

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par l'autorité des services et marchés financiers (FSMA), ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.
En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

(¹) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).

(²) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS


Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

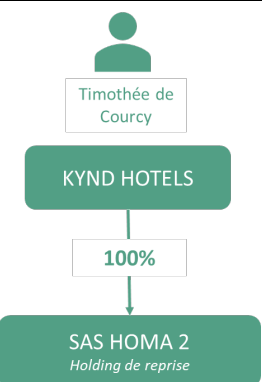
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque et sans justification, de leur volonté de se rétracter, à l'adresse électronique suivante : invest@econova.com. frais de souscription vous seront restitués dans les plus brefs délais sur le compte bancaire à partir duquel votre investissement nous est parvenu

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00025029
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : SAS HOMA 2 (952.159.283 R.C.S. PARIS) Nom du projet : Esteem Marseille
Type d'offre et type d'instruments	Obligation à taux et durée variable qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance dont le sous-jacent est un instrument de capitaux propres
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 1.000.000 EUR et le montant maximum de capitaux à lever est de 2.000.000 EUR
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 03/12/2025 à 23h59. Possibilité d'extension jusqu'au 17/12/2025 à 23h59 si le seuil de réussite est atteint au 03/12/2025 à 23h59.

PARTIE A – INFORMATIONS SUR LE(S) PORTEUR(S) DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
		
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : SAS HOMA 2

		Pays d'origine/d'enregistrement : France Numéro d'enregistrement : 952.159.283 R.C.S. PARIS
	Forme juridique	Société par actions simplifiée
	Coordonnées	Site web : NA Adresse du siège statutaire : 7, rue henner – 750009 Paris Adresse électronique : NA Numéro de téléphone : NA
	Propriété	 <p>KYND HOTELS est une société détenue par Timothée de Courcy. Timothée de Courcy porte le projet et a l'ambition de développer la marque Esteem.</p> <p>Il a créé la SAS HOMA 2 qui s'apprête à faire l'acquisition des deux hôtels Best Western à Marseille tel que décrit dans la section f.</p>
	Direction	Le président de SAS HOMA 2 est KYND HOTELS (913 861 258 RCS Paris), elle-même représentée par HOLDING FLORITA (910 940 840 RCS Paris), elle-même représentée par Timothée de Courcy.
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Timothée de Courcy, bénéficiaire effectif de la SAS HOMA 2, déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Timothée de Courcy est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration de Timothée de Courcy, par laquelle il assume la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3), est jointe en annexe I.	
c)	Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet Le groupe combine deux activités ; une activité d'investissement avec l'acquisition et le repositionnement d'actifs ainsi qu'une activité d'opérateur hôtelier (gestion au quotidien des établissements). Esteem compte 5 hôtels 4**** en exploitation , avec un portefeuille en croissance grâce à des acquisitions ciblées.	
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet Comptes annuels provisoires de la SAS HOMA 2 31/12/2024 (LIEN)	

e) **Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des deux dernières années**

	31/12/2023	31/12/2024
i) Chiffre d'affaires	0 €	0 €
ii) Bénéfice net annuel	-2.303 €	-863 €
iii) Actif total	805 €	715 €
iv) Marge bénéficiaire brute	-2.297 €	-690 €
v) Ratio dettes/capitaux propres	-1,62	-1,33
vi) Ratio de liquidité restreinte	1,61	0,65
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	-2.297 €	-690 €
viii) Rendement des capitaux propres	NA	NA
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	NA	NA

Note : La société SAS HOMA 2 a été créée en 2023 pour développer le projet d'acquisition des hôtels.

f) **Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques**

Le projet consiste à acquérir et à rénover deux hôtels à Marseille. Les hôtels sont localisés dans le quartier d'affaire de La Joliette en plein développement et à proximité des transports en commun (métro & tram), de la gare Marseille Saint-Charles et des axes autoroutiers (A55, A50) entre Mucem, le quartier du panier.

Les deux hôtels sont actuellement exploités sous enseigne Best Western (BW) :

- Best Western Plus La Joliette **** : 64 chambres
- Best Western Mucem *** : 29 chambres

Le projet d'investissement consiste à :

- achever la montée en gamme du BW Plus La Joliette et à rénover le BW Mucem
- dynamiser la performance financière des deux hôtels en professionnalisant la gestion opérationnelle selon les standards opérationnels de Esteem
- créer de la valeur, tant par l'amélioration des revenus que par l'optimisation des charges et des process

Le projet représente un investissement de 14.000.000 €, réparti de la manière suivante :

Budget	
Acquisition des deux hôtels (Murs et fonds de commerce)	11.050.000 €
Coûts d'acquisition	1.321.388 €
Travaux	1.300.000 €
Fonds de roulement	328.612 €
TOTAL	14.000.000 €

Le projet sera financé de la manière suivante :

Sources de financement		
	Montant	%
Fonds propres*	6.100.000 €	43,6%
Financement bancaire	7.900.000 €	56,4%

TOTAL	14.000.000 €	100%
*Pour compléter le financement, le porteur de projet fait appel à Ecco Nova à hauteur de 2.000.000 € sur l'apport en capital total de 6.100.000 €.		

PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE CAPITAUX

a)	Montant cible minimal de de capitaux à lever pour chaque offre de financement participatif	1.000.000 €
	Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif Non applicable.	
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de capitaux à lever	La date d'ouverture de l'offre est fixée au 22/10/2025 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 03/12/2025 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 17/12/2025 à 23h59. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de capitaux n'est pas levé avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 03/12/2025 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations. En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de capitaux visé au point a)	2.000.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Non applicable – Le porteur de projet ne participe pas à la présente offre.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Le capital sera porté à 6.100.000 € si la levée Ecco Nova atteint son montant maximal et l'ensemble des entités concernées contracteront pour 7.900.000 € de dettes bancaires pour financer l'acquisition, la rénovation, et le besoin en fonds de roulement des hôtels.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risque lié au projet Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive: <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'obtention de 100% du financement bancaire prévu par le plan financier • Risques liés au retard de la vente des hôtels par rapport au scénario de sortie envisagé • Risques liés à la matérialisation de la performance opérationnelle visée par le plan financier • Risques liés à l'augmentation des coûts de rénovation • Risques liés aux parties prenantes • Assurance et risques non assurés • Risques liés à KYND HOTELS, société de gestion de la marque Esteem qui porte le projet.
Type 2	Risque lié au secteur Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier : <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'hôtellerie à Marseille. • Risques liés aux taux d'intérêt qui affecte la capacité d'emprunt des acquéreurs ce qui pourrait entraîner une diminution du prix de vente par rapport au prévision.
Type 3	Risque de défaut

