



 **foncière
prosper**

générations solidaires

Rapport d'activité

Comité ESS - Générations Solidaires

2025

Mot du Président de Merci Prosper, Gérant de la Foncière Prosper



**Permettre à tous de « bien- vieillir libres et heureux »
Telle est la raison d'être de Merci Prosper et de sa Foncière Prosper.**

En 2025, nous avons poursuivi avec conviction notre mission : redonner aux propriétaires seniors la liberté financière nécessaire pour vivre pleinement chez eux, tout en offrant aux épargnants citoyens l'opportunité d'investir utilement dans l'économie réelle et solidaire.

L'année écoulée a marqué une étape importante : notre modèle s'est affirmé comme une alternative concrète aux solutions existantes dans le marché. Cette réussite est liée à l'accompagnement et la transparence de nos équipes, un mécanisme juridique sécurisé permettant aux seniors de répondre parfaitement à leurs besoins. Grâce au Contrat Prosper, chaque bénéficiaire peut désormais vendre partiellement son patrimoine immobilier, débloquer l'argent dont il a besoin pour bien vivre, sans renoncer à son toit ni à la transmission de son patrimoine.

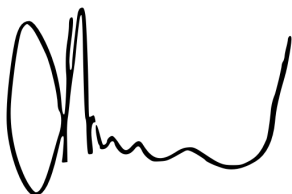
Ce succès est le fruit d'un équilibre exigeant entre performance économique et impact social. En mobilisant des investisseurs responsables, en travaillant main dans la main avec les notaires, les conseillers en gestion de patrimoine et les acteurs du vieillissement, nous bâtissons progressivement un écosystème durable où chacun contribue à l'autonomie des seniors et leur redonne du pouvoir dans la société.

En 2025, la Foncière Prosper a renforcé sa collecte auprès d'épargnants particuliers solidaires, réalisé plusieurs opérations sur le territoire, élargi le nombre de seniors accompagnés, tout en veillant à la qualité du suivi et à la satisfaction des bénéficiaires.

L'année à venir s'annonce tout aussi ambitieuse. Notre objectif est d'accélérer notre déploiement tout en préservant notre exigence d'impact. Cela passera par une gouvernance ESS encore plus ouverte et participative, la consolidation de notre Comité ESS – Générations Solidaires et la publication d'indicateurs d'impact toujours plus précis, mesurant les progrès sociaux, économiques et humains.

À travers la Foncière Prosper, nous continuons à démontrer qu'il est possible de réconcilier solidarité et finance, patrimoine et utilité, rentabilité et sens.

Ensemble, nous faisons émerger une nouvelle voie : celle d'un vieillissement choisi, digne et heureux, soutenu par la confiance des citoyens investisseurs et la force de l'économie sociale.



Thibault Corvaisier
Président - Fondateur de Merci Prosper
Gérant de la Foncière Prosper – Générations

Edito

Mot du Président

Données clés – Indicateurs chiffrés d'activité et d'impact.

1. Présentation de la Foncière Prosper – Générations Solidaires

1.1. Raison d'être

1.2. Gouvernance démocratique

Le Conseil de surveillance

La Politique d'Investissement

Le comité ESS

L'équipe de Merci Prosper et de la Foncière Prosper

2. Activité Économique de la Foncière

2.1 Investisseurs

La Collecte

La distribution intermédiée de la Foncière

L'Agrément ESUS

2.2 Les projets réalisés

Indicateurs : Quantitatifs et qualitatifs (autonomie, bien-être, satisfaction).

Histoires de vie auxquels contribuent les investisseurs de la Foncière

Finalité d'utilité sociale

Témoignages et cas concrets – Portraits illustrant l'impact humain (Blog)

3. Perspectives 2026

3.1. Objectifs Collecte

3.2. Objectifs sur les projets seniors

4. Situation financière

4.1. Bilan

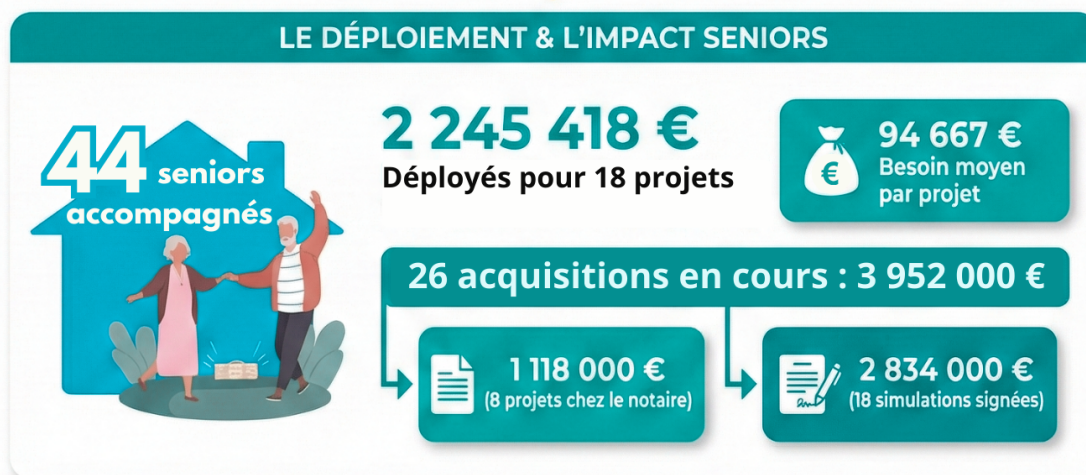
4.2. Compte de Résultat

4.3. Solde Intermédiaire de Gestion

4.4. Annexes – Principes et méthodes comptables



Chiffres clefs du premier exercice



“La valeur des uns fait le bonheur des autres”

1. Présentation de la Foncière Prosper

1.1. Raison d'être

La Foncière Prosper s'inscrit dans la continuité d'un projet entrepreneurial et sociétal fondé sur une ambition forte :

Permettre à tous de Bien vieillir libres et heureux, tout en retissant un lien de confiance entre générations.

La Foncière Prosper est née d'un constat simple et humain :

« En France, des millions de seniors disposent d'un patrimoine immobilier considérable, pour autant 2 seniors sur 3 ont du mal à boucler leurs fins de mois ou à réaliser leur projet de vie. Il leur manque en moyenne 500€ par mois pour avoir une retraite confortable ».

Les français veulent vieillir chez eux



Mais connaissent des difficultés financières

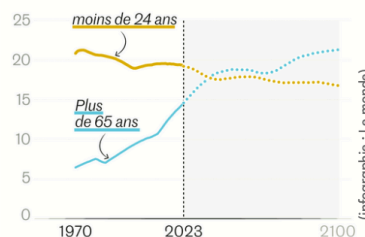


Les seniors âgés de plus de 60 ans représenteront en 2040 un tiers de la population française. et les enjeux sociétaux associés à cette réalité sont colossaux.

La population vieillit



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



(Sources : INSEE / Silver Alliance / CSA 2023 / DREES 2022 / ONU)

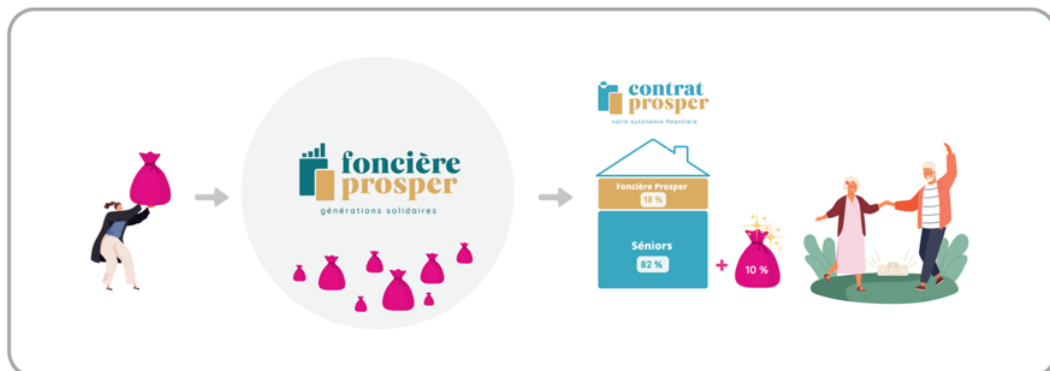
RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ

Notre mission est de **redonner de l'autonomie financière aux propriétaires seniors**, sans les contraindre à vendre, à s'endetter ou quitter leur logement.

L'ambition de la Foncière Prosper est de bâtir un **pont intergénérationnel** : permettre à des épargnants citoyens d'investir directement dans des logements détenus par des personnes âgées, tout en contribuant à un projet de société durable et solidaire.

