

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISÉS AVEC FACULTÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 1.750.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE NEYBOR GROUP SA**

*Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.*

**LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.**

**Date de la note d'information : 13/07/2023**

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT**

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurly, 13 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE constitue l'intermédiaire entre les Porteurs de projets et les Investisseurs et est gérée et administrée par ECCO NOVA dans l'intérêt de ces derniers.

Les Candidats-Investisseurs qui souhaitent financer le Projet d'un Porteur de projets sont à même de le faire par le biais de la conclusion d'une Convention avec ECCO NOVA FINANCE, en vertu de laquelle ils prêteront à celle-ci le montant qu'ils entendent dédier au financement du Projet du Porteur de projets.

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le Porteur de Projets NEYBOR GROUP SA (ci-après le « Porteur de Projets » ou « NEYBOR GROUP »).

ECCO NOVA FINANCE et NEYBOR GROUP ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

**Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée**

**Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, le sous-jacent et les investisseurs.**

**1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE**

**1.1. Risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance de NEYBOR GROUP**

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par NEYBOR GROUP, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.

En conséquence, ECCO NOVA FINANCE effectuera les remboursements dus aux Investisseurs en vertu de la Convention sous la condition suspensive d'avoir préalablement perçu le paiement de l'/des échéance(s) de remboursement convenue(s) avec NEYBOR GROUP.

Dès lors, en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE se trouvera suspendue soit temporairement, soit définitivement sans, dès lors, que l'Investisseur puisse en exiger l'exécution.

Ainsi :

- Si NEYBOR GROUP ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue de NEYBOR GROUP. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu de NEYBOR GROUP, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur.
- Si NEYBOR GROUP ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par NEYBOR GROUP de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance de NEYBOR GROUP s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par NEYBOR GROUP ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur.

**Il existe donc un risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance de NEYBOR GROUP. Le remboursement des capitaux prêtés et le paiement des intérêts prévus sont en effet directement dépendant de la situation financière et notamment de la solvabilité de NEYBOR GROUP. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.**

En cas de défaillance de NEYBOR GROUP, les modalités de dénonciation du prêt et ses conséquences pour les investisseurs sont décrites aux articles 9.4., 9.5. et 9.6. des conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova.

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures des Porteurs de projets.

## **1.2. Risque de perte totale ou partielle du capital en raison de l'insolvabilité d'ECCO NOVA FINANCE**

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs conformément à ce qui est prévu au point 9.1, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.

Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.

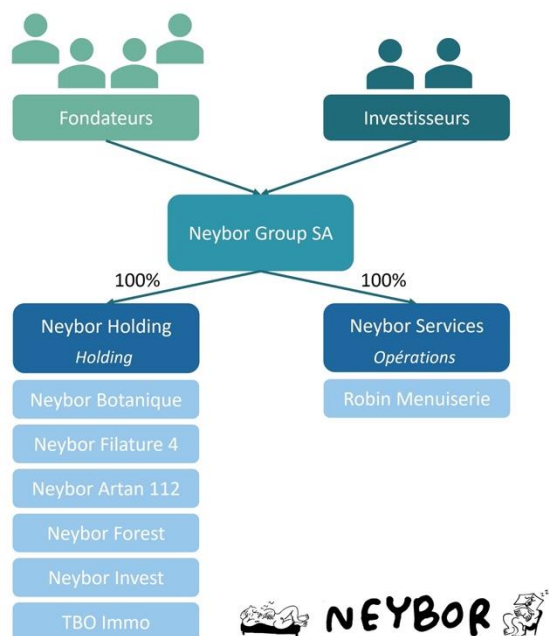
Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.

## **2. Risques liés aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée**

**Introduction – Présentation du sous-jacent**

**Neybor** est spécialisée dans le développement de projets de coliving (maison unifamiliale) et smart living (studios et appartements) clés en main, voués à la location meublée sur le moyen terme (3-36 mois) à Bruxelles.

**Neybor** est un groupe composé de sociétés hébergeant les immeubles, de sociétés opérationnelles ou encore d'une société holding immobilière.



