

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**. La confirmation de leur retrait leur sera communiquée dans les 48 heures et leur investissement ainsi que les éventuels frais de souscription leur seront restitués dans les plus brefs délais sur le compte bancaire à partir duquel leur investissement nous est parvenu.*

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00026017
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : SAS 15 CDEO (société en cours de constitution) Nom du projet : NESO Marseille
Type d'offre et type d'instruments	Co-invest (prise de participation en capital). Obligation à taux et durée variable qui passe 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 700.000 EUR et le montant maximum de capitaux à lever est de 1.050.000 EUR
Date limite	L'offre sera clôturée le 04/09/2026 à 23h59. Possibilité d'extension jusqu'au 30/09/2026 à 23h59 si le seuil de réussite est atteint au 04/09/2026 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 15 CDEO (société en cours de constitution) Pays d'origine/d'enregistrement : France (société en cours de constitution) Numéro d'enregistrement : NA (société en cours de constitution)
	Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS) de droit français.
	Coordonnées	Site web : NA Adresse du siège statutaire : NA Adresse électronique : NA Numéro de téléphone : NA
	Propriété	La SAS 15 CDEO (société en cours de constitution) portera le fonds de commerce de l'hôtel-restaurant ; les murs seront détenus par une SCI filiale. Le capital est réparti entre des actions de préférence, réservées à l'opérateur NESO, et des actions ordinaires souscrites par les investisseurs. Les fonds propres totaux du projet s'élèvent à 3.600.000 €.
	Direction	La direction est assurée par l'équipe de NESO : Richard Lebon, directeur général (ancien de Turenne Hôtellerie et MARK Capital, plus de 600 M€ d'investissements hôteliers et immobiliers) ; Alexandre Mancin, directeur des opérations (Compagnie de Phalsbourg, Unibail-Rodamco-Westfield, MARK Capital) ; et Christophe Juville, partenaire restauration (25 ans d'expérience — SPOK, Figures, Poissonnerie Kennedy).
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Richard Lebon déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration Richard Lebon, 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 NESO est un groupe hôtelier constitué fin 2024, basé à Paris et Marseille, qui réunit l'investissement et l'exploitation d'établissements hôteliers. Le groupe cible des hôtels 3 et 4 étoiles à fort potentiel de repositionnement dans les grandes métropoles françaises (Paris, Marseille, Lyon, Bordeaux, Nice, Normandie), sur des opérations de 5 à 25 millions d'euros, principalement sourcées en off-market. Pour le volet restauration du présent projet, NESO s'associe à Christophe Juville, restaurateur marseillais fort de vingt-cinq ans d'expérience (SPOK, Figures, Poissonnerie Kennedy). L'équipe couvre l'investissement, le développement hôtelier et la restauration.	
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet La SAS 15 CDEO est une société en cours de constitution ; elle ne dispose pas encore d'états financiers. Les comptes des sociétés de restauration de l'opérateur ont été remis à Ecco Nova dans le cadre de l'analyse.	
e)	Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années La SAS 15 CDEO étant une société en cours de constitution, aucun chiffre ni ratio financier n'est disponible sur les trois dernières années.[	
f)	Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques	

	Le projet consiste en l'acquisition et la transformation complète de l'immeuble situé au 15 Cours d'Estienne d'Orves à Marseille, à 150 mètres du Vieux-Port, en un hôtel lifestyle 4 étoiles de 24 chambres complété d'un restaurant de 70 couverts en rez-de-chaussée. L'immeuble (1.160 m ² sur 5 niveaux, construit en 1868) fait l'objet d'un permis de construire obtenu et purgé de tout recours. La création de valeur repose sur le repositionnement du bâtiment et la mise en exploitation de l'ensemble hôtel-restaurant, avant une revente visée à l'horizon 2031. L'investissement total s'élève à 10.200.000 € : acquisition des murs 4.200.000 €, travaux et FF&E 4.200.000 €, coûts d'acquisition et de structuration 671.100 €, fonds de roulement 1.128.900 €. Il est financé par 3.600.000 € de fonds propres et 6.600.000 € de dette bancaire.
--	---

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	700.000 €
	Non applicable : il s'agit de la première offre conduite par le porteur de projet.	
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de capitaux à lever	Ouverture le 29/07/2026 à 12h00 ; clôture le 04/09/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 30/09/2026 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 04/09/2026 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)	1.050.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Non applicable : le porteur de projet ne souscrit 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	À l'issue de l'offre, le capital de la SAS 15 CDEO sera augmenté à concurrence des fonds propres levés (fonds propres totaux du projet : 3.600.000 €). Le projet est par ailleurs financé par une dette bancaire de 6.600.000 € (4.200.000 € sur les murs et 2.400.000 € sur les travaux), sur 15 ans, à taux variable (Euribor 3M + 1,8 %), avec un différé de remboursement du capital de 24 mois.

