

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

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

RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

PRECONTRACTUELE BEDENKTIJD VOOR NIET-ERVAREN BELEGGER

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

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

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00026017
Projecteigenaar en naam van het project	Projecteigenaar: SAS 15 CDEO (vennootschap in oprichting) Naam van het project: NESO Marseille
Soort aanbod en type instrument	Obligaties met een variabel rendement & looptijd uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een eigenvermogeninstrument is.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne is € 700.000 en het maximaal op te halen kapitaal is € 1.050.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum is vastgelegd op 04/09/2026 om 23:59 uur. Mogelijkheid om de campagne te verlengen tot 30/09/2026 om 23:59 uur als de succesdrempel is geraakt.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: SAS 15 CDEO (vennootschap in oprichting) Land van oorsprong/registratie: Frankrijk Registratienummer: NA vennootschap in oprichting

	Rechtsvorm	Vereenvoudigde aandelenvennootschap (SAS) naar Frans recht.
	Contactgegevens	Website: NA Adres van de hoofdzetel: NA E-mailadres: NA Telefoonnummer: NA
	Eigendom	SAS 15 CDEO (vennootschap in oprichting) zal het handelsfonds van het hotel-restaurant houden; de muren worden gehouden door een dochter-SCI. Het kapitaal is verdeeld tussen preferente aandelen, voorbehouden aan de operator NESO, en gewone aandelen waarop de beleggers inschrijven. Het totale eigen vermogen van het project bedraagt 3.600.000 €.
	Bestuur	Het bestuur wordt verzorgd door het team van NESO: Richard Lebon, algemeen directeur (voorheen Turenne Hôtellerie en MARK Capital, meer dan 600 M€ aan hotel- en vastgoedinvesteringen); Alexandre Mancin, operationeel directeur (Compagnie de Phalsbourg, Unibail-Rodamco-Westfield, MARK Capital); en Christophe Juville, partner horeca (25 jaar ervaring — SPOK, Figures, Poissonnerie Kennedy).
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Richard Lebon verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De Projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie. Richard Lebon heeft Ecco Nova informatie bezorgd over het project en de Projecteigenaar. De verklaring van Richard Lebon, waarbij hij de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3), is opgenomen in bijlage I.	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten NESO is een hotelgroep die eind 2024 werd opgericht, gevestigd in Parijs en Marseille, die de investering in en de exploitatie van hotels combineert. De groep richt zich op 3- en 4-sterrenhotels met een sterk herpositioneringspotentieel in de grote Franse steden (Parijs, Marseille, Lyon, Bordeaux, Nice, Normandië), voor operaties van 5 tot 25 miljoen euro, hoofdzakelijk off-market gesourced. Voor het horecaluik van dit project werkt NESO samen met Christophe Juville, een restaurateur uit Marseille met vijftientig jaar ervaring (SPOK, Figures, Poissonnerie Kennedy). Het team dekt de investering, de hotelontwikkeling en de horeca.	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar SAS 15 CDEO is een vennootschap in oprichting en beschikt nog niet over een jaarrekening. De rekeningen van de horecavennootschappen van de operator werden aan Ecco Nova bezorgd in het kader van de analyse. [IN TE VULLEN: hyperlink naar de jaarrekening, indien beschikbaar]	
e)	Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar Aangezien SAS 15 CDEO een vennootschap in oprichting is, zijn er geen cijfers of financiële ratio's over de laatste drie jaar beschikbaar.	
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken Het project bestaat uit de aankoop en de volledige transformatie van het gebouw gelegen aan de 15 Cours d'Estienne d'Orves in Marseille, op 150 meter van de Oude Haven, tot een 4-sterren lifestylehotel met 24 kamers, aangevuld met een restaurant met 70 couverts op het gelijkvloers. Het gebouw (1 160 m ² over 5 niveaus, gebouwd in 1868) beschikt over een verkregen bouwvergunning die van elk beroep is gezuiverd. De waardecreatie berust op de herpositionering van het gebouw en de exploitatie van het geheel hotel-restaurant, vóór een beoogde herverkoop tegen 2031. De totale investering bedraagt 10.200.000 €: aankoop van de muren 4.200.000 €, werken en FF&E 4.200.000 €, aankoop- en structureringskosten 671.100 €, werkkapitaal 1.128.900 €. Zij wordt gefinancierd met 3.600.000 € eigen vermogen en 6.600.000 € banklening.	

