Émission obligataire Emergo Real Estate SA
EUR 0,75 Mio - 11-2019 / 11-2024
Reporting trimestriel à fin T3 2022

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 bancaire de 300k€.
Le bien est mis en vente via un courtier spécialisé, une offre vient d'être acceptée.

- **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.
Pour un prix de vente de 680k avec une marge de 54k sans aucune sortie de fonds (puisque sur base d'options sans garantie).

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

Face à la Basilique de Koekelberg.
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€ qui seront revendus à la pièce.
Emergo a racheté la société détenant ces actifs en novembre 2021 et la fusionnera d'ici fin juillet 2022.

Tout a été vendu.

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, impose à Emergo de revoir son modèle opérationnel.

Emergo va dorénavant mobilier 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 ses critères.

Cet axe de notre métier sera privilégié d'ici l'échéance de l'obligation.