

Modèle de document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

Ce document constitue l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 4 JUILLET 2025



SCA FONCIERE PROSPER – GENERATIONS SOLIDAIRES
Société en Commandite par Actions à capital variable
5 rue Léo Delibes 75116 Paris
927 463 554 - R.C.S. Paris

« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »

I – Activité de l'émetteur et du projet

La raison d'être de la Société est de poursuivre une utilité sociale, contribuer à la transition démographique ainsi qu'à la préservation de l'environnement et au renforcement de l'autonomie des territoires.

Pour cela, la Société se donne pour mission de :

- Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées propriétaire de leur logement, en leur permettant d'accéder à liquidités en vue de leur donner la possibilité de financer :
 - (i) leurs dépenses contraintes et leur projet de vie
 - (ii) l'emploi de personnels qualifiés dans les différents dispositifs d'aide à domicile
 - (iii) des travaux de mise aux normes ou de transition énergétique de leurs logements.
- Rendre liquide une partie du patrimoine immobilier des personnes âgées, en vue de faciliter leur injection dans l'économie réelle.

En particulier, la Société a pour objectif de

- **apporter un soutien financier à des personnes en situation de fragilité**, du fait de leur situation personnelle de personnes âgées, propriétaires de leur logement, et **de contribuer à la lutte contre leur exclusion**
- **de contribuer au développement du lien social et au renforcement de la cohésion territoriale**
- **de concourir au développement durable et à la transition énergétique**, au moyen de ses activités qui contribuent à produire un impact soit par le soutien à des publics vulnérables (i.e. personnes âgées), soit par le maintien ou la recréation de solidarités territoriales, soit par la participation à l'éducation financière ;

Cette recherche d'utilité sociale est rendue possible, notamment par l'acquisition de droits immobiliers indivis (i.e. quote-parts) et la mise en place d'une convention d'indivision signée chez Notaire. Préalablement à chaque acquisition, la Société s'assure qu'elle bénéficie des liquidités suffisantes afin d'acquérir les droits immobiliers, payer les coûts d'acquisition attachés à l'opération (droits de mutation, convention d'indivision émoluments notaires et frais d'opération) ainsi que les charges pour gros travaux régis par l'article 606 du code civil et lui incombant à hauteur de sa quote part indivise. Il est rappelé que la Société s'engage sur une période de 10 ans suite à laquelle, elle percevra une rémunération équivalente à un loyer et perçue au moment de la vente sur la part indivise du senior afin de ne pas amputer son pouvoir d'achat passée cette 1^{ère} période.

La Société a pour objet social la recherche d'utilité sociale, conforme à sa raison d'être, au moyen de :

- L'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, l'exploitation, la prise à bail, la maîtrise d'ouvrage, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers ruraux bâtis ou non bâtis, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres et apports en compte courant d'associé soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

Le Chiffre d'affaires de la SCA Foncière Prosper – Générations solidaires se fait principalement par :

- La rémunération du droit de jouissance concédé au sénior sur la durée du contrat et intégrée dans la décote au moment de l'acquisition ;
- Les revenus de placement de sa trésorerie disponible ;
- Les frais de dossier facturés sur les souscriptions de chacun des investisseurs.

Nous avons rédigé une charte du « Bien vieillir libres et heureux » que s'engagent à suivre les investisseurs tout comme les seniors garantissant la dynamique dans laquelle s'inscrit notre démarche et l'utilité sociale à laquelle elle répond.

La SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires est une société de l'économie sociale et solidaire et a obtenu l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale au sens de l'article L3332-17-1 du code du Travail en date du 19/06/2024 pour une durée de 2 ans)

La SCA Foncière Prosper - Générations Solidaires lève des fonds pour permettre à des seniors propriétaires de financer leurs dépenses contraintes et leurs projets de vie.

Cette offre de titres financiers a pour objectif de lever un montant maximum de 7 999 960,80 euros en actions, entre le 04/07/2025 et le 03/07/2026 pour assurer le financement des projets en cours de développements.

