

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 1.750.0000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN NEYBOR GROUP NV

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

Datum van de informatienota: 13/07/2023

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD : DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7^o en 28 van de wet van 18 december 2016 waarin de erkenning van en het toezicht op crowdfunding georganiseerd is en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen. ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een besloten vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatste.

Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij van plan zijn de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5^o van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de projectontwikkelaar NEYBOR GROUP NV, hierna de "Projectontwikkelaar" of "NEYBOR GROUP" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en NEYBOR GROUP zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

Deel I – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.

1. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door NEYBOR GROUP

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door NEYBOR GROUP, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn (en) die zijn overeengekomen met NEYBOR GROUP.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- Als NEYBOR GROUP het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag gedeeltelijk niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van NEYBOR GROUP heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van NEYBOR GROUP en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als NEYBOR GROUP het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door NEYBOR GROUP, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van NEYBOR GROUP definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door NEYBOR GROUP nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door NEYBOR GROUP het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van NEYBOR GROUP. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.

In geval van wanbetaling door NEYBOR GROUP worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

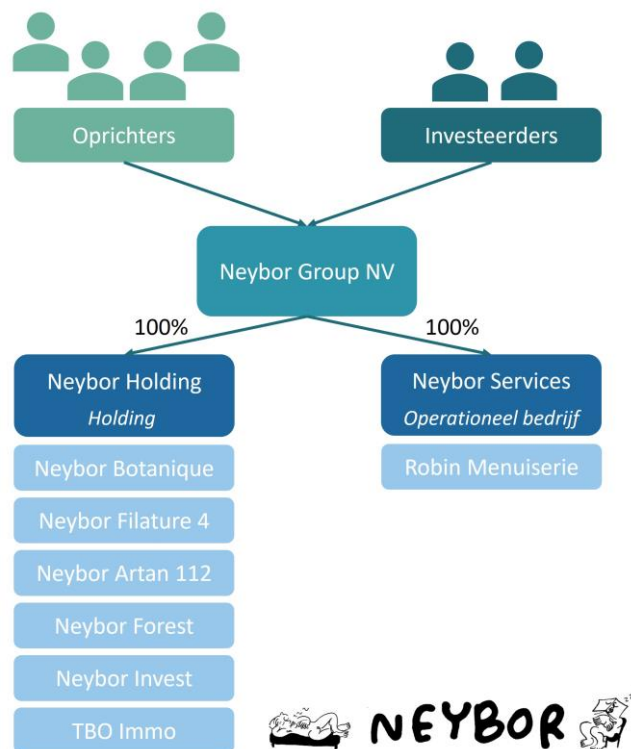
Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.

2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod

Introductie – Presentatie van het onderliggende waarde

Neybor is gespecialiseerd in de ontwikkeling van “sleutel-op-de-deur” coliving (eengezinswoningen) en smart living (studio's en appartementen) projecten, gericht op gemeubelde verhuur op middellange termijn (3-36 maanden) in Brussel.

Neybor is een groep bestaande uit vennootschappen waarin de gebouwen, werkmaatschappijen en een vastgoedholding ondergebracht zijn.



- **Neybor Group NV** is de overkoepelende vennootschap van de groep waarvan de functie erin bestaat de vastgoedholding en de dienstverlenende bedrijven hierin onder te brengen. Neybor Group werd in januari 2022 opgericht met een geplaatst kapitaal van € 5.558.000 door de 4 oprichters en 2 particuliere investeerders. De belangrijkste financiële activiteit van Neybor Group is het verstrekken van leningen aan Neybor Holding en Neybor Services.

- **Neybor Holding NV** is een holdingmaatschappij met als hoofddoel het houden van belangen in de verschillende projectvennootschappen (SPV's), de belangrijkste eigenaars van de gebouwen voor co-living en smart living in de portefeuille. Dankzij de leningen die zijn ontvangen van de Neybor Group, levert Neybor Holding de kapitaalbreng die nodig is voor de ontwikkeling van nieuwe projecten onder leiding van haar dochterondernemingen.

