

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2026

FPCI Elevation Immo Opportunités

apport-cession 150 0 B-TER

FPCI ELEVATION IMMO OPPORTUNITÉS

Investir • Transformer • Valoriser

Private Equity

ELEVATION Capital Partners

Avertissement

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de plusieurs années, sauf cas de déblocage anticipés prévus dans le règlement. Le fonds professionnel de capital investissement est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de ce professionnel de capital investissement décrits à la rubrique « profil de risque » du règlement.

La société de gestion de portefeuille Elevation Capital Partners attire l'attention des investisseurs sur le fait que la commercialisation du fonds en France a été autorisée par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 22/05/2025 et que le fonds n'est pas autorisé à la commercialisation dans d'autres pays. Le FPCI Elevation Immo Opportunités, Fonds Professionnel de Capital Investissement constitué sous forme de fonds commun de placement de droit français (le « Fonds ») régi par le CMF est constitué à l'initiative de la société de gestion.

Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'AMF et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires par rapport aux fonds agréés. L'investissement dans le FPCI Elevation Immo Opportunités est strictement réservé à la catégorie des investisseurs qualifiés répondant aux conditions de l'article 423-49 du Règlement général de l'AMF.

Ce document est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au document d'informations du FIA et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Financer la revalorisation du parc immobilier et hôtelier en France et en Europe

Elevation Capital Partners, société de gestion du Groupe Elvest, offre aux investisseurs l'opportunité d'investir dans un fonds exclusivement dédié aux opérations immobilières à fort potentiel de création de valeur [1] aux côtés d'opérateurs reconnus et expérimentés.

Un accès privilégié à des opérations sélectionnées par nos experts

Fort de plus de **100 M€ investis** en private equity immobilier au sein de **plus de 40 opérations**, nos gérants ont su tisser des partenariats avec des opérateurs de premier plan (hôtellerie, marchands de biens, des promoteurs...). Cette proximité permet d'identifier en amont des **opportunités off-market**, souvent inaccessibles aux investisseurs privés.

Accompagner la mutation du marché immobilier

Avec le FPCI Elevation Immo Opportunités, nous poursuivons notre ambition : rendre accessible l'investissement immobilier par une stratégie sélective et agile, autour de 3 axes :

Opérations value-added

Repositionnement d'actifs immobiliers principalement à Paris et en Ile-de-France

- Réhabilitation
- Marchands de biens

Investissements hôteliers

Prise de participation majoritaire ou minoritaire en France et en Europe

- Hôtellerie milieu et haut de gamme

Diversification opportuniste

Prises de participation en immobilier géré, principalement en France

- Bureaux, santé, éducation, nouveaux usages

(1) D'après l'analyse de la Société de Gestion

Un moment propice pour investir avec sélectivité et réactivité

Notre constat

Recherche de liquidité
Des acteurs en quête de solutions de liquidité, qu'il s'agisse d'investisseurs institutionnels, comme certaines SCPI, ou bien d'opérateurs immobiliers tels que les marchands de biens et les promoteurs.

Mutation des usages
Des attentes des utilisateurs en pleine évolution, nécessitant une reconfiguration des actifs.

L'hôtellerie
Un secteur résilient et performant selon l'analyse de la société de gestion.

Raréfaction du financement bancaire
Le recours plus régulier/systématique des opérateurs à des sources de financement alternatives pour leur permettre de réaliser leurs opérations.

Notre solution

Le FPCI Elevation Immo Opportunités est conçu pour saisir les opportunités de transformation du marché immobilier français et européen. Dans un contexte de baisse des valorisations, de raréfaction du financement bancaire et de mutation des usages, **notre stratégie value-added et hôtelière** vise à créer de la valeur sur des actifs **à fort potentiel** [1].



Elevation Immo Opportunités, la stratégie d'investissement

Un processus de sélection rigoureux aux côtés d'acteurs de référence du secteur immobilier

FPCI Elevation Immo Opportunités permet aux investisseurs de se positionner sur des opérations immobilières structurées en partenariat avec des opérateurs expérimentés, sélectionnés pour leur historique et leur capacité à créer de la valeur dans un marché en pleine évolution.

