

L'EXPERTISE FINANCIÈRE AU SERVICE DU BIEN-VIEILLIR



 **foncière  
prosper**  
générations solidaires

Excellent  4,8  Trustpilot



\*La durée d'investissement recommandée est de 7 à 10 ans. Les SCA sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché immobilier. Les actions doivent être acquises dans une optique de long terme. Il existe un risque de perte en capital et de liquidité car les conditions de revente ne sont pas garanties.

\*\* Ceci est une communication publicitaire, pour en savoir plus, consultez le Document d'Informations Synthétique qui reprend l'ensemble des risques et qui est disponible sur [fonciere.merciprospers.com](http://fonciere.merciprospers.com), exploité par Merci Prosper, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une sollicitation, une recommandation d'achat ou de vente d'action de la SCA ou une recommandation fiscale. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer.

Les parts de la foncière peuvent être souscrites sur le site [fonciere-prospers.vasco.fund](http://fonciere-prospers.vasco.fund) exploité par Merci Prosper.

Merci Prosper est immatriculé à l'Orias (25004206) en tant qu'agent lié de WiSEED, Prestataire de Services d'investissements (PSI) agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sous le numéro CIB 11783

Merci

PROSPER

## Le mot du Président

Merci Prosper permet aux propriétaires de + de 65 ans, de réaliser leurs projets de vie, en transformant une partie de leur patrimoine immobilier en argent disponible. Nous nous sommes inspirés des modèles qui fonctionnent à l'étranger, notamment dans les pays anglo-saxons et qui n'existent pas encore en France pour les personnes âgées.

Notre objectif est de leur apporter une solution juste, équilibrée et sans aléa viager et de mobiliser l'épargne citoyenne pour rendre possible nos opérations.

Nous sommes ravis de pouvoir profiter d'un coup de pouce de l'Etat qui en échange d'engagements sociétaux forts validés par l'Agrément ESUS offre 25% de réduction d'impôts sur le revenu aux particuliers investissant dans la foncière et une exonération d'IFI sous réserve d'une durée de détention minimum de 7 ans.



**Thibault Corvaisier**  
Président de Merci Prosper

## L'expérience de la gestion de fonds

Thibault Corvaisier porte la gestion financière du projet. Il a géré et contribué au **succès de Viagénération**, premier fonds viager en termes de capitalisation, distribué dans les contrats d'assurance vie et PER grâce notamment à l'ensemble des réseaux de distributions (CGP, Banques, Family Office) des assureurs qui ont plébiscité le projet et l'ont **porté de 50m€ à 1,1Mds€ en 3 ans** entre 2019 et 2023.



# SOMMAIRE

01	Le Contrat Prosper	p.4
02	Pourquoi souscrire	p.5
03	Avantages Fiscaux	p.6
04	Politique d'investissement	p.7
05	Objectifs de gestion	p.8
06	Chiffres clés	p.9
07	Typologie de projets financés	p.10
08	Avertissement et risques	p.12
09	Qui sommes-nous ?	p.13
10	Gouvernance	p.14
11	Frais et commissions	p;15
12	Questions / réponses	p.16
13	Nos engagements sociétaux	P.19

---



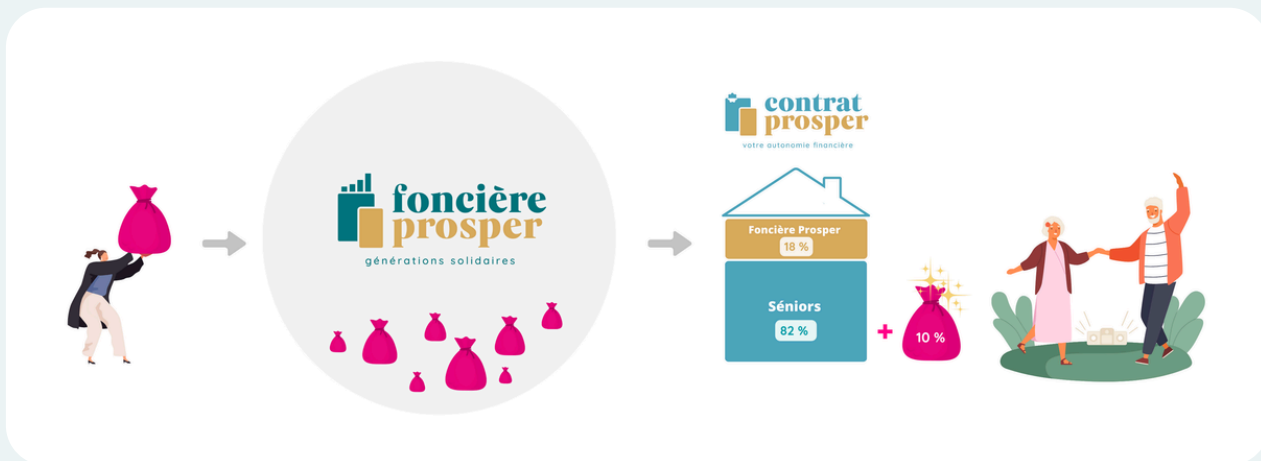
# Le CONTRAT Prosper



## Une solution basée sur l'indivision, simple, équilibrée, sans aléa viager, et adaptée aux besoins des seniors.

Les seniors vendent une part indivise de leur bien immobilier sur 10 ans à un prix fixé par le Contrat Prosper, qui intègre une décote de 30% par rapport à sa valeur estimée, qui correspond à la rémunération de leur droit de jouissance.