La Foncière Prosper répond à un double besoin :

- Côté des **seniors**,
Un besoin d'argent face à un coût de la vie qui augmente et des retraites faibles et une envie de conserver la possibilité de transmettre
- Côté des **investisseurs**,
une recherche de sens, d'impact et de stabilité dans leurs placements tout en assurant la performance.

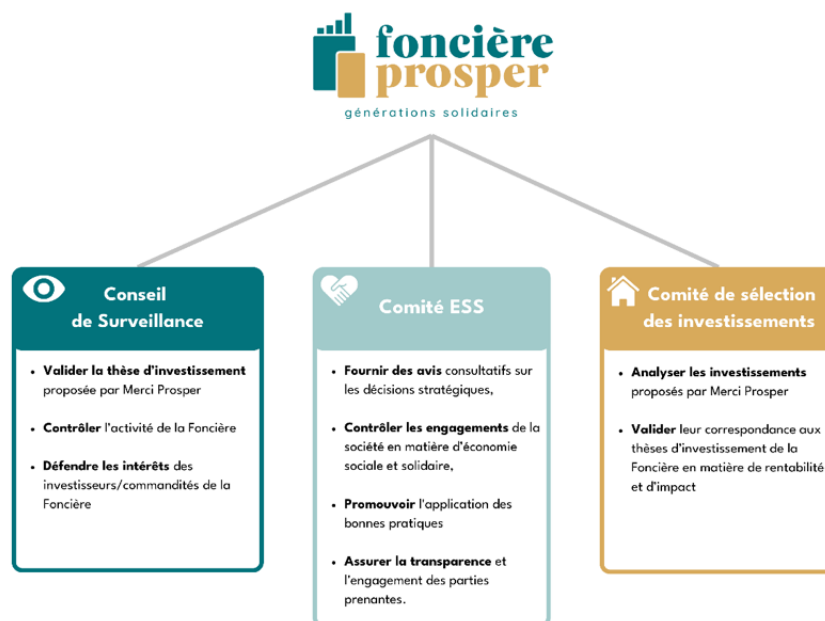


Concrètement, la Foncière Prosper Générations Solidaires, société en commandite par actions (SCA) agréée (ESUS) permet de financer ce projet à **vocation sociale** :

- Elle collecte l'épargne de particuliers et d'investisseurs solidaires ;
- Elle achète, à prix juste, des **parts indivises de biens immobiliers détenus par des seniors** ;
- Elle leur permet ainsi de **libérer du capital immédiatement** ou **sous forme de mensualités** tout en conservant la jouissance intégrale de leur logement et de **contribuer ainsi à leur santé mentale**, les problèmes financiers engendrant souvent du stress, des difficultés à se projeter pouvant conduire à l'isolement.
- Elle contribue au **maintien à domicile des seniors**
- Elle contribue à la **cohésion territoriale** et à la **mixité intergénérationnelle**.
- Elle assure enfin une **gestion responsable et transparente** des actifs, dans le respect des valeurs de l'économie sociale et solidaire.

1.2. Gouvernance démocratique

La gouvernance de la Foncière s'articule autour d'un Conseil de Surveillance, d'un comité de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et d'un comité de sélection des investissements.



- Le Conseil de Surveillance

La Foncière, structurée juridiquement sous forme de Société en Commandite par Actions est contrôlée par un Conseil de Surveillance qui a été constitué lors de la création de la Foncière Prosper le 10 avril 2025 et est composé des 3 membres suivants



Charles François Bonnet
*Ex-Président
d'une société de gestion
(Turgot AM)*



Romain Ganneau
*Directeur Général
Silver Valley
après 11 ans chez AG2R dans
l'action sociale*



Charles Ruelle
*Fondateur d'une start-up
immobilier financier
à destination des primo
accédants*

Il rassemble toutes les compétences pour gérer la Foncière et est très représentatif de Merci Prosper. Il se réunit semestriellement pour rendre compte de l'activité de la Foncière et établir de manière concertée la stratégie de la société.

Depuis la création de la Foncière, il s'est réuni 3 fois :

Le 14 octobre 2024, ses membres ont validé la **politique d'investissement** écrite par Merci Prosper et Règlement Intérieur de **fonctionnement du Comité de Sélection des Investissements** ainsi que sa **distribution intermédiée** par des Conseillers en Gestion de Patrimoine.

Le 3 juillet 2025 pour **rendre compte de l'activité** de la Foncière sur les 9 premiers mois depuis la création, valider les acquisitions et comités d'investissements réalisés et s'assurer de la parfaite cohérence des investissements avec la politique d'investissement.

Le 2 février 2026 pour **rendre compte de l'activité** de la Foncière sur le 2^{ème} semestre 2025.

- Rappel de la politique d'investissement

La Foncière Prosper sélectionne ses investissements selon des critères stricts et prédéfinis. Elle acquiert exclusivement des parts indivises **inférieures à 50 %** de biens immobiliers résidentiels détenus par des seniors de plus de **60 ans**, pour un montant minimum de **50 000 €** par opération.

Les biens sont situés en France, prioritairement dans des **villes de plus de 30 000 habitants** ou dans des zones littorales dynamiques, afin d'assurer une **liquidité à terme**. Les actifs retenus présentent une valeur de **200 k€ minimum**, un état général au minimum correct et un risque maîtrisé de gros travaux, intégré dès l'origine dans la valorisation.

L'analyse intègre systématiquement la valeur de marché, les comparables, le **DPE** et les coûts de rénovation éventuelle.

Chaque investissement est validé à l'unanimité par le comité d'investissement, dans le respect du cadre réglementaire et de l'agrément ESUS.

Principaux critères de la politique d'investissement



- Le comité de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)

Le Comité ESS a pour mission de veiller à ce que la Foncière respecte les engagements des entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) et des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS), au sens de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Ils comptent les membres suivants :

Catégorie	Nbre	Rôle clé	Nom
Merci Prosper	1	Salarié représentant comité de mission	Victor Perrazi
Bénéficiaire senior	1	Impact social vécu	Anna Pollini
Investisseur citoyen	1	Transparence et confiance	Reyss Loungary
Expert indépendant	1	Finance & seniors	Virginie Nacci
Expert indépendant	1	La Silver Économie	Titouan Levard
Expert indépendant	1	Notaire - juridique	Adrien Roussel-Jourde



RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ

Le Comité ESS s'est réuni **le 27 janvier 2026**

- A validé les propositions de la Gérance ou du Conseil de Surveillance, sur les décisions stratégiques liées à la finalité sociale de la Société et aux valeurs de l'économie sociale et solidaire ;
- A contrôlé les initiatives mises en avant par la Société et ses contreparties, afin de vérifier leurs engagements pour l'économie sociale et solidaire ;
- A mesuré l'impact des activités de la Société sur la société;
- A présenté un rapport d'activité sur la mise en œuvre du Guide des bonnes pratiques de l'ESS, conformément à l'article 3 de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Ces bonnes pratiques concernent notamment :

- o Les modalités effectives de **gouvernance démocratique** ;
- o **La concertation** effective dans l'élaboration de la stratégie d'entreprise ;
- o La **territorialisation de l'activité économique** et des emplois ;
- o **La politique salariale et l'exemplarité sociale**, la formation professionnelle, les négociations obligatoires, la santé et la sécurité au travail et la qualité des emplois ;
- o **Le lien avec les usagers et la réponse aux besoins non couverts** des populations ;
- o La situation de la Société en matière de diversité, de lutte contre les discriminations et d'égalité réelle entre les femmes et les hommes en matière d'égalité professionnelle et de présence dans les instances dirigeantes élues.

