

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang heeft gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

RISICOWAARSCHUWING

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (2). U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

(1) Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

(2) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

PRECONTRACTUELE BEDENKTIJD VOOR NIET-ERVAREN BELEGGER

Niet-ervaren beleggers hebben recht op een bedenktijd waarin zij hun beleggingsaanbod of hun blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken, zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling en verstrijkt na vier kalenderdagen.

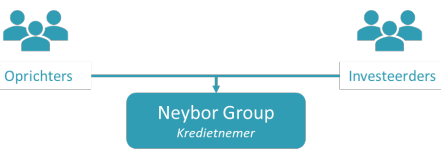
*Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod willen intrekken, naar het volgende e-mailadres: **invest@econova.com**.*

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00025036
Projecteigenaar en naam van het project	Projecteigenaar : Neybor Project : Neybor II
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	Streefbedrag van de campagne is 1.500.000 € en het maximaal op te halen bedrag is 2.500.000 €.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 26/12/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 16/01/2026 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Neybor Group NV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 780.658.374

	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap
	Contactgegevens	Website: https://www.neybor.co/ Adres van de hoofzetel : Chaussée de Boondael 365, 1050 Ixelles E-mailadres : hello@neybor.co Telefoonnummer : n.a.
	Eigendom	 Neybor Group SA is eigendom van de vier medeoprichters en een groep particuliere investeerders.
	Bestuur	Het team dat de dagelijkse gang van zaken van de vennootschap beheert, bestaat uit: • Matthieu Ghins: bestuurder; • Nicolas Kunkera: bestuurder; • Claire Sallets: bestuurder; • Harold Van Schevensteen: bestuurder. Tot de investeerders behoren: • Nicolas Meeus: bestuurder; • Jacques Hayez: bestuurder; • Michel Vandenkerckhove: bestuurder.
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Harold Van Schevensteen verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie. De verklaring Harold Van Schevensteen met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in bijlage II.	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten Neybor Group SA heeft de vastgoedholding en de dienstverlenende bedrijven te beheren. De belangrijkste financiële activiteit van Neybor Group bestaat uit het verstrekken van leningen aan haar dochterondernemingen, Neybor Holding en Neybor Services. Via haar dochterondernemingen is Neybor gespecialiseerd in de ontwikkeling van kant-en-klare co-livingprojecten (eengezinswoningen) en smart livingprojecten (studio's en appartementen) die bestemd zijn voor gemeubileerde verhuur op middellange termijn (3-36 maanden) in Brussel.	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar Jaarrekening op 31/12/2024 van Neybor Group BV (LINK)	

e)

Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de vorige en lopende jaar

	31/12/2024	30/06/2025
i) Omzet	-	-
ii) Jaarlijkse nettowinst	(416.058)	(100.251)
iii) Totale activa	14.032.149	13.931.727
iv) Brutomarge	(85.328)	-
v) ratio schuld/eigen vermogen	43,5%	43,9%
vi) Quick ratio	161	162
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	(86.709)	-
viii) Rendement op eigen vermogen	-3,0%	-0,7%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	n.a.	n.a.

f)

Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken

Dit project is gelegen op de grens tussen Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek, en bestaat uit vier afzonderlijke gebouwen:

1. Botanique 59

a. Lot A: aan de straatzijde. Dit gebouw zal 12 colivingkamers omvatten.

b. Lot B: langs het binnenplein. Dit gebouw zal 5 appartementen van 1-4 kamers. De ruwbouwwerken zijn bezig en worden afgerond tegen eind december.

c. Lot C en Lot D: momenteel in het gewestplan opgenomen als ateliers. Deze twee gebouwen, gelegen achterin het bouwblok, bieden een groot potentieel voor herbestemming: coworkingruimtes, ateliers voor kunstenaars, gedeelde lofts of zelfs een omzetting naar woonunits. De gesprekken hierover met de gemeente Schaarbeek zijn lopende.