Pour eux, rien ne change, ils continuent à habiter chez eux à 100%, payer l'ensemble des charges courantes, impôts et taxes à l'exception des gros travaux (art.606 du code civil) répartis à due concurrence des parts indivises respectivement détenues et intégrés dans le prix d'acquisition.



Les seniors s'engagent sur 10 ans mais ont la possibilité de vendre leur bien avant le terme, auquel cas un complément de prix leur sera versé par la Foncière. Un tableau de complément de prix fonction de l'année de vente est renseigné dans le contrat notarié et correspond aux années de jouissance non utilisées par le senior. De la même manière, ils peuvent rester chez eux au-delà de 10 ans auquel cas, un loyer sur la part indivise vendue leur sera facturé au moment de la vente afin de ne pas amputer le pouvoir d'achat.

Cette flexibilité permet de proposer aux seniors une solution sans aléa viager où ils paient à l'usage tout en visant un rendement constant et stable non garanti de 3% en moyenne pour l'investisseur de la Foncière, hors effet immobilier.

*Bien vieillir, libres et heureux*

# Pourquoi SOUSCRIRE

La durée d'investissement recommandée est de 7 à 10 ans.  
Il existe un risque de perte en capital et de liquidité (voir  
"Avertissements et risques" page 12)

## Prudence

### 1 Diversification du patrimoine

L'investissement dans l'immobilier est le placement préféré des français. L'immobilier résidentiel est une classe d'actif qui a traversé des crises et s'est montré très résiliente sur le moyen terme du fait notamment du déficit de logement en France. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Chiffres clés

Prix de souscription

**115,24€**

Valeur de retrait

**104,87 €\***

Souscription minimum

**1152,40 €**

## Récompense

### 25% de réduction d'impôts & exonération d'IFI

25% de réduction d'impôts sur le revenu et 0% d'Impôt sur la Fortune Immobilière, grâce à l'Agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) délivré par l'Etat à La Foncière Prosper, validant son engagement pour la recherche d'impact social et sociétal, sous réserve d'une durée de détention minimum de 7 ans.

2

## Performance

### 3 Un objectif cible de 4,5% par an

Nous visons un objectif de performance de 4,5% par an capitalisé sur 7 ans. La performance se mesure exclusivement à travers la variation de valeur de la part de la SCA. Il n'y a pas de distribution de dividende versée. Cette performance n'est pas garantie et pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée. Il existe un risque de perte en capital.

## Sens

### Impact social et sociétal

4

La possibilité donnée aux seniors de monétiser une partie de leur patrimoine bloqué dans la pierre permet de leur redonner le pouvoir de bien vivre et d'injecter de l'argent dans l'économie réelle qui est propice au développement des territoires. L'achat de ces parts indivises participent à la transition démographique.



\*La valeur de retrait est indicative à une date donnée, elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.



# Avantages FISCAUX

1

## Réduction d'impôt 25%

Dispositif dit IR-PME amélioré pour les Entreprises Solidaires d'Utilité Sociales (ESUS). L'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur d'un taux fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025 (décret n°2024-598 du 25 juin 2024).

La souscription de parts lui donnera droit à une réduction d'impôt, dans la limite d'un investissement de 50 000 € pour un célibataire, 100 000€ pour un couple en contrepartie d'une durée de détention des parts de 7 ans et d'un risque de perte en capital.

L'avantage fiscal est limité à 10 000 € par an. Le plafonnement est le même pour tous les foyers fiscaux, que vous soyez seul ou en couple, avec ou sans personne à charge. Il est possible de reporter l'excédent sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

2

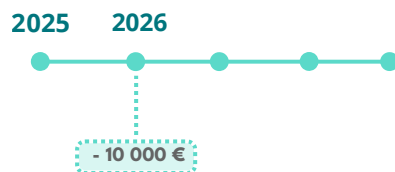
## Exonération IFI 100 %

La détention de parts de SCA n'est pas soumise à l'IFI, la SCA bénéficiant d'une exonération profitant aux actions des sociétés agréées ESUS (article IV alinéa 250)



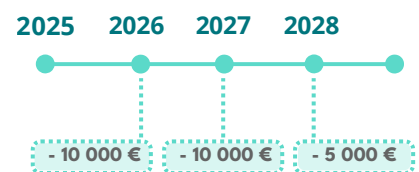
## Exemples

investissement de  
**40 000 €**



réduction d'impôt de 25%

investissement de  
**100 000 €**



réduction d'impôt de 25%

Les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement et sont conditionnés à une durée minimum de détention. La fiscalité en vigueur peut évoluer. L'agrément ESUS et le décret d'application du taux de 25% jusqu'au 31 décembre 2025 sont disponibles sur notre site internet [fonciere.merciprospier.com](http://fonciere.merciprospier.com).