- **Neybor Group SA** (sous-jacent de la présente offre) est la société faîtière du groupe dont la fonction est de détenir le holding immobilier et les sociétés de services. Neybor Group a été constituée en janvier 2022 avec un capital souscrit de 5.558.000 € par ses 4 fondateurs et 2 investisseurs privés. Neybor Group a pour principale activité financière d'octroyer des prêts à Neybor Holding et Neybor Services.
- **Neybor Holding SA** est une société holding dont l'objet principal est de détenir des participations dans les différentes sociétés de projets (SPV), principales propriétaires des bâtiments de coliving et smart living détenus en portefeuille. Grâce aux prêts reçus de Neybor Group, Neybor Holding assure l'apport en fonds propres nécessaire au développement de nouveaux projets portés par ses filiales.
- **Neybor Services SRL** est une société opérationnelle fondée en mars 2020 dont les activités sont liées à la prospection (sourcing), la conception des plans, la coordination des travaux de rénovation, le design du mobilier et des meubles, la décoration intérieur des bâtiments et la gestion locative des occupants. En décembre 2022, Neybor Services a fait l'acquisition de la société Robin Menuiserie.
- **Robin Menuiserie SRL** est une société de fabrication de meubles sur mesure (cuisine, meubles de rangement, salles à manger...) pour les besoins des activités de Neybor.

### 2.1. Risques spécifiques liés à NEYBOR GROUP

- Risques liés au non-remboursement des prêts octroyés par NEYBOR GROUP à NEYBOR HOLDING

Au 31/05/2023, NEYBOR GROUP a prêté pour 7.374.818,77€ à sa filiale NEYBOR HOLDING, ce qui représente 92% du total des actifs de NEYBOR GROUP (7.997.128,82€).

Un défaut de paiement de NEYBOR HOLDING affecterait la situation financière de NEYBOR GROUP, et par conséquent sa capacité de remboursement.

- Risque lié à l'endettement futur de NEYBOR GROUP

Au 31/05/2023, l'endettement de NEYBOR GROUP est de 2.500.311,84 €, soit 31,27% du total du bilan. Le taux de fonds propres est donc de 68,73%.

Cette situation est propre à NEYBOR GROUP et ne reflète pas le niveau d'endettement des filiales/sous-filiales de NEYBOR GROUP.

NEYBOR GROUP a présenté un plan démontrant sa capacité à rembourser le capital (à l'échéance des 48 mois du prêt) de la présente offre via soit :

- Un refinancement à terme ;
- La vente d'unités de coliving de filiales de NEYBOR GROUP à des investisseurs qui confieraient alors la gestion locative à Neybor Services.

NEYBOR GROUP a présenté un plan démontrant sa capacité à rembourser les intérêts de la présente offre grâce aux cash-flow générés via les revenus locatifs des projets en cours de développement et financés via la présente offre.

Il existe cependant un risque que des événements affectent le plan de NEYBOR GROUP et que NEYBOR GROUP ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.

**Les principaux risques auxquels sont confrontés les filiales/sous-filiales de NEYBOR GROUP sont présentés ci-dessous :**

- Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier

En 2021, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Cette tendance s'est accentuée en 2022. Selon les derniers chiffres de Statbel au 09/06/2023, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 1,8% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 10,6%.

- Risques liés à la rénovation de biens immobiliers

Le planning et le budget de rénovation d'immeuble peuvent être impactés par des difficultés telles que la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations.

Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs aux rénovations immobilières, des désaccords apparaissent.

Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les rénovations réalisées par les sociétés de NEYBOR GROUP.

- Risques liés au manque de cadre réglementaire pour le secteur du coliving en Région de Bruxelles-Capitale

Le manque de cadre réglementaire pour le secteur du coliving dans la capitale autorise aujourd'hui chaque commune individuellement de pratiquer une taxation localisée. Bien qu'encore au stade de l'idée, ces taxes visant les acteurs de coliving pourraient entraîner une diminution de la rentabilité des actifs immobiliers et pourraient par conséquent affecter la situation financière de NEYBOR GROUP.

- Risques liés à la hausse des taux d'intérêt

L'activité de coliving telle que pratiquée par Neybor nécessite des moyens financiers importants, tant sous forme de capital que sous forme de prêts. Neybor est donc dépendant des taux d'intérêts en vigueur sur le marché.

## **2.2. Risques principaux propres à l'instrument de placement offert**

- Prêt Bullet

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

- Faculté de remboursement anticipé

NEYBOR GROUP dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

NEYBOR GROUP sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à 3 mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie IV.A.6°.

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Absence de garanties

Aucune garantie de quelque sorte que ce soit n'est adossée aux instruments de placement offerts.

- Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession

La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

## **2.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants :**

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de retard de remboursement du capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité

**Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible.**

L'analyse de risque effectuée par Ecco Nova donne à NEYBOR GROUP un niveau de risque 3 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

## Partie II – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

### A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	<p>Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu'ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).</p>
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours;	Néant.

	- le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

### B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations <b>sur les douze prochains mois</b> ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Au 30/06/23, la société Ecco Nova Finance déclare : - que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ; - que son endettement s'élève à 45.565.025 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

### C. Identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
----	----------------------	-----------

	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.ecconova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la même loi.

#### **D. Description du sous-jacent**

##### **1° Description du sous-jacent**

ECCO NOVA FINANCE et NEYBOR GROUP ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à NEYBOR GROUP sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 1.750.000 EUR.

##### **2° A. Identité du sous-jacent**

1°	Dénomination sociale	NEYBOR GROUP														
	Forme juridique	Société anonyme (SA)														
	Numéro d'entreprise	0780.658.374														
	Pays d'origine	Belgique														
	Adresse	Chaussée de Boondael 365 1050 Ixelles														
	Site internet	<a href="https://www.neybor.co/">https://www.neybor.co/</a>														
2°	Description des activités du sous-jacent	Neybor Group SA est une société faitière dont la fonction est de détenir le holding immobilier et les sociétés de services. Neybor Group a pour principale activité financière d'octroyer des prêts à ses filiales, Neybor Holding et Neybor Services.  Via ses filiales, Neybor est spécialisée dans le développement de projets de coliving (maison unifamiliale) et smart living (studios et appartements) clés en main, voués à la location meublée sur le moyen terme (3-36 mois) à Bruxelles.														
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jacques HAYEZ</td> <td style="text-align: right;">37,37%</td> </tr> <tr> <td>Michel VANDENKERCKHOVE</td> <td style="text-align: right;">37,37%</td> </tr> <tr> <td>Harold VAN SCHEVENSTEEN</td> <td style="text-align: right;">6,32%</td> </tr> <tr> <td>Nicolas KUNKERA</td> <td style="text-align: right;">6,32%</td> </tr> <tr> <td>Claire SALLET</td> <td style="text-align: right;">6,32%</td> </tr> <tr> <td>Matthieu GHINS</td> <td style="text-align: right;">6,32%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		Jacques HAYEZ	37,37%	Michel VANDENKERCKHOVE	37,37%	Harold VAN SCHEVENSTEEN	6,32%	Nicolas KUNKERA	6,32%	Claire SALLET	6,32%	Matthieu GHINS	6,32%
% actions																
Jacques HAYEZ	37,37%															
Michel VANDENKERCKHOVE	37,37%															
Harold VAN SCHEVENSTEEN	6,32%															
Nicolas KUNKERA	6,32%															
Claire SALLET	6,32%															
Matthieu GHINS	6,32%															



4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	/
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Matthieu Ghins : administrateur ; Jacques Hayez : administrateur ; Nicolas Kunkera : administrateur ; Claire Sallets : administrateur ; Harold Van Schevensteen : administrateur.
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	/
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° / au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	/

## 2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	La société NEYBOR GROUP est une société créée le 19/01/2022 et ne dispose pas encore de comptes annuels.
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations <b>sur les douze prochains mois</b> ou, dans la négative, expliquant	La société NEYBOR GROUP atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

	comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	<p>La société NEYBOR GROUP déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 5.496.816,98 € et son endettement à 2.500.311,84 € au 31/05/2023. Les dettes sont réparties comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 17 – Emprunts subordonnés – Finance.brussels : 2.500.000 € ;</li> <li>• 42/48 - Dettes à un an au plus : 311,84 €. Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 44 - Dettes commerciales : 29,34 €</li> <li>○ 47/48 – Autres dettes : 282,5 €</li> </ul> </li> </ul>
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	/

### Partie III - Informations concernant l'offre des instruments de placement

#### A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	1.750.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	1.500.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	1.000 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	500.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	<p>Propre à chaque investisseur, entre 1.000 € et 500.000 € par tranches de 1.000 € majorés des frais à charge de l'investisseur.</p> <p>Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.</p> <p>Dans l'éventualité d'une sursouscription, l'émetteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (1.750.000 euros).</p> <p>L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi ».</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.</p>
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	14/07/2023 à midi.
	Date de clôture de l'offre	25/08/2023 à 23h59.