- **Neybor Services BV** is een operationeel bedrijf opgericht in maart 2020 waarvan de activiteiten verband houden met prospectie (sourcing), ontwerp van plannen, coördinatie van renovatiewerken, ontwerp van meubels en stoffering, interieurdecoratie van gebouwen en verhuurbeheer van bewoners. In december 2022 nam Neybor Services Robin Menuiserie over.

- **Robin Menuiserie BV** is een operationeel bedrijf dat meubels op maat vervaardigt (keuken, opbergmeubels, eetkamers, enz.) voor de behoeften van de activiteiten van Neybor.

2.1 Specifieke risico's verbonden aan NEYBOR GROUP

- Risico's verbonden aan de niet-terugbetaling van leningen die door NEYBOR GROUP zijn verstrekt aan NEYBOR HOLDING

Op 31/05/2023 leende NEYBOR GROUP € 7.374.818,77 aan haar dochteronderneming NEYBOR HOLDING, wat 92% vertegenwoordigt van de totale activa van NEYBOR GROUP (€ 7.997.128,82).

Een wanbetaling door NEYBOR HOLDING zou gevolgen hebben voor de financiële situatie van NEYBOR GROUP, en bijgevolg voor haar vermogen om terug te betalen.

- Risico verbonden aan de toekomstige schuldenlast van NEYBOR GROUP.

Op 31/05/2023 bedraagt de schuld van NEYBOR GROUP € 2.500.311,84, zijnde 31,27% van het balanstotaal. De eigenvermogensratio is dus 68,73%.

Deze situatie is specifiek voor de NEYBOR GROUP en weerspiegelt niet het schuldenniveau van de dochterondernemingen/kleindochtermaatschappijen van de NEYBOR GROUP.

NEYBOR GROUP heeft een plan gepresenteerd dat aantoont dat het in staat is om het kapitaal (aan het einde van de lening van 48 maanden) van dit aanbod terug te betalen via:

- een termijnherfinanciering;
- de verkoop van co-living units van dochterondernemingen van NEYBOR GROUP aan investeerders die het verhuurbeheer vervolgens toevertrouwen aan Neybor Services.

NEYBOR GROUP heeft een plan gepresenteerd dat aantoont dat het in staat is om de rente van dit aanbod terug te betalen dankzij de kasstromen die worden gegenereerd via huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling en gefinancierd via dit aanbod.

Er bestaat echter een risico dat gebeurtenissen het plan van NEYBOR GROUP zullen beïnvloeden en dat NEYBOR GROUP mogelijk niet in staat zal zijn om de terugbetaling van haar verschillende schulden na te komen.

De belangrijkste risico's waarmee de dochterondernemingen/kleindochterondernemingen van NEYBOR GROUP worden geconfronteerd, worden hieronder weergegeven:

- Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector

In 2021 zag de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de grondstoffen die door de sector worden gebruikt (hout, staal of isolatiemateriaal). Deze trend wordt in 2022 geaccentueerd. Volgens de laatste cijfers van de Statbel op 09/06/23 is de afzetprijsindex in de bouwnijverheid met 1,8% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 10,6%.

- Risico's verbonden aan de renovatie van een vastgoedproject

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende beroepsgroepen en/of toeleveranciers in de keten, ontwerp- en/of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weeromstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van NEYBOR GROUP dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat.

In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de vastgoedrenovaties uitgevoerd door de ondernemingen van de NEYBOR GROUP te beperken.

- Risico's verbonden aan het ontbreken van een regelgevend kader voor de co-livingsector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Door het ontbreken van een regelgevend kader voor de co-living-sector in de hoofdstad kan elke gemeente nu afzonderlijk lokale belastingen toepassen. Hoewel ze zich nog in de ontwerpfasen bevinden, zouden deze belastingen die gericht zijn op co-living-spelers kunnen leiden tot een vermindering van de winstgevendheid van vastgoedactiva en dus de financiële situatie van NEYBOR GROUP kunnen aantasten.

- Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten

De co-living-activiteit zoals beoefend door NEYBOR vereist aanzienlijke financiële middelen, zowel in de vorm van kapitaal als in de vorm van leningen. NEYBOR is dus afhankelijk van de in de markt geldende rentetarieven.

2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- Bullet lening

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type "bullet", wat betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening (in fine) volledig wordt terugbetaald. Dit type aflossing houdt een hoger risico in dan een lening met constante aflossing.

- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

NEYBOR GROUP beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd.

NEYBOR GROUP is bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 3 maanden rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet.

Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- Afwezigheid van garanties

Aan het aangeboden beleggingsinstrument is geen enkele garantie verbonden.

- Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode. De geleende

bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

2.3. Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:

- Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal
- Risico van vertraging van de terugbetaling van het kapitaal
- Risico van wanbetaling of uitgestelde rentebetalingen
- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde fondsen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen

Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventieanalyse geeft NEYBOR GROUP een risiconiveau 3 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze Informatienota.

Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	<p>Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.</p> <p>Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen</p>

		enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BV bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.
4°	Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaire: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vasgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Er werd geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Op 30/06/23, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat : - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast 45.565.025 € bedraagt.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Handelsnaam	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Luik
	Website	www.econova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet.

D. Beschrijving van het onderliggend actief

1° Beschrijving van het onderliggend actief

ECCO NOVA FINANCE en NEYBOR GROUP zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan NEYBOR GROUP verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van € 1.750.000.

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	NEYBOR GROUP														
	Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap (NV)														
	Ondernemingsnummer	0780.658.374														
	Land van herkomst	België														
	Adres	Chaussée de Boondael 365 1050 IXELLES														
	Website	https://www.neybor.co/														
2°	Beschrijving van de activiteiten van het onderliggend actief	<p>Neybor Group NV is een overkoepelend bedrijf waarin de vastgoedholding en de dienstverlenende bedrijven gehouden worden. De belangrijkste financiële activiteit van Neybor Group is het verstrekken van leningen aan haar dochterondernemingen, Neybor Holding en Neybor Services.</p> <p>Via zijn dochterondernemingen is Neybor gespecialiseerd in de ontwikkeling van “sleutel-op-de-deur” coliving (eengezinswoningen) en smart living (studio's en appartementen) projecten, gericht op gemeubelde verhuur op middellange termijn (3-36 maanden) in Brussel.</p>														
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jacques HAYEZ</td> <td>37,27%</td> </tr> <tr> <td>Michel VANDENKERCKHOVE</td> <td>37,37%</td> </tr> <tr> <td>Harold VAN SCHEVENSTEEN</td> <td>6,32%</td> </tr> <tr> <td>Nicolas KUNKERA</td> <td>6,32%</td> </tr> <tr> <td>Claire SALLET</td> <td>6,32%</td> </tr> <tr> <td>Matthieu GHINS</td> <td>6,32%</td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		Jacques HAYEZ	37,27%	Michel VANDENKERCKHOVE	37,37%	Harold VAN SCHEVENSTEEN	6,32%	Nicolas KUNKERA	6,32%	Claire SALLET	6,32%	Matthieu GHINS	6,32%
% aandelen																
Jacques HAYEZ	37,27%															
Michel VANDENKERCKHOVE	37,37%															
Harold VAN SCHEVENSTEEN	6,32%															
Nicolas KUNKERA	6,32%															
Claire SALLET	6,32%															
Matthieu GHINS	6,32%															
4°	<p>Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; <p>of een passende negatieve verklaring</p>	Geen														
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van	Matthieu Ghins : bestuurder; Jacques Hayez : bestuurder; Nicolas Kunkera : bestuurder;														

	bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	Claire Sallets : bestuurder; Harold Van Schevensteen : bestuurder.
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	/
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	/

2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	NEYBOR GROUP is opgericht op 19/01/2022 en heeft nog geen jaarrekening.
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming NEYBOR GROUP bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming NEYBOR GROUP verklaart dat haar eigen vermogen € 5.496.816,98 en haar schuldenlast € 2.500.311,84 bedraagt op 31/05/2023. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 17 - Achtergestelde leningen- Finance.Brussels: € 2.500.000 • 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar : € 311,84 Deze schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> o 44 – Handelsschulden : € 29,34 o 47/48 – Overige schulden: € 282,5

