

SCPI

Elevation Tertiom

L'immobilier tertiaire en Outre-mer

Bulletin trimestriel d'information n°8

2^e trimestre 2026 — situation au 30 juin 2026

Analyse du 1^{er} avril au 30 juin 2026 · Validité sur le 3^e trimestre 2026



La note d'information de la SCPI Elevation Tertiom a reçu le visa AMF SCPI n°24-13 en date du 23 juillet 2024. Elevation Capital Partners est une société de gestion agréée par l'AMF le 25 février 2015 sous le numéro GP-15000006.



Edito

Actualités du 2^e trimestre 2026

Cher(e)s Associé(e)s,

Le deuxième trimestre 2026 confirme la dynamique de développement d'Elevation Tertiom. Avec plus de 8 M€ de collecte, en progression de 132 % par rapport au deuxième trimestre 2025, la SCPI poursuit sa trajectoire de croissance.

Cette dynamique s'accompagne d'une distribution de 4 € par part au titre du trimestre, en ligne avec notre objectif annuel de taux de distribution de 8 %, qui demeure non garanti. Au 30 juin 2026, la capitalisation s'établit à 48,6 M€ et la SCPI rassemble 1 935 associés.

Un déploiement continu et sélectif

Le trimestre a été marqué par l'acquisition d'un actif de bureaux au cœur de Fort-de-France, en Martinique, pour un montant proche de 10 M€ et un rendement brut à l'acquisition de 11,4 %. Une nouvelle acquisition est par ailleurs sous promesse à Kourou, en Guyane, avec un rendement brut supérieur à 14 % qui élargirait l'exposition de la SCPI à un nouveau territoire.

Plusieurs opportunités restent à l'étude ou sous exclusivité sur l'ensemble des territoires ciblés, avec des niveaux de performance potentiels attendus supérieurs à 10 %.

La rareté du foncier, un soutien durable aux marchés ultramarins

Entre relief, espaces naturels protégés et réglementation de l'urbanisme, les territoires ultramarins offrent une disponibilité foncière naturellement contrainte. Les actifs tertiaires bien situés y conservent une attractivité durable auprès des utilisateurs comme des investisseurs, avec des niveaux de rendement qui demeurent attractifs au regard des marchés métropolitains selon notre analyse. (Sources : Inovista, IEDOM)

Nous remercions l'ensemble de nos associés pour leur confiance et restons mobilisés pour identifier les meilleures opportunités au bénéfice de tous.



Benoît PETIT

Président — Elevation Capital Partners

L'ensemble des chiffres clés du trimestre en page 3



Kanopée Boutiques — La Réunion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le rendement évoqué et l'objectif de performance de la SCPI sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent ni une promesse de rendement, ni de performance.