	<p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • une (profonde) modification du contexte macro économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d'expérience ; • de la fraude ; • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ; • une trésorerie insuffisante.
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou du rendement.</p> <p>Ce retour sur investissement est estimé à 13,4%, soit un equity multiple de 2,13. De même, la durée de cet investissement dépendra du temps de rénovation, d'exploitation, et de commercialisation du projet. Cette durée est estimée à 6 ans. Le rendement et la durée de cet investissement dépendront donc de différents paramètres tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la durée et le coût des travaux ; • l'obtention ou non des crédits bancaires ; • la durée d'exploitation ; • les prix de vente des établissements ; • la fiscalité ; • la bonne gestion du projet. <p>Le retour sur investissement est donc incertain, fonction des performances financières et de la durée du projet « Esteem Marseille »</p> <p>Il existe également un risque que la réalisation du projet « Esteem Marseille » ne génère pas de retour sur investissement.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.</p> <p>Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.</p>
Type 6	<p>Risque d'illiquidité de l'investissement</p> <p>Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.</p>
Type 7	<p>Autres risques</p> <p>Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires. Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absence de diversification • Risque d'absence de retour sur investissement • Risque de perte partielle ou totale du capital • Absence d'échéancier de remboursement

PARTIE D – INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES ET D'INSTRUMENTS ADMIS A DES FINS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un
-----------	--	---

		instrument de capitaux propres et dont le montant total s'élève à : 2.000.000 €. Les dettes bancaires bénéficient d'un rang supérieur aux participations des actionnaires. Entre actionnaires, ECCO NOVA FINANCE, pour le compte des investisseurs, bénéficie d'un droit d'accès aux dividendes suivant une clé de répartition telle que décrite en annexes II.
b)	Prix de souscription	La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €. La valeur minimale de souscription est de 500 €. La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.
c)	Acceptation ou non des sur-souscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sur-souscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation . Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »). Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : <ol style="list-style-type: none"> 1. L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 1.000.000€, au terme de la Période de souscription ; 2. L'adhésion au pacte d'actionnaire final 3. L'obtention de l'ensemble des apports nécessaires à l'augmentation de capital prévue pour la réalisation du projet, soit 6.100.000 €.
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant) – Non applicable	
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant) – Non applicable	
h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance	
	Taux d'intérêt nominal	Le sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de taux d'intérêt contractuel.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	Le sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles.
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Voir ci-dessus.
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	Le sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de date d'échéance contractuelle.
	Rendement applicable	Voir Partie F – Droits des investisseurs.

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

a)	Une entité ad hoc (s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ?
	Oui
b)	Coordonnées de l'entité ad hoc
	Ecco Nova Finance, Société à Responsabilité Limitée (SRL), Boulevard Frère-Orban 35/A, 4000 Liège, BE.0649.491.214.

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières
	L'ensemble des droits et obligations attachés au sous-jacent, soit la prise de participation en capital par Ecco Nova Finance dans la SAS HOMA 2, se trouve en annexe II. Les principaux droits qui en découlent pour les investisseurs étant : <ol style="list-style-type: none"> i) 100% de toute distribution, tout produit de liquidation et/ou tout produit de cession (les « Produits de Sortie ») de leurs actions permettant aux investisseurs de réaliser un TRI au moins égal à 8% (le « TRI Cible »); ii) au-delà du TRI Cible, le droit de percevoir 80% des Produits de Sortie de leurs actions, le solde (20%) revenant à KYND HOTELS (avec une clause d'accélération à hauteur de 50/50 au bénéfice de KYND HOTELS).

b) et c)	<p>Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments L'ensemble des restrictions et obligations attachés au sous-jacent, soit la prise de participation en capital par Ecco Nova Finance dans la SAS HOMA 2, se trouve en annexe II. Les principaux droits qui en découlent pour les investisseurs étant :</p> <p>Période d'inaccessibilité des titres : En vertu de cette clause, les actionnaires s'interdisent de céder tout ou partie de leurs Actions pendant une période de 6 ans (sous réserve de cessions autorisées entre par les Transferts libres).</p> <p>Obligation de sortie en cas de cession du contrôle ou des sociétés : Obligation de Sortie en cas de réception d'une offre d'acquisition ferme formulée par un tiers portant sur 100% du capital et des droits de vote de HOMA 2 ou de l'une ou des Société(s), qui serait acceptée par le Comité de Surveillance et au moins 70 % du capital et des droit de vote des Investisseurs, étant précisé que le Droit de Sortie Conjointe Totale ne s'appliquera pas dans cette circonstance.</p> <ul style="list-style-type: none"> Engagement des Investisseurs de coopérer avec KYND et la banque d'affaires éventuellement retenue dans le cadre du processus de Sortie. Engagement de chaque partie au Pacte d'assumer sa quote-part (calculée au <i>pro rata</i> des flux reçus) des frais liés à toutes garanties consenties non solidairement à l'acquéreur dans le cadre d'une Sortie ; aucune garantie solidaire ne sera donnée par les parties au Pacte dans le cas d'une Sortie, il sera privilégié une assurance de la garantie dans la mesure où cela est accepté par le cessionnaire. Les frais liés à la Sortie seront supportés par les Associés cédants au <i>pro rata</i> des flux reçus. <p>Toute offre formulée par KYND à un prix au moins égal au prix proposé par le tiers sera réputée de plein droit acceptée et entrainera l'Obligation de Sortie au profit de KYND.</p>												
d)	<p>Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Non applicable.</p>												
e)	<p>Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites) Si la présente levée de fonds atteint le seuil nécessaire pour porter le capital à 6.100.000 €, la répartition du capital et des droits de vote sera la suivante :</p> <p>Répartition du capital et des droits de votes</p> <table border="1" data-bbox="124 1182 724 1335"> <thead> <tr> <th></th> <th>Apport</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ADP A</td> <td>400.000</td> <td>6,6%</td> </tr> <tr> <td>AO</td> <td>5.700.000</td> <td>93,4%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>6.100.000</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>		Apport	%	ADP A	400.000	6,6%	AO	5.700.000	93,4%	TOTAL	6.100.000	100%
	Apport	%											
ADP A	400.000	6,6%											
AO	5.700.000	93,4%											
TOTAL	6.100.000	100%											