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: • 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 construction / de rénovation • Risques liés aux parties prenantes Assurance et risques non-assurés • Risques liés à NESO INVEST, société de gestion de la marque NESO qui porte le projet. Le projet porte sur un immeuble ancien (1868) faisant l'objet d'un programme de travaux important (4,2 M€), avec les risques inhérents à une opération de transformation : dépassement de budget ou de délais et aléas techniques. Le permis de construire est obtenu et purgé de tout recours, et le curage a fait l'objet d'un appel d'offres. Le financement bancaire (6,6 M€) n'est que partiellement sécurisé : le Crédit Agricole s'est positionné favorablement, mais environ 50 % du crédit
---------------	--

	reste à contractualiser avec une autre banque. La documentation contractuelle (pacte d'actionnaires, mandats de gestion) reste à finaliser.
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 : • 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. Le projet relève du secteur de l'hôtellerie-restauration (NACE 55.10 – hôtels et hébergement similaire). Ce secteur est sensible à la conjoncture macroéconomique, à la saisonnalité et à l'évolution de la fréquentation touristique (loisirs et affaires), ainsi qu'à la concurrence locale. Le RevPAR cible retenu (155 € en année 4) est volontairement positionné sous celui des concurrents directs du Vieux-Port.
Type 3	Risque de défaut 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: • 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. La SAS 15 CDEO est une société en cours de constitution, sans historique d'exploitation. Un défaut ou une procédure d'insolvabilité pourrait résulter d'une mauvaise exécution du projet, d'une exploitation inférieure aux prévisions, d'une trésorerie insuffisante durant la phase de travaux ou d'un financement inadapté. La perte totale ou partielle du capital investi est possible.
Type 4	Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement 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. Ce retour sur investissement est estimé à 15%, soit un equity multiple de 2,01. De même, la durée de cet investissement dépendra du temps de rénovation, d'exploitation, et de commercialisation du projet. Cette durée est estimée à 5 ans. Le rendement et la durée de cet investissement dépendront donc de différents paramètres tels que : • 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. Le retour sur investissement est donc incertain, fonction des performances financières et de la durée du projet « NESO Marseille ». Il existe également un risque que la réalisation du projet « NESO Marseille » ne génère pas de retour sur investissement
Type 5	Risque de défaillance de la plateforme Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services. 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.

	Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l’insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l’investisseur choisit de prêter son argent par l’intermédiaire d’ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique. Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu’ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d’insolvabilité par exemple.
Type 6	Risque d’illiquidité de l’investissement 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 instruments.
Type 7	Autres risques 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 : • 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 : 1.050.000 €. 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 dans la section F – Droits des investisseurs.
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 : 1. L’atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 700.000€, au terme de la Période de souscription ; 2. L’adhésion au pacte d’actionnaire final ;

		3. L'obtention du financement bancaire définitif permettant d'atteindre le niveau prévu, soit 6.600.000 € ; 4. L'obtention de l'ensemble des apports nécessaires à l'augmentation de capital prévue pour la réalisation du projet, soit 3.600.000 €.
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 La présente section s'applique aux valeurs mobilières autres que des instruments de capitaux propres (telles que les obligations) ou aux instruments hybrides (tels que les obligations convertibles en actions).	
	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. Le rendement annuel cible est estimé à 15 % (TRI) sur une durée cible de 5 ans, pour un equity multiple cible de 2,01x. Ces valeurs sont brutes et non garanties.

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 15 CDEO, doivent encore être figés dans un pacte d'actionnaires. Les principaux droits visés ont néanmoins été figés dans une lettre d'intention. Ces derniers qui en découlent pour les investisseurs étant : 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 10% (le « TRI Cible »); ii) au-delà, l'opérateur NESO perçoit une part croissante de la surperformance (15 % de la tranche de TRI comprise entre 10 % et 12,5 %, 20 % entre 12,5 % et 15 %, puis 25 % au-delà). Le pacte d'actionnaires sera communiqué aux investisseurs une fois finalisé et signé.
b) et c)	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 15 CDEO, doivent encore être figés dans un pacte d'actionnaires. Les principaux droits visés qui en découlent pour les investisseurs étant : 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 5 ans (sous réserve de cessions autorisées entre par les Transferts libres).