L'équipe de Merci Prosper et de la Foncière Prosper



2. Activité Économique de la Foncière

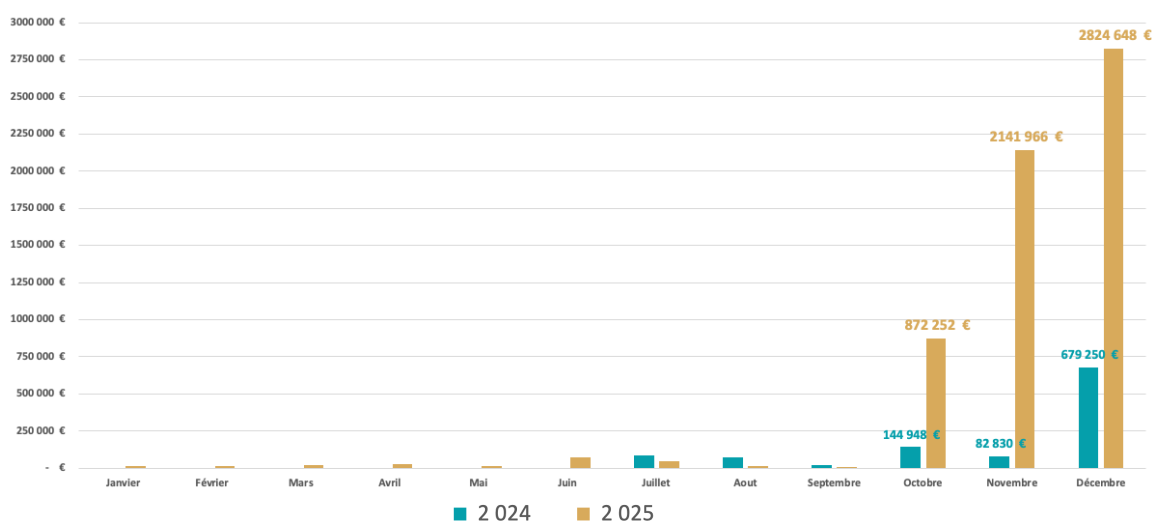
2.1. Les investisseurs

La Collecte auprès de l'épargne citoyenne

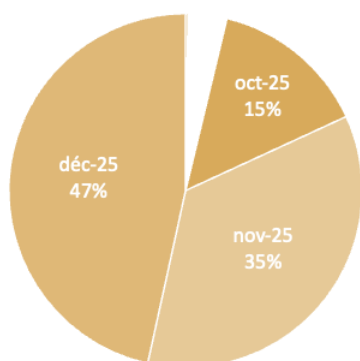
La Foncière Prosper a su convaincre dès sa première année, avec **532 investisseurs** qui nous ont accordé leur confiance.

Au-delà de l'avantage fiscal de **25 % de réduction d'impôt**, ils ont choisi d'orienter leur épargne vers un placement qui a du sens, alliant performance financière et impact social concret. Nous tenons également à remercier chaleureusement les **conseillers en gestion de patrimoine**, qui ont reconnu dans notre foncière une proposition véritablement singulière, capable de concilier rendement, sécurité et utilité sociétale. Grâce à leur engagement, **7 159 915 € ont été collectés**, répartis entre **45 cabinets de CGP**, un succès majeur pour ce premier exercice.

Collecte mois après mois depuis la création (en €)



Répartition de la collecte par mois

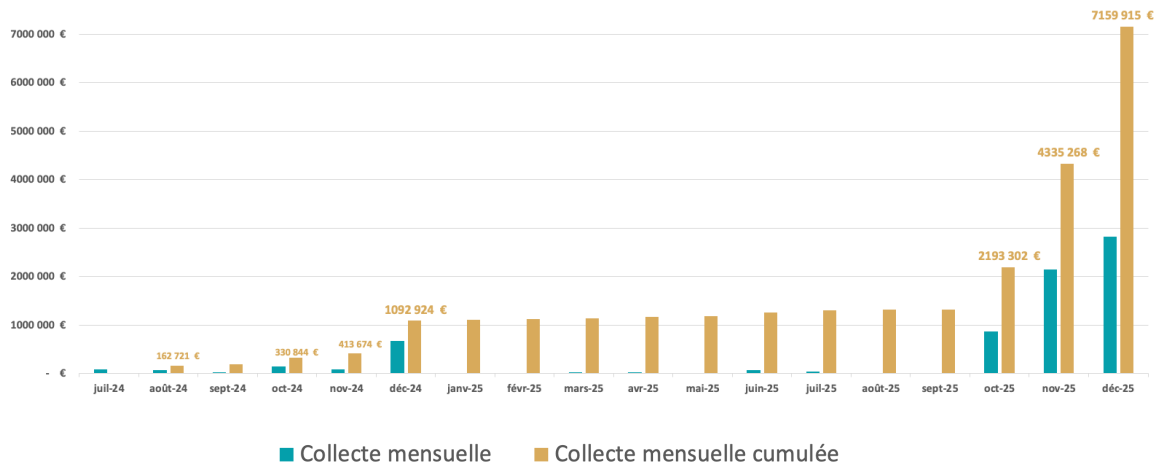


97 % de la collecte est traditionnellement réalisée sur les trois derniers mois de l'année.

Cette concentration s'explique par l'Agrément ESUS de la Foncière Prosper, qui ouvre droit à une réduction d'impôt de 25 % et oriente naturellement la collecte vers la période fiscale de fin d'exercice.

Afin de **désensibiliser notre collecte à cette saisonnalité**, nous avons obtenu de l'administration fiscale un **rescrit confirmant l'éligibilité de la foncière au dispositif 150-0 B ter**. Cette reconnaissance permet désormais aux investisseurs de bénéficier d'un cadre fiscal avantageux tout au long de l'année, renforçant ainsi la stabilité, la prévisibilité et la diversification temporelle de notre collecte.

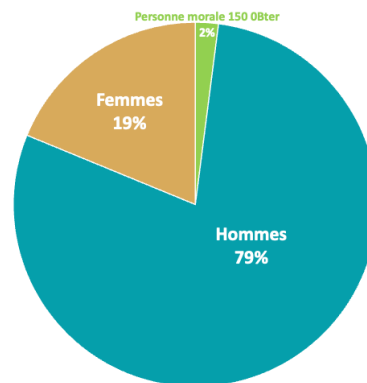
Collecte cumulée mois après mois depuis la création (en €)



Une confiance renouvelée et un montant d'investissement moyen solide

La foncière séduit très majoritairement des investisseurs particuliers, qui représentent 98% des souscriptions, confirmant l'adhésion forte des citoyens à une solution d'épargne utile et intergénérationnelle.

La participation importante des hommes s'explique par leur implication plus forte dans la gestion des finances personnelles, les femmes ayant une sensibilité plus prononcée pour l'impact.



Montant moyen d'investissement

13 458 € / épargnant

Montant médian d'investissement

9 900 € / épargnant

Souscriptions renouvelées 2024 & 2025

42%

Le ticket moyen d'investissement s'élève à 13 458 €. 50% des investisseurs ont souscrit plus de 9 900 € confirmant une volonté de mobiliser une épargne structurante, au-delà d'une démarche purement opportuniste ou symbolique.

Cette conviction se traduit également dans la durée, puisque 42% des souscriptions proviennent de réinvestissements, un signal fort de satisfaction et d'adhésion renouvelée des investisseurs.

Éligibilité de notre Foncière au 150 0-Bter

Nous avons effectué une demande de rescrit à l'Administration Fiscale qui a validé en juillet 2025 l'éligibilité de la Foncière Prosper au 150 0Bter. En effet, notre activité est considérée comme une activité de marchand de biens par l'Administration Fiscale dans la mesure où nous réalisons des acquisitions, qui sont inscrit dans notre bilan en stock, que nous ne percevons aucun loyer des seniors et réalisons notre plus-value à la sortie au moment de la vente.

Cette réalité fiscale nous permet de proposer la foncière aux entrepreneurs ayant cédé leur entreprise et qui souhaitent re-investir le produit de session dans une foncière avec un profil de risque limité sur de l'immobilier résidentiel et porteur de sens.

C'est un levier supplémentaire pour la foncière de désensibiliser son exposition au calendrier fiscal et de pouvoir collecter des montants plus importants tout au long de l'année.

Optimisé.



La plus-value de cession de titres de société bénéficie d'un

report d'imposition

si 60% est réinvesti sous 24 mois dans la Foncière Prosper, seule ou avec d'autres sociétés éligibles (150-0 B ter)*.

La distribution intermédiée de la Foncière

Notre objectif étant de mobiliser l'épargne citoyenne autour de notre enjeu sociétal, nous avons fait valider par le Conseil de Surveillance que sa distribution puisse être opérée par les Conseillers de Gestion de Patrimoine, l'opportunité de rendre accessible notre offre auprès du plus grand nombre et ainsi de démultiplier notre capacité financière.

Cette décision nous a amenée à modifier la structuration financière de notre offre et intégrer à un Prestataire de Service d'Investissement (PSI), les CGP ne pouvant réglementairement distribuer une foncière non cotée comme la nôtre à leurs clients sans un PSI.



88 % de notre collecte a été réalisée via nos partenaires distributeurs (Plateforme, CGP, Family offices) démontrant la force d'un modèle porté par des professionnels du conseil en investissement, régulés et au plus proche des investisseurs.

Sur 150 CGP référençant notre solution, **45 sont déjà actifs**, formant un premier réseau d'ambassadeurs.

Grâce à ces partenaires engagés, nous attirons des investisseurs qui viennent avec une conviction autant que pour un rendement : **donner du sens à leur épargne sans concession sur la performance en finançant l'autonomie financière des seniors**, via un immobilier résidentiel transparent, sécurisé et intergénérationnel.

Cette dynamique nous conforte dans notre mission et nous encourage à aller encore plus loin l'année prochaine afin de permettre à toujours plus de seniors de bien vieillir, libres et sereins.