L'attention des investisseurs est, par ailleurs, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier des risques de perte en capital et de liquidité.

# POLITIQUE *d'investissement*

La Foncière a défini une politique d'investissement claire s'appuyant sur les principaux critères suivants :



Des biens immobiliers résidentiels  
à usage d'habitation maisons ou  
appartements en copropriété.



Des hommes, des  
femmes, des couples  
âgés majoritairement  
de plus de 65 ans.

**Pouvoir d'achat** **Adaptation PMR** **Lien social**

**Homme**  
77 ans  
Issy-lès-Moulineaux

**129 560 €**

Souhaite compléter sa retraite pour pouvoir vivre dignement, et continuer à voir ses amis. Il veut également adapter sa salle de bain pour prévenir le risque de chute.

**Issy-lès-Moulineaux**

83 m<sup>2</sup>  
700 000 €

**DPE C**

Part achetée **26,4 %**

Prix net de la part **129 560 € (\*)**

Potential à long terme **8/10**

Rentabilité cible **4,5 % / an (\*\*)**

(\*) Achat décoté de 30 % du fait des droits d'occupation conservés par le senior  
(\*\*) Hors réduction fiscale. Détails sur fonciere.merciprospier.com



Toutes les villes en France  
de plus de 30 000  
habitants ou des zones  
touristiques répondant à  
une dynamique  
économique.



Des biens en pleine propriété  
d'une valeur comprise entre  
200k€ et 3 000k€.  
Pas de maison avec terrain  
important nécessitant  
beaucoup d'entretien.



L'état général du bien et les  
caractéristiques  
environnementales sont  
regardés avec attention.



Le senior détiendra toujours plus de 50%  
de son logement et devra monétiser un  
montant minimum de 50 000 €.

La Foncière Prosper est dotée d'un **Conseil de Surveillance** qui valide la politique d'investissement et contrôle la gestion pour le compte des investisseurs de la Foncière. Avant chaque Assemblée Générale Ordinaire (AGO) annuelle, elle émet un rapport concernant la gestion qui est publiée sur le site internet.

# OBJECTIFS

*de gestion*

**4,5%**  
par an capitalisé  
net de frais

## Explication de la performance

1

### Achat de parts indivises décôtées

Les biens immobiliers acquis par la Foncière sont occupés à 100%, l'objectif étant de permettre aux seniors de rester chez eux autant de temps qu'ils le souhaitent.

La revalorisation annuelle de la part à 3% net des frais administratifs et comptables de la Foncière provient de la décôte avec laquelle nous achetons les parts indivises. Cet objectif n'est pas garanti et est **la résultante du prix auquel est proposé le contrat Prosper aux seniors une fois déduit les droits de mutation**, les frais perçus par les notaires et par Merci Prosper ainsi que les frais administratifs et comptables impactant négativement ces performances. Aucun frais de gestion ne sont facturés directement par la Foncière.

En 2025, la performance a été de 4,76%. (\*)



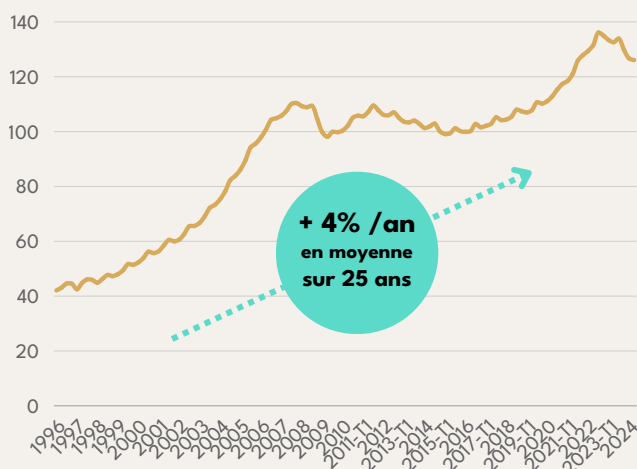
2

### L'évolution de l'immobilier

#### Indice des prix des logements anciens

France métropolitaine - Maisons

● Indice des prix - Base 100 en moyenne annuelle 2015



Source : INSEE 2024

L'évolution de valeur des actifs immobiliers pourra venir s'ajouter ou se déduire sur la valeur des parts.

Le marché français de l'immobilier résidentiel a évolué en moyenne de 4% par an sur les 25 dernières années.

**Nous estimons que la valeur de la part devrait s'apprécier de 1,5% par an en ligne en ligne avec le niveau de l'inflation** partant de l'hypothèse raisonnable que la valeur de l'immobilier ne devrait pas perdre de valeur en euros constants à moyen terme.

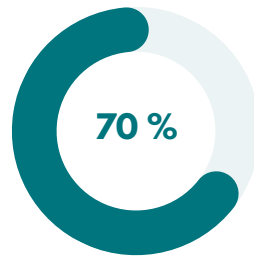
Cette hausse n'est toutefois pas garantie et pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée. Il existe un risque de perte en capital.

(\*) Nous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que la liquidité des actions n'est pas garantie.