	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 15 CDEO 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. - Engagement des Investisseurs de coopérer avec NESO 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>prorata</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>prorata</i> des flux reçus. Toute offre formulée par NESO 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 NESO. Ces éléments doivent encore être figés dans un pacte d’actionnaires et sont susceptibles d’être modifiés.												
d)	Possibilité pour l’investisseur de sortir de l’investissement Non applicable.												
e)	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 3.600.000 €, la répartition du capital et des droits de vote sera la suivante : Répartition du capital et des droits de votes <table><tr><th></th><th>Apport</th><th>%</th></tr><tr><td>ADP A</td><td>400.000</td><td>11,11%</td></tr><tr><td>AO</td><td>3.200.000</td><td>88,89%</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>3.600.000</td><td>100%</td></tr></table>		Apport	%	ADP A	400.000	11,11%	AO	3.200.000	88,89%	TOTAL	3.600.000	100%
	Apport	%											
ADP A	400.000	11,11%											
AO	3.200.000	88,89%											
TOTAL	3.600.000	100%											

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	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).				
	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.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc https://www.econova.com/fr/projet/neso-marseille				
c)	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				

	Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.econova.com/fr/complain Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. 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. Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.
--	---

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 - Scoring de risque**
- **ANNEXE III - Ecco score**
- **ANNEXE IV - Business plan**

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Richard Lebon, président de NESO Invest agissant au nom et pour le compte de la SAS 15 CDEO de droit français en cours de constitution, 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 28/07/2026 à Paris

Nom, Prénom

Richard LEBON

Signature

Richard LEBON

Richard LEBON (28 juil. 2026 16:13:02 GMT+2)

ANNEXE II - Scoring de risque

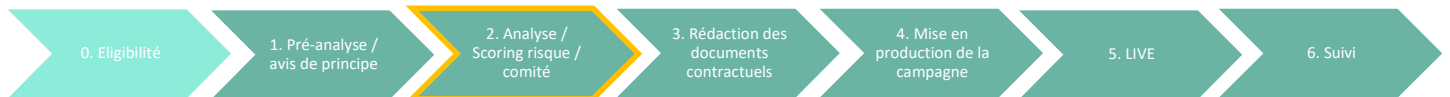
SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE NESO MARSEILLE ETABLI EN DATE DU 24/07/2026

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.



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

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

Cette méthodologie 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 investissements 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 ;

Plus le résultat est élevé, plus le risque de perte de capital est 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 d'investissement.

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 PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque très limité de perte en capital.
Elles concernent des sociétés ou projets matures, financièrement solides et générant des revenus stables.
Les rendements cibles sont modérés, en cohérence avec le risque faible.

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque faible mais non nul.
Elles concernent des sociétés disposant d'un modèle éprouvé et d'une structure financière saine.
Les rendements cibles sont raisonnablement élevés par rapport au risque pris.

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque d'investissement intermédiaire.
Les perspectives sont attractives mais dépendent de la bonne exécution du plan de développement et de la conjoncture de marché.
Les rendements cibles sont plus élevés, en contrepartie d'un risque accru.

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque important de perte en capital.
Elles reposent sur des hypothèses ambitieuses ou sur des structures financières plus sensibles.
Les rendements cibles sont élevés mais assortis d'incertitudes significatives.

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. 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.

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	Forte	Donnée publique	27/07/2026	Expériences individuelles en gestion, développement, rénovation, restauration avec 3 profils couvrants l'entièreté du scope des tâches nécessaires à la réussite du projet	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionnariat de l'entreprise	Forte	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Les partenaires financiers n'apportent pas d'expérience supplémentaire pertinente pour le projet.	3	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	Modérée	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026		3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026		3	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise	Bonne	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Jeune entreprise. Réputation encore à bâtir.	3	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	2		27/07/2026	Expériences individuelles en gestion, développement, rénovation, restauration.Activité propre lancée en 2024.	1	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	Modérée	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Positionnement niche avec un hôtel boutique 4* avec 4-5 établissements comparables.	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé	Modérée	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Marseille est en plein essort touristique (ville préférée des français).	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché	Haute	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Le secteur de l'hôtellerie est en effervescence.	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Localisation géographique	Excellente	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Hôtel situé stratégiquement à côté du Vieux-Port sur une place emblématique.	4	10	Les projets situés sur le territoire beige obtiennent le score maximum. Plus le projet se situe dans une juridiction éloignée, plus le score sera bas. Ceci pour tenir compte des risques liés aux difficultés de suivi et de défense des intérêts liés à cette distance
SCORE TOTAL	2,95						
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Non applicable							
Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèques 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	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Projet de rénovation lourde d'un bâtiment à connotation patrimoniale à Marseille et exploitation sur 3 ans.	1	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	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Permis de construire libre de tous recours.	3	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	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Une entités acquiert les murs et l'autres acquiert le fonds de commerce ainsi que le SPV qui détient les murs.	4	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)	35,3%	Donnée issue du management	27/07/2026	Levier limité.	4	5	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité cible	15,0%	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Le scénario du management stressé avec une sortie moins favorable génère un IRR de 15%.	3	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5. Majoration de 1 point pour les opérations de marchand de bien car cycle court.
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	159,1%	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	DSCR pendant la période de travaux est exclu car les frais financiers sont couverts par la trésorerie.	5	10	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Niveau de commercialisation	NA	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Il ne s'agit pas d'une promotion immobilière résidentielle.			0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score	Très bon	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026		4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus	Faiblesse	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	volet restauration contribue significativement à la bonne exécution du projet et apporte plus de risque	1	10	
SCORE TOTAL	2,92						