L'agrément ESUS

L'Etat, à travers l'Agrément ESUS, encourage les particuliers à investir dans des projets utiles à la société. C'est un placement à impact positif et fiscalement avantageux puisque les épargnants bénéficient d'une réduction d'impôt de 25 % du montant investi (dispositif IR-PME).

Nous avons obtenu notre agrément ESUS le 19 juin 2024 pour 2 ans et procéderons à son renouvellement cette année pour 5 ans.



2.2 Les projets réalisés

Au terme de son premier exercice, la Foncière Prosper a démontré la pertinence et l'impact de son modèle en accompagnant **18 seniors**, soit **18 histoires de vie transformées**, pour un total de **1,7 M€ déployés au service de leur autonomie financière**.

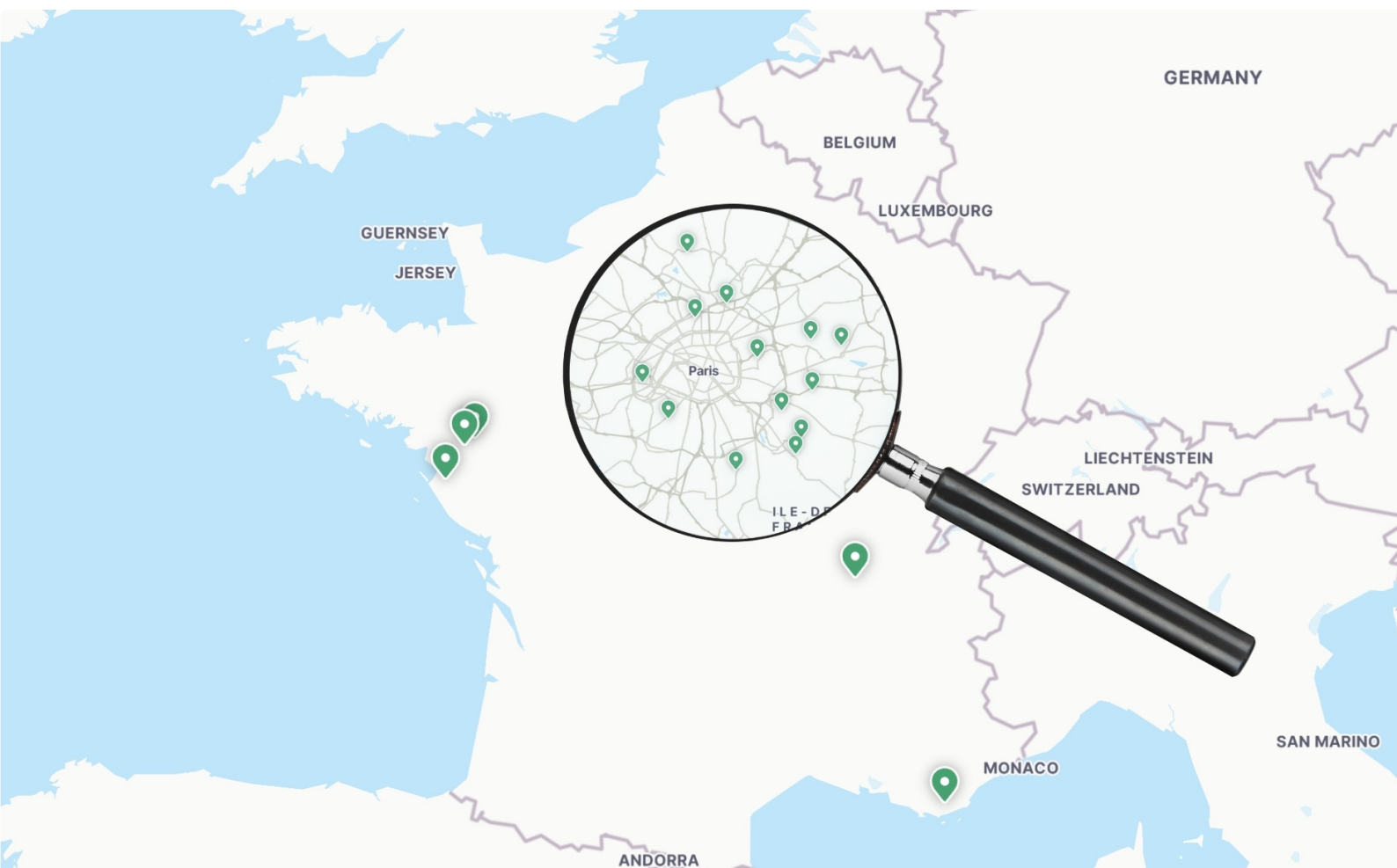
72 % des acquisitions ont été réalisées en Île-de-France, berceau de notre activité, où nous avons éprouvé et validé notre solution avant de l'ouvrir progressivement à d'autres territoires.

Le **besoin moyen**, légèrement inférieur à **100 000 €**, illustre la réalité d'un enjeu simple : des propriétaires âgés riches de leur patrimoine, mais ayant besoin de liquidités pour vivre mieux.

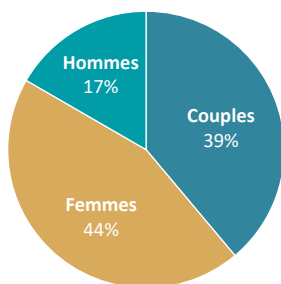
En moyenne, les seniors ont conservé **62,4 % de la pleine propriété** de leur logement, un équilibre qui leur permet de rester chez eux tout en bénéficiant immédiatement des ressources nécessaires.

Leur satisfaction est au cœur de notre réussite : une solution **simple, non adossée à un crédit ni à une hypothèque**, juste et équilibrée grâce au mécanisme de **complément de prix**, qui rémunère l'usage réel et protège les deux parties.

Les **témoignages enthousiastes** que nous recevons confirment que la solution répond à un besoin massif et profondément humain. Forts de cette validation du marché, nous avons décidé d'**élargir notre présence à d'autres villes** afin de permettre au plus grand nombre de seniors de vieillir librement et sereinement.



Répartition des acquisitions par genre



Age moyen

68 ans

44% de nos clients sont des femmes seules

Cette sur-représentation s'explique par une réalité démographique et patrimoniale bien identifiée : une espérance de vie plus longue, un logement souvent entièrement détenu, et des revenus de retraite plus contraints.

Nos premiers clients sont de jeunes seniors n'ayant pas suffisamment anticipé le passage à la retraite et la baisse de revenus associée. Grâce aux partenariats déployés Les prochaines acquisitions intégreront progressivement d'autres cas d'usage, afin de financer le maintien à domicile de seniors plus âgés et/ou l'entrée en résidence senior ou médicalisée lorsque la situation de l'un des conjoints l'exige.

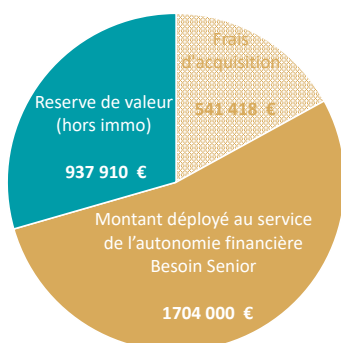
Principaux chiffres sur les acquisitions réalisées

Nombre de seniors accompagnés	Besoin Senior - Montant déployé au service de l'autonomie financière	Besoin Senior en moyenne	Part de propriété conservée en moyenne
18	1 704 000 €	94 666 €	62,4%

Nombre d'acquisitions réalisées	Part de propriété achetée	Frais d'acquisition payés	Part de propriété achetée en moyenne	Part de propriété achetée en moyenne
18	3 183 328 €	541 418 €	176 852 €	37,6%

Le Contrat Prosper, une réserve de performance sécurisée pour les investisseurs

Repartition de la part de propriété achetée
par la Foncière Prosper Générations Solidaires



La réserve de valeur

Un rendement net

=

3%

La rémunération
du Contrat Prosper

capitalisé par an sur 10 ans

C'est la rémunération de la foncière sur 10 ans
pour le besoin du senior (coût d'acquisition inclus)

En cas de revente avant les 10 ans, une partie de cette réserve de valeur sera reversée au senior sous forme de complément de prix, comme indiqué dans le contrat notarié, le contrat Prosper, ne supportant aucun aléa sur la durée.

L'utilité sociale - Nos principaux « persona ».

Merci Prosper a identifié 3 persona principaux chez les seniors et correspondent à des cas relatifs à l'âge des seniors : des plus jeunes en quête de pouvoir d'achat pour bien vivre au plus âgés ayant besoin de faire appel à des résidences spécialisées très couteuses.



Catherine, 65 ans

L'an dernier, Catherine a refusé d'aller boire un verre avec ses amies.

Elle n'avait pas envie ? Si, bien sûr. Mais elle avait peur que l'addition s'emballa, 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 !