## Les français veulent vieillir chez eux



veulent vieillir  
chez eux



sont propriétaires  
= 3 600 Mds €

## Mais connaissent des difficultés financières

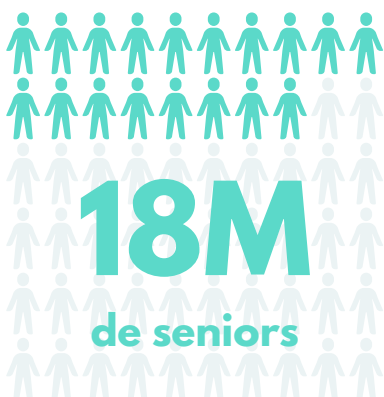


baisse de revenus au  
passage à la retraite

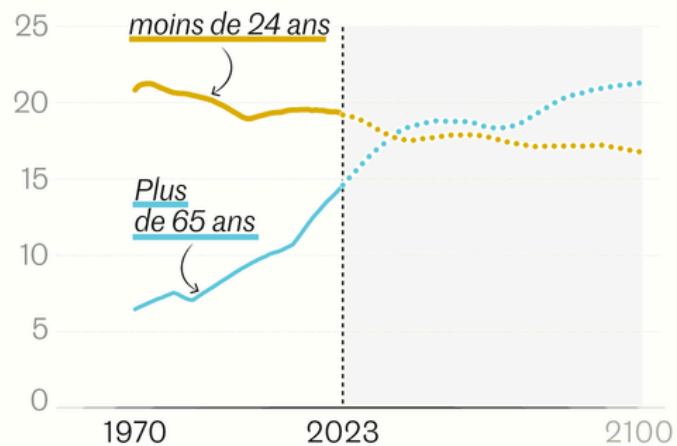


manque mensuel pour avoir  
une retraite confortable

## La population vieillit



Projection des moins de 24 ans (•••) et des plus de 65 ans (•••) en France, en % de la population



# Typologie de PROJETS Financés

La politique d'investissement de la Foncière est directement liée à sa nature d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, dont la visée est le financement du bien-vieillir. Ainsi, l'argent investi dans la foncière permet à de nombreuses personnes d'améliorer directement leur quotidien.

Voici quelques cas d'usage.



Catherine, 65 ans

**L'an dernier, Catherine a refusé d'aller au restaurant avec ses amies.**

Elle n'avait pas envie ? Si, bien sûr. Mais elle avait peur que l'addition s'emballe, et elle n'aurait pas pu assumer financièrement cet "extra".

Tant pis pour cette fois.

Elle a refusé la fois suivante aussi. Pour les mêmes raisons.

Et la fois suivante...

Aujourd'hui, ses amies ne lui proposent plus de venir boire un verre.

Heureusement, grâce aux contributeurs de la Foncière Prosper - Générations Solidaires, elle a pu vendre 20% de son appartement et récupérer 500€/mois en complément de sa retraite.

De quoi profiter à nouveau de la vie !



Comme Catherine, en France, 55% des seniors font face à des difficultés financières qui impactent leur quotidien.

L'isolement social est une des conséquences les plus marquante...

**Vous pouvez agir contre ça !**

### André vit chez lui. Et ne lui parlez pas d'EHPAD !

Même s'il est devenu physiquement dépendant depuis quelques années, il compte bien rester chez lui. Il a même mis en place toute une organisation avec des aides humaines et matérielles.

Mais cela a un coût bien entendu, malgré les nombreuses aides du département. Le reste à charge devient de plus en plus important...

Heureusement, André a pu libérer une partie de son patrimoine pour financer tout cela. Sa salle de bain est adaptée pour lui et les infirmières qui l'aident à se doucher, et il peut payer les aides à domicile ainsi que les repas qui lui sont livrés tous les midis.

André est chez lui, et il est heureux !



Comme André, 90% des français veulent vieillir chez eux.

Vous pouvez les y aider.



André, 86 ans



Annie et Jean

### Annie (75 ans) et Jean (80 ans) vivent depuis 30 ans dans leur maison en banlieue parisienne.

Ils aiment leur maison où Jean cultive son jardin. Ils y reçoivent leurs petits-enfants et leurs amis, qui aiment venir partager un barbecue.

Il y a 4 ans, on a diagnostiqué la maladie d'Alzheimer chez Annie. Ensemble, Annie et Jean luttent contre cet ennemi insidieux qui progresse bien trop vite, entraînant inexorablement son porteur vers une dépendance certaine. Aujourd'hui, il n'est plus possible pour Annie de vivre en sécurité chez elle, et son médecin recommande un établissement spécialisé, à 8 km de leur maison, qui l'accueillera avec dignité.

C'est un déchirement pour Jean, mais il lui rendra visite tous les jours, évidemment. C'est aussi une mauvaise nouvelle pour leurs finances, car ils devront supporter ce coût (près de 3000 €/mois) en plus des frais habituels du couple.

La monétisation d'une partie de leur maison permet à Jean de continuer à y vivre, de maintenir sa vie sociale, tout en finançant la maison de retraite médicalisée spécialisée Alzheimer, essentielle au bien-être de son épouse.