Caractéristiques de la structuration de l'investissement

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Méthodologie de valorisation Pre money	Multiple EBITDAR	Donnée issue du management	27/07/2026	Méthode cross-checkée avec l'expertise (DCF).	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Pourcentage de participation du porteur de projet et alignement des intérêts	11,1%	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Apport cash limité à 150k€ sur 3,6m€. Le solde apporté par le porteur de projet résulte d'une reconnaissance du travail accompli en structuration de dossier et obtention du projet.	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Pourcentage de notre participation et influence sur la gouvernance à travers le pacte d'actionnaire	19-28%	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	En fonction du montant levé (seuil de réussite - max). Influence sur la gouvernance à déterminer.	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Rendement cible (montant et sensibilité)	1.061.597 € - 15%	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Sur 1.050.000 € Ecco Nova, les investisseurs récupèrent 1.061.597 € en plus de l'apport initial (2,011x)	4	10	
Durée cible et perspectives d'exit	5 ans - Vente de l'hôtel	Donnée issue du management	27/07/2026	2 ans de travaux et 3 ans d'exploitation.	2	5	0 à 36 mois = 5 ; 37 à 48 mois = 4 ; 49 à 60 mois = 3 ; 61 à 84 mois = 2 ; +85 mois = 1
Liquidité (théorique et effective)	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	27/07/2026	Private equity, actif parmi les moins liquides.	2	3	

SCORE TOTAL	3,06
-------------	------

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	2,95	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	-	-	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	-	-	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score du projet	2,92	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques de la structuration de l'investissement	3,06	2	
SCORE GRAND TOTAL	2,96		

Catégorie de risque	4
---------------------	---

ANNEXE III - ECCO SCORE

Ecco Score Immobilier



Critère	Valeur	Référence	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	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	55	55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo		0	
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	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie		5	
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	20	Résultat visé, encore à confirmer. Rénovation de la toiture, isolation des sols, changement des châssis, etc.
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	
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	Restauration d'un immeuble patrimonial français emblématique de la place.

Ecco score	85	Très 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

ANNEXE IV - BUSINESS PLAN

15 CDEO

1- Hypothèses

Investissement	31-Dec-26
Sortie	31-Dec-31
Nombre chambres	24

2 - Dette résiduelle

Dette Murs	3.519.983
Dette travaux Immo	2.011.419
Dette Travaux Mobilier	

Dette résiduelle	5.531.402
------------------	-----------

3 - Trésorerie

Trésorerie restante	681.155
---------------------	---------

4 - Dette Nette

Dette Nette	4.850.247
-------------	-----------

5 - Valorisations

Multiple EBITDAR

EBITDAR 2031	1.116.486
Multiple EBITDAR	11,380x
VE	12.705.608

Valeur des Titres	7.855.361
-------------------	-----------

6 - Cash-Flow Investisseur / Returns

Returns	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033
Investissement	(3.600.000)	-	-	-	-	-	-	-
Cession	-	-	-	-	-	7.855.361	-	-
IS (@3%)	-	-	-	-	-	(127.661)	-	-
Total	(3.600.000)	-	-	-	-	7.727.700	-	-

TRI	16,497%
Equity	3,6 m€
Profit	4,1 m€
Multiple Equity	2,15x

	30/12/2026	30/12/2027	30/12/2028	30/12/2029	30/12/2030	30/12/2031	30/12/2032	30/12/2033
15 CDEO	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7

CF Investissement	(3.600.000)	-	-	-	-	7.855.361	-	-
Promote	-	-	-	-	-	(375.369)	-	-

Cash-Flow Investisseur	(3.600.000)	-	-	-	-	7.352.331	-	-
-------------------------------	--------------------	----------	----------	----------	----------	------------------	----------	----------

Performances

TRI	15,34%
Equity	3,6 m€
Profit	3,8 m€
Multiple	2,04x

Calcul Promote

Base de calcul		7.727.700 €
Hurdle 1	10,0%	5.799.350 €
Promote 1	15,0%	103.509 €
Hurdle 2	12,5%	6.489.411 €
Promote 2	20,0%	150.850 €
Hurdle 3	15,0%	7.243.659 €
Promote 3	25,0%	121.010 €
Total Promote		375.369 €

Performances - Ecco Nova

Apport brute	1.050.000
Frais de structuration	3% (31.500)
Apport net ecco-investisseurs	1.018.500

Participation	28,3%
Rémunération	1.061.597

IRR	15%	Durée
	(1.050.000)	-
	-	1
	-	2
	-	3
	-	4
	2.111.597	5