

**PROJET**  
***ELITIS***

Émission obligataire du  
*06/07/2022*

Mise à jour trimestrielle au  
*31/12/2022*

Présentée par :  
*ELITIS PROPERTY MANAGEMENT SA*

---

# Disclaimer

---

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par ELITIS PROPERTY MANAGEMENT SA (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 06/07/2022 dans le cadre du projet ELITIS le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds SRL n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

# Table des matières

*Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.*

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement du plan d'affaires
4. Comptes de résultat prévisionnels mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

# 1. Rappel du Projet

Date d'émission : 06/07/2022

Total de l'émission obligataire : EUR 711.500

Date d'échéance : 05/07/2026

## Une émission obligataire pour supporter la croissance d'EPM, actif dans la gestion d'immeubles et comme agence immobilière

### Introduction

- En mars 2022, Elitis Property Management (« EPM ») a acheté les fonds de commerce d'Elitis Real Estate et de Wilink Real Estate. De manière plus globale, EPM fait partie du groupe Wilink.
- Suite à ces deux transactions, EPM opère dans le secteur de l'immobilier en proposant deux activités distinctes, la gestion d'immeubles de placement (**1,100 unité sous gestion en 2022**) et la vente/location de maisons et d'appartements.
- EPM souhaite faire une levée de fond de 1M€ via la plateforme BeeBonds afin:
  - de **financer le besoin en fonds de roulement** suite à l'augmentation des activités en 2022;
  - de **permettre l'achat de deux portefeuilles d'immeubles sous gestion** en 2023 et 2025 (objectif de 650 unités par acquisition);
  - de **rembourser partiellement les prêts vendeurs** réalisés pour l'achat des fonds de commerce de Elitis Real Estate et Wilink Real Estate.



Montant de l'émission obligataire: **€1.0M**



Taux d'intérêt annuel: **8%**



Horizon d'investissement: **4 ans**

en k€	2022	2023	2024	2025	2026
EBITDA	311	564	648	969	1,052
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0
Taxes	0	-37	-58	-118	-149
BFR	-168	-27	-6	-30	-7
<b>Cashflow des activités opérationnelles (1)</b>	<b>143</b>	<b>501</b>	<b>584</b>	<b>821</b>	<b>897</b>
Investissement	-2,543	-750	0	-800	0
<b>Cashflow des activités d'investissements (2)</b>	<b>-2,543</b>	<b>-750</b>	<b>0</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>
Prêts bancaires	38	0	0	0	0
Autres charges financières	-8	-8	-8	-8	-8
Beebonds	1,000	0	0	0	-1,000
Intérêts Beebonds	0	-80	-80	-80	-80
Frais beebonds	-60	0	0	0	0
Augmentation prêts vendeurs	1,843	0	0	0	0
Remboursement prêts vendeurs	-200	-200	-200	-200	-200
Capital	700	0	0	0	0
<b>Cashflow des activités de financements (3)</b>	<b>3,313</b>	<b>-288</b>	<b>-288</b>	<b>-288</b>	<b>-1,288</b>
<b>Cash de la période (1) + (2) + (3)</b>	<b>913</b>	<b>-537</b>	<b>296</b>	<b>-267</b>	<b>-392</b>
Cash début de période	2	915	378	675	407
Cash fin de période	915	378	675	407	16

Sur base du business plan du Management, EPM est capable (1) **de payer les intérêts** BeeBonds chaque année et (2) **de rembourser le capital en 2026**. Si le cashflow devait être plus bas pour différentes raisons, la société pourrait toujours (partiellement) se refinancer en 2026 ou renégocier le rythme de remboursement des prêts vendeurs.

**PROJET ELITIS**

**Mise à jour trimestrielle au 31/12/22**

## 2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage

- Déroulement de l'activité en 2022 :
  - EPM a recentré toutes ses activités sur la gestion privative et abandonné les activités classiques immo qu'elle a légué à ses sociétés soeurs.
  - EPM a entamé la gestion de partenariats avec les promoteurs (bénéficiant de la Joint Venture avec un groupe réputé). Nous négocions l'entrée d'un portefeuille "Gestion privative" (ce devrait être notre première acquisition)
  - EPM doit consolider ses process avant de procéder à d'autres acquisitions

### 3. Déroulement du plan d'affaires

- Ce recentrage conduit à une stabilisation du chiffre d'affaires au niveau de l'activité « Gestion privative ». Suite à un léger décalage dans les délais de livraison, nous aurons une diminution légère de l'Ebitda.
- Le décalage plus important est induit par l'activité immo qui est entre-temps sortie du périmètre.
- Au total, cela nous donne un Ebitda de 140 k EUR au lieu de 310 k EUR