L'essentiel du semestre au 30/06/2026

48 562 615 €

Capitalisation au 30/06/2026

1 935

Associés

8 078 677 €

Collecte nette du trimestre, en progression de
132 % sur un an

46

Actifs en portefeuille, aucun cédé sur le trimestre

4 € / part

Dividende brut du 2^e trimestre 2026*

12 841 m²

Surface totale gérée

7 715 164 €

Trésorerie disponible

0 %

Endettement bancaire

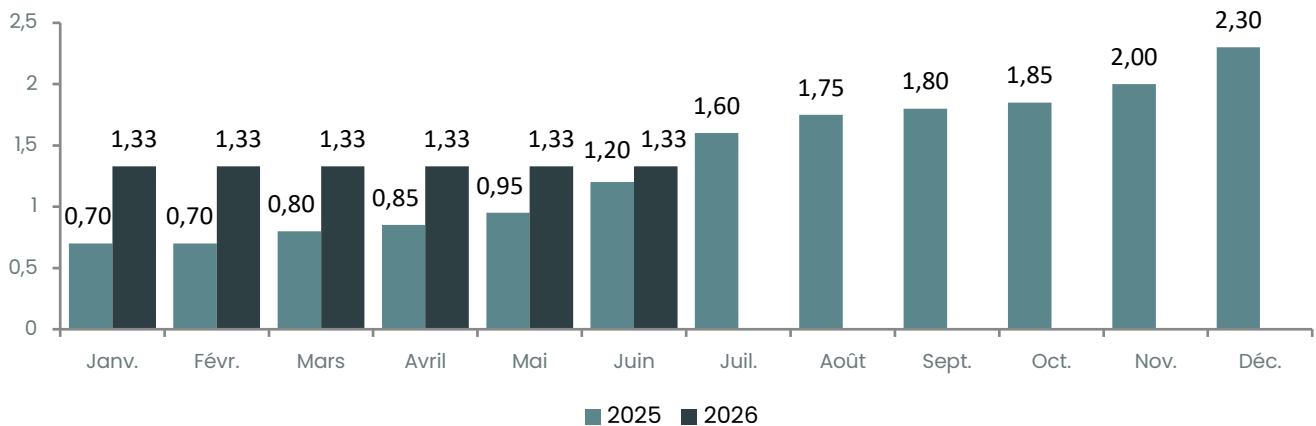
Ce qu'il faut retenir du trimestre

- Acquisition de 3 264 m² de bureaux à Fort-de-France, en Martinique, pour 9,65 M€ et un rendement brut à l'acquisition de 11,4 %.
- Un actif sous promesse à Kourou, en Guyane, et quatre actifs sous exclusivité en Guadeloupe, Nouvelle-Calédonie et Martinique.
- Taux d'occupation financier des actifs livrés de 100 %, avec 38 locataires en portefeuille.

*La distribution de revenus n'est pas garantie. Elle peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction des marchés immobiliers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution & performance

Historique de dividende brut par part en jouissance (€)



DIVIDENDE DU 2^e TRIMESTRE 2026, PAR PART EN JOUISSANCE

4,00 €

Dividende brut versé au titre du trimestre

3,81 €

Dividende net par part

0,19 €

Fiscalité acquittée par la SCPI

Prochains versements potentiels : juillet, août et septembre 2026.

OBJECTIFS DE PERFORMANCE, NON GARANTIS

9 %

Taux de rentabilité interne cible (TRI) sur 10 ans

8 %

Taux de distribution brut de fiscalité cible annuel

8,25 %

Performance globale brute de fiscalité annuelle 2025*

- Le taux de distribution correspond au dividende brut versé au titre de l'année, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité acquittée par le fonds pour le compte de l'associé, rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier.
- La performance globale annuelle mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions perçues sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.
- Dettes et autres engagements : 1,1 % de VEFA ou autres acquisitions payables à terme, hors droits. Aucun endettement bancaire.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La distribution de revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction des marchés immobiliers. Les objectifs de performance sont fondés sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent ni une promesse de rendement, ni de performance.

Le portefeuille

46 actifs en portefeuille · 1 actif acquis et aucun cédé sur le trimestre

46

actifs en portefeuille

12 841 m²

surface totale gérée

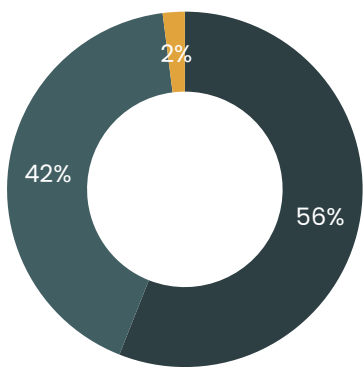
1,1 %

engagements payables à terme

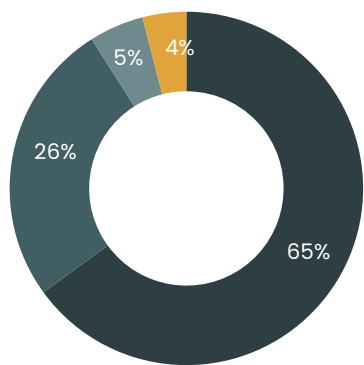
36 M€

Valeur du patrimoine immobilier hors droit au 30/06/26*

Répartition sectorielle (% de la valeur vénale)



Répartition géographique (% de la valeur vénale)



■ Commerces ■ Bureaux ■ Éducation / santé ■ La Réunion ■ Martinique ■ Guadeloupe ■ Nouvelle-Calédonie