2. Botanique 9: Niet ver van Botanique 59 en andere gebouwen binnen de portefeuille van Neybor bevindt zich het project Botanique 9. Dit betreft een grondige renovatie van een bestaand gebouw met 5 appartementen, van 1 en 2 kamers. Ook voor dit project wordt gestreefd naar een EPB-label B. Het project biedt een uitzonderlijke kans om te wonen in een volledig gerenoveerd pand, dicht bij de Brusselse zakenwijken en Europese instellingen. Neybor verwacht een sterke vraag van veeleisende huurders die de charme van een klassiek gebouw willen combineren met modern wooncomfort. De werken worden opgeleverd in Q3 2026.

3. Duden 145 : Op een steenworp van het prachtige Dudenpark wordt dit bestaande gebouw grondig gerenoveerd en omgevormd tot 6 appartementen, van 2 en 3 kamers. Dit project biedt een unieke kans om bewoners een uitzonderlijke woonomgeving te bieden, waar natuur en stedelijke voorzieningen hand in hand gaan. Ook hier wordt naar een EPB-label B gestreefd. Neybor verwacht een aanzienlijke vraag naar deze kwaliteitsvolle woningen in een zeer geliefde buurt onder jonge huurders die op zoek zijn naar een evenwichtige levensstijl. De werken worden afgerond in Q4 2026.

De voorgestelde projecten vereisen een totale investering van € 10.492.000, waarvan het budget per kostencategorie hieronder wordt weergegeven:

Gebruik	Bedrag	in €/m²
Verwerving van gebouwen (exclusief vergoedingen)	3.120.000	1.037
Acquisitiekosten	522.000	173
Renovatie en meubelwerk	6.850.000	2.276
Totaal	10.492.000	3.486

	Het project zal als volgt worden gefinancierd:		
	Middelen	Bedrag	%
	Eigen vermogen	797.000	7,6%
	Ecco Nova	2.500.000	23,8%
	Bank	7.195.000	68,6%
	Totaal	10.492.000	100,0%

DEEL B – BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET CROWDFUNDINGPROCES EN DE VOORWAARDEN VOOR DE MOBILISATIE VAN DE FONDSEN

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€ 1.500.000																			
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener <table><tr><th rowspan="2">Naam van het campagne</th><th rowspan="2">Bedrag</th><th rowspan="2">Rente</th><th rowspan="2">Begin</th><th rowspan="2">Duur</th><th colspan="3">Terugbetaalde bedragen</th></tr><tr><th>Kapitaal</th><th>Rente</th><th>Terugbetaald</th></tr><tr><td>NEYBOR</td><td>1.750.000</td><td>8%</td><td>01/09/2023</td><td>4 ans</td><td>-</td><td>280.000</td><td>280.000</td></tr></table>		Naam van het campagne	Bedrag	Rente	Begin	Duur	Terugbetaalde bedragen			Kapitaal	Rente	Terugbetaald	NEYBOR	1.750.000	8%	01/09/2023	4 ans	-	280.000	280.000
Naam van het campagne	Bedrag	Rente						Begin	Duur	Terugbetaalde bedragen											
			Kapitaal	Rente	Terugbetaald																
NEYBOR	1.750.000	8%	01/09/2023	4 ans	-	280.000	280.000														
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 26/12/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 16/01/2026 om 23:59 uur als de streefbedrag (1.000.000 €) wordt bereikt op 26/12/2025 om 23:59 uur. Tot slot zal het aanbod vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt. Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van de aanbieding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de aanbieding te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen.																			
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 26/12/2025 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen terugbetaald aan de investeerders. In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.																			
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 2.500.000																			
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Niet van toepassing.																			
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Een toename van de schuld met het bedrag van deze fondsenwerving, d.w.z. tussen € 1.500.000 en € 2.500.000.																			

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot: <u>Risico's met betrekking tot de bouw:</u> - Het risico dat de bouw vertraging oploopt of niet wordt voltooid. - Het risico dat de aansluiting op het distributie- of transmissienetwerk niet wordt voltooid of niet wordt goedgekeurd door de bevoegde autoriteit vóór de voorziene commerciële exploitatiedatum. - Risico in verband met derde partijen. - Het risico dat de bouwkosten stijgen naarmate de grondstofprijzen stijgen.
---------------	--

