Émission obligataire Emergo Real Estate SA
EUR 0,75 Mio - 11-2019 / 11-2024
Reporting trimestriel à fin T2 2023

Utilisation des fonds levés pour des dossiers décrits lors de la levée

Pour rappel, le but de la levée de fonds était de réaliser des opérations conjointes de marchand de biens et une activité patrimoniale de constitution d'un portefeuille de surface commerciale.
Les deux premières opérations identifiées préalablement à la levée de fonds étaient celles ci-dessous et voici leur état d'avancement :

- **L'acquisition du rez-de-chaussée de la rue des Chartreux 56-58 à 1000 Bruxelles**

Cet actif sert de base à une garantie de 300k€. Le bien vient d'être vendu.

- **L'acquisition du rez-de chaussée de l'avenue de Berchem-Saint Agathe 3 à 1081 Koekelberg**

Cet actif est donc détenu par Emergo sans dette bancaire en face.
Le refinancement n'étant pas possible, le bien a été vendu. Les fonds générés permettent d'avancer dans les travaux de la Rue Van Elewyck dont le rez commercial et les 3 appartements seront vendus ensuite.

Utilisation des fonds levés pour de nouveaux dossiers répondant aux critères décrits lors de la levée

- **Acquisition d'un immeuble Rue Formanoir 12 à 1070 Anderlecht**

Emergo a eu l'opportunité de revendre la totalité et pas seulement les appartements.

- **Acquisition d'un immeuble Rue des Gloires Nationales 81 à 1082 Bruxelles**

Actif composé d'un rez-de-chaussée commercial loué à un cabinet médical, pour un prix de 210k€ (rendement de 5,5%) et de 3 appartements de 105 m2 à 590 k€ l'ensemble revendus à la pièce. Emergo a racheté la société détenant ces actifs en novembre 2021 et a fusionné. Tout a été vendu.

Autres opérations

Sur base d'un financement bancaire de BNPPF, les travaux de rénovation lourde des appartements de la rue Van Elewyck à Ixelles (place Flagey) ont démarré. Le rez de chaussée commercial (restaurant de burgers) a été vendu et la banque remboursée au pro rata. Les travaux sont finis ; seuls les châssis doivent encore être posés mi-juillet (avec retard de quelques semaines). La vente des appartements se prépare donc à partir de mi-juillet 2023. Une offre pour l'appartement du 2° étage a été reçue et acceptée car au prix visé.

Futures opérations identifiées

L'évolution défavorable des règles bancaires post covid, à savoir pas de refinancement et loan-to-value de max 50% contre 75% précédemment pour l'immobilier commercial, impose à Emergo de revoir son modèle opérationnel. Emergo va dorénavant mobiliser les produits des ventes pour les travaux requis pour revente, pour des opérations de marchand de biens et des opérations sous option achat/vente qui permettent d'investir toujours en immobilier sans mobiliser de trop gros montants.
Emergo n'a pour l'instant aucun dossier concret répondant à ces critères, et continue à sourcer de nouveaux projets à démarrer potentiellement au plus vite.
Cet axe de métier sera privilégié par Emergo d'ici l'échéance de l'obligation.

Remboursement de l'obligation

Nous lançons un dossier de refinancement de Emergo Real Estate (et de sa mère Place de l'Université 25, entités qui pourraient d'ailleurs fusionner pour une simplification de la structure) auprès de BNPP Fortis (qui finance déjà Emergo).
Nous voulons refinancer la dette obligataire échéant dans 18 mois par une dette long terme.
Les 2 entités consolidées détiennent un portefeuille immobilier valorisé à 13M€ pour une dette bancaire actuelle de 6,8M€. Soit un LTV de 52%. Nous pensons pouvoir monter à 60-65% (car l'essentiel est du bureau, mieux financé) ce qui génèrerait un endettement potentiel additionnel bancaire de 1 à 1,65 M€ ce qui couvrirait largement la dette obligataire. Un premier retour est attendu après l'été.

le 4/7/23, Serge Demaret, administrateur délégué