Dans le cas où la levée n'atteindrait pas l'objectif visé par la SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires, cela aurait pour conséquence de limiter l'ampleur ou le nombre des projets financés.

La SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires est une Société en Commandite par Actions, dont l'unique Commandité et gérant personne morale est la SAS Merci Prosper.

La SAS Merci Prosper est une Société par Actions Simplifiée fondée et dirigée par [Thibault Corvaisier](#) et [Anthony Piquet](#). La SAS Merci Prosper est une Société à Mission L'[article 176 de la loi du 22 mai 2019](#) affirmant publiquement sa raison d'être, ainsi qu'un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux qu'elle se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité.

La SAS Merci Prosper a pour rôle d'identifier, de montrer des projets et d'accompagner les seniors qui rencontrent des difficultés financières dans leurs besoins. Ces projets pourront ensuite être proposés à la SCA Foncière Prosper – Générations Solidaire qui pourra décider ou non de financer le projet.

La SAS Merci Prosper accompagne également la SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires dans l'organisation globale de sa collecte de fonds (en mettant notamment à sa disposition ses outils digitaux et marketing online et offline lui permettant de mener à bien cette mission) et la recherche de souscripteur. La SAS Merci Prosper est enregistrée à l'ORIAS sous le N° 24192 en sa qualité d'Agent Lié PSI de Wiseed au sens de l'Article L.545-1 du Code monétaire et financier en vue de favoriser la fourniture de Services d'Investissement par Wiseed.

La SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires est dotée d'un Conseil de Surveillance qui contrôle la gérance effectuée par la SAS Merci Prosper pour le compte des associés commanditaires (les investisseurs) de la Foncière Prosper – Générations Solidaires. Avant chaque Assemblée Générale Ordinaire (AGO) annuelle, elle émet un rapport concernant la gestion.

Ce Conseil de Surveillance est légalement constitué de 3 à 11 personnes.

Actuellement ce Conseil de Surveillance est constitué de membres suivants :

- Charles-François Bonnet, ancien Président de la société de gestion agréé AMF Turgot AM,
- Romain Ganneau, Directeur Général de Silver Valley - réseau de plus de 300 acteurs de la filière Silver Economie qui favorise le développement de nouvelles solutions au profit des seniors
- Charles Ruelle, Fondateur et CEO de Sezame - Proptech sur le leasing immobilier

Les Objectifs de la SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires sont l'acquisition de 65 parts indivises de biens immobiliers appartenant à des seniors d'ici à fin 2025 (date de clôture de son 1^{er} exercice comptable) puis d'en réaliser environ 120 en 2026 sur des biens valorisés entre 200 000€ et 3 000 000€. Nous avons le souhait que le senior reste le plus souvent propriétaire majoritaire de son bien, leurs besoins moyens se situant le plus souvent entre 50 000€ et 150 000€.

Nous prévoyons sur les deux premières années l'activité comme suit :

	Comptes Prévisionnels	
	2025	2026
Nombre d'opérations	65	130
Investissements réalisés	6 759 133 €	13 518 267 €
Fonds levés	7 773 003 €	15 546 007 €
Produits	627 658 €	1 255 317 €
Charges	7 773 003 €	15 546 007 €
Résultat	(7 145 345) €	(14 290 690) €
Valorisation des Actifs détenus	9 620 000 €	19 240 000 €

Le capital de la SCA étant variable, la composition de celui-ci sera accessible à tout moment par le lien suivant :

Vous trouverez également le lien vers

- [l'organigramme](#) de Merci Prosper
- [le fonctionnement de la Foncière Prosper – Générations Solidaires](#)
- les profils LinkedIn des représentants légaux de la société ([Thibault Corvaisier](#) & [Anthony Piquet](#))

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : investisseurs@merciprospere.com. Ces rapports pourront aussi être téléchargés sur le site <https://fonciere.merciprospere.com>.