	• <u>Risico's met betrekking tot de ontwikkeling:</u> ○ Risico's met betrekking tot de vergunningen die aan de onderneming en voor de grond zijn afgegeven, en beroepen door derden tegen de afgegeven vergunningen. ○ Risico dat projecten niet worden goedgekeurd of dat eigenaars niet meewerken. • <u>Risico's met betrekking tot de exploitatie:</u> ○ Risico op een slechte werking van de vastgoed, of gebrekkig vakmanschap met een omzetverlies tot gevolg. ○ Risico van onnauwkeurige opbrengstschattingen. ○ Risico in verband met de volatiliteit van de energiemarkt. ○ Risico in verband met de door Neybor geïmplementeerde operationele digitale infrastructuur. • <u>Risico op wijzigingen in de regelgeving die van toepassing is op de sector</u>, met inbegrip van verlagingen van subsidies of nieuwe belastingen met een aanzienlijke impact op de inkomsten van het project. • <u>Risico van financiering van de onderliggende ondernemingen</u> als gevolg van een te hoge schuldenlast. • <u>Herfinancieringsrisico van Neybor Group op termijn</u>. Een van de mogelijkheden om de lening van Ecco Nova terug te betalen is namelijk een langetermijnherfinanciering van de groep. • <u>Risico's in verband met de verkoop van de portefeuille van Neybor Group</u> en/of de onderliggende entiteiten met het oog op de terugbetaling van Ecco Nova. Om de achtergestelde leningen terug te betalen, overweegt de projectontwikkelaar namelijk om activa, bedrijven of de volledige portefeuille van Neybor Group te verkopen. (ii) Risico's met betrekking tot het uitkomen van ongunstige scenario's met negatieve gevolgen. (iii) Risico's met betrekking tot technologische vooruitgang door concurrenten of concurrerende producten. (iv) Risico's met betrekking tot de projecteigenaar.
Type 2	Risico verbonden aan de sector De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld worden veroorzaakt door • Risico's in verband met de situatie op de vastgoedmarkt • Risico's in verband met de stijging van de rentevoeten • Risico's in verband met de regelgeving voor de co-living sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als gevolg van het ontbreken van een kader dat gemeenten individueel toestaat om lokale belastingen te heffen.
Type 3	Risico op wanbetaling Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: • Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Een mislukte productlancering; • Onvoldoende kasstroom.
Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.
Type 5	Risico op faling van het platform Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen. Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke lening die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt bijgevolg ondergebracht in een afzonderlijk compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE, waarmee een specifiek daartoe geopende rekening overeenstemt, en wordt onderworpen aan een passende boekhoudkundige verwerking, waarbij de boekhouding van ECCO NOVA FINANCE per compartiment wordt gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat, in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de fondsen in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zullen worden aangewend voor de uitvoering door de Projecteigenaar van zijn verplichtingen tegenover de Investeerders, met uitsluiting van de rest van het vermogen van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder van de andere compartimenten. Het risico op een volledig of gedeeltelijk verlies van het kapitaal is bijgevolg voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de investeerder kiest zijn geld te lenen via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment.

	Het kan echter niet volledig worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er bestaat een risico dat verband houdt met het gebrek aan een liquide publieke markt en met beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligatie(s) door te verkopen.
Type 7	Andere risico's Er bestaan risico's die de Projecteigenaar onder andere niet in de hand heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van de regelgeving. Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor de beleggingsinstrumenten: • Bullet terugbetaling van het kapitaal • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid van vervroegde aflossing

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

DEEL D – INFORMATIE OVER HET AANBIEDEN VAN EFFECTEN EN INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN VOOR CROWDFUNDINGDOELEINDEN

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van €2.500.000. <u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u> Deze lening is de facto achtergesteld ten opzichte van de bankschulden. Ze is gelijkwaardig (Pari Passu) aan de lening van Finance&Invest.Brussels en de andere lening van Ecco Nova Finance. De lening heeft echter voorrang op de terugbetaling van voorschotten op de lopende rekening van de projectdrager of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders van de projectdrager. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas aan de vennoten van de projectdrager en de aandeelhouders van de projectdrager worden terugbetaald nadat de volledige lening aan ECCO NOVA FINANCE is terugbetaald.
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ ("Hoe investeren"). Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de investeerder een bevestigingsmail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet plaatsvinden <u>binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving</u>.
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de opschortende voorwaarde dat de streefbedrag van € 1.500.000 wordt bereikt. Ecco Nova biedt geen dienstverlening op het gebied van vermogensbeheer.