		<p>Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 1.500.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 08/09/2023 à 23h59.</p> <p>Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de réouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.</p> <p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 25/08/2023 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	<p>0€ les 48 premières heures de l'offre (du 14/07/2023 à midi jusqu'au 16/07/2023 à midi).</p> <p>Ensuite, 15€TVAC.</p> <p>Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.</p> <p>Ecco Nova se réserve le droit de modifier à la baisse ces frais de souscription uniques entre la date d'ouverture et de clôture de l'offre.</p>

## **B. Raisons de l'offre**

### **1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis ;**

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de financer partiellement trois projets de smartliving à Bruxelles incluant l'acquisition, la rénovation profonde et l'ameublement. Les fonds pourront également servir au renforcement de la trésorerie du groupement de société afin d'accélérer la croissance du groupe et saisir d'autres opportunités d'acquisition.

NEYBOR GROUP mettra à disposition les fonds levés à disposition de ses sous-filiales dédiées par immeuble détenues par NEYBOR HOLDING, sa filiale à 100%, sous forme de prêt, en vue du financement des 3 projets de smartliving dont une présentation par projet est reprise ci-dessous :

1. **Goulet Louise** : Goulet Louise présente 11 studios individuels haut de gamme dans un bâtiment rénové. L'étude PEB annonce une performance moyenne au niveau B. Les travaux ont déjà débuté (gros œuvres achevés) et seront terminés d'ici Q1 2024.
2. **Parc Royal** : Au cœur du quartier historique de Bruxelles, le projet Parc Royal présente 4 studios individuels et 2 appartements deux/trois chambres. L'objectif de PEB pour ce projet est un niveau B/C. Ce projet offre une occasion rare de vivre dans un bâtiment rénové, tout en étant entouré d'un riche patrimoine culturel. Les travaux commenceront en juillet 2023 et seront terminés pour Q2 2024.
3. **Parc Duden** : Niché à proximité du magnifique Parc Duden, ce projet présente 8 appartements deux/trois chambres et représente une occasion unique d'offrir aux résidents un cadre de vie exceptionnel, alliant nature et commodités urbaines. L'objectif de PEB pour ce projet est un niveau B/C. Neybor prévoit une forte demande pour ces

logements bien conçus dans un quartier très demandés par les jeunes, attirant ainsi des locataires à la recherche d'un mode de vie équilibré. Les travaux commenceront en septembre 2023 et seront terminés pour Q3 2024.

## 2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;

Les 3 projets de smartliving nécessitent un investissement total de 7.750.420 € dont le budget par catégorie de cout est présenté ci-après :

Emploi	
Acquisition immeubles (hors frais)	4.120.000 €
Frais acquisition	227.200 €
Travaux de rénovation et ameublement	2.925.000 €
Frais financier*	478.220 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.750.420 €</b>

\*Inclus les intérêts bancaires jusqu'à l'ouverture des smartliving, les frais financiers de la 1ère année de la présente offre et la commission perçue par Ecco Nova.

Le montant maximal de cette offre n'est donc pas suffisant pour réaliser ce projet, et sera complété par d'autres sources de financement, reprises au point suivant.

## 3° le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

Les sources de financement de l'investissement sont les suivantes :

- Fonds propres : 1.170.420 €
- Crowdfunding Ecco Nova : 1.750.000 €
- Crédits bancaires octroyés : 4.830.000 €
- TOTAL : 7.750.420 €

Dans le cas où la totalité des fonds ne serait pas levée via cette offre de prêts standardisés mais que le seuil de réussite est bien atteint, le solde sera financé via effort propre.

## Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/09/2027
	Durée de l'instrument de placement	4 ans
	Modalités de remboursement	Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement, repris en annexe, simulé par chaque investisseur avant la souscription.  <b>Faculté de remboursement anticipé :</b>