II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

Comme tout investissement, la SCA Foncière Prosper Générations Solidaires comporte un risque de perte en capital et d'illiquidité. Le montant du capital n'est pas garanti et il est recommandé d'investir pendant une période d'au moins 7 ans, sous peine de perdre l'avantage fiscal. En effet, en cas de revente avant le 31 décembre de la 7^{ème} année de détention, l'Administration fiscale sera en droit d'exiger le remboursement de l'avantage fiscal

Les principaux facteurs de risque selon l'émetteur, spécifiques à son activité et à son projet sont les suivants :

- Risque lié à la valorisation des actions et à la non réalisation des prévisions

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que prix de souscription des actions de la SCA Foncière Prosper Générations Solidaires a été proposé par le gérant de la SCA, sur la base de l'Actif Net Réévalué de la SCA non audité au 30.06.2025 auquel a été rajouté la commission de souscription.

Le modèle économique de la Foncière Prosper – Générations Solidaires s'appuie sur l'achat de la pleine propriété de parts indivises de biens immobiliers de seniors qui ne seront revendues qu'à la fin du contrat. La foncière, ne perçoit aucun loyer et ne réalise son gain potentiel qu'à la revente du bien, date à laquelle la performance potentielle réelle de chaque acquisition de parts indivise pourra être calculée. Entre l'acquisition et la revente, le portefeuille d'actifs immobiliers est évalué à sa juste valeur au 30 juin de chaque année par le Commandité, Merci Prosper après validation par le comptable.

Il existe donc un risque d'écart entre l'établissement de l'Actif Net Réévalué et sa valeur réelle qui ne peut être connue qu'à la revente.

De plus, les éléments prévisionnels de performance de la SCA sont donnés à titre indicatif et la SCA peut ne pas réaliser ses objectifs financiers, notamment du fait des risques spécifiques au marché immobilier dont certains sont listés ci-dessous.

- Risque immobilier sur le marché résidentiel

Les investisseurs détiennent des actions d'une foncière détenant des part-indivises de biens immobiliers appartenant à des seniors dont le prix peut varier en fonction du marché immobilier. En conséquence, la valorisation des parts de la foncière est directement liée à la hausse ou à la baisse du marché immobilier résidentiel.

- Risque de gestion en cas de dégradation des biens

Les investisseurs portent le risque que les biens dont ils sont détenteurs de parts indivises par la foncière se dégradent en cas de mauvais entretien.

Pour limiter les risques de dégradations, la foncière a mis en place une disposition pour bénéficier d'un droit de visite afin de s'assurer que le bien continue d'être bien entretenu. Par ailleurs, par le Contrat Prosper, le senior est tenu d'informer la foncière de toutes dégradations et d'effectuer les travaux nécessaires afin de maintenir le bien en bon état de réparation et d'entretien. Enfin il est rappelé que les gros travaux régis par l'article 606 du code civil seront pris en charge par les indivisaires à due concurrence de leur quote-part indivise et contribueront à maintenir en bon état le bien immobilier.

- Risque économique

Les investisseurs portent un risque en cas d'augmentation des taux d'intérêts. En effet, une hausse des taux d'intérêts a pour conséquence de durcir les conditions de crédit sur les emprunts et se traduit par un tassement de la demande d'acquisition et une baisse du marché. Cette baisse des prix impacterait la revalorisation des biens détenus par la foncière et par effet de conséquence le prix de la part des actions de la SCA.

