

PROJECT
ELITIS

Obligatie-uitgifte van
06/07/2022

Driemaandelijke update per
31/03/2023

Voorgesteld door:
ELITIS PROPERTY MANAGEMENT NV

Disclaimer

- *Deze driemaandelijke update is opgesteld door ELITIS PROPERTY MANAGEMENT NV (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 raadgeving 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: Het staat de Emittent vrij de hoofdlijnen van dit document te wijzigen, maar de punten hiernaast moeten allemaal aan bod komen.

Deze nota moet binnen 20 dagen na het einde van het betrokken kwartaal ter beschikking van BeeBonds worden gesteld.

1. Herhaling van het Project
2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds de laatste update
3. Voortgang Business Plan
4. Bijgewerkte geprojecteerde resultatenrekeningen
5. Cashflowplan update
6. Conclusies

1. Herhaling van het Project

Emissiedatum: 06/07/2022

Totaal bedrag van de obligatie-uitgifte: EUR 711.500

Vervaldatum: 05/07/2026

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.

PROJECT ELITIS

Driemaandelijkse update per 31/03/23

2. Belangrijke feiten die invloed hadden op het project sinds de laatste update

- *De aanpak met de ontwikkelaars voldoet aan de verwachtingen; wij zullen echter de timing van de kavelontvangsten moeten afstemmen op de ontvangstdata van de desbetreffende nieuwe projecten.*
- *De interne reorganisatie van de processen is afgerond.*
- *Eind Q2-begin Q3 lanceren we een digitaliseringsaanpak om het beheer en de communicatie met de klanten te vergemakkelijken (project "Extranet").*
- *In de tweede helft van het jaar zullen we voordeel halen uit de implementatie van de relaties tussen Elitis Real Estate en de vastgoedkantoren (project "Business Partner").*
- *Het project verloopt conform de laatste kwartaalupdate.*

3. Voortgang Business Plan

- *Hoewel wij rendabel blijven, zullen wij waarschijnlijk lagere margeverwachtingen hebben dan oorspronkelijk gepland. De heroriëntatie op procesverbetering vóór de overname van de portefeuille rechtvaardigt ten dele deze vertraging in onze aanpak.*
- *Ook hebben wij besloten te stoppen met conventioneel vastgoed en gezien de marktomstandigheden (stijgende rente) hebben wij waarschijnlijk een verstandige keuze gemaakt.*
- *Wij zijn daarom meer met EBITDA-2023 begroot tussen 200-300 kEUR in plaats van 550 kEUR in het oorspronkelijke plan.*
- *Wij zijn in lijn met de begroting voor 2023: per 31/3 bedraagt de EBITDA 330 kEUR.*

4. Bijgewerkte geprojecteerde resultatenrekeningen

en k€	2020	2021 ¹	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



	Gepland (Eur) op 31/12	Voltooid (Eur) op 31/03
Inkomsten	2.400 K	540 K
EBITDA:	564 K	330 K
Netto Resultaat	110 K	250 K

Commentaar:

- Voor de inkomsten verwijzen wij naar onze opmerkingen op de vorige bladzijde.
- De kosten blijven goed onder controle.

5. Cashflowplan 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



	Gepland (Eur)	Voltooid (Eur)
Operationele Cashflow	501 K	190 K
Cashflow uit investeringen	- 750 K	0 K
Cashflow uit financieringen	- 288 K	-100 K

Commentaar :

- De operationele cashflow is lager dan in het plan volgens het nieuwe budget met een EBITDA tussen 200-300 kEUR.
- Er zijn nog geen investeringen gedaan omdat daarover nog onderhandeld wordt.

6. Conclusies

- *De emittent verwacht op de datum van de update en op basis van haar kennis van de status van het project op die datum geen moeilijkheden bij :*
 - *De jaarlijkse rente aan de BeeBonds-obligatiehouders te betalen op de geplande data;*
 - *De geleende hoofdsom aan de BeeBonds-obligatiehouders op de geplande vervaldatum terug te betalen.*