ACQUISITIONS ET PIPELINE

Statut	Date	Typologie	Localisation	Surface	Taux brut*
Acquis sur le trimestre	30/06/2026	Bureaux	Martinique	3 264 m ²	11,40 %
Sous promesse	T3 2026	Bureaux	Guyane	487 m ²	14,05 %
Sous exclusivité	T3 2026	Bureaux	Guadeloupe	919 m ²	10,05 %
Sous exclusivité	T3 2026	Commerce	Nouvelle-Calédonie	152 m ²	12,00 %
Sous exclusivité	T4 2026	Bureaux	Martinique	1 999 m ²	11,20 %
Sous exclusivité	T4 2026	Bureaux	Martinique	482 m ²	11,04 %

Situation locative au 30/06/2026

100 %

taux d'occupation financier des actifs livrés

38

locataires

6 ans

durée ferme moyenne (WALB)

7,5 ans

durée moyenne des baux (WALT)

*Basée sur les expertises de nos évaluateurs immobiliers GALTIER

Le rendement évoqué et l'objectif de performance de la SCPI sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent ni une promesse de rendement, ni de performance. Les rendements exprimés sont les rendements à l'acquisition et sont susceptibles d'évoluer.

Nos implantations

Quatre territoires ultramarins investis, un cinquième en cours d'acquisition

UNE PRÉSENCE SUR TROIS BASSINS GÉOGRAPHIQUES



La Réunion

Saint-Denis · La Possession

65 %

de la valeur vénale



Martinique

Fort-de-France

26 %

de la valeur vénale



Guadeloupe

Pointe-à-Pitre · Saint-François

5 %

de la valeur vénale



Nouvelle-Calédonie

Koumac

4 %

de la valeur vénale



Guyane

Kourou · sous promesse

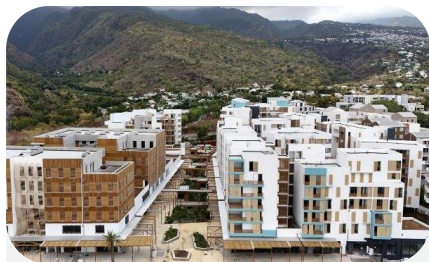
T4 2026

nouveau territoire

La répartition géographique est exprimée en pourcentage de la valeur vénale du patrimoine au 30/06/2026. Les silhouettes des territoires sont représentées à des échelles différentes et ne reflètent ni leur superficie, ni leur poids dans le portefeuille. L'actif situé à Kourou, en Guyane, est sous promesse au 30/06/2026 : son acquisition n'est pas définitivement réalisée. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Zoom sur les actifs

Principaux actifs du portefeuille et vie du patrimoine sur le trimestre



Commerce

La Réunion — La Possession

WALT : 9,4 ans

19,58 M€ HD

8,5 % brut*

Livraison des 35 commerces le 4 décembre 2025. 94 % des baux signés au 30/06/2026, avec une garantie locative de 18 mois.



Commerce

Guadeloupe — Saint-François

WALT : n.d.

0,94 M€ HD

11,90 % brut*

Construction en cours.
Recouvrement de 100 % des loyers auprès du promoteur.
(Garantie locative VEFA)



Bureaux

La Réunion — Saint-Denis

WALT : n.d.

29,20 M€ HD

7,6 % brut*

Construction en cours. La phase « achèvement plancher haut » a été réalisée et appelée auprès des investisseurs.¹



Commerce

Nouvelle-Calédonie — Koumac

WALT : 9 ans

1,78 M€ HD

13,0 % brut*

Taux d'occupation financier de 100 %.



Crèche

Martinique — Fort-de-France

WALT : 10 ans

0,90 M€ HD

10,12 % brut*

Taux d'occupation financier de 100 %.



Bureaux

Guadeloupe — Pointe-à-Pitre

WALT : 6 ans

0,60 M€ HD

13,20 % brut*

Taux d'occupation financier de 100 %.

¹ La SCPI ne détient pas l'actif en direct mais ne détient que 23,6% de l'investissement.

*Rapport entre les revenus locatifs bruts annualisés, et la valeur d'acquisition de l'actif immobilier, hors charges, hors frais et hors fiscalité.