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	<p>Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif Lorsque des montants en euros des pourcentages sont indiqués, ils sont calculés pour un investissement hypothétique de 10 000 EUR et sur une base annuelle. Ces frais sont déjà intégrés dans les indicateurs de rendement affichés (TRI, Equity Multiple).</p>			
Frais, charges et autres coûts		En €	En pourcentage du montant total de l'investissement	Exemples (non exhaustifs)
Ponctuels	Coûts de structuration de la transaction à l'entrée	300 €	3%	Les coûts payés par l'investisseur lorsqu'il entre dans l'investissement liés à la structuration de la transaction d'Ecco Nova.
	Coûts de structuration de la transaction à la sortie	150 €	0,25% * nombre d'années de la durée de l'investissement	Les coûts payés par l'investisseur lorsqu'il sort de l'investissement à échéance pour couvrir les frais de gestion d'Ecco Nova. Le montant indique le coût pour une durée cible de 6 ans.

b)	<p>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc</p> <p>https://www.econova.com/fr/projet/esteem-marseille</p>
c)	<p>A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif</p> <p>Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.econova.com/fr/complain</p> <p>Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis.</p> <p>Chaque plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables, et nous nous efforçons de résoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables. Toutes les données relatives à une plainte seront conservées pour une durée maximale de 5 ans.</p> <p>Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.</p>

ANNEXES :

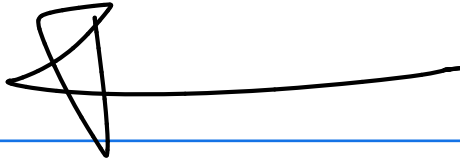
- ANNEXE I - Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée
- ANNEXE II - Termsheet
- ANNEXE III - Scoring de risque
- ANNEXE IV - Ecco score

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Timothée de Courcy, bénéficiaire effectif de la SAS HOMA 2, atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du Oct 21, 2025 à 21 Octobre 2025

Nom, Prénom



T. de Courcy (Oct 21, 2025 17:47:35 GMT+2)

Signature



T. de Courcy (Oct 21, 2025 17:47:35 GMT+2)

Termsheet¹

KYND HOTELS SAS (913 861 258 RCS PARIS) (« KYND ») ainsi que plusieurs investisseurs, (les « Investisseurs ») se sont entendus afin de procéder à l'acquisition des titres représentant l'intégralité du capital et des droits de vote des sociétés S.E. du 49 ROBERT SCHUMAN (519 034 532 RCS Marseille) et S.E. du 22 MAZENOD (519 031 967 RCS Marseille) détenant et exploitant les fonds de commerce situés respectivement 49, avenue Robert Schuman, 13002 Marseille et 22 rue Mazenod, 13002 Marseille (les « Sociétés ») ainsi que les immeubles associés (les « Immeubles ») via des sociétés civiles immobilières à constituer par HOMA 2 à cet effet (les « SCI »).

L'acquisition des Sociétés et des Immeubles (via les SCI, chaque Immeuble étant détenu par une SCI distincte) interviendrait par le biais d'une société constituée à cet effet (« HOMA 2 ») détenue par KYND et les Investisseurs (« l'Opération »).

Le présent document a pour objectif de définir les principales caractéristiques des conditions d'investissement de KYND et des Investisseurs ainsi que des règles de gouvernance de HOMA 2.

Les Investisseurs et KYND sont ci-après désignés les « Parties ».

1. CARACTERISTIQUES DU BEST WESTERN PLUS LA JOLIETTE	
ADRESSE	49 avenue Robert Schuman, 13002 Marseille
CLASSIFICATION	4 étoiles
CHAMBRES	64 chambres
CONTRAT DE GESTION	Mandat de Gestion hôtelière confié à KYND
2. CARACTERISTIQUES DU BEST WESTERN MUCEM	
ADRESSE	22 rue Mazenod, 13002 Marseille
CLASSIFICATION	3 étoiles
CHAMBRES	29 chambres
CONTRAT DE GESTION	Mandat de Gestion hôtelière confié à KYND
3. STRUCTURE DE L'OPERATION	
HOMA 2	<p>Constitution de HOMA 2 sous la forme d'une société par actions simplifiée, société holding dont l'activité consistera à détenir l'intégralité du capital et des droits de vote des deux Sociétés d'exploitation (S.E. du 22 Mazenod et S.E. du 49 Schuman), elles-mêmes propriétaires des SCI qui procéderont à l'acquisition des murs associés situés au 49 avenue Robert Schuman (13002) et 22 rue Mazenod (13002).</p> <p>KYND et les Investisseurs investiront dans HOMA 2.</p> <p>Le schéma retenu notamment fiscal fera l'objet d'une note d'avocat diligenté préalablement à la réalisation de la transaction.</p>
BESOIN FINANCIEMENT	EN <ul style="list-style-type: none"> - Apport de KYND de 400.000 €. - Apport en numéraire des Investisseurs de 5.700.000 € via la souscription d'actions ordinaires au prix de 0,10 € euros par action
Actions émises	<ul style="list-style-type: none"> - HOMA 2 émettra les catégories de titres suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ des actions de préférence de catégorie A (« ADP A ») souscrites par KYND ✓ des actions ordinaires (« AO ») souscrites par les Investisseurs. - Chaque associé disposera d'un nombre de voix proportionnel à la quotité du capital social qu'il détient. - Les droits économiques des ADP A permettront d'appréhender à l'occasion d'une sortie totale de l'Investisseur, une quote-part correspondant à 80% (le « Ratchet ADP A ») de toute distribution, tout produit de liquidation et/ou tout produit de cession versé(e) aux Investisseurs (les « Produits de Sortie ») au-delà des

¹ La version présentée est susceptible d'évoluer et pourra faire l'objet de modifications ultérieures.

