

PROJECT
ELITIS

Obligatie-uitgifte van
06/07/2022

Driemaandelijke update per
31/12/2022

Voorgesteld door:
ELITIS PROPERTY MANAGEMENT NV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door ELITIS PROPERTY MANAGEMENT BV (de "Emittent") onder de hieronder uiteengezette voorwaarden en is uitsluitend bestemd voor beleggers die hebben ingeschreven op de obligatie-uitgifte van 06/07/2022 in het kader van het ELITIS project (het "Project").*
- *Deze update wordt gepubliceerd onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Emittent, die als enige verantwoordelijk is voor de hierin opgenomen informatie.*
- *Het bevat geen evaluatie of analyse of aanbeveling door BeeBonds BV met betrekking tot de ontwikkeling van het Project en de raadzaamheid van het kopen, verkopen of houden van de obligaties uitgegeven in verband met het Project.*
- *BeeBonds aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven die voortvloeien uit het gebruik dat van dit verslag moet worden gemaakt.*

Inhoudstafel

Opmerking : de Emittent is vrij wijzigingen aan te brengen aan dit document, maar alle opgesomde rubrieken rechts moeten aangehaald worden

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project
3. Businessplan proces
4. Update geplande Resultatenrekeningen
5. Cash Flow Plan Update
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 06/07/2022

Vervaldatum: 05/07/2026

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 711.500

Een obligatie-uitgifte ter ondersteuning van de groei van EPM, actief in het vastgoedbeheer en als makelaar

Inleiding

- In maart 2022 verwierf Elitis Property Management ("EPM") de bedrijfsactiva van Elitis Real Estate en Wilink Real Estate. EPM is onderdeel van de Wilink Groep.
- Als gevolg van deze twee transacties is EPM actief in de vastgoedsector met twee onderscheiden activiteiten, het beheer van vastgoedbeleggingen (1.100 eenheden in beheer in 2022) en de verkoop/verhuur van huizen en appartementen.
- EPM wenst een fondsenwerving te doen voor 1M€ via het BeeBonds platform teneinde:
 - de behoefte aan bedrijfskapitaal te financieren na de toename van de activiteiten in 2022;
 - te voorzien voor de gedeeltelijke terugbetaling van de verkopersleningen die zijn aangegaan voor de aankoop van de bedrijfsactiva van Elitis Real Estate en Wilink Real Estate;
 - de aankoop mogelijk maken van twee portefeuilles van vastgoed in beheer in 2023 en 2025 (streefcijfer 650 eenheden per aankoop).



Bedrag van de obligatie-uitgifte: €1.0M



Jaarlijkse bruto rente : 8%



Investeringshorizon: 4 jaar

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
Cashflow des activités opérationnelles (1)	143	501	584	821	897
Investissement	-2,543	-750	0	-800	0
Cashflow des activités d'investissements (2)	-2,543	-750	0	-800	0
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
Cashflow des activités de financements (3)	3,313	-288	-288	-288	-1,288
Cash de la période (1) + (2) + (3)	913	-537	296	-267	-392
Cash début de période	2	915	378	675	407
Cash fin de période	915	378	675	407	16

Op basis van het bedrijfsplan van het management is EPM in staat om 1) elk jaar de BeeBonds rente te betalen en 2) de hoofdsom in 2026 terug te betalen. Mocht de kasstroom om diverse redenen lager uitvallen, dan kan de onderneming in 2026 nog altijd (gedeeltelijk) herfinancieren of opnieuw onderhandelen over het tempo van de terugbetaling van verkopersleningen.

2. Belangrijke gebeurtenissen die invloed hadden sinds de start van het Project

- Verloop van activiteiten in 2022:
 - EPM heeft al haar activiteiten opnieuw gericht op particulier beheer en de traditionele vastgoedactiviteiten, die zij aan haar zusterondernemingen heeft overgelaten, losgelaten.
 - EPM is begonnen met het beheer van partnerschappen met projectontwikkelaars (dankzij de joint venture met een gerenommeerde groep). Wij onderhandelen over de intrede van een "Private Management" portefeuille (dit zou onze eerste acquisitie moeten zijn).
 - EPM moet haar processen consolideren alvorens verdere aankopen te doen.

3. Business-plan proces

- Deze heroriëntatie leidt tot een stabilisatie van de omzet in de activiteit "Privébeheer". Door een lichte vertraging in de leveringstermijnen zal de EBITDA licht dalen.
- De grotere vertraging is toe te schrijven aan de vastgoedactiviteit, die inmiddels uit de scope is gehaald.
- In totaal levert dit ons een EBITDA op van 140 k EUR in plaats van 310 k EUR.

4. Update geplande resultatenrekeningen

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



	Raming (Eur) per 31/12	Realisatie (Eur) per 31/12	Variatie (Eur)
Opbrengsten	1.711 K	1.430 K	-280 K
Conventioneel vastgoed	450 K + 127 K	327 K	-250 K
Beheer	897 K + 237 K	1.104 K	-30 K
EBITDA:	311 K	140K	-170 K
Netto resultaat	-52 K	-250 K	-200 K

Commentaar:

- De impact van het conventionele vastgoed heeft het resultaat negatief beïnvloed, maar de correctie is vastgesteld met de stopzetting van deze activiteit.
- Wij zijn net als iedereen getroffen door de crisis; het bedrijf is niettemin veerkrachtig.
- Wij hebben geïnvesteerd in processen om een adequater herstelproces te garanderen.

PROJECT ELITIS

Driemaandelijke update per 31/12/22

5. Cash Flow plan update

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
! Cashflow des activités opérationnelles (1)	143	501	584	821	897
Investissement	-2,543	-750	0	-800	0
@ Cashflow des activités d'investissements (2)	-2,543	-750	0	-800	0
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
# Cashflow des activités de financements (3)	3,313	-288	-288	-288	-1,288
Cash de la période (1) + (2) + (3)	913	-537	296	-267	-392
Cash début de période	2	915	378	675	407
Cash fin de période	915	378	675	407	16



	Cash in (Eur)	Cash Out (Eur)
BeeBonds*	711 K	
Cashpooling groep		440 K
Terugbetaling**		200 K

Commentaar:

- De andere variaties zijn het gevolg van investeringen in processen- en facturatieautomatisering voor rebranding en bijstand van consultants.

*De Beebonds-lening bedroeg aan het einde van de campagne 711 K€ in plaats van 1000 K€.

** Consumptie zoals gepland terugbetaling van de overname van het bedrijf: 200 K€.

6. Conclusies

- *Op de datum van deze update, en op basis van onze kennis van de status van het project op dit moment, verwachten wij geen moeilijkheden om :*
 - *De jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders te betalen op de geplande data;*
 - *de BeeBonds-obligatiehouders de geleende hoofdsom terug te betalen op de geplande vervaldag.*