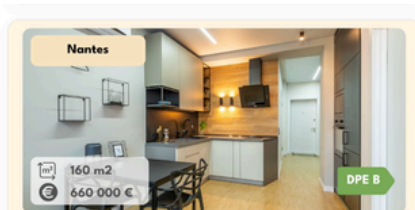
Comme Annie, 600 000 personnes vivent en EHPAD en France. Le reste à charge moyen est de 1 957€/mois\*

Grâce à vous, ces coûts peuvent être financés

\*Sources Drees 2022

# Les PROJETS Financés

Voici, pour exemple, quelques-uns des 18 projets financés en 2025.



Financé

Christophe et Béatrice avaient des problèmes de trésorerie et des prêts à rembourser.

En fin d'année 2024, ils ont contacté Merci Prosper car la pression augmentait fortement de la part de leurs créanciers.

✓ Grâce à notre solution, l'argent apporté par la Foncière leur a permis de les rembourser, de souffler et d'aborder leur avenir plus sereinement.



Financé

Etranglée par des dettes et ayant une petite retraite, Sylvie, retraitée, tombait progressivement dans le silence et dans la spirale du surendettement.

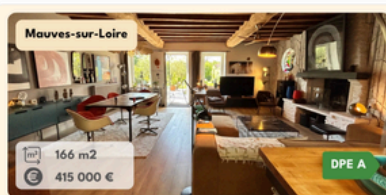
✓ Grâce à la vente partielle de son bien, elle a pu sortir la tête de l'eau et retrouver sa dignité.



Financé

Régine et Pascal avaient un rêve en nous contactant : retrouver du pouvoir d'achat et avoir un peu d'argent de côté pour profiter de leur retraite avec comme point d'orgue dans quelques années, le projet d'aller s'installer dans le sud ouest pour se rapprocher de leurs enfants et petits enfants.

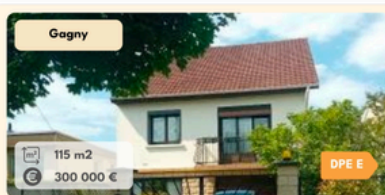
✓ Grâce à notre solution, le début de leur rêve a été exaucé, et ils nous ont même témoigné avoir pu aider financièrement leur fille dans une moment charnière de sa vie.



Financé

France et Jacqueline ont des enfants et petits à l'étranger à qui ils rendent visite régulièrement. Ils souhaitaient donc continuer à voyager et profiter au maximum de leur retraite.

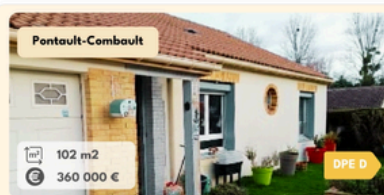
✓ Grâce à la vente partielle de leur bien, ils ont pu continuer leur périple.



Financé

Alain souhaitait réaliser quelques travaux de rénovation chez lui et augmenter son pouvoir d'achat.

✓ Grâce à la vente partielle de son bien, il a pu mener à bien son projet de rénovation et retrouver du souffle financier au quotidien.



Financé

Daniel et Claude, retraités, souhaitaient profiter pleinement de leur temps libre pour voyager et s'accorder plus de moments de plaisir et de vie sociale.

✓ Grâce à la vente partielle de leur maison, ils ont pu financer leurs projets d'évasion et disposer d'un budget supplémentaire pour leurs loisirs tout en restant chez eux.



Financé

Kammeth, veuve depuis quelques années, souhaitait mobiliser une partie de son patrimoine pour aider ses enfants dans leurs projets.

✓ Grâce à la vente partielle de son domicile, elle a pu effectuer une donation à ses quatre enfants tout en continuant à profiter de sa maison en toute sérénité.



Financé

Sylvie, jeune soixantenaire encore en activité, souhaitait solder ses dettes actuelles pour aborder sa future retraite sans pression financière.

✓ Grâce à la monétisation d'une partie de son patrimoine, elle a pu assainir ses comptes et retrouver une tranquillité d'esprit.



Financé

Alexandrine s'est retrouvée face à un endettement important suite au décès de son mari et souhaitait assainir totalement sa situation.

✓ Grâce à la monétisation d'une quote-part de son logement, elle a pu rembourser l'intégralité de ses dettes et retrouver une sérénité budgétaire pour envisager l'avenir plus sereinement.

## Les principaux facteurs de risque de la Foncière sont les suivants

### Risque de perte en capital

La valeur de la part de la Foncière peut diminuer, en fonction des performances et du marché et entraîner une perte partielle ou totale du capital investi.

### 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 lié à la hausse ou à la baisse du marché immobilier résidentiel.

### Risque lié à la valorisation des actions

Le modèle économique de la Foncière Prosper – Générations Solidaires s'appuie sur l'achat de la pleine propriété de parts indivises de biens immobilier 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.

### Risque fiscal

La collecte auprès des particuliers s'appuie sur le dispositif fiscal intéressant ESUS dont les conditions peuvent évoluer dans le temps. 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 ainsi que 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 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 ainsi qu'une limitation statutaire de la diminution de capital à 20% par an. Ils prévoient cependant de constituer une réserve de 15 % des fonds collectés qui a pour objectif de faciliter le rachat de parts.