	<p>distributions, produits de liquidation et/ou produits de cession qui auront permis ensemble aux Investisseurs (sortis ou ayant exercé leur droit de préemption), de réaliser un TRI au moins égal à 8 % (le « TRI Cible »). Plus précisément, le Ratchet ADP A permettra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux Investisseurs de percevoir 100% des Produits de Sortie de leurs AO jusqu'à l'atteinte du TRI Cible ; - au-delà du TRI Cible, aux Investisseurs de percevoir 80 % des Produits de Sortie de leurs AO et aux Titulaires d'ADP A de percevoir le solde (à savoir 20% des Produits de Sortie des AO des Investisseurs), avec une clause d'accélération vers cette répartition (80/20) en affectant le produit de cession à hauteur de 50% vers les Investisseurs et 50% vers les Titulaires d'ADP A dès atteinte de ce TRI Cible. - étant précisé que dans l'hypothèse où les Investisseurs ne réaliseraient pas le TRI Cible , aucune somme au titre du Ratchet ADP A ne sera versée aux titulaires d'ADP A. - Dans l'hypothèse où, à l'occasion d'une sortie, le cessionnaire serait l'un des associés, le Ratchet ADPA sera calculée en prenant en compte les produits qu'auraient perçus l'ensemble des associés, y compris le cessionnaire comme si le transfert était intervenu au profit d'un tiers. - Les AO sont le pendant négatif des ADP A, le Ratchet ADP A sera calculé sur la base des seules AO.
--	--

4. OPERATIONS SUR LE CAPITAL

Mécanisme anti-dilution	- Chaque associé de HOMA 2 aura le droit de souscrire (maintien du droit préférentiel de souscription) à toute nouvelle émission de valeurs mobilières ou titres financiers de telle sorte qu'il soit mis en mesure de détenir, après souscription, un pourcentage du capital et des droits de vote égal à celui qui était le sien avant la ou les émissions de valeurs mobilières ou titres financiers concernés.
-------------------------	--

5. TRANSFERTS DE TITRES – GOUVERNANCE

Avant-propos	- Sont présentées ci-après les principales stipulations du pacte d'actionnaires que KYND se propose de conclure avec les Investisseurs (le « Pacte »).
--------------	--

5.1. Transferts de titres

Période d'incessibilité des titres	- Incessibilité des titres de HOMA 2 pendant une période de six (6) ans sauf en cas de Transferts Libres.
------------------------------------	---

Transferts Libres	<p>- Transferts de titres HOMA 2 entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ KYND et l'un de ses Affiliés ; ou ✓ un Investisseur et l'un de ses Affiliés ; <p>où l'« Affilié » désigne relativement à KYND ou un Investisseur donné, toute société ou entité, quelle que soit sa forme (association, groupement, partnership, fonds commun de placement, entité dépourvue de la personnalité morale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dont KYND ou l'Investisseur concerné détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote dans les assemblées générales d'actionnaires ou d'associés (les « Droits de Vote ») ; ou - détenue par la société de gestion ou la société gérante de KYND ou l'Investisseur concerné, directement ou indirectement à plus de 50% des Droits de Vote ; ou - détenue directement ou indirectement à plus de 50% des Droits de Vote par une société ou une entité qui elle-même détient directement ou indirectement plus de 50% des Droits de Vote de la société de gestion ou de la société gérante de KYND ou l'Investisseur concerné ; ou - qui détient directement ou indirectement plus de 50% des Droits de Vote de KYND ou l'Investisseur concerné ou de la société de gestion ou de la société gérante de KYND ou l'Investisseur concerné ; ou
-------------------	---

	<p>détenue directement ou indirectement à plus de 50% des Droits de Vote ou gérée par (a) la société de gestion, les gérants ou les dirigeants de KYND ou l'Investisseur concerné ou par (b) une société visée au (iv) ; <u>et</u></p> <p>sous réserve qu'KYND ou l'Investisseur concerné (selon le cas) détienne le contrôle exclusif de l'Affilié, avec le pouvoir de déterminer seul les décisions de l'Affilié concernant HOMA 2 (tant en matière de gouvernance que de liquidité), les autres investisseurs ne détenant que des droits d'un investisseur financier minoritaire sans implication dans les décisions de gestion).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transferts de titres HOMA 2 dans le cadre de l'Obligation de Sortie. - Transferts de titres réalisés au profit de HOMA 2. - Transferts de titres dans le cadre du Processus de Liquidité. - Il est précisé que la procédure d'introduction en bourse est considérée comme un Transfert Libre (pour autant qu'elle soit réalisée conformément au Pacte). -
Droit de Prémption	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de transfert de titres HOMA 2 : droit de prémption de chacun des Associés au prorata de sa participation. - Le droit de prémption ne s'appliquera pas en cas de Transfert Libre. - En cas de transfert d'ADP A à un Investisseur, les ADP A seront automatiquement converties en actions ordinaires.
Droit de Sortie Conjointe Totale	<ul style="list-style-type: none"> - Tous les associés bénéficieront d'un droit de sortie conjointe totale en cas de transfert de titres ayant pour conséquence de conférer plus de 50% du capital et des droits de vote de la Société à un tiers ou une Partie.
Obligation de Sortie en cas de cession du contrôle de HOMA 2 ou des Sociétés	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de Sortie en cas de réception d'une offre d'acquisition ferme formulée par un tiers portant sur 100% du capital et des droits de vote de HOMA 2 ou de l'une ou des Société(s), qui serait acceptée par le Comité de Surveillance et au moins 70 % du capital et des droit de vote des Investisseurs, étant précisé que le Droit de Prémption (à l'exception du droit de prémption prioritaire de KYND dans les conditions infra) et le Droit de Sortie Conjointe Totale ne s'appliqueront pas dans cette circonstance. - Engagement des Investisseurs de coopérer avec KYND et la banque d'affaires éventuellement retenue dans le cadre du processus de Sortie. - Engagement de chaque partie au Pacte d'assumer sa quote-part (calculée au prorata des flux reçus) des frais liés à toutes garanties consenties non solidairement à l'acquéreur dans le cadre d'une Sortie ; aucune garantie solidaire ne sera donnée par les parties au Pacte dans le cas d'une Sortie, il sera privilégié une assurance de la garantie dans la mesure où cela est accepté par le cessionnaire. - Les frais liés à la Sortie seront supportés par les Associés cédants au prorata des flux reçus. - Il est précisé que dans le cas d'une offre entraînant une Obligation de Sortie, KYND disposera d'un droit de prémption prioritaire <p>Toute offre formulée par KYND à un prix au moins égal au prix proposé par le tiers sera réputée de plein droit acceptée et entrainera l'Obligation de Sortie au profit de KYND.</p>
Introduction en Bourse	<p>En cas d'introduction en bourse, le TRI de HOMA 2 sera calculé sur la base du prix de l'action telle qu'elle ressortira à la fin de la période de lock-up en l'extrapolant à une cession de 100% des titres et les ADP A seront converties en actions ordinaires selon une parité de conversion reflétant le Ratchet ADP A (pour autant qu'il soit applicable, c'est-à-dire que le TRI Cible ait été atteint).</p>
Processus de Liquidité	<p>Il est convenu qu'à compter du 1^{er} mars 2031, les Parties travailleront à la recherche d'une solution de liquidité (ci-après, la « Liquidité »).</p> <p>A compter du 1^{er} mars 2031, à la demande de Kynd ou de l'un des Investisseurs, un mandat sera confié à une banque d'affaires reconnue sur la place et choisies par le Dirigeant parmi une liste de trois banques d'affaires proposées par le Comité de Surveillance (ci-après l'«</p>