- Risque de contrepartie lié à la situation financière de la foncière

Les investisseurs portent un risque de contrepartie sur la foncière dans les cas suivants :

- Incapacité d'honorer le versement de mensualités aux seniors
- Incapacité de payer des charges notamment celles liées aux gros travaux (art. 606 du code civil)
- Blocage de la vente du bien par les héritiers

La foncière a mis en place des règles limitant ces cas. Les besoins des seniors qu'ils soient immédiat à la mise en place ou sous forme de mensualité pour augmenter leur pouvoir d'achat sont systématiquement provisionnés à la mise en place de l'opération tout comme les gros travaux dont nous pouvons apprécier le montant à la mise en place. En cas de blocage de la vente par les héritiers, La foncière pourra contraindre les héritiers à vendre en application de l'article 815 du Code Civil stipulant « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

- **Risque de gestion des placements de l'excédent de trésorerie**

La trésorerie de la Société peut être importante pour plusieurs raisons

- Le décalage entre les augmentations de capital et les investissements réalisés
- Le décalage entre les appels de fonds nécessaires à la réalisation d'un projet et les besoins de seniors pouvant être versés périodiquement
- Les provisions de travaux pouvant être réalisées
- 15% des montants souscrits sont conservés en trésorerie disponible pour assurer les rachats de parts de la SCA

La politique de gestion définit la manière dont cette trésorerie doit être placée. Ainsi aucun risque de change ne sera pris et une exposition très limitée sera réalisée sur des produits comportant des risques de perte en capital, de risque de taux, de crédit ou de liquidité. Enfin, une diversification des catégories de placement sera privilégiée.

- **Risque fiscal lié à l'agrément ESUS**

L'agrément ESUS est une « porte d'entrée » pour les entreprises de l'ESS à forte utilité sociale recherchant un **accès au financement de l'épargne solidaire**. L'agrément ESUS permet également d'**attirer des investisseurs**, qui bénéficient, en échange d'un investissement au capital de certaines catégories de PME, de dispositifs de réduction d'impôt.

Les investisseurs particuliers dans la Société bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu défini par [l'article 199 terdecies-0 AA du Code Général des Impôts](#) à hauteur de 25% de l'investissement jusqu'au 31 décembre 2025 (plafonné à 10 000€ par an dans le cadre du plafonnement des niches fiscales sachant que la fraction des versements qui excède ces plafonds ouvre droit à la réduction d'impôt au titre des quatre années suivantes dans les mêmes limites). Cette réduction d'impôt représente une part substantielle de la rentabilité de l'investissement.

En cas de disparition de cet avantage fiscal, les augmentations de capital auprès des particuliers seraient rendues plus difficiles et aurait pour conséquence :

- le risque de plafonnement du capital de la Société qui limiterait de financer de nouveaux projets
- le risque de liquidité renforcée pour les investisseurs désireux de procéder à la cession ou au retrait de titres indépendamment des ventes d'actifs.

- **Risque d'absence de liquidité**

Les actions de la SCA ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers.

La liquidité des actions est par conséquent restreinte, ce qui expose les investisseurs à un risque d'illiquidité ou de non-liquidité temporaire malgré la variabilité du capital. En effet, la liquidité des titres n'est pas garantie.

L'attention des investisseurs est de plus attirée sur le fait que les statuts de la SCA prévoient :

- une inaliénabilité des parts pendant 3 ans rendant impossible la sortie sur les 3 premières années
- une limitation statutaire de la diminution de capital à 20% par an.

Les statuts de la SCA prévoient cependant de constituer une réserve de 15 % des fonds collectés qui a pour objectif de faciliter le rachat de parts.

Un récapitulatif des différents types de risques est donné ci-dessous :

Intitulé du risque	Probabilité du risque	Ampleur du risque
Risque immobilier sur le marché résidentiel	<i>Moyen</i>	<i>Faible</i>
Risque de gestion en cas de dégradation des biens	<i>Faible</i>	<i>Faible</i>
Risque économique	<i>Moyen</i>	<i>Faible</i>
Risque lié au modèle économique	<i>Faible</i>	<i>Faible</i>
Risque de contrepartie lié à la situation financière de la foncière	<i>Faible</i>	<i>Faible</i>
Risque de gestion sur les placements de l'excédent de trésorerie	<i>Faible</i>	<i>Faible</i>
Risque fiscal lié à l'agrément ESUS	<i>Faible</i>	<i>Moyen</i>
Risque d'absence de liquidité	<i>Moyen</i>	<i>Moyen</i>

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – Capital social

Le capital social de la société est au 3 juillet 2024 est d'un montant de 37 000€ et est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

L'assemblée générale de la société a conféré des délégations de compétence permettant d'augmenter à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés dans la limite de 8 millions d'euros par période glissante de 12 mois. L'Assemblée Générale a donné ce pouvoir au Gérant c'est-à-dire à la Merci Prosper SAS.

Pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société, vous pouvez en faire la demande par email à investisseurs@merciprosp.com.

Droits et conditions attachés aux valeurs mobilières émises :

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Les associés commanditaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

Articles 12, 13, 14 et 15 des Statuts de la Foncière Prosper – Générations Solidaires

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les droits attachés aux titres offerts à la souscription sont les suivants :

- Droits de vote : le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix
- Droit aux dividendes et à l'actif sous-jacent : chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes
- Droit préférentiel de souscription : la société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas de droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'émission d'actions nouvelles y compris dans le cadre de la présente Offre au Public de Titres Financiers
- Droit d'accès à l'information.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

Articles 12, 13, 14 et 15 des Statuts de la Foncière Prosper – Générations Solidaires

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Deux clauses limitent la faculté de céder les titres offerts à la souscription :

- Une clause d'inaliénabilité temporaire de 3 ans
- Une clause statutaire limitant la réduction de capital à 20% d'une année sur l'autre.

Passé ce délai d'inaliénabilité temporaire de 3 ans, chaque actionnaire peut à tout moment, faire part de sa décision de retrait partiel ou total du capital de la SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires en envoyant la demande de retrait par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception et ou par mail sur investisseurs@merciprosper.com.

Les demandes de retrait sont traitées à la date de clôture de l'exercice au cours duquel elles ont été reçues. Elles doivent être reçues avant la clôture de l'exercice et seront remboursées une seule fois à l'issue de la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes annuels de l'année de la demande de retrait. Cette assemblée générale précisera également la valeur des actions ayant fait l'objet de la demande de retrait.

Il est important de noter que si les demandes de retrait devaient être trop importantes et dépasser la limite statutaire de réduction de capital, les retraits seraient acceptés par ordre d'ancienneté de la souscription, suivant le registre chronologique des souscriptions tenu par le Gérant.

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

Article 14 des Statuts de la Foncière Prosper – Générations Solidaires

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Le risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Le risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;
- Le risque d'acquérir les actions de la SCA à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une « expertise indépendante ». Nous rappelons que les acquisitions de parts indivises et leurs réévaluations annuelles par la Société sont réalisées à l'aide d'outils de valorisation indépendants et reconnus sur le marché (PriceHubble) et pourront également être validés par une visite physique de professionnels de l'immobilier localement afin de s'assurer de la réalité de marché.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre

	4 juillet 2025	Après 100% de l'émission total
Nombre d'actions existantes	11 863	81 283
% de détention pour un actionnaire détenant 100 actions au 4 juillet 2025	0,83%	0,12%

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre est :
SCA Foncière Prosper - Générations Solidaires
Gestion des Souscriptions
5 rue Léo Delibes 75116 Paris
Email : investisseurs@merciproper.com
Tel 01 89 71 79 04

Une copie des souscriptions / rachats d'actions de la SCA est systématiquement envoyée à l'investisseur. Une attestation du nombre de parts dans les livres de l'émetteur matérialisant la propriété de leur investissement, est délivrée sur simple demande et envoyée également par email.

VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

N/A

VII – Modalités de souscription et description des frais

Conditions de souscription

Pour pouvoir accéder à l'offre, les souscripteurs doivent s'inscrire sur le site : <https://fonciere-prosper.vasco.fund/> et compléter la procédure connaissance client via l'interface impliquant de fournir obligatoirement les documents listés ci-dessous.