Bureaux — Fort-de-France

Martinique · acquisition réalisée le 30 juin 2026



Cour Perrinon — Fort-de-France, Martinique

9,65 M€

Prix d'acquisition, pour une valeur d'expertise hors droits de 11 M€

11,4 %

Rendement brut à l'acquisition*

Bureaux · 3 264 m² · ensemble édifié en 2008

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

- Bureaux de 3 264 m² situés dans le cœur historique de Fort-de-France, à proximité d'un centre commercial de plus de 50 enseignes et d'un parking souterrain de 640 places.
- Locataires de premier rang : le Ministère de la Justice, le Centre hospitalier spécialisé Maurice Despinoy et le groupe Duval.
- Actif entièrement loué, durée ferme moyenne des baux de 3,4 ans.

SUITE DU DÉPLOIEMENT



Cour Perrinon — la place et ses commerces

- Un actif sous promesse à Kourou, en Guyane, et quatre actifs sous exclusivité en Guadeloupe, en Nouvelle-Calédonie et en Martinique. Le détail figure en page 5.
- D'autres opportunités restent à l'étude sur l'ensemble des territoires ciblés.

*Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs. Les rendements exprimés sont les rendements à l'acquisition et sont susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse dans le temps.

Marché des parts

Évolution sur les cinq derniers trimestres

	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Parts en début de trimestre	103 187	120 566	136 421	158 202	207 153
Parts souscrites	17 629	15 854	21 781	49 109	40 393
Retraits de parts	250	0	0	158	0
Parts en fin de trimestre	120 566	136 421	158 202	207 153	247 546
Parts en attente de retrait	0	0	0	0	0
Capital social	18,09 M€	20,46 M€	23,73 M€	31,07 M€	37,16 M€
Capitalisation	23,17 M€	26,33 M€	30,69 M€	40,48 M€	48,56 M€

40 393

nouvelles parts
souscrites au T2
2026

25 097 €

ticket moyen par
associé

171,14

valeur IFI 2025 de
la part

200,63€

/part

valeur de
réalisation

PRIX DE LA PART ET TUNNEL DE VALEUR DE RECONSTITUTION

200,00 €

215,88 €



Prix de souscription et valeur de
retrait

Valeur de reconstitution

194,29 €

Prix décoté · -10 %

237,47 €

Prix surcoté · +10 %

À partir du 1^{er} juillet 2026 : le délai de jouissance passe à 5 mois

- Des due diligences notariales plus longues qu'en métropole, inhérentes aux acquisitions en Outre-mer.
- L'anticipation d'une forte augmentation de la collecte en 2026, qui nécessite d'adapter le rythme d'investissement.
- Un délai d'investissement plus long pour sélectionner les meilleures opportunités et limiter la dilution liée à une collecte rapide.

Le tunnel est défini à l'article L. 214-94 du code monétaire et financier. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts : une demande de retrait n'est exécutée que s'il existe une souscription en contrepartie.

Glossaire & informations

GLOSSAIRE

Capitalisation

Nombre de parts émises multiplié par le prix de souscription à date.

Taux d'occupation financier

Loyers facturés rapportés aux loyers facturables si l'ensemble des surfaces étaient louées.

Taux de distribution

Dividende brut versé au titre de l'année, avant fiscalité acquittée pour le compte de l'associé, rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier.

Performance globale annuelle

Somme du taux de distribution de l'année et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et celui de l'année N+1.

WALB / WALT

Durée moyenne résiduelle des baux pondérée par les surfaces, jusqu'à la prochaine option de sortie (WALB) ou jusqu'au terme (WALT).

Valeur de réalisation et de reconstitution

Valeur d'expertise des immeubles hors droits augmentée des autres actifs, puis des frais nécessaires à la reconstitution du portefeuille.

VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

Contrat immobilier par lequel un acquéreur achète un logement neuf avant qu'il ne soit construit ou achevé. Le promoteur s'engage à construire le bien conformément aux plans et à le livrer dans les conditions prévues au contrat.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Capital social maximum statutaire : 300 M€.
- Valeur nominale de la part : 150 €, augmentée d'une prime d'émission de 50 €, soit un prix de souscription de 200 €.
- Capital variable : il augmente au gré des souscriptions et ne diminue du fait des retraits que s'il existe une souscription en contrepartie.
- Modalités de sortie : demande de remboursement auprès de la société de gestion, ou cession de gré à gré à un acquéreur identifié par l'associé.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

n.a.

TRI sur 5 ans

n.a.

TRI sur 10 ans

La SCPI a été lancée en 2024 : le recul est insuffisant pour publier un taux de rentabilité interne sur 5 et 10 ans.