	<p>Evaluateur »), étant précisé que la décision de confier ledit mandat devra être prise par le Dirigeant au plus tard dans les 30 jours de la décision du Comité de Surveillance. Si cette décision n'est pas prise dans ce délai, la banque d'affaires sera désignée par les seuls Investisseurs membres du Comité de surveillance statuant à la majorité d'entre eux.</p> <p>L'Evaluateur aura pour mission de déterminer la Valeur de Marché de chaque Hôtel et par voie de conséquence des Titres de chaque Société et par voie de conséquence des Titres d'HOMA 2.</p> <p>La Valeur de Marché correspond à la valeur de marché, hors droits d'enregistrement, déterminée par l'Evaluateur sur la base d'une méthode d'évaluation satisfaisant aux standards établis par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et combinant plusieurs méthodes de valorisation (méthode des DCF, comparaison sectorielle, valeur de l'immobilier...) à une date donnée.</p> <p>En présence d'une offre au Prix pour 100% des Titres de HOMA 2 qui serait acceptée par le Comité de Surveillance et des Investisseurs représentant au moins 70% du capital et des droits de vote d'HOMA 2, chacune des Parties s'engage, à présenter la totalité de ses Titres à la vente, aux mêmes conditions et modalités et en même temps que les Parties ayant accepté l'offre (application du <i>drag along mutatis mutandis</i>).</p> <p>En l'absence de cession à l'issue d'un délai de 12 mois, le process de Liquidité ci-dessus pourra être de nouveau initié.</p>
5.2. Gouvernance	
<p>Organes sociaux de HOMA 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président : KYND (le « Dirigeant ») - Durée du mandat : indéterminée - Pouvoirs : le Président est investi, à l'égard des tiers, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de HOMA 2, sous réserve (i) des Décisions Stratégiques qui seront soumises à l'avis préalable du Comité de Surveillance et (ii) des décisions relevant par application de la loi et des statuts de la compétence de la collectivité des associés de HOMA 2 - Création d'un Comité de Surveillance, composé de cinq membres : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Deux (2) membres désignés par KYND ; ✓ Trois (3) membres désignés par les Investisseurs. - Le Comité de Surveillance sera réuni à minima une fois par trimestre ou à tout moment par le Président de HOMA 2 ou deux de ses membres afin de se prononcer sur les Décisions Stratégiques. - Le président du Comité de Surveillance sera HOLDING FLORITA (ou un membre désigné par lui selon son choix). - Le Comité de Surveillance aura pour objet d'exercer une mission de contrôle de la stratégie de HOMA 2 et de son groupe et d'autoriser les Décisions Stratégiques. - Le Comité de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée.
<p>Décisions Stratégique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les décisions suivantes, qualifiées de « Décisions Stratégiques », à prendre au niveau de HOMA 2, d'une Société ou d'une SCI, seront soumises au vote préalable du Comité de Surveillance de HOMA 2 et prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés, chaque membre ayant une voix, en ce compris le vote d'au moins un membre désigné par KYND (tant que le mandat de gestion est en cours) et un membre désigné par les Investisseurs : <ul style="list-style-type: none"> (i) l'approbation et la modification du budget annuel de la Société ; (ii) toute modification ou résiliation du Contrat de Gestion, ainsi que toute conclusion, modification ou résiliation de tout contrat de même nature ; (iii) toute décision d'acquisition ou de cession de fonds de commerce ou d'immeuble détenu par HOMA 2 ou par une Société ; (iv) toute décision relative à la création de toute filiale ;

	<p>Evaluateur »), étant précisé que la décision de confier ledit mandat devra être prise par le Dirigeant au plus tard dans les 30 jours de la décision du Comité de Surveillance. Si cette décision n'est pas prise dans ce délai, la banque d'affaires sera désignée par les seuls Investisseurs membres du Comité de surveillance statuant à la majorité d'entre eux.</p> <p>L'Evaluateur aura pour mission de déterminer la Valeur de Marché de chaque Hôtel et par voie de conséquence des Titres de chaque Société et par voie de conséquence des Titres d'HOMA 2.</p> <p>La Valeur de Marché correspond à la valeur de marché, hors droits d'enregistrement, déterminée par l'Evaluateur sur la base d'une méthode d'évaluation satisfaisant aux standards établis par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et combinant plusieurs méthodes de valorisation (méthode des DCF, comparaison sectorielle, valeur de l'immobilier...) à une date donnée.</p> <p>En présence d'une offre au Prix pour 100% des Titres de HOMA 2 qui serait acceptée par le Comité de Surveillance et des Investisseurs représentant au moins 70% du capital et des droits de vote d'HOMA 2, chacune des Parties s'engage, à présenter la totalité de ses Titres à la vente, aux mêmes conditions et modalités et en même temps que les Parties ayant accepté l'offre (application du <i>drag along mutatis mutandis</i>).</p> <p>En l'absence de cession à l'issue d'un délai de 12 mois, le process de Liquidité ci-dessus pourra être de nouveau initié.</p>
5.2. Gouvernance	
<p>Organes sociaux de HOMA 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président : KYND (le « Dirigeant ») - Durée du mandat : indéterminée - Pouvoirs : le Président est investi, à l'égard des tiers, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de HOMA 2, sous réserve (i) des Décisions Stratégiques qui seront soumises à l'avis préalable du Comité de Surveillance et (ii) des décisions relevant par application de la loi et des statuts de la compétence de la collectivité des associés de HOMA 2 - Création d'un Comité de Surveillance, composé de cinq membres : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Deux (2) membres désignés par KYND ; ✓ Trois (3) membres désignés par les Investisseurs. - Le Comité de Surveillance sera réuni à minima une fois par trimestre ou à tout moment par le Président de HOMA 2 ou deux de ses membres afin de se prononcer sur les Décisions Stratégiques. - Le président du Comité de Surveillance sera HOLDING FLORITA (ou un membre désigné par lui selon son choix). - Le Comité de Surveillance aura pour objet d'exercer une mission de contrôle de la stratégie de HOMA 2 et de son groupe et d'autoriser les Décisions Stratégiques. - Le Comité de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée.
<p>Décisions Stratégique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les décisions suivantes, qualifiées de « Décisions Stratégiques », à prendre au niveau de HOMA 2, d'une Société ou d'une SCI, seront soumises au vote préalable du Comité de Surveillance de HOMA 2 et prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés, chaque membre ayant une voix, en ce compris le vote d'au moins un membre désigné par KYND (tant que le mandat de gestion est en cours) et un membre désigné par les Investisseurs : <ul style="list-style-type: none"> (i) l'approbation et la modification du budget annuel de la Société ; (ii) toute modification ou résiliation du Contrat de Gestion, ainsi que toute conclusion, modification ou résiliation de tout contrat de même nature ; (iii) toute décision d'acquisition ou de cession de fonds de commerce ou d'immeuble détenu par HOMA 2 ou par une Société ; (iv) toute décision relative à la création de toute filiale ;