f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	Deze lening gaat gepaard met het in pand geven van de aandelen van de vennootschap Neybor Botanique (ondernemingsnummer 0690.963.266), die in handen is van Neybor Holding (0744.878.143), die op haar beurt in handen is van Neybor Group.
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)	
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing
	Terugkooptermijn	Niet van toepassing
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd	
	Nominale rentevoet	De bruto rentevoet is 8%. De terugbetaling van het kapitaal gebeurt in fine (bullet). Bij te late terugbetaling wordt de rente verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van vertraging. Er is roerende voorheffing van toepassing op de rente die worden ontvangen op de leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is definitief, wat betekent dat de investeerder deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	Zie aflossingstabel in bijlage I
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage I
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Zie aflossingstabel in bijlage I <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> Neybor Group heeft het recht om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen. De toepassing van deze clausule van vervroegde terugbetaling door Neybor Group zal ertoe leiden dat ECCO NOVA FINANCE hetzelfde bedrag terugbetaalt aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen van de Projecteigenaar. Het totale bedrag van de lening en eventuele rente, of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf moeten worden betaald, in alle gevallen waarin de wet voorziet. <u>Verplichting tot vervroegde terugbetaling:</u> De projectdrager is verplicht om de door ECCO NOVA FINANCE toegekende lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen bij de verkoop van de vennootschap die eigenaar is van de activa die als zekerheid dienen (share deal), NEYBOR BOTANIQUE, die door Neybor Holding als zekerheid is verstrekt. Bijgevolg zal de verplichting tot vervroegde terugbetaling van de lening – geheel of gedeeltelijk – door de projectdrager betrekking hebben op een bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen het resterende saldo van de hoofdsom en de rente van de lening en de waarde van de onderneming NEYBOR BOTANIQUE als garantie.
	Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

a)	Staat er een special purpose vehicle tussen de projecteigenaar en de belegger? Ja
b)	Gegevens van het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), 4000 LUIK, Boulevard Frère-Orban 35A, BE.0649.491.214.

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGER

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling.
b) en c)	Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten Geen
d)	Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
e)	Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) Niet van toepassing.

DEEL G – INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE LENINGEN – NIET VAN TOEPASSING

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: - De administratieve kosten van € 15 inclusief btw. ECCO NOVA behoudt zich het recht voor om deze kosten aan te bieden. - Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projecteigenaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/nl/project/neybor-ii
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com .

BIJLAGEN:

- BIJLAGE I – Indicatieve aflossingsschema
- BIJLAGE II - Verklaring van de personen die verantwoordelijk zijn voor het blad met essentiële beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie over de belegging overeenstemt met de feiten en er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.
- BIJLAGE III - Risicoscore van het aanbod
- BIJLAGE IV – Eccoscore van het aanbod

AFLOSSINGSSHEMA

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
01/01/2026	€ 0,00			€ 1.000
01/01/2027	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/01/2028	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/01/2029	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/01/2030	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.320,00	€ 320,00	€ 1.000,00	

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Harold Van Schevensteen, bestuurder, verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van 20/11/2025 te Bruxelles

Naam, Voornaam

Harold Van Schevensteen

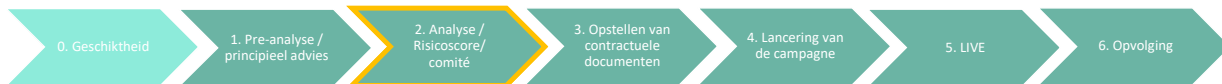
Handtekening



RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE NEYBOR II OPGESTELD OP 14/11/2025
INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevende projecten mogelijk te maken. Om dit te realiseren, hanteren we niet alleen een duurzaamheidsbeoordeling, die het onderwerp is van onze eigen methodologie, maar ook een robuust en transparant risicoscoringsysteem dat ons in staat stelt om het standaardrisico van elk project zo nauwkeurig mogelijk te beoordelen en dat ervoor zorgt dat onze investeerders volledig op de hoogte zijn voordat ze investeringsbeslissingen nemen.

De methodologie is gebaseerd op verschillende belangrijke fasen: een strenge voorselectie door onze investment managers, een grondige analyse gevolgd door een evaluatie op basis van een reeks gediversifieerde criteria die worden gewogen door onze analisten, en ten slotte een besluitvormingsproces door ons interne investeringscomité, eventueel aangevuld met externe experts.



Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova

Onze aanpak combineert kwantitatieve en kwalitatieve criteria om een zo volledig mogelijke risicobeoordeling te bieden.

Deze methodologie voldoet aan de eisen van de European Banking Authority (EBA) en wordt regelmatig beoordeeld door analisten en het management met het oog op voortdurende verbetering.

Onze methodologie dient accuraat, betrouwbaar en up-to-date te zijn en in verhouding te staan tot de omvang, het type en de looptijd van de voorgestelde leningen en tot de kenmerken van de projecten en hun ontwikkelaars.

Het doel van de methodologie is om te beoordelen in hoeverre de projectontwikkelaar in staat is om aan zijn huidige en toekomstige financiële verplichtingen te voldoen.

De documenten en beslissingen met betrekking tot risicoscores worden bewaard tot minimaal 5 jaar nadat de lening volledig is terugbetaald.

METHODOLOGIE

Onze methodologie is gebaseerd op een beoordelingsmodel dat statistische technieken en beoordelingselementen in het besluitvormingsproces integreert.

- ✓ Elk beoordelingscriterium krijgt een score van 1 tot 5 ;
- ✓ Elk criterium krijgt een gewicht van 1 tot 10;
- ✓ De criteria worden ingedeeld in groepen en aan elke groep wordt een gewicht toegekend (met uitzondering van de groepen die betrekking hebben op zekerheden);
- ✓ Voor elke groep wordt een gewogen gemiddelde van de punten berekend;
- ✓ Een gewogen gemiddelde van de punten voor de verschillende groepen (behalve voor de groepen met betrekking tot zekerheden) wordt berekend om een resultaat tussen 1 en 5 te verkrijgen;
- ✓ Het bekomen resultaat wordt verhoogd op basis van de score verbonden aan eventuele zekerheden.

Hoe hoger de score, hoe lager het risico op wanbetaling.

Elke score komt overeen met een risiconiveau van 1 tot 5 (zie onderstaande tabel).



De score en het gewicht dat aan elk criterium en elke reeks criteria is toegekend, zijn subjectief en specifiek voor Ecco Nova.

Ze weerspiegelen onze expertise en ervaring op het gebied van risicobeoordeling.

Het is belangrijk om op te merken dat, hoewel onze methodologie voor risicoscores is gebaseerd op een welomschreven kader, het gewicht dat aan elk beoordelingscriterium wordt toegekend van geval tot geval kan worden aangepast naar het oordeel van het Kredietcomité.

In dergelijke gevallen zal de betreffende parameter het onderwerp zijn van een ondersteunende toelichting.

Deze flexibiliteit wordt uitsluitend gebruikt om het risico dat inherent is aan het project in kwestie beter weer te geven.

A. INFORMATIEBRONNEN

De gegevens die zijn gebruikt om deze score vast te stellen zijn afkomstig van verschillende duidelijk geïdentificeerde en geregistreerde bronnen, namelijk :

- Ecco Nova's eigen beoordeling
- Gegevens verstrekt door de projectontwikkelaar (het "management")
- Openbare gegevens
- Boekhoudkundige gegevens, al dan niet geauditeerd
- Gegevens uit onafhankelijke deskundigenrapporten van derden
- Gegevens van financiële informatieverstrekking, zoals CreditSafe

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

Als onderdeel van onze beoordeling krijgt elk project een risicoscore van 1 tot 5, die direct gekoppeld is aan de waarschijnlijkheid dat het project in gebreke valt. Onderstaand vindt u een overzicht van de scores:

RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Projecten in deze categorie vertegenwoordigen het laagste risiconiveau en worden beschouwd als zeer stabiel met een uitzonderende terugbetalingskans.



een uitstekende terugbetalingscapaciteit.

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Hoewel deze projecten een iets hoger risico met zich meebrengen, blijven ze grotendeels betrouwbaar en hebben ze een goede financiële capaciteit.

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Deze projecten hebben een middelmatig risiconiveau. Hoewel ze over het algemeen solide zijn, kunnen schommelingen in hun interne of externe omgeving hun terugbetalingscapaciteit beïnvloeden.

