

Émission obligataire Emergo Real Estate SA
EUR 0,75 Mio - 11-2019 / 11-2024
Reporting trimestriel à fin T1 2024

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

Voir les rapports trimestriels précédents.

Futures opérations :

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, a imposé à Emergo de revoir son modèle opérationnel.

Emergo va dorénavant se concentrer sur des opérations de marchand de biens.

Opération 1 : Van Elewyck

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 du rez commercial doivent encore être posés.

Les appartements du 1^{er} et du 2^o étage ont été vendus au prix visé. Les actes notariés ont été passés. Le dernier appartement, le duplex, a été vendu, au prix visé ; l'acte de vente est prévu pour cet été.

Opération 2 : Liégeois

Dans le cadre de la nouvelle stratégie définie ci-dessus, et dans un contexte de marché qui commence à revenir à la normale, Emergo vient de signer un compromis pour l'acquisition d'un bien à Ixelles (rue Liégeois) (Rez commercial + 3 appartements) pour 800 k€ pour lequel un financement a été obtenu chez

BNPPF. Le but est de régulariser la situation urbanistique (la demande de permis est en cours de rédaction), d'effectuer des travaux de finition et de revendre à l'unité.

L'acquisition s'est faite par acte notarié ce 15 janvier 2024.

Opération 3 : Saint Quentin

Dans le cadre de la nouvelle stratégie définie ci-dessus, et dans un contexte de marché qui commence à revenir à la normale, Emergo vient de signer une lettre d'intention pour l'acquisition d'une maison de rapport avec 4 appartements sise rue St Quentin à Etterbeek au prix de 775 k€. Un financement a été obtenu auprès de BNPPF. Des travaux de finition ont été lancés pour revente ensuite à l'unité.

L'acquisition s'est faite par acte notarié ce 15 janvier 2024.

Remboursement de l'obligation

Compte tenu de l'insuffisance de cash créé sur la période et du refus des banques belges et luxembourgeoises contactées de refinancer soit Emergo soit sa mère Place Université 25, par suite d'une grande prudence v/v des bureaux et des espaces retail, nous avons mis le portefeuille commercial (les 8 rez à Bruxelles) d'Emergo en vente mi-mars 2024.

Nous en espérons entre 3.6 et 4 Mios €.

Nous avons eu début avril une première marque d'intérêts pour tout le portefeuille.

Le produit de la vente ira d'abord chez BNPPF pour 2Mios € puis chez les obligataires via BeeBonds (0.75M + intérêts).

Nous sommes confiants dans la réalisation de la vente d'ici l'échéance mi novembre – il y a toujours l'option 1 mois avant d'opter pour une extension de 6 mois de la maturité.