	<ul style="list-style-type: none"> (v) toute décision relative à l'émission ou la conversion de valeurs mobilières donnant immédiatement ou à terme, droit ou non à une quote-part du capital et/ou des droits de vote et à la fixation des conditions et modalités d'émission des dites valeurs mobilières ; (vi) toute décision relative à la réduction du capital et à l'augmentation de la valeur nominale des actions; (vii) toute décision relative au rachat par une entité de ses propres titres ainsi qu'à leur affectation, cession ou annulation ; (viii) toute décision relative à la fusion ou l'absorption ou toute décision tendant à la dissolution ou à la mise en liquidation amiable; (ix) toute décision relative à un changement de forme sociale ou d'activité sociale, ou plus généralement toute décision relative à toute modification statutaire; (x) toute distribution de toute somme, notamment à titre de dividendes ou de distributions de primes ou de réserves; (xi) la conclusion de tout contrat ou toute relation d'affaire avec tout associé, toute personne de sa famille ou toute société contrôlée directement ou indirectement par une telle personne, ainsi plus généralement que toute convention entrant dans le cadre des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, étant toutefois précisé que toute dépense au titre de contrats déjà validée dans le cadre du budget annuel ne fera pas l'objet d'une nouvelle approbation du Comité de Surveillance; (xii) toute cession et/ou acquisition, location et/ou mise en gage, apport, de tout actif, et notamment de tout actif ou bien immobilier, d'un montant unitaire supérieur ou égal à 50.000 euros H.T. ou portant le montant annuel cumulé des acquisitions ou cessions d'actifs à plus de 50.000 euros H.T., hors budget ; (xiii) tout emprunt ou autre contrat (y compris tout contrat relatif à tous travaux (hors budget de construction initial de l'Hôtel) portant sur des actifs immobiliers) comportant un engagement, hors budget annuel de la Société, excédant un montant cumulé supérieur à 50.000 euros H.T. ; (xiv) l'octroi par hors budget, de tout prêt, caution, aval ou garantie ; (xv) la nomination, la rémunération et la révocation de tout mandataire social ; (xvi) toutes embauches d'un salarié dont la rémunération salariale brute annuelle dépasse 75.000 € ; (xvii) Tout engagement hors bilan d'une valeur supérieure à 50.000 euros HT (xviii) toutes les décisions énumérées ci-dessus, lorsqu'elles concernent toute filiale de la Société, le cas échéant ; (xix) Toute décision relative à une demande d'apport en compte courant des Associés. <p>- Lorsqu'une opération exige l'autorisation du Comité de Surveillance sur première et sur seconde convocation et que celui-ci la refuse, le Président de la société peut soumettre le différend aux associés qui, par une décision collective ordinaire, décident de la suite à donner au projet.</p>
<p>Information</p>	<p>- Le Président de HOMA 2 s'engagera à fournir aux Investisseurs, s'agissant de HOMA 2, de chaque Société et de chaque SCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) trimestriellement, dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre : un reporting comprenant : le compte d'exploitation hôtelier détaillé jusqu'à l'EBITDA, la trésorerie et le détail de l'endettement; (ii) annuellement, au plus tard 45 jours avant la clôture de chaque exercice : le budget prévisionnel de l'année N+1 et un prévisionnel de trésorerie sur les 12 prochains mois ;

	<p>(iii) annuellement, dans les 120 jours de la fin de chaque exercice : un rapport de gestion, le bilan, le compte de résultat.</p> <p>- Le Président de HOMA 2 s'engagera à fournir mensuellement dans les 30 jours au Conseil de Surveillance un document intégrant le chiffre d'affaires, le taux d'occupation, le prix moyen de l'activité hôtelière de chaque hôtel.</p>
Droit d'audit	- Le Comité de Surveillance aura par ailleurs la faculté de diligenter un audit d'HOMA 2 à tout moment (les frais de cet audit étant à la charge de HOMA 2 dans la limite d'une fois par an).
Politique de dividende	- Les Parties auront comme objectif commun de mettre en œuvre une politique permettant de maximiser les remontées de fonds disponibles, conformément au droit applicable et tant que (i) cette politique n'affecte pas négativement la situation financière de HOMA 2, des Sociétés ou des SCI et (ii) prend en compte les besoins de financement de HOMA 2, des Sociétés et des SCI ainsi que les termes des accords de financement. Une distribution de dividende ne devra pas avoir pour conséquence de faire descendre la trésorerie de chaque Société à un niveau inférieure à 400.000 €. Cette politique sera soumise à tout engagement de subordination souscrit dans le cadre du financement de l'Opération
Adhésion au Pacte de tiers acquéreurs	- Dans tous les cas où des titres de HOMA 2 sont transférés à un acquéreur, en ce compris dans le cadre d'un Transfert constituant un Transfert Libre ou de transfert de titres au profit d'une personne autre qu'une Partie, le transfert ne pourra être réalisé qu'à la condition que l'acquéreur ait, préalablement au transfert, valablement signé un acte d'adhésion au Pacte.
6. STIPULATIONS DIVERSES	
Engagement ferme	- L'engagement de l'Investisseur au titre des présentes est un engagement ferme et définitif valable jusqu'au 28 novembre 2025 ; en conséquence, l'Investisseur s'engage expressément et irrévocablement à signer toute documentation conforme au présent Term Sheet et à verser le montant de l'investissement stipulé infra conformément aux instructions de KYND.
Droit	- Français
Attribution de compétence	- Tribunal de Commerce de Paris
Signature électronique	- De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties sont convenues de signer électroniquement les présentes

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE ESTEEM MARSEILLE ETABLI EN DATE DU 14/10/2025

INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables. Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

La méthodologie s'articule autour de plusieurs phases clés: une présélection rigoureuse de nos investment manager, une analyse approfondie suivie d'une évaluation selon un ensemble de critères diversifiés et pondérés par nos analystes, et enfin un processus décisionnel à travers notre comité d'investissement interne, éventuellement complété par des experts externes.