4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	/
----	--	---

Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	€ 1.750.000
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	€ 1.500.000
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 1.000
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 500.000
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen € 1.000 en € 500.000 per schijf van € 1.000 , plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.</p> <p>De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd.</p> <p>De middelen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p> <p>In het geval van overinschrijving, behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om de schuldvorderingen te annuleren die boven het te financieren bedrag (1.750.000 euro) tot stand zijn gekomen.</p> <p>Annuleringen van vorderingen gebeurt op basis van volgorde van inschrijvingen (wie het eerst komt, die het eerst maalt).</p> <p>In geval van annulering zullen het investeringsbedrag en administratieve kosten indien deze al zijn overgemaakt, worden terugbetaald aan de investeerder.</p>
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	14/07/2023 om 12 uur
	Sluitingsdatum van het aanbod	<p>25/08/2023 om 23.59 uur</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op € 1.500.000 wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 08/09/2023 23.59 uur.</p> <p>In het geval een of meerdere investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van het aanbod, behoudt Ecco Nova zich het recht voor om</p>

		<p>het aanbod tijdelijk te heropenen om deze mogelijke annuleringen te compenseren.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 25/08/2023 om 23.59 uur, zullen de opgehaalde middelen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	<p>€ 0 de eerste 48 uur van de campagne (van 14/07/23 12 uur 's middags tot 16/07/2023 12 uur 's middags).</p> <p>Vervolgens €15 incl. BTW Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p> <p>Ecco Nova behoudt zich het recht voor om deze eenmalige administratiekosten tussen de openings- en sluitingsdatum van de aanbidding naar beneden te wijzigen.</p>

B. Redenen voor de aanbidding

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;

De fondsen die in het kader van dit aanbod worden opgehaald, zullen het mogelijk maken om drie smartliving-projecten in Brussel gedeeltelijk te financieren, waaronder de aankoop, de grondige renovatie en de inrichting. De fondsen kunnen ook worden gebruikt om de cashflow van het bedrijf te versterken om de groei van de groep te versnellen en om andere acquisitiekansen te grijpen.

De NEYBOR GROUP zal de ingezamelde middelen ter beschikking stellen van haar toegewijde kleindochtervennootschappen per gebouw in handen van NEYBOR HOLDING, haar 100% dochteronderneming, in de vorm van een lening, met het oog op de financiering van de 3 smartliving-projecten, waarvan een voorstelling per project is hieronder gegeven:

1. **Goulet Louise:** Goulet Louise presenteert 11 hoogwaardige individuele studio's in een gerenoveerd gebouw. De EPB-studie kondigt een gemiddelde prestatie op niveau B aan. De werken zijn reeds gestart (grote werken voltooid) en zullen klaar zijn tegen Q1 2024.
2. **Parc Royal:** In het hart van de historische wijk van Brussel stelt het Parc Royal project 4 individuele studio's en 2 twee-/driekamerappartementen voor. De EPB-doelstelling voor dit project is een B/C-niveau. Dit project biedt een zeldzame kans om in een gerenoveerd gebouw te wonen, terwijl het wordt omringd door een rijk cultureel erfgoed. De werken beginnen in juli 2023 en zullen voltooid zijn in het tweede kwartaal van 2024.
3. **Parc Duden:** Genesteld in de buurt van het prachtige Parc Duden, beschikt dit project over 8 appartementen met twee/drie slaapkamers en biedt het een unieke kans om de bewoners een uitzonderlijke leefomgeving te bieden, waarbij natuur en stadse gemakken worden gecombineerd. De EPB-doelstelling voor dit project is een B/C-niveau. Neybor voorziet een grote vraag naar deze goed ontworpen woningen in een gebied waar veel vraag is onder jongeren, wat huurders aantrekt die op zoek zijn naar een evenwichtige levensstijl. De werkzaamheden starten in september 2023 en zijn gereed in Q3 2024.

