

Le groupe immobilier Ghelamco prêt à engranger dans les prochaines années

2020 n'a pas été une super année pour le groupe immobilier Ghelamco de Paul Gheysens. Malgré la crise du coronavirus, les bénéfices se sont toutefois maintenus et le groupe se dit prêt à engranger.

Le promoteur et propriétaire immobilier Ghelamco a également ressenti l'impact de la pandémie. Au printemps, les chantiers en Belgique et en Pologne ont été perturbés pendant une longue période. Les négociations sur la location des bâtiments ont été retardées. Les entreprises étaient réticentes à signer des baux.

Le résultat ? En 2020, Ghelamco n'a pas vendu de projets majeurs en Pologne. Pourtant, ce pays représente 64 % du portefeuille immobilier du groupe, qui se compose jusqu'à présent essentiellement de bureaux.

« C'était un choix délibéré. La vente de certains grands bâtiments à Varsovie, qui aurait normalement dû être achevée l'année dernière, n'a pas eu lieu. Non pas parce qu'il n'y avait pas d'acheteurs, mais parce qu'ils voulaient un rendement de 4,75%. Avant l'éclatement de la crise du coronavirus, ils se contentaient de 4,25 %. Nous avons choisi d'attendre. Entre-temps, le rendement à Varsovie est déjà revenu à 4,5 % », déclare Jeroen van der Toolen, directeur général de Ghelamco Pologne.

« Nous sommes parfaitement en mesure d'attendre une reprise financière des prix », ajoute le PDG Paul Gheysens. Le groupe dispose de fonds propres de près d'un milliard d'euros et a clôturé l'année avec 65 millions d'euros de liquidités. La dette financière nette a progressé d'un quart pour atteindre 1 236 millions d'euros. L'importante position immobilière à Varsovie est sans dette.

Le bénéfice net du groupe a légèrement baissé à 111 millions d'euros, mais le flux de trésorerie opérationnel a progressé de 156 à 180 millions d'euros. Les ventes d'immeubles résidentiels en Belgique (« Knokke se vend comme des petits pains ») et en Pologne sont restées assez fortes l'année dernière (60 millions d'euros). Les revenus locatifs ont également augmenté (29 millions d'euros).

La vente de grands bureaux s'est limitée à une seule transaction : la vente de la Silver Tower à la gare du Nord de Bruxelles pour 205 millions d'euros avec un rendement locatif de 3,25 %. Jamais auparavant un tel projet à Bruxelles n'avait été vendu à un prix aussi compétitif. La plus-value sur ce bâtiment s'est limitée à 8 millions d'euros en 2020, mais sur deux ans elle s'est élevée à 75 millions d'euros. « Le fait que la valorisation soit intervenue dès 2019 se justifiait parce que la construction avançait et

qu'il y avait un contrat de location (pour l'administration bruxelloise, ndlr) », a déclaré Philippe Pannier, directeur financier de Ghelamco.

Vu que la construction de nombreux projets progresse et que de plus en plus de ces bâtiments sont loués, la valeur intrinsèque d'une série de projets a été relevée en 2020 dans la comptabilité. C'est le cas en Belgique (+47 millions d'euros, principalement pour le Campus PwC et le Knokke Village), mais surtout en Pologne (+139 millions d'euros, principalement pour le Warsaw Hub).

En Russie, une moins-value a été enregistrée sur les activités logistiques. Elles ont été vendues en novembre pour 140 millions d'euros. « Nous continuons à croire en la Russie sur le plus long terme. Nous y conservons les terrains que nous possédons, tout comme en Ukraine », déclare M. Gheysens.

Nos valorisations sont encore conservatrices.

Paul Gheysens
PDG de Ghelamco

Grâce à l'amélioration substantielle de la valeur intrinsèque (de 73 millions d'euros en 2018 à 144 millions d'euros en 2019 et 173 millions d'euros en 2020), le bénéfice net est préservé. « Ces valorisations sont encore conservatrices. Dans les années à venir, nous pourrions engranger. Les ventes se déroulent bien sur le marché résidentiel. C'est également le cas pour les bureaux, notamment à Varsovie », indique M. Gheysens.

La vente du nouveau siège de PwC (135 millions d'euros) sera finalisée au cours des prochaines semaines. Le projet Wolowska à Varsovie sera également vendu la semaine prochaine pour 67 millions d'euros.