Vos questions, nos réponses

Comment la SCPI sélectionne-t-elle ses acquisitions ?

Chaque investissement fait l'objet d'une analyse portant sur la qualité de l'emplacement, la solidité des locataires, la durée des baux, la rentabilité, le potentiel de valorisation et les caractéristiques techniques de l'immeuble. La diversification, entre secteurs d'activité et entre territoires, reste un axe majeur : elle vise à répartir le risque locatif et à limiter la dépendance à un seul marché, sans que cet objectif soit garanti.

Caractéristiques & risques

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

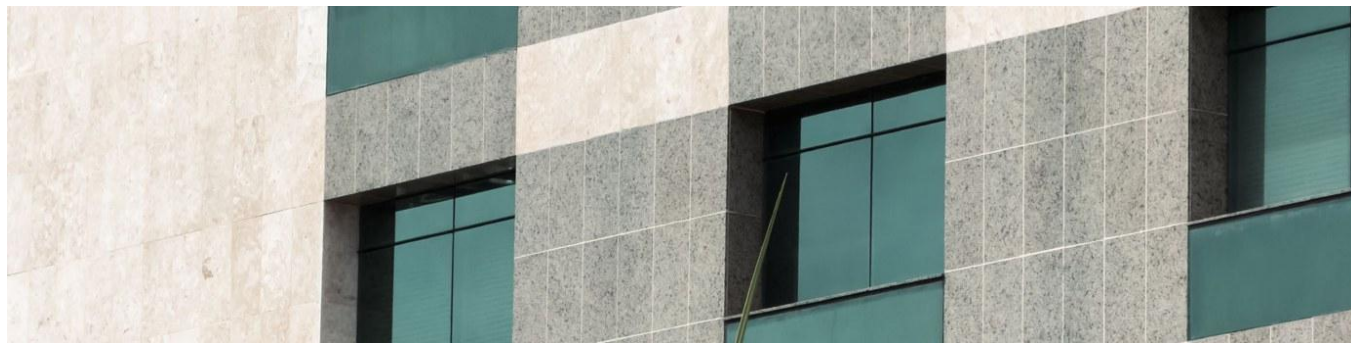
Société de gestion	Elevation Capital Partners (GP-15000006)
Forme juridique	SCPI à capital variable
Visa AMF	SCPI n°24-13 du 23/07/2024
Règlement SFDR	Article 8
Durée de vie	99 ans
Placement recommandé	10 ans
Prix de souscription	200 € / part
Souscription minimum	3 000 €
Délai de jouissance	5 mois à compter du 01/07/2026
Distribution	Acomptes mensuels potentiels
Indicateur de risque (SRI)	3 sur 7
Commissaire aux comptes	Fiduciaire de la Seine
Expert immobilier	Galtier Valuation
Dépositaire	ODDO BHF SCA

FRAIS ET COMMISSIONS

- Commission de souscription : néant.
- Commission de gestion annuelle maximum : 15 % HT (18 % TTC) des produits locatifs et financiers.
- Commission de retrait : 5 % HT (6 % TTC) du prix de retrait pour les parts détenues depuis moins de 5 ans, 0 % au-delà.
- Commission d'acquisition et de cession d'actifs : 4,17 % HT si le dossier est intermédié, 5,84 % HT sinon.

PRINCIPAUX RISQUES

- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité : la revente des parts n'est pas garantie
- Risque de rentabilité : les revenus versés peuvent varier
- Risque de crédit
- Risque lié à l'endettement de la SCPI
- Risque fiscal, lié notamment aux régimes applicables en Outre-mer
- Risque de durabilité



MENTIONS LÉGALES

Document à caractère promotionnel. La note d'information de la SCPI Elevation Tertiom a reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°24-13 en date du 23 juillet 2024 ; elle est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur www.elevation-cp.com. La note d'information, les statuts, le DIC PRIIPS et, le cas échéant, le dernier bulletin trimestriel et le dernier rapport annuel doivent être remis préalablement à toute souscription. L'investissement présente un risque de perte en capital et de liquidité ; il doit s'envisager sur un horizon long, la durée de placement recommandée étant de 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elevation Capital Partners, société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-15000006, 21 rue Fortuny, 75017 Paris.