2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieder wenst te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieder al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;

De 3 smartliving-projecten vergen een totale investering van € 7.750.420, waarvan de begroting per kostensoort hieronder is weergegeven:

Toepassing	
Acquisitie panden (behalve kosten)	4.120.000 €
Acquisitie kosten	227.200 €
Renovatie- en inrichtingswerken	2.925.000 €
Financiële kosten*	478.220 €
TOTAAL	7.750.420 €

*Inclusief bankrente tot de opening van de smartliving units, financiële kosten voor het 1^e jaar van deze aanbieder en de commissie die Ecco Nova ontvangt.

Het maximumbedrag van deze aanbieder is daarom niet voldoende om dit project te voltooien en zal aangevuld worden met andere financieringsbronnen, zoals beschreven in de volgende paragraaf.

3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;

De financiering van de NEYBOR GROUP zal als volgt verlopen:

- Eigen vermogen: € 1.170.420
- Crowdlending Ecco Nova: € 1.750.000
- Toegekende bankleningen: € 4.830.000
- TOTAAL: € 7.750.420

In het geval dat de succesdrempel (€ 1.500.000) wordt bereikt via deze fondsenwerving maar niet het maximumbedrag van het bod, zal het saldo worden gefinancierd met eigen inbreng.

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningen met vervroegde terugbetalingsoptie.
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/09/2027
	Duur van het beleggingsinstrument	4 jaar

	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving en behoudens toepassing van ondergeschiktheid.</p> <p><u>Optie tot vervroegde terugbetaling</u> NEYBOR GROUP beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overschrijving van de door ECCO NOVA FINANCE aan NEYBOR GROUP geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan. NEYBOR GROUP zal ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie maanden rente berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet vermeld in 6 ° van dit Deel IV.</p> <p>De toepassing, door NEYBOR GROUP, van deze clausule voor vervroegde aflossing zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan de Investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde aflossing heeft ontvangen van de lening die die deze aan hem heeft toegekend.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.</p>
	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.</p> <p>ECCO NOVA FINANCE is een concurrente schuldeiser, zonder bijzondere garantie (privilege, pandrecht, hypotheek) waardoor het vóór andere schuldeisers kan worden betaald.</p> <p>Het spreekt voor zich dat in geval van concurrentie tussen ECCO NOVA FINANCE en andere concurrente schuldeisers, en in het bijzonder zonder hiertoe beperkt te zijn, met Finance&Invest.Brussels er een gelijke behandeling zal zijn tot het bedrag van de geleende bedragen, ongeacht of hun leningen tot stand gekomen zijn vóór of na het afsluiten van deze lening.</p> <p>Anderzijds heeft de terugbetaling van de onderliggende waarde van dit aanbod voorrang op de terugbetaling van voorschotten op de zichtrekening van de partner of elke andere vorm van aandeelhouderslening. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan vennoten en aandeelhouders wanneer dit aanbod volledig is terugbetaald.</p>
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	<p>Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.</p>
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De bruto rentevoet bedraagt 8%. De interesten beginnen te lopen op 01/09/2023 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p>

		<p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragingsperiode.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividendumuitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

Deel V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGERS WORDT GERICHT

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden :

1) Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 25/08/2023 om 23.59 uur, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van NEYBOR GROUP terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 1.500.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van NEYBOR GROUP en wordt de campagne verlengd tot 08/09/2023 om 23.59 uur.