Sélectionner les meilleurs partenaires

Le fonds s'appuie sur une **sélection indépendante** des meilleurs operating partners sur chaque segment afin de bénéficier de leur savoir-faire.

« Small is beautiful »

Cibler les opérations entre 1 et 10 M€, **moins concurrentielles et plus agiles**, pour viser des TRI potentiellement plus attractifs grâce à de meilleurs prix d'entrée.

Diversification comme moteur de performance

La stratégie d'investissement construite autour de deux segments, permet de **diversifier les risques** tout en multipliant les sources de rendement à court terme et à moyen terme.

Une allocation agile des investissements

Arbitrer entre les secteurs selon les **dynamiques de marché** et capter les meilleures fenêtres d'investissement.

Emplacements stratégiques

Actifs situés dans **des zones tendues ou à fort potentiel** selon l'analyse de la société de gestion.

15 à 20 % min(1)

TRI brut cible

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(1) L'objectif est fondésur la réalisation d'hypothèses demarché arrêtéespar la société de gestion, sur une durée de placement recommandée de 7 ans et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Un sourcing exigeant & off market

Sourcing annuel avec un taux de sélectivité **inférieur à 2%**

250 - 300
Opportunités qualifiées

25 - 30
Dossiers étudiés

5 - 10
Opérations réalisées



Les raisons d'investir

Faciliter l'accès au Private Equity Immobilier

Le FPCI Elevation Immo Opportunités a été conçu pour répondre aux attentes des investisseurs avertis en quête de diversification.

Objectif et multiple cible / an

12% • 1,8x

net, non garanti(1)

Investissement minimum

100 000 €

(30 K€ sous conditions)

Versements programmés possibles

25 000 €/an

sur 4 ans

Fonds éligible au dispositif de l'apport-cession(2)

Le FPCI Elevation Immo Opportunités permet, sous conditions(3), pour les cessions de titres jusqu'au 20 février 2026, de bénéficier d'un report d'imposition sur la plus-value réalisée lors de la cession de titres détenus par une holding.

Fiscalité optimisée en cas de plus-value du Fonds

- **Personnes physiques** exonération d'impôt sur le revenu sur les plus-values (sous conditions).
- **Hors IFI**
- **Personnes morales** exonération d'IS sur les plus-values latentes et taux réduit (0 % ou 15 %) sur les plus-values distribuées.

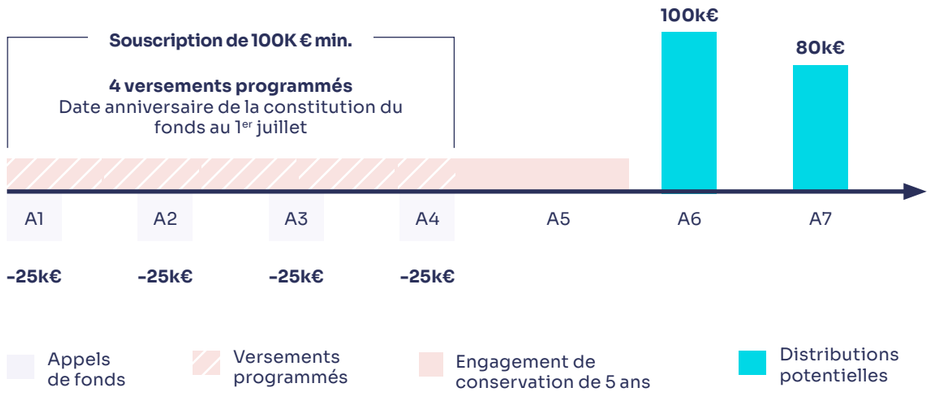
Soutenez l'économie réelle

Fonds classé : Article 8 selon le SFDR

Investir dans le FPCI Elevation Immo Opportunité, c'est contribuer à la création d'emplois, la réhabilitation du patrimoine, la transition énergétique et au développement des territoires