		<p>NEYBOR GROUP dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.</p> <p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu’au terme d’une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à NEYBOR GROUP par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>NEYBOR GROUP sera, en outre, redevable d’une indemnité de emploi équivalente à trois mois d’intérêts calculés sur la somme remboursée au taux d’intérêt annuel brut visé au 6° de la présente Partie IV.</p> <p>La mise en œuvre, par NEYBOR GROUP, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu’ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu’elle lui a consenti.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d’échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p>
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l’émetteur en cas d’insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d’ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l’article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu’un défaut dans le projet A n’affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>ECCO NOVA FINANCE est un créancier simple ou chirographaire, ne disposant d’aucune garantie particulière (privilège, nantissement, hypothèque) lui permettant d’être payé avant les autres créanciers.</p> <p>Il est entendu qu’en cas de concours entre ECCO NOVA FINANCE et d’autres créanciers chirographaires, et notamment sans y être limité, avec Finance&amp;Invest.Brussels, il y aura égalité de traitement à due concurrence des montants prêtés, que leurs prêts soient nés avant ou après la conclusion du présent prêt.</p> <p>Par contre, le remboursement du sous-jacent de cette offre est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d’associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés et actionnaires qu’une fois l’intégralité de la présente offre remboursée.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	<p>Il n’existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n’organise pas de marché secondaire.</p>
6°	Taux d’intérêt annuel	<p>Le taux d’intérêt brut s’élève à 8%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/09/2023 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s’applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p>

		Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement repris en annexe.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

## **Partie V – TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS**

### **Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :**

#### **1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:**

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 25/08/2023 à 23h59, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué d'ECCO NOVA FINANCE au nom de NEYBOR GROUP seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.500.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 08/09/2023 à 23h59.

**Les fonds seront mis à disposition de NEYBOR GROUP si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, au plus tard le 31/08/2023 à 23h59. Dans le cas contraire, les investissements et les frais administratifs déjà versés sur le compte bloqué au nom de NEYBOR GROUP seront remboursés aux investisseurs.**

## **ANNEXES**

- 1. Echancier de remboursement indicatif**
- 2. Comptes annuels de la société ECCO NOVA FINANCE pour l'exercice 2021**
- 3. Scoring de risque détaillé**
- 4. Ecco Score**

## ANNEXE 1

Echéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000 € (les intérêts sont bruts)



### ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux	8,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-09-23	€ 0,00			€ 1.000
01-09-24	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-09-25	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-09-26	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-09-27	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.320,00	€ 320,00	€ 1.000,00	

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES  
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU  
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **ECCO NOVA FINANCE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Clos Chanmurly

N° : 13

Boîte :

Code postal : 4000

Commune : Liège

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0758.437.654

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

18-11-2020

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **08-06-2022**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

16-11-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17



**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT  
COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**PIRLOT Pierre-Yves**

Rue Joseph Dejardin 70

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

**SIZAIRE Quentin**

Sur les Haies 57

4920 Aywaille

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20	<b><u>1.008</u></b>	
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>8.363</u></b>	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>8.363</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>15.014.409</u></b>	
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>15.010.145</b>	
Créances commerciales		40	5.443	
Autres créances		41	15.004.702	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>4.264</b>	
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>15.023.780</b>	

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
	Disponible		10/15	<u>5.000</u>	
	Indisponible		10/11	<b>5.000</b>	
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
	Réserves indisponibles		110		
	Réserves statutairement indisponibles		111	5.000	
	Acquisition d'actions propres		12		
	Soutien financier		13		
	Autres		130/1		
	Réserves immunisées		1311		
	Réserves disponibles		1312		
			1313		
			1319		
			132		
			133		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Subsides en capital</b>					
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>					
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
<b>Impôts différés</b>					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>15.018.780</b>	
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>15.018.780</b>	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	385	
Fournisseurs		440/4	385	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	15.018.395	
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>15.023.780</b>	

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	4.153	
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.197	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	220	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>736</b>	
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>0</b>	
Produits financiers récurrents		75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>736</b>	
Charges financières récurrentes		65	736	
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903		
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904		
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905		

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

**Bénéfice (Perte) à affecter**

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

**Prélèvement sur les capitaux propres**

**Affectation aux capitaux propres**

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

**Bénéfice (Perte) à reporter**

**Intervention des associés dans la perte**

**Bénéfice à distribuer**

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906		
(+)/(-)	(9905)		
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

**ANNEXE**

**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	
8029	11.159	
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	11.159	
8129P	XXXXXXXXXX	
8079	2.796	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	2.796	
(21)	8.363	



**RÈGLES D'ÉVALUATION****Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles, autres que celles acquises de tiers, seront portées à l'actif pour leur coût de revient si celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour l'entreprise. Les immobilisations incorporelles acquises de tiers seront portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement au taux linéaire de 20 ou 33,33% l'an. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables.

**Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3 :34 et 3 :35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

Constructions & aménagements	3, 5, 7, 10, 15 ou 20 %
Matériel d'exploitation	10, 20, 25, 33.33 ou 50 %
Outillage	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Mobilier administratif	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel de bureau	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel roulant	20, 25, 33.33 ou 100 %
Autres immobilisations	10, 11.11, 15, 20 ou 25 %

L'amortissement l'année de l'acquisition est calculé en fonction du nombre de jour d'utilisation du bien.

Les immobilisations corporelles en cours et acomptes versés sont portés à l'actif pour leur valeur d'acquisition et amortis aux taux applicables pour les investissements de même catégorie repris dans le tableau ci-dessus.

**Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont portées à l'actif à leur valeur d'acquisition. Les participations, actions et parts, peuvent être réévaluées en cas de plus-value durable. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciations durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation, les actions ou les parts sont détenues.

Les créances portées sous les immobilisations financières font l'objet de réduction de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis.

Les frais accessoires d'acquisition sont pris en charge immédiatement.

**Créances**

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

Ces créances font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis ou lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

**Placements de trésorerie**

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Les frais accessoires relatifs à l'acquisition de ces avoirs sont pris en charge immédiatement. Les placements de trésorerie font l'objet de réduction de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

**Valeurs disponibles**

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

**Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés**

Le conseil d'administration acte qu'il n'y a pas lieu de définir des règles d'évaluation pour ces trois rubriques.

**Provisions pour risques et charges**

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou des charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines, et dont le montant ne peut être qu'estimé.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues, ajustées ou annulées, si besoin en est.

**Dettes à plus d'un an**

Sont notamment reprises sous cette rubrique, à leur valeur nominale nette, les dettes vis-à-vis des organismes financiers qui ont octroyé un prêt à long terme à notre société.

À la clôture de l'exercice, les montants à rembourser endéans les douze mois sont reclassés sous la rubrique " Dettes à un an au plus ".

**Dettes à un an au plus**

Elles concernent notamment les dettes à plus d'un an échéant dans l'année, les établissements de crédit, les dettes résultant d'achats de biens et services, d'acomptes reçus et autres dettes.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

**Devises**

Les avoirs ou les dettes libellés en monnaies étrangères sont converties en francs belges (ou en Euros) au cours valable à la date de clôture de l'exercice (suivant l'avis de la Commission des Normes comptables).

**Résultats afférents à un exercice antérieur**

Une mention est à indiquer dans l'annexe si le compte de résultats est influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

**Droits et engagements**

Le conseil d'administration décide de valoriser ces droits et engagements à la valeur nominale. Dans certains cas particuliers, ils peuvent être mentionnés pour mémoire.

Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification ultérieure.



## ANALYSE DE RISQUE

Critères	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
<b>Analyse financière de l'entreprise</b>				
Taux de fonds propres projeté	21,5%	3	6	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5 Tenant compte de la présente levée de fonds, ce ratio a été calculé sur base d'une vue consolidée des comptes de la société emprunteuse (NEYBOR GROUP) et de ses filiales au 31/05/23.
Ratio Fonds Propres / Quasi Fonds Propres projeté	52,6%	3	6	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5 Tenant compte de la présente levée de fonds, ce ratio a été calculé sur base d'une vue consolidée des comptes de la société emprunteuse (NEYBOR GROUP) et de ses filiales au 31/05/23.
Rentabilité de l'actif au 31/12/2022	Inférieur à 0%	1	4	Jusqu'à 0% = 1 ; 0 à 3% = 2 ; 3 à 5% = 2 ; 5 à 8% = 3 ; 8 à 10% = 4 ; +10% = 5 Ce ratio a été calculé sur base d'une vue consolidée des comptes de la société emprunteuse (NEYBOR GROUP) et de ses filiales au 31/12/22.
Marge brute au 31/12/2022	8,1%	1	5	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5 Ce ratio a été calculé sur base d'une vue consolidée des comptes de la société emprunteuse (NEYBOR GROUP) et de ses filiales au 31/12/22.
Current Ratio au 31/05/23	+1,8	5	3	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5 Ce ratio a été calculé sur base des comptes de la société emprunteuse (NEYBOR GROUP) au 31/05/23.
Evolution du Chiffre d'affaires	NA			Société emprunteuse constituée en 2022.
<b>Analyse qualitative de l'entreprise et de son marché</b>				
Expérience et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise		3	5	Equipe managériale complémentaire (2 architectes, un ingénieur & un économiste), ayant chacun environ 10 ans d'expérience professionnelle.
Expérience et diversité de l'actionariat de l'entreprise		4	2	Actionariat composé des 4 membres de l'équipe managériale et de 2 investisseurs (Jacques HAYEZ & Michel VANDENKERCKHOVE).
Notoriété de l'entreprise		3	5	Taux d'occupation des espaces Neybor : 100% ; Notoriété digitale : OK (env. 2.000 followers Instagram, parution dans Wallonie Bruxelles Design Mode,...).
Âge de la société	Entre 3 et 4 ans	2	2	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5 Prise en compte de l'année de création (Mars 2020) de la société (NEYBOR SERVICES) ayant démarré les activités du groupe NEYBOR.
Part de marché	NA			
Potentiel de croissance du marché anticipé	NA			