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan NEYBOR GROUP wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn, ten laatste 31/08/23 om 23.59 uur. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van NEYBOR GROUP, terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

- 1) **Indicatief terugbetalingsschema**
- 2) **Jaarrekening ECCO NOVA FINANCE van het boekjaar 2021**
- 3) **Gedetailleerde risicoscore**
- 4) **Ecco Score**

BIJLAGE 1

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van € 1.000 (de interesten zijn bruto)

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	4
Rentevoet	8,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
0	€ 0,00			€ 1.000
1	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
2	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
3	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
4	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	<u>1.008</u>	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>8.363</u>	
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	<u>8.363</u>	
Immobilisations corporelles	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		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>15.014.409</u>	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>15.010.145</u>	
Créances commerciales		40	5.443	
Autres créances		41	15.004.702	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>4.264</u>	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>15.023.780</u>	

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
	Disponible		10/15	<u>5.000</u>	
	Indisponible		10/11	5.000	
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	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		
	Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
Impôts différés					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	15.018.780	
Dettes à plus d'un an	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		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	15.018.780	
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	
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	15.023.780	

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
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		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	736	
Produits financiers	6.4	75/76B	0	
Produits financiers récurrents		75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	736	
Charges financières récurrentes		65	736	
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903		
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904		
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		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.

RISICO ANALYSE

Criteria	Waarde	Ranking	Weging	Opmerkingen
Financiële analyse van de onderneming				
Verwacht percentage Eigen Vermogen	21,5%	3	6	M.i.v. subsidie! 0 tot 10% = 1 ; 10,1 tot 20% = 2 ; 20,1 tot 30% = 3 ; 30,1 tot 40% = 4 ; +40% = 5 Rekening houdend met de huidige fondsenwerving, is deze ratio berekend op basis van een geconsolideerd overzicht van de boekhoudkundige situaties van de lenende onderneming (NEYBOR GROUP) en haar dochterondernemingen per 31/05/2023.
Verwachte Ratio Eigen Vermogen / Quasi Eigen Vermogen	52,6%	3	6	0 tot 25% = exclusion ; 25 tot 35% = 1 ; 36 tot 45% = 2 ; 46 tot 55% = 3 ; 56 tot 65% = 4 ; +66% = 5 Rekening houdend met de huidige fondsenwerving, is deze ratio berekend op basis van een geconsolideerd overzicht van de boekhoudkundige situaties van de lenende onderneming (NEYBOR GROUP) en haar dochterondernemingen per 31/05/2023.
Winstgevendheid van de activa op 31/12/2022	Lager dan 0%	1	4	Tot 0% = 1 ; 0 tot 3% = 2 ; 3 tot 5% = 2 ; 5 tot 8% = 3 ; 8 tot 10% = 4 ; +10% = 5 Deze ratio werd berekend op basis van een geconsolideerd overzicht van de boekhoudkundige situaties van de lenende onderneming (NEYBOR GROUP) en haar dochterondernemingen per 31/12/2022.
Bruto marge op 31/12/2022	8,1%	1	5	Tot 10% = 1 ; 10 tot 20% = 2 ; 20% tot 30% = 3 ; 30% tot 50% = 4 ; +50% = 5 Deze ratio werd berekend op basis van een geconsolideerd overzicht van de boekhoudkundige situaties van de lenende onderneming (NEYBOR GROUP) en haar dochterondernemingen per 31/12/2022.
Current Ratio op 31/05/2023	+1,8	5	3	Tot 10% = 1 ; 10 tot 20% = 2 ; 20% tot 30% = 3 ; 30% tot 50% = 4 ; +50% = 5 Deze ratio werd berekend op basis van de boekhoudkundige situatie van de lenende onderneming (NEYBOR GROUP) per 31/05/2023.
Evolutie van de omzet	NVT			De lenende onderneming werd opgericht in 2022.
Kwalitatieve analyse van de onderneming en zijn markt				
Ervaring en complementariteit van het managementteam van de onderneming		3	5	Complementair managementteam (2 architecten, een ingenieur & een econoom), elk met ongeveer 10 jaar professionele ervaring.
Ervaring en diversiteit van het aandeelhouderschap		4	2	De aandeelhouders bestaan uit 4 leden van het managementteam en 2 investeerders (Jacques HAYEZ & Michel VANDENKERCKHOVE).
Bekendheid van de onderneming		3	5	Bezettingsgraad van de Neybor ruimten: 100%; Digitale bekendheid: OK (ca. 2.000 Instagram volgers, publicatie in Wallonie Bruxelles Design Mode,...).
Leeftijd van de onderneming	Tussen 3 en 4 jaar	2	2	Minder dan 2 jaar = uitsluiting ; tussen 2 en 3 jaar = 1 ; tussen 3 en 4 jaar = 2 ; tussen 4 en 5 jaar = 3 ; tussen 5 en 6 jaar = 4 ; + de 6 jaar = 5 Rekening houdend met het jaar van oprichting (maart 2020) van de onderneming (NEYBOR SERVICES) dat de activiteiten van de groep NEYBOR startte.
Marktaandeel	NVT			
Verwacht marktgroeipotentieel	NVT			