Pouvoir d'achat

Lien social

Rénovation

Soins/autonomie

Adaptation PMR

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

Pouvoir d'achat

Soins/autonomie

Lien social



Nos projets réalisés


Part achetée **24,88 %**

Femme
71 ans
Montreuil (93)

Pouvoir d'achat Lien social **60 000 €**

Retrouver du pouvoir d'achat pour mieux vivre au quotidien et acheter une nouvelle résidence principale.

Montreuil



82 m²
410 000 €

DPE D

Retraite depuis quelques années, Aureldi avait un rêve : acheter un petit appartement dans son pays natal, le Venezuela.
 ✓ Grâce à notre solution, elle a pu vendre une petite partie de sa maison tout en réalisant son rêve. La retraite démarre enfin pour elle !

Financé

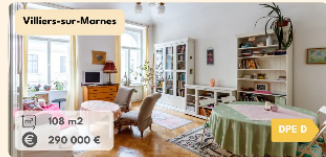
Part achetée **44,66 %**

Femme
60 ans
Villiers-sur-Marnes (94)

Pouvoir d'achat Rénovation **70 000 €**

Faire des travaux d'aménagement, retrouver du pouvoir d'achat pour mieux vivre au quotidien et compenser des pertes dues à un arrêt maladie prolongé

Villiers-sur-Marnes



108 m²
290 000 €

DPE D

Patience, jeune soixantenaire, est encore une femme active.
 Elle s'est retrouvée inquiète quand sa copropriété a voté d'importants travaux de rénovation énergétique, l'amenant à devoir payer plus de 40k de travaux pour son appartement. Son syndic commençait à être de plus en plus insistant. Par ailleurs, elle souhaitait avoir de la trésorerie disponible pour faire face aux aléas de la vie.
 ✓ Grâce à la somme apportée par la Foncière, elle a pu payer ses travaux de copropriété et augmenter son pouvoir d'achat.

Financé


Part achetée **36,46 %**

Couple
73 et 68 ans
Francheville (69)

Rénovation Lien social Pouvoir d'achat **220 000 €**

Ce couple souhaite faire quelques travaux de rénovation intérieurs et améliorer leur pouvoir d'achat.

Francheville



246 m²
1 068 000 €

DPE D

Isabelle et Michel, originaires de la région, habitent depuis longtemps dans cette maison.
 Elle a vu grandir leurs enfants et ils y reçoivent régulièrement leurs petits enfants. Ils avaient envie d'en profiter pleinement, mais il restait quelques travaux à finaliser.
 ✓ Avec Merci Prosper, ils ont financé ces travaux et on pu constituer une épargne de précaution en cas de coup dur.

Financé


Part achetée **16,63 %**

Couple
64 et 63 ans
La Londe-les-Maures (83)

Rénovation Lien social **80 000 €**

Faire des travaux de rénovation sur leur résidence principale.

La Londe-les-Maures



185 m²
890 000 €

DPE A

Pour des questions de budget, Caterina et Claude n'avaient jamais réussi à terminer les travaux de leur maison.
 Avec Merci Prosper, ils ont pu financer leurs travaux et se projeter dans leur parcours résidentiel : rester encore quelques années pour profiter du jardin sur les hauteurs et plus tard, se projeter dans une nouvelle résidence principale.
 ✓ Soulagés, ils ont pu terminer ce projet qui leur tenait tant à coeur.

Financé


Part achetée **42,27 %**

Couple
59 et 61 ans
Chelles (77)

Pouvoir d'achat **120 000 €**

Rembourser des dettes pour retrouver du pouvoir d'achat.

Chelles



150 m²
511 000 €

DPE C

Quand on arrive à la retraite, il est parfois complexe d'anticiper une perte de revenus.
 Avec quelques crédits encore à rembourser, Samia et Mohamed ont souhaité tout rembourser en une seule fois et gagner près de 900€ de pouvoir d'achat mensuel.
 ✓ Fini les mensualités à payer et les fins de mois stressantes, ces remboursements représentaient un vrai soulagement pour eux.

Financé


Part achetée **40,22 %**

Femme
73 ans
Montmorency (95)

Pouvoir d'achat Lien social **50 000 €**

Recréer une trésorerie de sécurité.

Montmorency



72 m²
230 000 €

DPE E

Marie a acheté récemment son appartement cash en utilisant quasiment toute son épargne disponible.
 Elle s'est rapidement retrouvée inquiète de ne plus avoir une épargne de sécurité suffisante pour faire face à l'augmentation du coût de la vie.
 ✓ Grâce au Contrat Prosper, elle a pu recréer sa trésorerie de sécurité et retrouver sa sérénité.
<https://www.merciprospers.com/blog-merci-prospers-jai-retrouve-ma-serenite-sans-demenager-temoignage-de-marie-sur-la-vente-partielle>

Financé

Nos projets réalisés (suite)

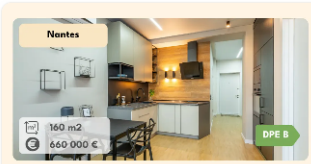
Part achetée 28,03 %

Couple
58 et 53 ans
Nantes (44)

100 000 €

Desendettement Pouvoir d'achat

Ce couple souhaite rembourser des dettes pour augmenter leur "reste à vivre" mensuel et leur pouvoir d'achat.



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

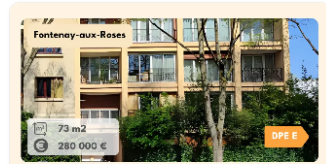
Part achetée 34,82 %

Femme
74 ans
Fontenay-aux-Roses (92)

50 000 €

Lien social Pouvoir d'achat Desendettement

Rembourser des dettes et pouvoir financer les charges de copropriété de son immeuble.



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

Part achetée 48,75 %

Couple
62 et 66 ans
Villeneuve-le-Roi (94)

70 000 €

Lien social Pouvoir d'achat

Ces personnes souhaitent augmenter leur pouvoir d'achat et mieux vivre.



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 un moment charnière de sa vie.

Financé

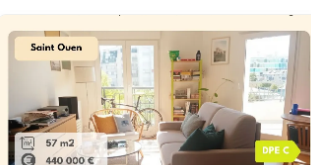
Part achetée 31,02 %

Dominique
66 ans
Saint Ouen (93)

70 000 €

Pouvoir d'achat

Bientôt à la retraite, Dominique anticipe sa baisse de revenus à venir en monétisant une partie de son bien à St Ouen le temps de faire la transition et de profiter ensuite de sa retraite en Bretagne.



Dominique était encore en activité mais bientôt à la retraite. Elle anticipait sa baisse de revenus à venir en monétisant une partie de son appartement à St Ouen le temps de faire la transition et de profiter ensuite de sa retraite en Bretagne.

✓ Grâce à la somme apportée par la Foncière, elle a pu mener à bien son projet et cette transition.

Financé

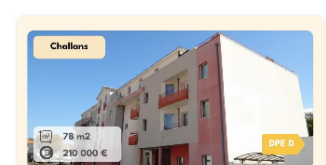
Part achetée 49,21 %

Martine
78 ans
Challans (85)

53 000 €

Pouvoir d'achat Desendettement

Martine, 78 ans, est devenue veuve il y a quelques années. Elle se retrouve encore face à un prêt immobilier à rembourser et une petite retraite.



Martine, 78 ans, est devenue veuve il y a quelques années. Elle se retrouvait encore face à un prêt immobilier à rembourser et une petite retraite.

✓ Grâce à la somme apportée par la Foncière, elle a pu rembourser son crédit immobilier et avoir plus de pouvoir d'achat au quotidien.

Financé

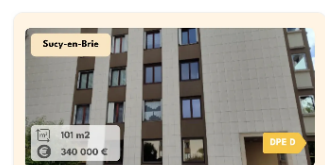
Part achetée 49,51 %

Martine et Philippe
72 et 77 ans
Sucy-en-Brie (94)

91 000 €

Desendettement Pouvoir d'achat

Philippe a hérité d'une maison avec son frère et sa soeur. Malheureusement, la succession ne se passait pas très bien et une procédure judiciaire a été lancée pour trouver une issue.



Martine et Philippe nous ont contacté pour une double raison. Philippe a hérité d'une maison avec son frère et sa soeur. Malheureusement, la succession ne se passait pas très bien et une procédure judiciaire a été lancée pour trouver une issue.

✓ Grâce à la somme apportée par la Foncière, ils ont pu financer les frais d'avocat pour cette procédure judiciaire et rembourser en parallèle leur prêt immobilier.

