

PROJET
ELITIS

Émission obligataire du
06/07/2022

Mise à jour trimestrielle au
30/09/2023

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. La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

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 M€	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

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 30/09/23

2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis la dernière mise à jour

- *Le projet se déroule conformément à la dernière mise à jour trimestrielle*
- *Le lancement d'une approche de digitalisation est en cours. Des grands changements seront pour 2024.*
- *Les process sont mis en place et sont suivis.*

3. Déroulement du plan d'affaires

- *Le plan d'affaires progresse comme prévu dans la dernière mise à jour trimestrielle sans variations significatives*
- *La prévision reste un EBITDA entre 200-300 kEUR.*
- *Nous sommes en ligne avec le budget de 2023: au 30/09, l'EBITDA est de 319 kEUR. On prévoit encore une diminution de l'EBITDA dans les 3 derniers mois ce qui est en ligne avec le budget 2023 et prévisions.*

4. Comptes de résultat prévisionnels mis à jour

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

	Prévision (Eur) au 31/12	Réalisation (Eur) 30/06	Réalisation (Eur) 30/09
Revenue	2.400 K	726 K	954 K
EBITDA:	564 K	306 K	319 K
Résultat net	110 K	138 K	117 K

Commentaires:

- *Nous renvoyons à nos commentaires de la page précédente pour les revenus.*
- *Les coûts restent comme le 30/06 parfaitement sous contrôle*
- *L'EBITDA et les résultats nets suivent la dernière mise à jour trimestrielle.*

5. Prévisions de trésorerie mises à jour suite

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

	Prévu (Eur)	Réalisé (Eur) 30/06	Réalisé (Eur) 30/09
Cashflows opérationnels	501 K	183 K	253 K
Cashflow d'investissements	- 750 K	-15 K	-16 K
Cashflow de financements	- 288 K	-172 K	-187,09 K

Commentaires:

- Le cashflow opérationnel est plus bas que dans le plan conformément au nouveau budget avec EBITDA entre 200-300 kEUR, mais en ligne avec 30/6.
- Le cashflow d'investissement sont des investissements dans la digitalisation des process.
- Des investissements dans des nouveaux portefeuilles ne sont pas encore faits, mais nous restons attentifs aux nouvelles opportunités. On regarde aussi pour des autres manières d'augmenter les revenus.

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.*