FPCI Elevation Immo Opportunités
Document d'Information Clé

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits

Produit

Nom – FPCI Elevation Immo Opportunités
Catégorie de Parts G – ISIN FR00140102Q1
Société de Gestion : Elevation Capital Partners
www.elevation-cp.com
Appelez le 01 56 62 00 55 pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Elevation Capital Partners en ce qui concerne ce document d'informations clés. Elevation Capital Partners est agréée en France sous le n°GP-15000006 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'information clé : 21/05/2025
Date de modification : 07/05/2026
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type
Le Fonds est un fonds professionnel de capital investissement (FPCI) de droit français.

Durée
Le Fonds a une durée de vie de sept (7) ans à compter de la date de constitution du Fonds prorogeable deux (2) fois un an sur décision de la Société de Gestion. Le Fonds ne convient pas aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 1er juillet 2032 étant précisé qu'en cas de prorogation ils seront bloqués jusqu'en février 2034 voire jusqu'à la clôture de ses opérations de liquidation si le Fonds n'était pas liquidé à cette date.

Ces dates pourront évoluer en fonction de la date de constitution du fonds.

Objectif
Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de participations majoritaires ou minoritaires composé principalement de titres de capital (actions ou actions de préférence) émis par des sociétés non cotées, principalement françaises voire européennes, ayant pour objet principal l'acquisition ou l'exploitation d'actifs immobiliers diversifiés (résidentiels, bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, etc.) en vue d'y créer de la valeur et de les revendre.

L'objectif du Fonds est de faire bénéficier les Porteurs de Parts d'une rentabilité annuelle nette de douze (12%) et d'un multiple d'un virgule huit fois (1,8x) sur les capitaux investis. Il ne s'agit que d'un objectif et d'un retour sur investissement envisagé et aucunement d'une garantie. La contrepartie de cet objectif pourra être une perte en capital.

Le Fonds investira essentiellement dans des sociétés dont le siège social ou l'activité principale est située en France ou en Europe et ciblera des investissements autour de deux thématiques principales :

- Le repositionnement d'actifs immobiliers value-added principalement à Paris et en Ile de France (résidentiel, bureaux, commerces, logistique etc.) ; et
- L'investissement dans des actifs hôteliers (principalement murs et fonds de commerce) en France et en Europe afin de dynamiser leur exploitation.

Le Fonds cherchera optimiser les rendements réalisés sur ces opérations en ciblant des actifs présentant un potentiel de valorisation important et des fondamentaux solides. La durée prévisionnelle de ces opérations sera généralement comprise entre 1 et 3 ans pour les opérations value-added, et 4 à 6 ans pour les opérations concernant des actifs hôteliers.

Le Fonds pourra également investir de façon opportuniste un maximum de 30% de l'actif du Fonds dans des sociétés exploitant commercialement des actifs immobiliers (santé, éducation, résidences de services, etc.).

Le Fonds privilégiera l'investissement dans des sociétés faisant l'acquisition d'actifs « small cap » dont la valeur d'acquisition est inférieure à dix (10) millions d'euros, mais pourra cibler des actifs de taille plus importante.

Le Fonds a pour objectif de constituer un portefeuille dix (10) à quinze (15) participations. Le Fonds envisage de réaliser des investissements généralement compris entre cinq cent mille (500.000) euros et cinq (5) millions d'euros, mais pourra réaliser des investissements en-deçà ou au-delà de ces montants.

Le Fonds respectera plusieurs Quotas : le quota juridique prévu aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code monétaire et financier, le quota fiscal de l'article 163 quinquies B du Code général des impôts afin de permettre aux porteurs de parts résidents en France de bénéficier d'avantages fiscaux (sous réserve du respect de certaines conditions).

La Société de gestion s'engage également à maintenir le Fonds éligible au dispositif de réinvestissement prévu par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de finances n° 2026-103 du 19 février 2026, uniquement au bénéfice des investisseurs dont les titres apportés ont été cédés avant le 21 février 2026.

Dans le cadre de la gestion de la trésorerie du Fonds, la Société de Gestion pourra investir les sommes collectées dans des produits monétaires (dont « OPCVM ou FIA monétaires court terme » et « OPCVM ou FIA monétaires ») et dans des comptes à terme.
Le Fonds respectera les ratios de division des risques et d'emprise qui lui sont applicables (article R.214-205 du CMF).

Les différentes étapes de vie du Fonds sont les suivantes :

- La période de souscription, d'une durée deux ans à compter de la date de constitution, prorogeable une ou plusieurs fois, pour une durée maximale d'un an, sur décision de la Société de Gestion ;
- La période d'investissement qui court de la constitution du fonds jusqu'à la préliquidation ou la liquidation du Fonds ;
- La phase de liquidation du Fonds.

Pour plus de précision veuillez-vous référer au Règlement du Fonds.

Investisseurs de détails visés
Les souscriptions sont ouvertes aux investisseurs avertis mentionnés à l'article 423-49 du règlement général de l'AMF : (i) les investisseurs mentionnés au I de l'article L.214-160 du Code monétaire et financier, (ii) les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros, (iii) les investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros (sous respect de certaines conditions – cf. page 2 du Règlement) et (iv) les investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier.

Le dépositaire du fonds est la société CACEIS Bank.