## 4. Comptes de résultat prévisionnels mis à jour

en k€	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
@ Chiffre d'affaires	0	0	1,711	2,400	2,539	3,314	3,467
- Gestion	0	0	897	1,468	1,572	2,212	2,322
- Gestion locative	0	0	237	337	354	472	495
- Ventes	0	0	450	463	477	492	506
- Locations	0	0	127	131	135	139	143
Coûts	9	4	1,401	1,835	1,890	2,345	2,415
# - Frais de personnel	0	0	750	925	952	1,127	1,161
\$ - Frais de location	0	0	49	51	52	54	55
- Dépenses générales	9	4	561	818	842	1,119	1,153
- Autres dépenses	0	0	0	0	0	0	0
- Frais de services partagés	0	0	41	42	43	45	46
% EBITDA	-9	-4	311	564	648	969	1,052
^ Amortissements	-24	-23	-255	-330	-330	-410	-410
Résultat financier	-4	-4	-108	-88	-88	-88	-48
Intérêts des dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0	0
Financement intra-groupe	-11	-10	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	-8	0	0	0	0	0	0
Résultat net avant taxe	-55	-41	-52	147	231	471	594
Taxes	0	0	0	-37	-58	-118	-149
Résultat net	-55	-41	-52	110	173	354	446
Croissance des revenus	-	-	-	40.2%	5.8%	30.5%	4.6%
marge EBITDA	-	-	18.1%	23.5%	25.5%	29.2%	30.3%
Evolution du nombre d'unité sous gestion	-	-	1173	1882	1976	2725	2861
Evolution du nombre d'unité vendue	-	-	60	62	64	66	68
Evolution du nombre d'unité en location	-	-	310	319	329	339	349
Evolution FTE	-	-	6	9	9	12	12



	Prévision (Eur) au 31/12	Réalisation (Eur) 31/12	Variation (Eur)
<b>Revenue</b>	<b>1.711 K</b>	<b>1.430 K</b>	<b>-280 K</b>
<b>Immo classiques</b>	450 K + 127 K	327 K	-250 K
<b>Gestion</b>	897 K + 237 K	1.104 K	-30 K
<b>EBITDA:</b>	<b>311 K</b>	<b>140K</b>	<b>-170 K</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-52 K</b>	<b>-250 K</b>	<b>-200 K</b>

### Commentaires:

- L'impact de l'immo classique a influencé le résultat négativement mais la correction est établie avec la cession de cette activité.
- Nous avons été impacté par la crise comme tout un chacun; le business est résilient néanmoins.
- Nous avons investi dans les process pour s'assurer un process de reprise plus adéquat.

**PROJET ELITIS**

**Mise à jour trimestrielle au 31/12/22**

## 5. Prévisions de trésorerie mises à jour

en k€	2022	2023	2024	2025	2026
EBITDA	311	564	648	969	1,052
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0
Taxes	0	-37	-58	-118	-149
BFR	-168	-27	-6	-30	-7
<b>! Cashflow des activités opérationnelles (1)</b>	<b>143</b>	<b>501</b>	<b>584</b>	<b>821</b>	<b>897</b>
Investissement	-2,543	-750	0	-800	0
<b>@ Cashflow des activités d'investissements (2)</b>	<b>-2,543</b>	<b>-750</b>	<b>0</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>
Prêts bancaires	38	0	0	0	0
Autres charges financières	-8	-8	-8	-8	-8
Beebonds	1,000	0	0	0	-1,000
Intérêts Beebonds	0	-80	-80	-80	-80
Frais beebonds	-80	0	0	0	0
Augmentation prêts vendeurs	1,843	0	0	0	0
Remboursement prêts vendeurs	-200	-200	-200	-200	-200
Capital	700	0	0	0	0
<b># Cashflow des activités de financements (3)</b>	<b>3,313</b>	<b>-288</b>	<b>-288</b>	<b>-288</b>	<b>-1,288</b>
<b>Cash de la période ( 1) + (2) + (3)</b>	<b>913</b>	<b>-537</b>	<b>296</b>	<b>-267</b>	<b>-392</b>
Cash début de période	2	915	378	675	407
Cash fin de période	915	378	675	407	16



	Cash in (Eur)	Cash Out (Eur)
<b>BeeBonds*</b>	711 K	
<b>Cashpooling groupe</b>		440 K
<b>Remboursement**</b>		200 K

### Commentaire :

- Les autres variations sont induites par des investissements dans l'automatisation des processus et des factures pour le rebranding et l'assistance d'un consultant.

\*Le prêt Beebonds était de 711K€ à l'issue de la campagne au lieu de 1000 K€

\*\* Consommation comme prévu remboursement de l'acquisition du fonds de commerce : 200 K€.



## 6. Conclusions

- *L'émetteur, à la date de la mise à jour et sur base de ses connaissances de l'état du projet à cette date, ne prévoit pas de difficultés pour :*
  - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues;*
  - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue.*