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

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€700.000
----	--	----------

b)	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	Niet van toepassing: het betreft het eerste aanbod van de projecteigenaar.
c)	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	Niet van toepassing: het betreft het eerste aanbod van de projecteigenaar.
d)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 29/07/2026 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 04/09/2026 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 30/09/2026 om 23:59 uur als de succesdrempel is bereikt. Tot slot zal het aanbod vervroegd afgesloten worden als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
e)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 04/09/2026 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen aan de investeerders teruggegeven. Als één of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van het aanbod annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de aanbieding te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen. In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.
f)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€1.050.000
g)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Niet van toepassing: de projecteigenaar neemt niet deel aan het huidige aanbod.
h)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Na afloop van het aanbod wordt het kapitaal van SAS 15 CDEO verhoogd met het opgehaalde eigen vermogen (totaal eigen vermogen van het project: 3.600.000 €). Het project wordt daarnaast gefinancierd met een banklening van 6.600.000 € (4.200.000 € op de muren en 2.400.000 € op de werken), over 15 jaar, tegen variabele rente (Euribor 3M + 1,8 %), met 24 maanden uitstel van kapitaalaflossing.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot: • Risico's met betrekking tot het verkrijgen van 100% van de in het financieel plan voorziene bankfinanciering • Risico's met betrekking tot vertragingen en onzekerheden bij het verkoop van de hotels zoals geplanned • Risico's verbonden aan het realiseren van de operationele prestaties die in het financiële plan worden beoogd • Risico's met betrekking tot stijgende bouwkosten in de vastgoedsector • Risico's verbonden aan belanghebbenden • Verzekerings- en onverzekeringsrisico's • Risico's verbonden aan NESO INVEST, het beheerbedrijf van het merk NESO dat het project uitvoert. Het project betreft een oud gebouw (1868) dat het voorwerp uitmaakt van een omvangrijk werkenprogramma (4,2 M€), met de risico's die inherent zijn aan een transformatieoperatie: budget- of termijnoverschrijding en technische onvoorziene omstandigheden. De bouwvergunning is verkregen en van elk beroep gezuiverd, en de ontmanteling werd aanbesteed. De bankfinanciering (6,6 M€) is slechts gedeeltelijk beveiligd: Crédit Agricole heeft zich gunstig gepositioneerd, maar ongeveer 50 % van het krediet moet nog worden gecontractualiseerd met een andere bank. De contractuele documentatie (aandeelhoudersovereenkomst, beheersmandaten) moet nog worden gefinaliseerd.
Type 2	Risico verbonden aan de sector

	De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. In het bijzonder: • Risico in verband met de situatie op de vastgoedmarkt en op de hotelmarkt, die neerwaartse veranderingen in de verkoopprijzen van onroerende goederen kunnen veroorzaken; • Risico's verbonden aan de rente, die invloed hebben op de leencapaciteit van kopers, wat kan leiden tot lagere verkoopprijzen dan verwacht en/of een langer verkoopperiode. Het project bevindt zich in de sector van de hotel- en horeca-activiteiten (NACE 55.10 – hotels en soortgelijke accommodatie). Deze sector is gevoelig voor de macro-economische conjunctuur, de seizoensgebondenheid en de evolutie van het toeristische bezoek (vrije tijd en zakelijk), evenals voor de lokale concurrentie. De beoogde RevPAR (155 € in jaar 4) is bewust lager gepositioneerd dan die van de directe concurrenten aan de Oude Haven.
Type 3	Risico op wanbetaling Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: • Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom. SAS 15 CDEO is een vennootschap in oprichting, zonder exploitatiegeschiedenis. Een wanbetaling of insolventieprocedure zou het gevolg kunnen zijn van een slechte uitvoering van het project, een exploitatie onder de prognoses, een ontoereikende kasstroom tijdens de werkenfase of een ongepaste financiering. Een volledig of gedeeltelijk verlies van het belegde kapitaal is mogelijk.
Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven. Het rendement op de investering wordt geschat op 15%, of een equity-multiple van 2,01. Daarnaast hangt de duur van deze investering af van hoe lang het duurt om de hotels te exploiteren en de hotels op de markt te brengen. Dit wordt geschat op 6 jaar. Het rendement en de duur van deze investering zullen dus afhangen van verschillende parameters zoals: • De duur en kosten van de werkzaamheden • Het verkrijgen van bankleningen • De marketingperiode • De verkoopprijzen van de verkochte eenheden • Belastingen • Goed projectbeheer Het rendement van de investering is dus onzeker, afhankelijk van de financiële prestaties en de duur van het project "NESO Marseille". Er bestaat ook een risico dat "NESO Marseille" geen rendement op de investering zal genereren.
Type 5	Risico op faling van het platform Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen. Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke lening die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt bijgevolg ondergebracht in een afzonderlijk compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE, waarmee een specifiek daartoe geopende 5 rekening overeenstemt, en wordt onderworpen aan een passende boekhoudkundige verwerking, waarbij de boekhouding van ECCO NOVA FINANCE per compartiment wordt gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat, in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de fondsen in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zullen worden aangewend voor de uitvoering door de Projecteigenaar van zijn verplichtingen tegenover de Investeerders, met uitsluiting van de rest van het vermogen van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder van de andere compartimenten. Het risico op een volledig of gedeeltelijk verlies van het kapitaal is bijgevolg voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de investeerder kiest zijn geld te lenen via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment. Het kan echter niet volledig worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.

Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om de investeringen door te verkopen.
Type 7	Andere risico's De risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's. Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten de volgende: - Risico van geen rendement op beleggingen - Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal - Gebrek aan diversificatie - Geen terugbetalingsschema

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een eigen vermogensinstrument is met een totaalbedrag van: € 1.050.000 De bankschuld heeft voorrang op het eigen vermogen. Tussen aandeelhouders geniet ECCO NOVA FINANCE, voor rekening van investeerders, van een recht op toegang tot dividenden volgens een verdeelsleutel zoals beschreven in de deel F.
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ ("Hoe investeren"). Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de investeerder een bevestigingsmail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet plaatsvinden binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving.
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: 1. Het bereiken van de succesdrempel van de Fondsenwerving, d.w.z. € 700.000, aan het einde van de Inschrijvingsperiode; 2. Toetreding tot het definitieve aandeelhoudersovereenkomst 3. Het verkrijgen van alle bijdragen die nodig zijn voor de kapitaalverhoging die gepland is voor de uitvoering van het project, namelijk € 6.600.000 ; 4. Het verkrijgen van alle benodigde inbreng voor de geplande kapitaalverhoging ter uitvoering van het project, namelijk € 3.600.000. Ecco Nova biedt geen diensten aan voor de bewaring van activa.
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing) – Niet van toepassing	
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing) – Niet van toepassing	
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd	
	Nominale rentevoet	Aangezien de onderliggende waarde een eigenvermogensinstrument is, is er geen contractuele rentevoet.
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	Aangezien de onderliggende waarde een eigenvermogensinstrument is, is er geen datum vanaf wanneer de rente verschuldigd is.

	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie onderstaand.
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Aangezien de onderliggende waarde een eigenvermogeninstrument is, is er geen contractuele vervaldatum.
	Toepasselijk rendement	Zie Deel F – Rechten van de beleggers. Het beoogde jaarrendement bedraagt 15 % (IRR) over een beoogde looptijd van 5 jaar, voor een beoogde equity multiple van 2,01x. Deze waarden zijn bruto en niet gegarandeerd.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGER