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Projecten in deze categorie vereisen speciale aandacht. Ze kunnen nog steeds worden gefinancierd, maar gaan gepaard met een hoger risiconiveau, dat wordt gecompenseerd door een hogere rente.

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

Elk project dat deze score krijgt, wordt als te riskant beschouwd om via ons platform te worden gefinancierd en wordt daarom uitgesloten van onze selectie.

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag

De looptijd van de lening

De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)

Eventuele garanties

Alle kosten die gepaard gaan met het opzetten en beheren van de financieringstransactie voor het opzetten en beheren van de participatieve financiering, in termen van hun impact op de winstgevendheid en de cashflow van het gefinancierde project.

Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar

De marktomstandigheden op het moment dat de aanbieding wordt uitgegeven tot aan de vervaldatum

hebben een directe invloed op de risicoscore en dus op de in rekening gebrachte rentevoet.

De netto actuele waarde en strategie van de projectontwikkelaar lijken ons niet van toepassing en worden niet direct meegenomen in onze methodologie.

Hoe hoger de risicoscore, hoe hoger de kans op wanbetaling en hoe hoger de aangeboden rentevoet.

Daarnaast kunnen bepaalde individuele criteria, zoals 'Loan to Value' of kredietwaardigheid, het geleende bedrag beperken.

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

Deze bandbreedtes worden regelmatig bijgewerkt, ten minste elke 3 maanden, om rekening te houden met wijzigingen in de risicovrije rente en de marktomstandigheden.

Het exacte toegepaste percentage wordt vervolgens op discretionaire basis vastgelegd door het Kredietcomité, rekening houdend met de specifieke bandbreedte voor de risicocategorie en de marktomstandigheden.

Dit percentage wordt verhoogd met een wederbeleggingsvergoeding wanneer vervroegde aflossing wordt toegestaan. De optie van vervroegde terugbetaling wordt over het algemeen aangeboden aan de projectpromotor aan het einde van een periode van 12 maanden.

De wederbeleggingsvergoeding is meestal degressief in de tijd en wordt systematisch gespecificeerd in het schuldinstrument, dat voorafgaand aan de inschrijving kan worden geraadpleegd.

Tot slot wordt de informatie die wordt gebruikt om het kredietrisico en de voorwaarden van de aanbieding te beoordelen, tot minimaal 5 jaar na afloop van de aanbieding bewaard.

D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

Risicoscores worden opgesteld vóór de lancering van een aanbod en zijn specifiek voor een bepaalde situatie en context, gebaseerd op bepaalde veronderstellingen die uit deze context worden afgeleid.

Deze context kan echter in positieve of negatieve zin veranderen en het resultaat van de risicoscores kan daardoor worden beïnvloed.

Ecco Nova werkt zijn scores niet regelmatig bij, maar zal dit wel doen in het geval van een werkelijke of vermoedelijke wanbetaling.

F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

We zorgen ervoor dat alle kwantitatieve informatie die aan klanten wordt verstrekt, vergezeld gaat van een kwalitatieve bespreking en andere aanvullende informatie die nodig kan zijn om klanten in staat te stellen de kwantitatieve informatie volledig te begrijpen.

EVALUATIE RISICOSCORES

Kwalitatieve beoordeling van de onderneming en de markt

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Schaal van de evaluatie
Ervaring, kennis en complementariteit van het managementteam van het bedrijf	Hoog	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf	Hoog	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		4	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		3	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie	Goed	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	4/5 op Google Reviews	4	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV	5,7	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Neybor Holding aangemaakt op 09/03/2020	4	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel	Zwak	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Kleine coliving speler	2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Nichesector met weinig spelers.	3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie	Heel goed			Over het algemeen zijn de activa goed gelegen.	4	10	
SCORE TOTAAL				3,58			