Notre approche allie des critères quantitatifs et qualitatifs pour fournir une évaluation du risque la plus complète possible.

Cette méthodologie est en conformité avec les exigences de la Autorité bancaire européenne (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

Notre méthode se veut précise, fiable, à jour et proportionnée à la taille, au type et à la maturité des prêts proposés ainsi qu'aux caractéristiques des projets et de leurs porteurs.

L'objectif de la méthode est d'évaluer la capacité du porteur de projet à faire face à ses obligations financières actuelles et futures.

Les documents et décisions relatifs au scoring de risque sont conservés au minimum 5 ans après le remboursement intégral du prêt octroyé.

METHODOLOGIE

Notre méthodologie s'appuie sur un modèle fondé sur le jugement, intégrant des techniques statistiques et des éléments discrétionnaires dans la prise de décision.

- ✓ Chaque critère d'évaluation se voit attribuer un score de 1 à 5 ;
- ✓ Un poids de 1 à 10 est attribué à chaque critère;
- ✓ Les critères sont classés par familles et un poids est attribué à chaque famille (excepté les familles relatives aux sûretés);
- ✓ Pour chaque famille, une moyenne pondérée des points est effectuée;
- ✓ Une moyenne pondérée des points des différentes familles (hormis les familles relatives aux sûretés) est effectuée pour obtenir un résultat entre 1 et 5 ;
- ✓ Le résultat obtenu est majoré sur base du score lié aux éventuelles sûretés.

Plus le résultat est élevé, plus le risque de défaut et de recouvrement sont bas.
A chaque résultat correspond un niveau de risque allant de 1 à 5 (voir correspondances ci-dessous).



Le score et le poids accordés à chaque critère et à chaque famille de critères sont subjectifs et propres à Ecco Nova.
Ils reflètent notre expertise et notre expérience en matière d'évaluation du risque.

Il est important de souligner que bien que notre méthodologie de scoring de risque repose sur un cadre bien défini, le poids attribué à chaque critère d'évaluation est susceptible d'être ajusté au cas par cas à la discrétion du comité de crédit.

Dans pareille situation, le paramètre concerné fera l'objet d'un commentaire justificatif.

Cette flexibilité est exercée dans l'objectif exclusif de mieux refléter le risque inhérent au projet en question. Cette approche permet à Ecco Nova de faire preuve de réactivité et d'adaptabilité face aux spécificités de chaque projet, assurant ainsi une évaluation plus précise et fiable.

L'évaluation du scoring de risque et le pricing qui en découle se base sur des informations suffisantes et à jour et s'effectue dans un délai ne dépassant pas les 3 mois précédents l'octroi du prêt.

A. SOURCES D'INFORMATIONS

Les données utilisées pour établir ce scoring proviennent de diverses sources clairement identifiées et datées, à savoir :

- Appréciation propre à Ecco Nova
- Données fournies par le porteur du projet (le "Management"), **dans ce cas, une appréciation est donnée par l'analyste sur la fiabilité de l'information**
- Données publiques
- Données comptables, auditées ou non*
- Données issues de rapports d'expertise tiers indépendants
- Données issues de fournisseurs d'informations financières, comme CreditSafemodi
- taux

Lorsque les états financiers audités ne sont pas disponibles pour les deux derniers exercices, nous l'évaluation de la situation financière du porteur de projet sur des documents établis par un conseiller fiscal, un comptable assermenté ou toute autre personne certifiée soumise à un système d'assurance qualité professionnel.

B. CATEGORIES DE RISQUE

Dans le cadre de notre évaluation, chaque projet est classé dans une catégorie de risque allant de 1 à 5 qui est directement lié à la probabilité estimée de défaut du projet. Voici comment ces niveaux se traduisent :



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

Les projets dans cette catégorie représentent le niveau de risque le plus bas et sont considérés comme très stables avec une excellente capacité de remboursement.

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

Bien que ces projets comportent un risque légèrement plus élevé, ils demeurent largement fiables et possèdent de bonnes capacités financières.

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

Ces projets présentent un niveau de risque intermédiaire. Bien qu'ils soient globalement solides, des fluctuations dans leur environnement interne ou externe pourraient influencer leur capacité de remboursement.

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

Les projets classés dans cette catégorie requièrent une attention particulière. Ils demeurent finançables mais sont associés à un niveau de risque plus élevé qui est compensé par un taux d'intérêt plus élevé.

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

Tout projet qui reçoit ce score est considéré comme trop risqué pour être financé via notre plateforme et est donc exclu de notre sélection.

C. SCORING DE RISQUE ET CONDITIONS DE L'OFFRE (PRICING)

Les critères suivants

- Le montant prêté
- La durée du prêt
- La méthode d'amortissement du capital (amortissement constant, annuité constante ou remboursement in fine « bullet »)
- Les éventuelles garanties offertes
- L'ensemble des frais à la mise en place et à la gestion de l'opération de financement participatif, à travers leur impact sur la rentabilité et les cashflow du projet financé
- Le profil de risque du porteur de projet
- Les conditions de marché au moment de l'émission de l'offre et jusqu'à la maturité

influençant directement le scoring de risque et par conséquent le taux pratiqué.

La valeur actuelle nette et la stratégie du porteur de projet ne nous paraissent pas pertinentes et ne sont pas directement prises en compte dans notre méthode.

Plus le scoring risque est élevé, plus la probabilité de défaut et le taux offert sont élevés.

De plus, certains critères individuels, tels que le 'Loan to Value' ou la solvabilité, peuvent limiter le montant prêté.

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

Cette fourchette de taux tient compte du taux sans risque auquel est ajoutée une prime de risque. Plus le scoring est élevé, plus la prime de risque et donc le taux résultant sont élevés.

Les fourchettes actuelles sont reprises ci-dessous.