### Risque de gestion 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, les 15% des montants souscrits sont conservés en trésorerie disponible pour assurer les rachats de parts de la SCA. Cette situation peut altérer la performance de la Société.

L'ensemble des risques sont détaillés dans le DIS disponible sur le site [fonciere.merciprosper.com](http://fonciere.merciprosper.com). Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

# Qui SOMMES-NOUS ?

## La SCA Foncière Prosper - Générations Solidaires

La particularité d'une Société en Commandite par Actions (SCA) est qu'elle a deux types d'associés : les commandités et les commanditaires.

**Le commandité** est celui qui gère la SCA et a une responsabilité illimitée sur les dettes de la société. Dans le cas présent, c'est la société Merci Prosper.

**Les commanditaires** sont toutes les personnes physiques et morales ayant investi dans la Foncière / la SCA.

Ce choix de structure permet de contrôler la société et limiter ainsi au minimum le risque d'une OPA hostile d'un tiers sur une structure détenant des parts indivises de personnes âgées.

### Le Conseil de Surveillance

Les commanditaires sont représentés par un Conseil de Surveillance, indépendant de Merci Prosper qui est le garant des intérêts de la Foncière, des investisseurs et de la bonne exécution de la politique d'investissement.

A sa création, la Foncière a constitué un Conseil de surveillance de 3 personnes connues et reconnues dans le marché à l'image de notre projet.

#### Charles-François Bonnet

Ancien Président de la  
Société de gestion Turgot  
Asset Management

#### Romain Ganneau

Directeur Général de Silver  
Valley après avoir passé  
11 ans chez AG2R

#### Charles Ruelle

Directeur Général de  
Sézame / Lauréat 2024  
de l'institut Choiseul

## Merci Prosper

La société Merci Prosper a été créée par Thibault Corvaisier, Anthony Piquet et Victor Perrazi et est soutenue par une famille d'entrepreneurs solides (50 Partners Impact), un institutionnel engagé auprès des seniors et de l'épargne citoyenne (La Banque Postale / Platform 58) et l'écosystème de la Silver Economie (Silver Valley) dans lequel nous inscrivons notre développement.



**Thibault Corvaisier**  
Président



**Anthony Piquet**  
Directeur Général



**Victor Perrazi**  
Directeur Marketing

# GOVERNANCE

**Conseil Stratégique**

- **Orienter la stratégie** et définir la vision à long terme.
- **Superviser la gestion** et assurer la conformité légale et éthique.
- **Accompagner l'équipe de direction** par des conseils et du mentorat.
- **Contrôler la santé financière** et développer des stratégies pour atténuer les risques.

**Comité de Mission**

- **Surveiller l'exécution** de la raison d'être de l'entreprise et des objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est fixée.
- **Conseiller la direction** sur la meilleure façon d'intégrer les objectifs de la mission dans les pratiques commerciales.
- **Rendre compte** en rédigeant un rapport annuel d'évaluation de la conformité de l'entreprise à sa mission.



Gère les opérations de la Foncière

Valide les investissements proposés



**Conseil de Surveillance**

- **Valider la thèse d'investissement** proposée par Merci Prosper.
- **Contrôler l'activité** de la Foncière.
- **Défendre les intérêts** des investisseurs/commandités de la Foncière.

**Comité ESS**

- **Fournir des avis consultatifs** sur les décisions stratégiques.
- **Contrôler les engagements** de la société en matière d'économie sociale et solidaire.
- **Promouvoir** l'application des bonnes pratiques.
- **Assurer la transparence** et l'engagement des parties prenantes.

**Comité de sélection des investissements**

- **Analyser les investissements** proposés par Merci Prosper.
- **Valider leur correspondance** aux thèses d'investissement de la Foncière en matière de rentabilité et d'impact.

# LES FRAIS COMMISSIONS

Les investisseurs de la Foncière supportent des frais au moment de l'investissement et durant la vie de la Société.

L'ensemble des informations détaillées figure dans les Statuts et dans le Document d'Information Simplifié déposé à l'AMF et téléchargeables sur notre site internet.

## Frais à la charge de l'investisseur

<b>Frais d'entrée</b> non acquis par la Foncière	0%
<b>Commission de souscription</b>	9%
<b>Frais de revente des parts</b>	0%

## Frais de fonctionnement de la foncière Prosper

<b>Commission de gestion</b> <sup>(2)</sup>	Pas de frais de gestion récurrent
<b>Frais administratifs et comptables</b>	2 800 € HT / an. (3 360 € TTC)

## Frais d'acquisition des actifs <sup>(3)</sup> intégrés dans le prix du contrat Prosper

<b>Commission de transaction à l'acquisition</b>	8,3% HT (10% TTC) du montant monétisé par le senior
<b>Frais comptables</b>	50 € HT (60 € TTC) par acquisition
<b>Frais de notaires / taxes</b> <sup>(4)</sup>	8,5% environ de la part indivise achetée
<b>Convention d'indivision</b>	1% environ de la valeur vénale

(1) Ces frais de 9% maximum permettent de couvrir les frais juridiques, fiscaux et financiers de constitution de la SCA, la réalisation des augmentations de capital et d'assurer la prospection commerciale et la collecte des capitaux (Prestataires de Service d'Investissement PSI Wiseed, son Agent Lié Merci Prosper et rémunération des distributeurs).