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden							
	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)		Gegevens uit het management	31/12/2023 31/12/2024 30/06/2025		5	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)		Gegevens uit het management	31/12/2023 31/12/2024 30/06/2025		3	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)		Gegevens uit het management	31/12/2023 31/12/2024 30/06/2025		3	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)		Gegevens uit het management	31/12/2023 31/12/2024 30/06/2025		0	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% =5
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)		Gegevens uit het management	31/12/2023 31/12/2024 30/06/2025		1	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
SCORE TOTAAL	2,53						
Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	13,3%	Ecco Nova's eigen beoordeling	30/06/2025		2	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	52,3%	Ecco Nova's eigen beoordeling	30/06/2025	Slag: 7,4 m Lagere schuld: 6,75 miljoen QFP: 14,1 miljoen	3	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Historische eigen inbreng van de projectleider (Kapitaal + CC bijdrage) / Via deze financiering uitgeleend bedrag (Skin in the game)	422,3%	Ecco Nova's eigen beoordeling	30/06/2025	Kapitaal: 10,6 miljoen Huidige financiering: 2,5 miljoen	4	5	< 1; 0; 1 tot 2 = 1; 3 tot 4 =3 ; 4 tot 5 = 4 ; > 5 = 5
SCORE TOTAAL	2,75						

Evaluatie van het gefinancierde project							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed	Gegevens uit het management	14/11/2025		4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling	Renovatie zonder vergunning nodig	Gegevens uit het management	14/11/2025		5	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Duidelijke structuur, SPV-vermogensbezitters en bedrijf dat de portefeuille Neybor Services ontwikkelt, bouwt en beheert.	4	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	15,7%	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Budget: 10,5 miljoen Ecco Nova: 2,5 m Schulden: 6,4 miljoen Eigen vermogen: 1,6 miljoen	2	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieder	39,6%	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		2	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Verwachting brutomarge op basis van geschatte waarde of intern rendement		Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		3	10	Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1 ; 25 tot 29% = 2 ; 30 tot 34% = 3 ; 35 tot 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	64,40%	Gegevens uit een onafhankelijk rapport van een derde partij	14/11/2025	Gebaseerd op opbrengsten uit expertrapporten.	4	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	84,35%	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Begroting: 10,5 miljoen Ecco Nova: 2,5 m Schulden: 6,4 miljoen Leningen: 8,9 miljoen	0	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	19,1%	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		0	10	0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte	100,0%	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		0	0	Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	Niet van toepassing	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Dit is geen promotieproject.	0	0	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	Zeerg goed	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		4	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd		Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Neybor heeft een sterk vermogen om panden te vullen en huurwijzigingen te optimaliseren.	4	5	
SCORE TOTAAL	2,88						

Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen	Goed	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		5	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling	ng van het kapitaal	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	48	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		4	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL		3,73					
Beoordeling van de kapitaalgarantie - Niet van toepassing							
De kredietwaardigheid van de garant - Niet van toepassing							

Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid	Onderpand op aandelen	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		2	5	Hypotheek rang 1 = 5; Hypotheek rang 2 = 3; Overige: Score ter beoordeling van de analist en het kredietcomité.
Loan-to-value ratio van in garantie gegeven activa	67,6%	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		5	10	Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand	Zwak	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025	Gehuurd onroerend goed. Relatief liquide in onroerend goed, maar veel minder dan beursgenoteerde instrumenten.	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatiliteit van de waarde van het als onderpand bepande aandeel	Zwak	Ecco Nova's eigen beoordeling	14/11/2025		4	5	
SCORE TOTAL	3,60						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,58	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					2,53	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					2,75	5	
Projectscore					2,88	5	
Score leningenmerken					3,73	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					0,00	BONUS	
Score garantiewaarde					3,60	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,37						

RISICOCATEGORIE	3
-----------------	---

Risicocategorisering en tariefmatching (laatste aanpassing 30/04/2025)	
CATEGORIE 1	Totale score hoger dan 4 => percentage lager of gelijk aan 5%
CATEGORIE 2	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 5% en 7%
CATEGORIE 3	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 7 en 9%
CATEGORIE 4	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage gelijk aan 9% of hoger
CATEGORIE 5	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

BIJLAGE IV - Ecco Score

Ecco Score Vastgoed



Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	55	55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9	9	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit		10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)		10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)	5	5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer		5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	10	10	NEYBOR heeft een eigen timmerbedrijf (Robin Menuiserie), dat het ontwerp en de productie van alle meubels van colivingruimtes beheert. Gebruik van houtvezel als isolatie.
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	10	10	Coliving en slim wonen zijn gericht op het creëren van zoveel mogelijk sociale interacties tussen leden van de gemeenschap.
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

Ecco score	89	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	