Pour valider la souscription :

- Les documents demandés

pour intégration dans le parcours investisseurs sur la plateforme

- KYC Personne Physique et KYC Personne Morale
- Déclaration d'Origine des Fonds DOF

Documents à récupérer auprès des personnes physiques :

- CNI officielle
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Signature électronique avancé reposant sur un certificat qualifié
- RIB

Documents à récupérer auprès des personnes morales :

- Organigramme daté et signé remontant jusqu'à l'actionnaire final
- Statuts signés et kbis de moins de 3 mois
- RIB
- Statuts signés & kbis de moins de 3 mois des sociétés détenant 25% au moins du capital
- CNI des bénéficiaires effectifs (actuels) & justificatifs de domicile de moins de 3 mois
- DBES1 (déclaration des bénéficiaires effectifs)

Les versements pourront être effectués selon les modalités suivantes :

- Réalisation d'un virement sur l'IBAN transmis lors de la souscription
- Prélèvement
- Dès lors que le versement est comptabilisé sur le compte bancaire de la SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires, l'investisseur deviendra immédiatement propriétaire des titres et en sera informé par e-mail.

Les souscriptions seront automatiquement arrêtées dès lors que la totalité du montant envisagé pour cette Offre aura été atteinte (7 999 960,80 euros en actions)

- Dans le cas où des souscriptions génèrent un dépassement de ce montant, nous les traiterons dans leur ordre d'arrivée sans qu'elles dépassent cette limite.
- Un remboursement partiel sera effectué par virement pour le dernier souscripteur si son montant d'investissement dépasse la limite.
- Un remboursement total sera effectué aux autres investisseurs ayant effectué une souscription au-delà de cette limite.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder¹ à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [Le bulletin de souscription](#) ;
- [la documentation juridique](#) :
 - [Kbis](#) ;
 - [Statuts de l'ESS](#) ;
 - [Agrément ESUS](#) ;
 - [Statut d'Agent Lié PSI](#)
- [les FAQ investisseurs](#)

Calendrier indicatif de l'offre:

- Date d'ouverture de l'offre : 04/07/2025
- Date de fermeture de l'offre : 03/07/2026
- Date d'émission des titres offerts : la date à laquelle les virements ont été reçus suite à la signature d'un bulletin de souscription
- Date et modalités de communication des résultats de l'offre : cf cas ou les souscriptions dépassent la limite

Encadrement des transactions personnelles :

Conformément à la réglementation WiSEED a mis en place un dispositif global de contrôle et de suivi des transactions personnelles de ses collaborateurs. Ce dispositif est adapté aux collaborateurs au regard de la nature de leurs fonctions et de la nature des informations que ces derniers pourraient être amenés à recevoir dans le cadre normal de leurs activités professionnelles.

Cette politique s'applique également aux salariés de agents liés de WiSEED qui sont susceptibles d'obtenir ou d'avoir accès à des informations de nature confidentielles.

Les souscriptions au sein de la SCA sont encadrées dans les limites suivantes, pour les collaborateurs, administrateurs, de WiSEED et Merci Prosper :

- Plafond 1 (global) : le montant maximal global de souscription pour l'ensemble des personnes susmentionnées est de 15% du montant recherché sur le projet financé.
- Plafond 2 (par personne) :

Pour une personne susmentionnée dite classique : 10% de l'enveloppe globale autorisée par le plafond 1, ce qui correspond à 1,5% maximum du montant recherché sur le projet financé.

Pour une personne susmentionnée dite spécifique* : le montant le plus faible entre 5 000 € (ou le montant minimum pour participer à la collecte) et 10% de l'enveloppe globale autorisée par le plafond 1.