(2) Merci Prosper ne facture pas de frais de gestion.

(3) L'ensemble de ces frais sont payés à l'acquisition. Nous avons fait le choix de ne pas les intégrer à la prime d'émission afin de ne pas impacter la valeur future de la part par l'amortissement.

(4) Plus la part indivise est faible plus le pourcentage de frais augmente.

## Pourquoi investir dans le Bien-Vieillir ?

Investir dans la Foncière Prosper, c'est contribuer à aider des seniors à bien vieillir, libres et heureux et leur apporter l'autonomie financière dont ils ont besoin pour financer leurs dépenses contraintes et leurs projets de vie.

Concrètement votre épargne leur permet de libérer une partie de leur patrimoine bloqué dans la pierre et le transformer en argent liquide, c'est donc bon pour eux et également pour l'économie puisque cet argent sera transformé en argent utile, injectée dans l'économie et créateur de valeur pour la société et chacun de nous.

## Quelle est la performance cible de l'investissement ?

La performance cible de mon investissement dans la Foncière Prosper est de 3% par an hors effet immobilier à laquelle il est nécessaire d'ajouter l'évolution du marché immobilier que nous estimons à 1,5% par an et l'avantage fiscal de 25% en contrepartie d'un engagement de détention de 7 ans minimum. Soit au moment de la revente et selon nos hypothèses, une revalorisation de la part équivalente à un rendement capitalisé de 4,5% par an en plus de 25% de réduction fiscale perçu la première année. En fonction de vos anticipations vous pourrez réaliser des simulations sur notre site.

## Comment sont fiscalisés les revenus ?

La fiscalité à la revente de votre investissement dans la Foncière en cas de plus-values sur la revente de vos actions est le prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 31,4 % (appelé également flat tax). Ce prélèvement est constitué de l'impôt sur le revenu (12,8 %) et des prélèvements sociaux (18,60 %).



## Puis je récupérer mon argent à tout moment ?

### Comment s'organise la liquidité ?

Passé un engagement de 3 ans pendant lequel vos parts sont inaliénables, vous pouvez récupérer votre argent en demandant à la Foncière pour qu'elle vous rachète vos parts ou les céder à un tiers. Ce rachat n'est cependant pas garanti.

Dans le cas du rachat des parts par la Foncière, la liquidité est assurée par 15% des encours totaux de la SCA systématiquement conservé en cash, par les nouvelles souscriptions permettant de compenser la sortie d'investisseurs, par la revente des biens ou le rachat des parts indivises. Si la demande était trop importante et amenait à une réduction du capital supérieur à 20% alors la priorité serait donnée aux investisseurs les plus anciens jusqu'à ce maximum.

Dans le cas d'une cession, vous suivrez alors la procédure d'agrément définie dans les statuts avant de pouvoir céder à un tiers.

## Comment s'assurer que les biens immobiliers sont achetés au bon prix ?

La gérance utilise des outils de place reconnus utilisés par les principaux acteurs du marché (assureurs, société de gestion et gérant de fonds, DGFIP...) qui lui permet de fixer un prix de marché objectif du bien, indépendant des parties prenantes et intégrant la dynamique de marché, les caractéristiques du bien, son état et son diagnostic énergétique.

Une visite est systématiquement organisée afin d'évaluer le bien. Nous nous appuyons sur des partenaires locaux ayant une excellente connaissance de la réalité terrain et qui permet de valider la valorisation initiale.

C'est ainsi que nous établissons un rapport complet expliquant notre valorisation que nous partageons avec nos clients et qui nous permet de nous appuyer sur des données objectives et tangibles, permettant d'acheter le bien au « bon prix » c'est-à-dire sur la base d'une valorisation juste.

## Comment se valorise mon épargne ?

La performance de la Foncière se mesure exclusivement à travers la variation de valeur de la part de la SCA. Il n'y a pas de distribution de dividende versée et c'est normal vu que les seniors ne paient pas de loyer. Les investisseurs réalisent leur performance potentielle seulement au moment de la revente de leurs parts. Entre l'acquisition et la revente, les parts de la SCA sont revalorisées chaque année en fonction des conditions de performance et de l'évolution du marché immobilier.

## Comment suivre l'évolution de mon investissement ?

Un rapport de gestion est publié chaque année et disponible sur notre site internet après chaque exercice comptable. Il permet de suivre en détails l'ensemble des investissements réalisés, les impacts sur les seniors ayant vendu une part indivise de leur logement, de suivre les témoignages et le développement de la Foncière.

## Quelle est la différence avec un fonds Viager ?

La Foncière Prosper ne supporte aucun aléa viager. Votre performance sera la même quelque soit la durée de vie du senior. Pas de pari sur la mort, pas de risque de mortalité. C'est ce qui fait la singularité de notre offre : le senior paie un prix juste et équilibré. Le contrat est d'une durée de 10 ans, s'il décide de partir plus tôt ou décède, un complément de prix lui sera versé à lui ou ses héritiers, s'il souhaite rester plus longtemps, il paiera l'équivalent d'un loyer et ça lui coûtera un peu plus cher. Dans un fonds viager, votre performance est liée à l'espérance de vie des seniors : plus la durée est courte et plus votre performance sera élevée. C'est une des raisons pour lesquelles le viager est resté un marché de niche.