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De rechten die verbonden zijn aan de onderliggende aandelen worden beschreven in de bijgevoegde aandeelhoudersovereenkomst. De belangrijkste rechten zijn als volgt: Alle rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan de onderliggende waarde, namelijk de deelneming in het kapitaal van SAS 15 CDEO door Ecco Nova Finance, zijn opgenomen in bijlage II. De belangrijkste rechten die hieruit voortvloeien voor beleggers zijn: i) 100% van alle uitkeringen, liquidatieopbrengsten en/of verkoopopbrengsten (de “Produits de Sortie”) van hun aandelen, waardoor beleggers een IRR van ten minste 10% (de “TRI Cible”) kunnen realiseren; ii) daarboven ontvangt de operator NESO een toenemend aandeel in de meerprestatie (15 % van de IRR-tranche tussen 10 % en 12,5 %, 20 % tussen 12,5 % en 15 %, en vervolgens 25 % daarboven). De aandeelhoudersovereenkomst zal aan de beleggers worden meegedeeld zodra deze is afgerond en ondertekend.
b) en c)	Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten Alle beperkingen en verplichtingen die verbonden zijn aan de onderliggende waarde, namelijk de deelneming in het kapitaal van SAS 15 CDEO door Ecco Nova Finance, moeten nog worden vastgelegd in een aandeelhoudersovereenkomst. De belangrijkste rechten die hieruit voor de beleggers voortvloeien, zijn: Onbereikbaarheid van de participaties : Krachtens deze clausule verbieden de aandeelhouders zich om hun aandelen geheel of gedeeltelijk over te dragen gedurende een periode van 5 jaar (behoudens overdrachten die zijn toegestaan in het kader van vrije overdrachten). Verplichting tot uittreding in geval van overdracht van de zeggenschap of van de vennootschappen: Verplichting tot uittreding in geval van ontvangst van een bindend overnamebod door een derde op 100% van het kapitaal en de stemrechten van HOMA 2 of van een of meer Vennootschappen, dat zou worden aanvaard door het “Comité de Surveillance” en ten minste 70% van het kapitaal en de stemrechten van de Investeerdere, met dien verstande dat het recht op gezamenlijke volledige uitstap in dit geval niet van toepassing is. • Verbintenis van de Investeerdere om samen te werken met KYND en de eventueel geselecteerde zakenbank in het kader van het Exit-proces. • Verbintenis van elke partij bij het Pact om haar aandeel (berekend naar rato van de ontvangen geldstromen) op zich te nemen in de kosten die verband houden met alle garanties die niet hoofdelijk aan de koper worden verleend in het kader van een Exit; De partijen bij het pact zullen in geval van een exit geen hoofdelijke garantie verstrekken. Er zal de voorkeur worden gegeven aan een verzekering van de garantie, voor zover dit door de cessionaris wordt aanvaard. • De kosten in verband met de exit zullen door de overdragende vennoten worden gedragen naar rato van de ontvangen geldstromen. Elk bod van NESO tegen een prijs die ten minste gelijk is aan de door de derde voorgestelde prijs, wordt van rechtswege geacht te zijn aanvaard en leidt tot de Uitstapverplichting ten gunste van NESO. Deze punten moeten nog worden vastgelegd in een aandeelhoudersovereenkomst en kunnen nog worden gewijzigd.
d)	Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.

e)	Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) Als de huidige fondsenwerving het vereiste bedrag van € 3.600.000 opbrengt, zal de verdeling van het kapitaal en de stemrechten als volgt zijn: Kapitaalstabel en stemrechten													
	<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%												

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

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden Wanneer percentages in euro's worden vermeld, zijn deze berekend op basis van een hypothetische investering van 10.000 EUR en op jaarbasis. Deze kosten zijn al verwerkt in de weergegeven rendementsindicatoren (IRR, Equity Multiple).													
	<table> <tr> <th colspan="2">Kosten, lasten en adere uitgaven</th><th>In €</th><th>Als percentage van het totale investeringsbedrag</th><th>Beschrijving</th></tr> <tr> <td>Eenmalige kosten</td><td>Kosten voor het structureren van de transactie bij toetreding</td><td>300 €</td><td>3%</td><td>De kosten die de belegger bij het aangaan van de investering heeft betaald in verband met de structurering van de transactie van Ecco Nova.</td></tr> </table>	Kosten, lasten en adere uitgaven		In €	Als percentage van het totale investeringsbedrag	Beschrijving	Eenmalige kosten	Kosten voor het structureren van de transactie bij toetreding	300 €	3%	De kosten die de belegger bij het aangaan van de investering heeft betaald in verband met de structurering van de transactie van Ecco Nova.			
Kosten, lasten en adere uitgaven		In €	Als percentage van het totale investeringsbedrag	Beschrijving										
Eenmalige kosten	Kosten voor het structureren van de transactie bij toetreding	300 €	3%	De kosten die de belegger bij het aangaan van de investering heeft betaald in verband met de structurering van de transactie van Ecco Nova.										
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/nl/project/neso-marseille													
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen . Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard . De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com.													

BIJLAGEN:

- **BIJLAAG I - Verklaring van de personen die verantwoordelijk zijn voor het blad met essentiële beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie over de belegging overeenstemt met de feiten en er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.**
- **BIJLAAG II - Risicoscore van het aanbod**
- **BIJLAAG III - Ecco Score van het aanbod**
- **BIJLAAG IV - Business plan**

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Richard Lebon, voorzitter van NESO Invest, handelend in naam en voor rekening van de SAS 15 CDEO naar Frans recht, die momenteel wordt opgericht, verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van 28/07/2026 te Paris

Naam, Voornaam

Richard LEBON

Handtekening

Richard LEBON

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

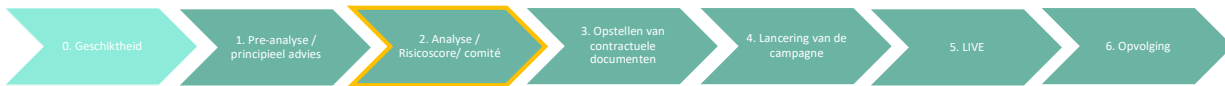
BIJLAAG II - RISICOSCORE VAN HET AANBOD

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE NESO MARSEILLE OPGESTELD OP 24/07/2026

INTRODUCTIE

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

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



Onze aanpak combineert kwantitatieve en kwalitatieve criteria om een zo volledig mogelijke beoordeling te bieden. Ecco Nova

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

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

Hoe hoger de score, hoe lager het risico op wanbetaling.
Elke score komt overeen met een risiconiveau van 1 tot 5 (zie onderstaande tabel).