Ces fourchettes sont régulièrement mises à jour et au minimum tous les 3 mois afin de tenir compte de l'évolution du taux sans risque et des conditions de marché.

Le taux exact appliqué est ensuite établi par le comité crédit de manière discrétionnaire en tenant compte de la fourchette de taux spécifique à la catégorie de risque et des conditions de marché.

Ce taux est majoré d'une indemnité de remploi lorsqu'un remboursement anticipé est autorisé. La faculté de remboursement anticipé est généralement offerte au porteur de projet au terme d'une période de 12 mois.

L'indemnité de remploi est le plus souvent dégressive avec le temps et est systématiquement précisée dans le titre de créance consultable préalablement à la souscription.

Enfin, les éléments ayant contribué à l'évaluation du risque crédit et des conditions de l'offre sont conservés pour une durée minimale de 5 ans après l'échéance de l'offre.

D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

Le scoring risque est établi préalablement au lancement d'une offre et est propre à une situation et un contexte et se repose sur certaines hypothèses découlant de ce contexte.

Cependant, ce contexte peut évoluer positivement ou négativement et le résultat du scoring de risque est susceptible d'être impacté.

Ecco Nova n'effectue pas de mise à jour régulière de son scoring mais sera amenée à le faire en cas de défaut effectif ou présumé.

F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

Nous veillons à ce que toutes les informations quantitatives fournies aux clients soient accompagnées d'un exposé qualitatif et d'autres informations supplémentaires qui peuvent être nécessaires pour permettre aux clients de bien comprendre les informations quantitatives.

Ces informations quantitatives se trouvent dans la colonne « Informations quantitatives complémentaires et commentaires » du scoring de risque ci-après.

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise	Élevée	Donnée publique	03/10/2025	Près de 20 ans d'expérience dans la gestion d'hôtels .	5	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise	Élevée	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Équipe diversifiée d'acteurs du secteur hôtelier français.	5	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule	Modéré	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Secteur sensible aux évolutions macroéconomique françaises et internationales.	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML	Modérée	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025		3	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise	Élevée	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Validée par les Google Reviews et autres plateformes de réservation.	4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV	3	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	SPV récemment créé et actuellement dirigé par la SASU KYND HOTELS de Tomothée de Courcy	2	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché	Faible	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Marché ultra-compétitif	1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé	Modéré	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Segment hôtels sur Marseille n'est pas encore arrivé à saturation (123 hôtels vs. 200 à Lyon).	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché	Élevé	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025		2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique		Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025		3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,45						
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Non applicable							
Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues - Non applicable							
Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé	Immobilier hôtelier	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Projet de rénovation de deux hôtels sur Marseille et d'exploitation sur 6 ans.	2	10	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet	Avancé	Donnée issue de l'équipe de gestion	03/10/2025	Rénovation sans permis nécessaire.	5	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3
Complexité du montage juridico-financier	Modéré	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Sociétés françaises, une holding détenant 4 SPV, deux SPV détenant les actifs et deux SPV d'exploitation	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Budget total du projet)	40,1%	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025		5	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Pourcentage de participation du Porteur de projet dans l'opération	5,7%	Donnée issue de l'équipe de gestion	03/10/2025		1	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux interne de rentabilité prévisionnel de l'opération	16,7%	Évaluation propre à Ecco Nova	03/10/2025	Attention, l'IRR investisseur sera lui grevé du "Promote" et frais Ecco Nova.	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Ratio Loan-to-Value	NA		03/10/2025				0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA		03/10/2025				0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	NA		03/10/2025				0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement	NA		03/10/2025				
Niveau de commercialisation	NA		03/10/2025				0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; +45% = 5
Ecco Score	Bon		03/10/2025		3	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	3,17						
Caractéristiques de l'investissement							

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds				Acquisition des actifs, rénovation et démarrage de l'exploitation.	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement				Remboursement du capital et intérêts sur vente des actifs endéans 6 ans.	1	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée cible de l'investissement				6 ans	1	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
SCORE TOTAL	1,82						
Appréciation de la garantie sur le capital - Non applicable							
Evaluation de la robustesse du garant - Non applicable							
Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle - Non applicable							

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,45	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	-	-	Non applicable
Score des projections financières futures de l'entreprise	-	-	Non applicable
Score du projet	3,17	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques du prêt	1,82	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,06		

Catégorie de risque	3
----------------------------	----------

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 30/04/2025)	
CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur ou égal à 5%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 5% et 7%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 7% et 9%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux supérieur ou égal à 9%
CATEGORIE 5	Score total inférieur à 2,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

ANNEXE IV A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IY11HJC390C73 00025029

Ecco Score Immobilier



Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)	40	40	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	10	10	Les scores Realo et Mobiscore s'appliquent uniquement au marché belge. La proximité du projet aux de la gare Marseille Saint-Charles et des lignes de trams et de metro représente un score de 10/10.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative		10	
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)		10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)	0	0	PEB D et F des bâtiments en question
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	5	5	Gestion de l'eau sous certification Clef Verte.
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables		10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou supérieur à 55%		20	
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	5	5	Espaces récréatifs et de bien-être.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
GOVERNANCE (G)			
Profil de l'emprunteur			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance	10	10	Stabilité d'emplois pour le personnel et partage du résultat de l'entreprise pour le personnel.

Ecco score	70	Bon
-------------------	-----------	------------

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







Fiche d'informations clés FCM25-029 Esteem Marseille

Final Audit Report

2025-10-21

Created:	2025-10-21
By:	Raphaël Roubaud (r.roubaud@econova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAb0KeCfZxx83Llg2xRblftglvInNvww3W

"Fiche d'informations clés FCM25-029 Esteem Marseille" History

-  Document created by Raphaël Roubaud (r.roubaud@econova.com)
2025-10-21 - 3:43:38 PM GMT
-  Document emailed to tdecourcy@hotels-esteem.com for signature
2025-10-21 - 3:45:56 PM GMT
-  Email viewed by tdecourcy@hotels-esteem.com
2025-10-21 - 3:46:09 PM GMT
-  Signer tdecourcy@hotels-esteem.com entered name at signing as T. de Courcy
2025-10-21 - 3:47:33 PM GMT
-  Document e-signed by T. de Courcy (tdecourcy@hotels-esteem.com)
Signature Date: 2025-10-21 - 3:47:35 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2025-10-21 - 3:47:35 PM GMT