Financé

Nos projets réalisés (suite)


Part achetée 39,00 %

Anna
65 ans
Boissy-Saint-Léger (94)

Pouvoir d'achat Renovation **40 000 €**

Anna s'est retrouvée progressivement en difficulté. En raison d'une baisse importante de ses revenus professionnels, elle n'a, petit à petit, plus réussi à payer ses charges de copropriété.

Boissy-Saint-Léger



104 m²
200 000 €

DPE E

Anna, s'est retrouvée en difficulté progressivement. En raison d'une baisse importante de ses revenus professionnels, elle n'a, petit à petit, plus réussi à payer ses charges de copropriété. Par ailleurs, elle avait pour projet de réaliser quelques améliorations dans son appartement qu'elle ne pouvait pas financer.
 ✓ Grâce à la somme apportée par la Foncière, elle pourra régler ses impayés, financer ses petits travaux et même constituer une trésorerie de sécurité.

Financé


Part achetée 33,64 %

Françoise
77 ans
Boulogne Billancourt (92)

Lien social Désendettement **300 000 €**

Françoise a contracté un prêt en fine afin d'aider son fils à financer l'achat d'une maison. Elle était dans l'obligation de rembourser ce prêt en octobre 2025.

Boulogne Billancourt



195 m²
1 650 000 €

DPE E

Madame Etienne a contracté un prêt en fine afin d'aider son fils à financer l'achat d'une maison. Elle était dans l'obligation de rembourser ce prêt en octobre 2025. La seule solution était de vendre sa maison dans la totalité.
 ✓ Mais grâce à merci Prosper, elle pourra rembourser son prêt et conserver sa maison.

Financé


Part achetée 29,82 %

Bernard
74 ans
Saint Maur des Fossés (94)

Pouvoir d'achat Voyage/culture **130 000 €**

Bernard, retraité, souhaite profiter de sa retraite et voyager.

Saint Maur des Fossés



137 m²
850 000 €

DPE C

Bernard, retraité, souhaitait profiter de sa retraite et voyager.
 ✓ Grâce à la somme apportée par la Foncière, il a pu continuer à vivre pleinement sa nouvelle vie en voyageant.

Financé


Part achetée 48,75 %

Victor
61 ans
La Courneuve (93)

Pouvoir d'achat Renovation **50 000 €**

Victor n'est pas encore à la retraite mais se retrouve dans une situation délicate, sans travail et bientôt au RSA. Il souhaite pouvoir "tenir" jusqu'à la retraite et faire des travaux chez lui.

La Courneuve



68 m²
200 000 €

DPE D

Victor n'était pas encore à la retraite mais se retrouvait dans une situation délicate, sans travail et bientôt au RSA.
 ✓ Grâce à la somme apportée par la Foncière, il a pu "tenir" jusqu'à sa retraite. En parallèle, il a pu réaliser quelques travaux chez lui.

Financé

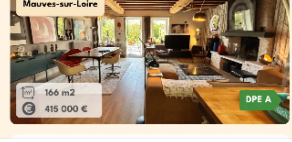
Part achetée 46,99 %

Jacqueline et France
69 et 69 ans
Mauves-sur-Loire (44)

Voyage/culture Pouvoir d'achat **100 000 €**

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

Mauves-sur-Loire



166 m²
415 000 €

DPE A

France et Jacqueline ont des enfants et petits à l'étranger à qui ils rendent visite régulièrement. Ils souhaitent 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


Part achetée 46,25 %

Alain
65 ans
Gagny (93)

Pouvoir d'achat Renovation **50 000 €**

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

Gagny



115 m²
300 000 €

DPE E

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

Une réévaluation de la part le 1er juillet 2025

Le 1^{er} juillet dernier, la valeur de la part de l'action a été revalorisé de + 4,76%



L'ensemble des actifs font l'objet d'une valorisation annuelle au moyen d'un outil de gestion immobilière approprié.

La valeur de chaque actif acquis par la Foncière est actualisée au 30 juin de chaque année selon la méthode de l'Actif Net Réévalué, à l'occasion de l'approbation des comptes annuels de chaque exercice clos.

L'Actif Net Réévalué de la foncière correspond à la valeur économique de ses actifs immobiliers, appréciée à leur valeur de marché, nette de l'ensemble des passifs de la Société. Il est déterminé à partir de la valeur de réalisation des actifs, telle qu'établie par un expert immobilier indépendant, à laquelle sont soustraites les dettes et engagements éventuels de la foncière.



Satisfaction Senior & Investisseurs



Merci Prosper

Avis 58 ·  4,6 

PO POLLINI 8 déc. 2025
FR · 1 avis



Excellent suivi du début à la fin

Excellent suivi du début à la fin! Face à des réelles difficultés financières, à l'âge de 65 ans, grâce la proposition de Merci Prosper, j'ai pu trouver une solution me permettant de rester chez moi, majoritairement propriétaire de mon bien, mais surtout d'arrêter la spirale de l'endettement. Je voudrais souligner la grande qualité d'écoute et les patientes et précises explications de Vincent, qui s'est occupé de ma situation. Cette entreprise mérite 100% son label "économie sociale et solidaire"

O Olivier Cucuat 5 déc. 2025
FR · 2 avis




Enfin une solution pour le mieux vivre de nos séniors !

J'ai découvert le Contrat Prosper de la société Merci Prosper suite à un article paru dans le Figaro Immobilier.

Après avoir examiné le site web puis fait une simulation pour ma Maman, ma première réflexion fût : "Mais quelle bonne idée !". Faire en sorte que nos séniors puissent récupérer en numéraire une partie du capital que représente leur résidence principale afin de mieux vivre les fins de mois difficiles ou bien financer des travaux, c'est je trouve une très bonne alternative aux autres solutions existantes (Viager, prêt hypothécaire...)

Le site internet est très bien conçu et la simulation est simple et rapide.


DO Dominique Actualisé il y a 3 jours
FR · 1 avis



Très satisfaite de l'accompagnement de Merci Prosper

Très satisfaite de l'accompagnement de Merci Prosper dans mon projet.
Beaucoup de rigueur et de disponibilité
La signature chez le notaire s'est très bien passée et toutes mes questions ont trouvé réponses
Je recommande Merci Prosper pour son sérieux sa bienveillance et sa compétence


SO Sorbier 5 déc. 2025
FR · 1 avis



Merci Prosper est une entreprise qui...

Merci Prosper est une entreprise qui propose un produit intéressant et innovant. Pour les seniors, ce n'est pas à négliger. Pouvoir lever un peu de liquidités sans perdre son logement, devoir déménager ou léser ses héritiers est une bonne nouvelle. Je recommande de prendre contact avec eux pour se faire expliquer toutes les modalités.

FG Florian G 8 déc. 2025
FR · 2 avis



Très satisfait

Très bonne expérience avec Merci Prosper. Le concept de vente partielle est bien expliqué et le processus est clair
Un grand merci à Vincent pour son accompagnement parfait. Il a été disponible, à l'écoute et a pris le temps de répondre à toutes mes questions

Profil revendiqué



Foncière Prosper

Avis 54 · ★★★★★ 4,8 ⓘ

C Cyril Vu
FR · 1 avis
4 déc. 2024
★★★★★

J'ai investi à titre personnel dans la...

J'ai investi à titre personnel dans la proposition de valeur et d'utilité de Prosper. L'équipe dirigeante est solide et animée d'un réel désir d'incarner leurs valeurs d'entrepreneurs du XXIème siècle l.e. Des entrepreneurs utiles au monde !

E Emmanuel Narrat
FR · 3 avis
14 déc. 2024
★★★★★ *Sur invitation*

Haussmann Patrimoine a référencé la...

Haussmann Patrimoine a référencé la Foncière Solidaire Prosper qui offre un avantage fiscal fort à l'entrée pour financer une cause qui plait aux investisseurs.

La foncière répond à un vrai besoin des seniors.
Le parcours de souscription digitale est fluide.

L Ludovic André
FR · 4 avis
19 déc. 2024
★★★★★

Sérieux et sont vraiment investis de leur sujet

J'ai eu l'occasion d'échanger avec les fondateurs de la solution, et c'est assez rare de trouver un projet avec une équipe aussi solide, un rendement honorable et une si belle mission ! Ils sont sérieux et sont vraiment investis de leur sujet, c'est vraiment agréable.

R Robin Brn
FR · 2 avis
10 avr. 2025
★★★★★

Très bonne expérience

La Foncière Prosper m'a convaincu par son équilibre entre performance et prudence. C'est un placement immobilier simple, tangible, avec une vraie logique de long terme. La souscription est claire, rapide, bien accompagnée. Idéal pour diversifier avec bon sens.

L Lasserre
FR · 7 avis
12 mai 2025
★★★★★

De Super Professionnels

Ce fut un immense plaisir de collaborer avec cette équipe de professionnels.
Ils nous ont immédiatement rassurés, et grâce à eux, ma chère maman a pu réaliser son rêve.
Un grand merci à toute l'équipe de Merci Prospère, et tout particulièrement à Monsieur Corvaisier.