### Faciliter l'accès à l'épargne bloquée dans l'immobilier.

La Foncière permet aux personnes âgées propriétaires de leur logement d'augmenter leur pouvoir d'achat et retrouver le pouvoir de bien vivre en vendant une partie de leur bien immobilier.



### Faciliter le maintien à domicile

La Foncière leur permet de financer leurs dépenses contraintes liées à l'augmentation du coût de la vie, l'emploi de personnel qualifié dans les différents dispositifs d'aide à domicile ainsi que les projets d'adaptation de leur logement d'une salle de bain / cuisine pour prévenir une chute pouvant les faire basculer sur un 1er degré de dépendance.



### Préserver la santé mentale des seniors

La réalité des seniors n'est pas qu'un problème financier. Le manque d'argent génère chez eux du stress, des craintes dans l'avenir, des difficultés à se projeter pouvant conduire jusqu'à l'isolement. La Foncière s'engage à ce qu'ils puissent s'affranchir de ces préoccupations.



### Créer une dynamique intergénérationnelle vertueuse

Être vieux c'est être jeunes depuis plus longtemps que les autres, aujourd'hui c'est eux, demain c'est nous. Nous sommes tous concernés. La Foncière s'engage à faire appel à l'épargne citoyenne et créer une solidarité intergénérationnelle afin que la valeur des uns contribue au bonheur des autres, chacun préparant son avenir avec ses objectifs.



### Contribuer à l'éducation financière

La Foncière s'engage à faire preuve de pédagogie et de transparence afin que le senior comprenne et s'oriente vers la solution lui correspondant le mieux à ses besoins et ses objectifs de transmission de son patrimoine.



### Créer de la valeur pour l'économie et les territoires

Le patrimoine immobilier est de l'argent qui coûte et qui dort. La Foncière contribue à transformer de la pierre en argent disponible permettant ainsi de créer de la valeur pour l'économie, les seniors l'utilisant pour réaliser leur projet de vie au niveau local.



### S'inscrire dans les objectifs de l'ONU

Objectifs de développement durable des Nations Unies 10.2 de l'Agenda 2030 pour la France ainsi formulés : « D'ici à 2030, autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique, indépendamment de leur âge, (...) de leur statut économique ou autre. »

ENGAGEMENTS

*Foncière*



# BIEN VIEILLIR

*libres et heureux*

## **Telle est notre raison d'être.**

Nous croyons que l'avancée en âge devrait être perçue par tous, jeunes et moins jeunes, comme une chance. Comme une opportunité de réaliser des rêves et des projets. Comme une opportunité de se réaliser !

Nous croyons en une société au sein de laquelle les générations sont unies. Où le "vieux" est vu par le "jeune" comme un modèle, un exemple à suivre et un frère.

Nous croyons en une société où les plus anciens n'ont pas à s'excuser d'être là, à avoir peur de gêner ou de peser.

Nous croyons qu'ils ont les meilleures expériences à vivre et à transmettre.

## **Nous voulons accompagner cette marche !**

Sur le plan social et sociétal, nous souhaitons :

Contribuer à ce que le regard sur l'âge soit positif et empreint de respect ;

Accompagner les seniors à garder le pouvoir sur leur vie ;

Aider les seniors à maintenir ou retrouver une autonomie financière ;

Contribuer à renforcer le lien social entre les générations.





Excellent  4,8  Trustpilot

### Foncière Prosper -Généralisations Solidaires

SCA Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 927 463 554 00018

5 rue Léo Delibes - 75016 PARIS

01 89 71 79 04 - [contact@fonciere.merciprospier.com](mailto:contact@fonciere.merciprospier.com)

[www.fonciere.merciprospier.com](http://www.fonciere.merciprospier.com)

Plateforme de souscription à l'offre publique : [fonciere-prospier.vasco.fund](http://fonciere-prospier.vasco.fund)

\*La durée d'investissement recommandée est de 7 à 10 ans. Les SCA sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché immobilier. Les actions doivent être acquises dans une optique de long terme. Il existe un risque de perte en capital et de liquidité car les conditions de revente ne sont pas garanties.

\*\* Ceci est une communication publicitaire, pour en savoir plus, consultez le Document d'Informations Synthétique qui reprend l'ensemble des risques et qui est disponible sur [fonciere.merciprospier.com](http://fonciere.merciprospier.com), exploité par Merci Prosper, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une sollicitation, une recommandation d'achat ou de vente d'action de la SCA ou une recommandation fiscale. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer.

Les parts de la foncière peuvent être souscrites sur le site [fonciere-prospier.vasco.fund](http://fonciere-prospier.vasco.fund) exploité par Merci Prosper.

Merci Prosper est immatriculé à l'Orias (25004206) en tant qu'agent lié de WiSEED, Prestataire de Services d'investissements (PSI) agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sous le numéro CIB 11783