Pour plus d'informations sur le Fonds, le règlement (disponible sur le site www.elvest.fr) et les derniers documents périodiques disponibles nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : back-office@elevation-cp.com.

Les valeurs liquidatives des parts vous seront transmises chaque semestre sur votre espace client Elvest ou sur simple demande à l'adresse back-office@elevation-cp.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7

Risque faible ◀ ▶ **Risque élevé**

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit 7 années (prorogeable deux (2) fois un an). Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée compte tenu du risque de perte en capital pouvant aller jusqu'à 100% du capital investi des investissements réalisés.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Fonds se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que la capacité du Fonds à vous reverser une performance ou le remboursement de votre investissement en soit affectée.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pourrez perdre l'intégralité de votre investissement.

Parmi les **risques importants non pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque** figure les risques de perte en capital et de liquidité : les participations prises dans des sociétés non cotées ou même cotées présentent un risque d'illiquidité. Le Fonds pourrait éprouver, le cas échéant, des difficultés à céder de telles participations dans les délais et au niveau de prix initialement envisagés. Le Fonds est donc considéré comme illiquide au sens du Règlement Délégué (UE) 2021/2268 de la Commission du 6 septembre 2021.

Les autres principaux risques du Fonds sont décrits à l'Annexe 1 du Règlement.

Scénario de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Investissement de 10.000€ Scénario		Si vous sortez après 7 ans Période de détention recommandée
Minimum	n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perde tout ou une partie de votre investissement	
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coût	8 256€
	Rendement annuel moyen	-2,70%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coût	16 699€
	Rendement annuel moyen	7,60%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	22 807€
	Rendement annuel moyen	12,50%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	30 192€
	Rendement annuel moyen	17,10%

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables et en particulier de l'étude réalisée par France Invest sur le rendement net des Fonds de private equity français fin 2023. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement sur des produits de capital investissement entre 2013 et 2023.

Il n'est pas possible de sortir ce produit (hors cas dérogatoires définis à l'article 13.4 du Règlement).

Que se passe-t-il si Elevation Capital Partners n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Elevation Capital Partners est une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, soumise à ce titre, à des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus perçus par le Fonds sont versés sur le compte bancaire ouvert auprès d'un dépositaire, à savoir CACEIS Bank au nom du Fonds.

Par conséquent, le défaut de la Société de gestion ne devrait pas avoir d'impact direct sur les actifs du Fonds.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé que :
- Le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ; et
- 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 7 ans Période de détention recommandée
Coûts totaux	3 315€
Incidence des coûts annuels (*)	4,74% chaque année

(*) Cette incidence montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 17,24 % avant déduction des coûts et de 12,50 % après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer (0,03% par an du montant investi). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Incidence sur le rendement annuel sur la base du scénario intermédiaire pour un investissement de 10 000 euros		
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 7 ans**
Coûts d'entrée	Maximum 5% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement auxquels s'ajoutent les frais de constitution du Fonds de maximum 0,20% de la valeur de votre investissement	Jusqu'à 20 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit	0 EUR
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	0,80% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts prévus dans le Règlement du FPCI	558 EUR
Coûts de transaction	0,25% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons les investissements sous-jacents du produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons	175 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéresseme nt	Le montant varie en fonction de la performance de votre investissement. Les parts de carried interest donne droit pour l'équipe d'investissement à 20% de la surperformance du Fonds. Nous prélèverons ce montant lorsque l'investisseur aura reçu une somme égale à 130% du montant qu'il a libéré dans le Fonds.	2 561 EUR

Différents coûts s'appliquent en fonction du montant investis. Les articles 25 et suivants du Règlement contiennent une description plus détaillée des coûts du Fonds.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : sept (7) ans
Attention toutefois la durée du fonds de sept (7) ans est, prorogeable deux fois 1 an sur décision de la Société de Gestion, soit au plus neuf (9) ans à compter de la date de constitution du Fonds (telle que définie dans le Règlement).

Sauf si vous trouvez un tiers pour acquérir vos parts dans les conditions définies dans le règlement, vous êtes en principe bloqué dans le Fonds jusqu'à la clôture de ses opérations de liquidation.

Toutefois, des cas rachats exceptionnels sont prévus en cas de licenciement du porteur de parts, ou de son conjoint ou de son partenaire lié par un PACS soumis à imposition, décès du porteur de parts, ou de son conjoint ou de son partenaire lié par un PACS soumis à imposition commune, ou d'invalidité du porteur de parts, ou de son conjoint ou de son partenaire lié par un PACS soumis à imposition commune. Aucune pénalité n'est alors appliquée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitiez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter gratuitement par courrier et/ou par email à l'adresse suivante :
Elevation Capital Partners – FPCI Elevation Immo Opportunités
21 rue Fortuny, 75017 Paris
back-office@elevation-cp.com

Autres informations pertinentes

Les informations contenues dans le Document d'Informations Clés ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un prospectus commercial. Vous pouvez obtenir plus d'informations sur le produit en consultant votre conseiller en investissements financiers.

Pour plus d'informations sur le Fonds, le règlement (disponible sur le site www.elvest.fr) et les derniers documents périodiques disponibles nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : back-office@elevation-cp.com.

Vous pouvez également demander la communication ou télécharger sur le site : www.elevation-cp.com, la charte ESG et la politique de rémunération de la Société de gestion.