### Caractéristique du prêt

Utilisation des fonds		4	3	Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de financer partiellement trois projets de smartliving à Bruxelles incluant l'acquisition, la rénovation profonde et l'ameublement. Les fonds pourront également servir au renforcement de la trésorerie du groupement de société afin d'accélérer la croissance du groupe et saisir d'autres opportunités d'acquisition.
Période de grâce sur intérêts		5	2	Les intérêts commencent à courir le 01/09/2023. 0 à 3 mois = 5 ; 4 à 6 mois = 4 ; 7 à 9 mois = 3 ; 10 à 12 mois = 2 ; 13 à 15 mois = 1
Type de remboursement		2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	48 mois	4	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garanties		1	10	Si pas de garant = 1 ; Si garant = Scoring Credit Safe en % divisé par 20 ; Prêt régional = 3

**TOTAL** 2,60

### NIVEAU DE RISQUE

3

Selon l'analyse ECCO NOVA

### Catégorisation du risque

CATEGORIE 1	Ranking total supérieur à 4
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4
CATEGORIE 3	Ranking total compris entre 2,5 et 3,5
CATEGORIE 4	Ranking total compris entre 1,5 et 2,5
CATEGORIE 5	Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

### Lexique financier :

**Le taux de fonds propre projeté** est calculé en divisant les capitaux propres de l'entreprise sur le total de son passif, en incluant l'objectif de levée de fonds d'Ecco Nova.

**La rentabilité de l'actif (Return on Assets)** est calculé en divisant le résultat net de l'entreprise par le total de ses actifs.

**La marge brute** est calculée en divisant le bénéfice d'exploitation (EBITDA) de l'entreprise par son chiffre d'affaires.

**Le ratio de liquidité générale (current ratio)** est une comparaison des actifs à court terme (actifs courants) d'une entreprise à ses passifs à court terme (passifs courants).



## Ecco Score Immobilier

Critère	Valeur	Points	Commentaire
<b>Environnement (E)</b>			
<b>1. Type de construction</b>			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge	NA	30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge	NA	35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse	NA	40	
Rénovation légère (chassis)	NA	40	
Démolition / reconstruction neuve	NA	45	
Réhausse de bâtiment	NA	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	OUI	55	
<b>2. Mobilité</b>			
Mobi score ou score de mobilité Price hubble	5	5	Moyenne des 3 projets repris dans la demande de financement.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	NA	10	
<b>3. Energie</b>			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	NA	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)	OUI	5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 170 (PEB C et moins)	NA	0	
<b>4. Gestion de l'eau</b>			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	NA	5	
<b>5. Méthode de construction</b>			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	OUI	10	NEYBOR a sa propre entreprise de menuiserie (Robin Menuiserie), qui gère le design et la fabrication de tous l'ameublement des espaces de coliving.
<b>6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)</b>			
Inférieur à 45%	NA	0	
Bon ou supérieur à 45%	NA	10	
Très bon ou supérieur à 55%	NA	20	
Excellent ou supérieur à 65%	NA	30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%	NA	40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	NA	5	
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	OUI	10	Tous les bâtiments rénovés sont proposés en coliving/smartliving.
Mise en location à une agence immobilière sociale	NA	10	
<b>GOVERNANCE (G)</b>			
<b>Profil de l'emprunteur</b>			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale	NA	10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance	NA	10	

<b>Ecco score</b>	<b>85</b>	<b>Très bon</b>
-------------------	-----------	-----------------

Catégorisation de l'Ecco Score	
Insuffisant	Ecco score inférieur à 60
Suffisant	Ecco score entre 60 et 70
Bon	Ecco score entre 70 et 80
Très bon	Ecco score entre 80 et 90
Excellent	Ecco score supérieur à 90