FP Fabrice PASQUALINI
FR · 2 avis
12 mai 2025
★★★★★

Merci Prosper

Merci Prosper ! Leur approche de l'investissement immobilier est à la fois claire, pédagogique et alignée avec mes valeurs. On sent que la priorité n'est pas de "vendre du rêve", mais de construire du solide, du tangible — avec transparence et bienveillance.

Ce que j'ai particulièrement apprécié, c'est la dimension humaine du projet. On parle ici d'épargne utile, concrète, ancrée dans l'économie réelle, pas de placements abstraits ou volatils.

En bref, je recommande Merci Prospère à celles et ceux qui veulent investir intelligemment, sans jargon inutile, avec une équipe engagée et une vision claire. Une vraie bouffée d'air dans le monde parfois opaque de l'investissement.

DU DURIF
FR · 1 avis
12 mai 2025
★★★★★

Recommandation

Une très belle expérience en tant qu'investisseur et partenaire auprès des équipes de la foncière Prosper.
Une équipe formidable, à l'écoute, bienveillante, et portée par une solution humaine et utile, qui redonne du pouvoir d'achat à nos aînés.
Un vrai plaisir de collaborer avec eux. Je recommande de tout cœur !

JO Jocelyne
FR · 12 avis
28 nov. 2025
★★★★★

MERCI PROSPER Solution innovante et fiscalement attractive

MERCI PROSPER que j'ai découvert cette année à l'occasion d'une recherche en défiscalisation m'est apparue comme une solution immobilière innovante, socialement responsable et sécurisante pour l'investisseur. Contacts très professionnels et efficaces.

GD Guillaume DL
FR · 4 avis
16 mai 2025
★★★★★

Une vraie solution & une vraie pertinence

La foncière apporte une vraie solution innovante à des investisseurs qui veulent conjuguer placement / fiscalité & sens.
Cette foncière, innovante et particulière, dédiée aux seniors qui ont besoin de rendre liquide une partie de leur patrimoine immobilier (ce qui n'était pas réellement possible avant cette solution) est une vraie réponse de société. Et un placement qui semble solide et pertinent coté investisseur. Bien vu et bravo !

AJ AJ
FR · 2 avis
14 mai 2025
★★★★★

Prosper : confiance et engagement au rendez-vous

J'ai tout de suite été rassuré par le sérieux de l'équipe et la clarté des explications. On sent qu'il y a une vraie volonté de proposer des placements à la fois performants et responsables.

3. Perspectives 2026

3.1. Objectifs Collecte

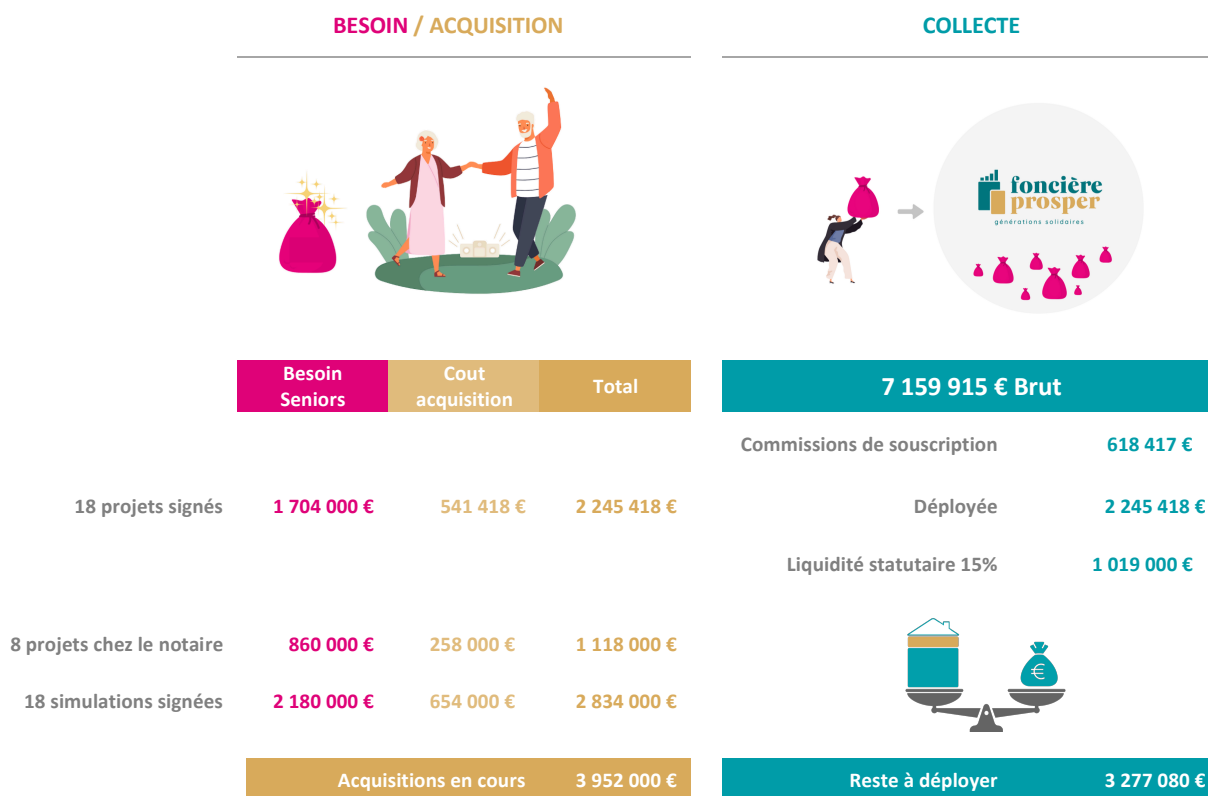
L'objectif de collecte pour l'exercice 2026 / 2027 est fixé à **20 M€**. Pour y parvenir, la Foncière Prosper entend renforcer significativement son réseau de distribution de **CGP partenaires**, tout en s'ouvrant à des investisseurs institutionnels, notamment des fonds **90/10**, dont l'entrée au capital contribuera à renforcer la crédibilité et la solidité du modèle.

Par ailleurs, la Foncière va candidater à **l'Association FAIR** afin d'obtenir **le Label Finansol**, venant formaliser et renforcer son engagement en faveur de l'impact social et sociétal.

Afin de réduire sa dépendance à l'agenda fiscal, la Foncière Prosper a obtenu de l'administration fiscale la validation de son éligibilité au dispositif **150-0 B ter**. Ce cadre permettra en de diversifier sa collecte en s'adressant notamment à des entrepreneurs ayant cédé leur entreprise, souhaitant réemployer le produit de cession dans un véhicule d'investissement avec un risque modéré, adossé à l'immobilier résidentiel, et porteur d'un fort impact social et sociétal.

3.2. Objectifs sur les projets seniors

Après avoir déployé l'argent collecté en fin d'année et notre objectif est de réaliser 120 projets d'acquisitions l'année prochaine en nous appuyant sur les réseaux de partenaires afin de diversifier le profil de nos seniors.



4. Situation financière

4.1. Bilan

FONCIERE PROSPER - GENERATIONS SOLIDAIRES

Foncière Prosper Etat financier 2025

Bilan actif détaillé

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025
Capital souscrit non appelé (I)	26		26
1090000 - ACTIONNAIRES : CAPITAL SOUSCRIT - NON APPELÉ	26		26
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement	6 201	1 600	4 601
2011000 - FRAIS DE CONSTITUTION	3 210		3 210
2012100 - FRAIS DE PROSPECTION	2 991		2 991
2801100 - AMORTISSEMENTS SUR FRAIS DE CONSTITUTION		1 002	-1 002
2801210 - AMORTISSEMENTS SUR FRAIS DE PROSPECTION		598	-598
Frais de recherche et développement			
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériels et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	6 201	1 600	4 601
STOCKS ET EN-COURS			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises	2 192 102		2 192 102
3700000 - STOCKS D'IMMEUBLES	2 192 102		2 192 102
Avances et acomptes versés sur commandes			
CRÉANCES			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	110		110
4458600 - TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES SUR FACTURES NON PARVENUES	110		110
Capital souscrit - appelé, non versé			
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT			
Actions propres			
Autres titres et instruments de trésorerie	4 117 502		4 117 502
5081010 - FOND MONÉTAIRE SPIKO	3 493 436		3 493 436
5081020 - SPIKO	618 400		618 400
5088000 - INTÉRÊTS COURUS SUR OBLIGATIONS, BONS ET VALEURS ASSIMILÉS	5 666		5 666
DISPONIBILITÉS ET CHARGES			
Disponibilités	387 629		387 629
5121002 - QONTO - 3 - COMMISSIONS	157 659		157 659
5121005 - QONTO - 1 - INVESTISSEURS SOUSCRIPTIONS	229 946		229 946
5121006 - BNP PARIBAS - BNP PARIBAS	25		25
Charges constatées d'avance	594		594
4880000 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	594		594
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	6 697 938		6 697 938
Frais d'émission des emprunts (IV)			
Primes de remboursement des obligations (V)			
Écarts de conversion - Actif (VI)			
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)	6 704 164	1 600	6 702 564