De score en het gewicht dat aan elk criterium en elke reeks criteria is toegekend, zijn subjectief en specifiek voor Ecco Nova.
Ze weerspiegelen onze expertise en ervaring op het gebied van risicobeoordeling.

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

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

Deze flexibiliteit wordt uitsluitend gebruikt om het risico dat inherent is aan het project in kwestie beter weer te geven. Dankzij deze aanpak kan Ecco Nova reageren en zich aanpassen aan de specifieke kenmerken van elk project, waardoor een nauwkeurigere en betrouwbaardere beoordeling wordt gegarandeerd.

A. INFORMATIEBRONNEN

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

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

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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

RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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



terugbetalingscapaciteit.

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

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

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag

De looptijd van de lening

De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)

Eventuele garanties

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

Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar

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

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

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

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

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

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

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

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

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

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

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

D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

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

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

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

F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

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

Deze kwantitatieve informatie is te vinden in de kolom "Commentaar" van de risicoscores hieronder.

EVALUATIE RISICOSCORES

Kwalitatieve beoordeling van de onderneming en de markt

[illegible]

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - Niet van toepassing

Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf - Niet van toepassing

Evaluatie van het gefinancierde project

[illegible]

Kenmerken van de investement							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Pre-money waarderingsmethodologie	Meervoudige EBITDAR	Gegevens van het management	27/07/2026	Kruisgecheckte methode met expertise (DCF).	3	3	De score wordt overgelaten aan de analyse en de kredietcommissie
Percentage deelname van de projectleider en belanguitlijning	0,11111111111111	Ecco Nova's eigen beoordeling	27/07/2026	De contante bijdrage is beperkt tot €150.000 bij €3,6 miljoen. Het resterende bedrag dat door de projectleider wordt bijgedragen, is het resultaat van erkenning van het werk dat is verricht bij het aantrekken van het bedrag dat is ingehaald (slagingsdrempel - maximaal). Invloed op bestuur moet worden bepaald	3	10	De score wordt overgelaten aan de analyse en de kredietcommissie
Percentage van ons belang en invloed op bestuur via de aandeelhoudersovereenkomst	19-28%	Ecco Nova's eigen beoordeling	27/07/2026		3	5	De score wordt overgelaten aan de analyse en de kredietcommissie
Doelrendement (hoeveelheid en gevoeligheid)	€1.061.597 - 15%	Ecco Nova's eigen beoordeling	27/07/2026	Van de €1.050.000 aan Ecco Nova krijgen investeerders €1.061.597 terug naast de initiële storting (2.011x)	4	10	
Streefduur en uitstapmogelijkheden	5 jaar - Verkoop van het hotel	Gegevens van het management	27/07/2026	2 jaar werk en 3 jaar exploitatie.	2	5	0 tot 36 maanden = 5; 37 tot 48 maanden = 4; 49 tot 60 maanden = 3; 61 tot 84 maanden = 2; +85 maanden = 1
Liquiditeit (theoretisch en feitelijk)	Laag	Ecco Nova's eigen beoordeling	27/07/2026	Private equity, een van de minst liquide activa.	2	3	
SCORE TOTAAL	3,06						

Samenvatting van evaluatiecriteria			
	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	2,95	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	-	-	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	-	-	
Projectscore	2,92	5	
Score leningenkenmerken	3,06	2	
SCORE EINDTOTAAL	2,96		

RISICOCATEGORIE	4
-----------------	---

BIJLAAG III - ECCO SCORE VAN HET AANBOD

Ecco Score Vastgoed



Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	55	55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble		0	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit		10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)		10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer		5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%	20	20	Het resultaat moet nog worden bevestigd. Renovatie van het dak, isolatie van de vloeren, vervanging van de frames, enzovoort.
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	10	10	Restauratie van een emblematisch Frans erfgoedgebouw op het plein.

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

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

BIJLAAG 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