*étant précisé qu'une personne est dite « spécifique » lorsqu'elle relève d'une des situations suivantes :

- développeur ou apporteur ou agent lié de l'opération
- responsable d'investissement et / ou analyste de l'opération
- responsable du juridique de l'opération
- membres (votant ou non) des comités d'engagements
- actionnaire détenant plus de 20% des droits de vote

Toute personne n'étant pas « spécifique », est dite « classique ». Le statut (classique ou spécifique) est appliqué aux personnes liées de la personne concernée. De plus, en cas de souscription d'une personne liée, son intention de souscription est additionnée avec celle de la personne concernée ; cette somme doit respecter les plafonds prévus.

Il est porté à l'attention des investisseurs que les dirigeants de Merci Prosper, gérant personne morale ont souscrit à la

SCA à hauteur de 9 000 € chacun pour Thibault Corvaisier, Anthony Piquet et 1 000€ pour Merci Prosper lors de la création de la SCA et préalablement à la mise en place du partenariat d'Agent lié avec WiSEED.

Prix de souscription

Le prix de souscription s'établit à 115,24 euros par action, soit 100 € de nominal et 15,24 € de prime d'émission.

Frais supportés directement par l'investisseur

Des commissions de souscription correspondant à neuf pour cent (9% TTI) du montant souscrit par l'investisseur, soit 10,37 € par action, lui seront facturées lors de sa souscription. Ces frais sont inclus dans le prix de souscription. Ces frais sont facturés à la SCA Foncière Prosper par WiSEED au titre du service de placement non garanti mentionné à l'article L.321-1 du Code monétaire et financier.

Cette commission sera versée à WiSEED pour couvrir les frais de distribution (incluant la rémunération des intermédiaires) et de gestion de la présente Offre.

Rémunération des intermédiaires

Sur l'ensemble des frais énoncés ci-dessus, l'investisseur est informé que WiSEED rétrocède huit virgule un pourcents (8,1 %) TTI du montant total des souscriptions à des intermédiaires.

La répartition de la rétrocession entre les intermédiaires s'effectue de la façon suivante et est dépendante du schéma de distribution:

- Jusqu'à trois pour cent (3%) TTI du montant total des souscriptions à la SAS Merci Prosper dans le cadre de son mandat d'agent lié ;
- WiSEED peut rétrocéder jusqu'à six et demi pour cent (6,5 %) TTI du montant total des souscriptions à des intermédiaires financiers (CIF et non CIF). Dans le cas où il n'y a pas l'intervention d'un intermédiaire financier tiers, la SAS Merci Prosper percevra 5,1% en plus de sa rémunération en qualité d'agent lié.

Ces frais acquittés par la SCA au titre du placement non garanti réduisent la rentabilité de l'investissement réalisé par l'investisseur.

Autres frais

La SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires est une société qui acquiert directement des parts indivises de biens immobiliers de seniors (part de propriété de leur logement).

La Foncière Prosper – Générations solidaires est une Société en Commandite par Actions (SCA) dont le commandité unique et gérant de la SCA est la SAS Merci Prosper.

A ce titre, un contrat cadre de gestion a été signé entre la SCA Foncière Prosper – Générations Solidaires et la SAS Merci Prosper précisant les missions de cette dernière :

- Identification et montages des projets qui proposés à la SCA Foncière Prosper – Générations solidaires afin de répondre à sa politique d'investissement
- Distribution des titres de la SCA via le statut d'Agent lié et organisation globale de la collecte de fonds.
- Organisation du marketing online et offline lui permettant de mener à bien cette mission
- Recherche d'acquéreurs pour l'acquisition de la part indivise en cas de revente du bien ou rachat de la part

Pour la structuration de chacun des projets d'investissement, la SAS Merci Prosper facture à la foncière un montant correspondant à un pourcentage du besoin du senior (8,3%HT) et venant s'ajouter aux frais de la transaction (droits de mutation, émoluments Notaire et convention d'indivision) comment indiqué sur le schéma ci-dessous.

Pour la revente des parts indivises, des frais d'intermédiation seront facturés par la SAS Merci Prosper qui opérera l'opération (max 5% HT du montant de la part indivise).

La SCA Foncière Prosper supportera également l'intégralité des frais et charges liés à son activité.