Eigenschappen van de lening

Gebruik van de fondsen		4	3	De fondsen die via dit bod worden opgehaald, zullen worden gebruikt voor de gedeeltelijke financiering van drie smartliving-projecten in Brussel, waaronder aankoop, grondige renovatie en inrichting. De fondsen zullen ook worden gebruikt om de kaspositie van de bedrijvengroep te versterken om de groei van de groep te versnellen en andere overnamemogelijkheden aan te grijpen.
Rente respijperiode		5	2	De rente begint te lopen op 01/09/2023. 0 tot 3 maanden = 5 ; 4 tot 6 maanden = 4 ; 7 tot 9 maanden = 3 ; 10 tot 12 maanden = 2 ; 13 tot 15 maanden = 1
Type aflossing		2	3	Constante kapitaalaflossingen = 5 ; Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal in fine = 2
Duur van de lening	48 maanden	4	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
Garanties		1	10	Indien geen garant = 1 ; Indien garant = Scoring Credit Safe in % gedeeld door 20 ; Gediversifieerde portefeuille = 5 ; Regionale lening = 3
TOTAAL		2,60		

RISICONIVEAU

3

Volgens analyse ECCO NOVA

Risicocategorie

CATEGORIE 1

Totale ranking hoger dan 4

CATEGORIE 2

Totale ranking tussen 3,5 en 4

CATEGORIE 3

Totale ranking tussen 2,5 en 3,5

CATEGORIE 4

Totale ranking tussen 1,5 en 2,5

CATEGORIE 5

Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

Financiële woordenlijst :

De verwachte eigen vermogen ratio wordt berekend door het eigen vermogen van de onderneming te verdelen over de totale passiva, daarbij inbegrepen het te werven bedrag via Ecco Nova.

De rentabiliteit van de activa (Return on Assets) wordt berekend door het netto resultaat te delen door het totaal van de activa.

De bruto marge wordt berekend door de bedrijfswinst (EBITDA) van de onderneming te delen door haar omzet.

De algemene liquiditeitsratio (current ratio) is een vergelijking van de korte termijn activa (vlottende activa) van een onderneming en de korte termijn passiva (kortlopende verplichtingen).



Ecco Score Vastgoed

Criteria	Waarde	Punten	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein	NVT	30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein	NVT	35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen	NVT	40	
Lichte renovatie (frames)	NVT	40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	NVT	45	
Uitbreiding van het gebouw	NVT	50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	JA	55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	5	5	Gemiddelde van de 3 projecten in de financieringsaanvraag.
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	NVT	10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	NVT	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)	JA	5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 170 (EPB C en lager)	NVT	0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	NVT	5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	JA	10	NEYBOR heeft zijn eigen schrijnwerkerij (Robin Menuiserie), die het ontwerp en de productie van al het meubilair voor de woonruimten uitvoert.
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%	NVT	0	
Goed of beter dan 45%	NVT	10	
Zeer goed of meer dan 55%	NVT	20	
Uitstekend of meer dan 65%	NVT	30	
Uitmuntend of meer dan 85%	NVT	40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	NVT	5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	JA	10	Alle gerenoveerde gebouwen zijn beschikbaar voor coliving/ smartliving.
Verhuur aan een sociale makelaar	NVT	10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk	NVT	10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	NVT	10	

Ecco score	85	Zeer goed
-------------------	-----------	------------------

Categorisering van de Ecco-score	
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70
Goed	Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend	Ecco score boven 90