4.1. Bilan (suite)

FONCIERE PROSPER - GENERATIONS SOLIDAIRES

Foncière Prosper Etat financier 2025

Bilan passif détaillé

Postes	31/12/2025
Capital	6 290 000
1010000 - CAPITAL	6 290 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	870 919
1041010 - PRIME D'EMISSION	870 919
Écarts de réévaluation	
Écarts d'équivalence	
RÉSERVES	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Réserves indisponibles	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice	-628 469
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	6 532 450
Produit des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
TOTAL PROVISIONS (II)	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	1
4550000 - ASSOCIÉS - COMPTES COURANTS	1
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 526
4010000 - FOURNISSEURS	1 284
4081000 - FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	167 242
Dettes fiscales et sociales	1 561
4282000 - DETTES PROVISIONNÉES POUR CONGÉS À PAYER	360
4310000 - SÉCURITÉ SOCIALE	954
4370300 - OPCO	206
4380000 - ORGANISMES SOCIAUX - CHARGES À PAYER (ANCIENNEMENT ORGANISMES SOCIAUX - CHARGES À PAYER ET PRODUI...	4
4382000 - CHARGES SOCIALES SUR CONGÉS À PAYER	33
4486300 - TAXE APPRENTISSAGE	5
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	26
4562100 - ACTIONNAIRES - CAPITAL SOUSCRIT ET APPELÉ, NON VERSÉ	26
Produits constatés d'avance	
TOTAL DETTES (III)	170 114
Écarts de conversion - Passif (IV)	
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	6 702 564

4.2. Compte de résultat

FONCIERE PROSPER - GENERATIONS SOLIDAIRES

Foncière Prosper État financier 2025

Compte de résultat détaillé

Postes	2024	2025
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services		
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
Autres produits		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation des stocks de marchandises		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes		635 245
62220 - COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION		625 053
62260 - HONORAIRES EXPERT-COMPTABLE		7 654
62270 - FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX		236
62700 - SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILÉS		2 302
Impôts, taxes, et versements assimilés		53
63120 - TAXE D'APPRENTISSAGE		23
63330 - PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À LA FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE		26
63350 - VERSEMENTS LIBÉRATOIRES OUVRANT DROIT À L'EXONÉRATION DE LA TAXE D'APPRENTISSAGE		4
Salaires et traitements		4 270
64110 - SALAIRES, APPOINTEMENTS		3 604
64130 - PRIMES ET GRATIFICATIONS		306
64160 - PROV. CP		360
Charges sociales		333
64510 - COTISATIONS À L'URSSAF		85
64530 - COTISATIONS AUX CAISSES DE RETRAITES		49
64540 - COTISATIONS À PÔLE EMPLOI (ANCIENNEMENT COTISATIONS AUX ASSÉDIC)		166
64560 - CS SUR PROV. CP		33
Dotations aux amortissements et aux provisions		1 600
68111 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET FRAIS D'ÉTABLISSEMENT (ANCIENNEMENT IMMOBILISATIONS INCORPORELLES)		1 600
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux provisions		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges		0
65800 - PÉNALITÉS ET AUTRES CHARGES (ANCIENNEMENT CHARGES DIVERSES DE GESTION COURANTE)		0
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	641 501	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-641 501	
QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS		

4.2. Compte de résultat (suite)

Postes	2024	2025
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	13 031	
78730 - PRODUITS NETS SUR CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	13 031	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	13 031	
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Intérêts et charges assimilés		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)		
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	13 031	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	-628 469	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	13 031	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	641 501	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-628 469	

4.3. Solde Intermédiaire de Gestion

FONCIERE PROSPER - GENERATIONS SOLIDAIRES

Foncière Prosper Etat financier 2025

Soldes intermédiaires de gestion

Postes	2024 2025	Rép. (%)
CHIFFRE D'AFFAIRES		100,00
VENTES DE MARCHANDISES		
+ Ventes de marchandises		
- Coûts d'achat des marchandises vendues		
MARGE COMMERCIALE		
PRODUCTION		
+ Production vendue		
+ Production stockée ou destockage		
+ Production immobilisée		
PRODUCTION DE L'EXERCICE		
- MP, approvisionnements consommés		
- Sous traitance directe		
MARGE BRUTE DE PRODUCTION		
MARGE TOTALE		
- Autres achats		
- Charges externes	635 245	
VALEUR AJOUTÉE	-635 245	
+ Subventions d'exploitation		
- Impôts, taxes, et versements assimilés	53	
- Salaires et traitements	4 603	
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-639 901	
+ Autres produits de gestion courante		
+ Reprises amortissements, provisions, transferts de charges		
- Dotations aux amortissements et aux provisions	1 600	
- Autres charges de gestion courante	0	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-641 501	
+ QP de résultat positif sur opérations en commun		
+ Produits financiers	13 031	
- QP de résultat négatif sur opérations en commun		
- Charges financières		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-628 469	
+ Produits exceptionnels		
- Charges exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
- Participation des salariés		
- Impôts sur les bénéfices		
RÉSULTAT NET	-628 469	

4.4. Annexes - Principes et méthodes comptables

FONCIERE PROSPER - GENERATIONS SOLIDAIRES

Comptes annuels 2025

Préambule

Introduction

Introduction à l'annexe

L'exercice comptable clos le **31/12/2025** a une durée de **21** mois.
Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de **6 702 564,41 €**.
Le résultat net comptable est **une perte de -628 469,10 €**.
Les notes et tableaux communiqués ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Principes et méthodes comptables

Règlement comptable

Mention du règlement comptable

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement obtenus, en vue de leurs utilisations envisagées.

Les frais d'établissement sont amortis sur une durée de 5 ans.

Liste des méthodes

Stocks

Les stocks sont évalués selon la méthode de l'identification spécifique.

La société agissant en tant que marchand de biens les acquisitions sont comptabilisées en stock y compris les frais d'acquisition.

Les acquisitions sont assorties d'une clause de complément de prix. La société considère qu'il n'y a pas de passif né au moment de l'acquisition au motif que les contrats sont fermes jusqu'à leur terme.

Ce n'est qu'à la survenance d'un des événements prévus dans l'acte déclenchant la revente que naît le complément de prix d'acquisition, lui-même fixé dans l'acte de manière dégressive jusqu'à zéro.

Le prix global indiqué dans l'acte est pour servir d'assiette à la liquidation des droits d'enregistrement.

Ainsi, le prix d'acquisition comptable correspond uniquement au prix payé comptant.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

Les créances et dettes en devises sont converties en euros sur la base du cours de change à la date de la facture.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les plus-values latentes sur les placements Spiko sont comptabilisées au même titre que des intérêts courus.

Capital social

Le capital social étant variable, aucune décision d'assemblée générale n'est nécessaire concernant son évolution au cours de l'exercice.

La prime d'émission résulte de la différence entre le prix de souscription fixé par la gérance sur la base de l'ANR (actif net réévalué) de la société, diminué de la valeur nominale des actions.

Le Blog de la Foncière pour en savoir +



13/02/2025

Nous investissons déjà tous dans l'impact sans le savoir



27/03/2025 • Investissement

Immobilier : Le placement préféré des français !



11/04/2025

Déclaration 2025 : comment déclarer vos investissements Madelin (IR-PME) et ESUS ?



07/05/2025

Transition démographique ou climatique : faut-il prioriser ?



04/06/2025

On se raconte des histoires pour se donner bonne conscience.



23/07/2025 • Investissement

Investissement immobilier : les "supers pouvoirs" de l'indivision conventionnelle.



05/09/2025

Crise du logement : la vente partielle comme solution d'avenir pour les seniors.



16/10/2025

Fonds solidaires 2025 : la finance en pleine maturité au service de l'impact



23/10/2025 • Témoignage

Foncière Prosper : la défiscalisation qui n'oublie pas la performance



05/11/2025 • Témoignage

Foncière Prosper : "Une défiscalisation à 25%, plus prévisible que les PME non cotées".



20/11/2025

Défiscalisation 2025 : optimiser son impôt grâce à l'investissement immobilier non coté.



03/12/2025 • Témoignage

"Différenciante et porteuse de sens". Pourquoi Linxea a référencé la Foncière Prosper.

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.