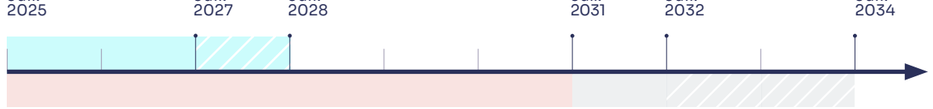
(1) L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance». L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les sommes investies sont bloquées sur la durée de vie du fonds de 7 ans (prorogeable deux fois un an)
(2) Les conditions de ces régimes fiscaux sont détaillées à titre d'information dans la note fiscale/ L'avantage fiscal est obtenu en contrepartie de l'acception d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage des fonds telle que définie dans le règlement. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'évoluer dans le temps
(3) La Loi de Finance 2026 est venu modifier les règles d'éligibilité au régime d'apport cession, il convient de vous rapprocher de votre conseiller et de vous informer sur votre éligibilité au titre de votre situation patrimoniale et fiscale personnelle.

Appels de fonds programmés (1)



Calendrier prévisionnel (1)

Fonds de 7 ans, prorogeable 2x 1 an
Constitution du fonds : juillet 2025



Période de souscription
24 mois

Période d'investissement
6 ans

Sortie des derniers investissements et mise en liquidation du fonds
Objectif de céder tous les actifs du fonds au bout de 7 ans (non garanti).

Prorogeable 1 an

Possibilité de proroger le fonds
2 fois 1 an si nécessaire.

(1) Les calendriers présentés, les distributions et les coupons ne sont ni garantis ni contractuels et ne constituent que des objectifs de gestion.





Une équipe dédiée à l'expertise éprouvée

Notre équipe d'experts possède une **connaissance approfondie et des expériences significatives** dans les secteurs de la finance et de l'immobilier. Engagés aux côtés des opérateurs comme des investisseurs, ils mobilisent leur **savoir-faire** pour **identifier, structurer et valoriser** des actifs avec exigence, aux côtés de **partenaires d'excellence** avec réactivité et vision long terme.

100 M€

Actifs sous gestion

+ 40

Opérations effectuées

Un track record avéré sur la stratégie ciblée

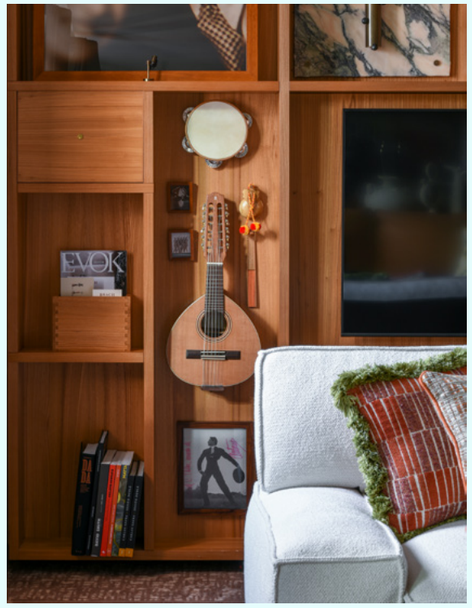
2020 Lancement du Private Equity Immobilier	**10 - 30% *** Fourchette de TRI brut réalisé
20 mois ** Détention moyenne	**12** Sorties réalisées

Au 03/06/2025

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
** Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

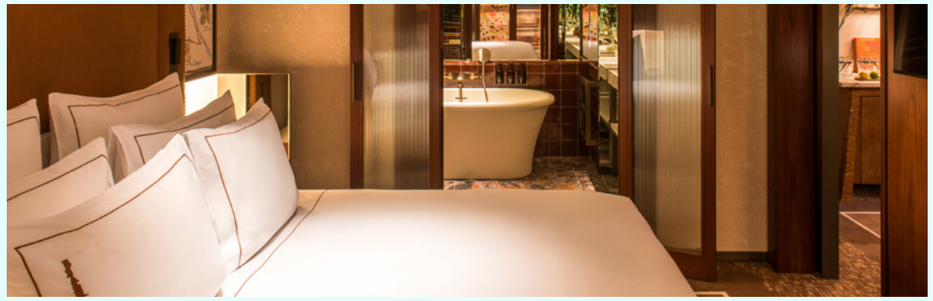
Exemple de participation Brach Madrid - 2021

Stratégie visée	Montant investi	Durée de l'opération	TRI net et multiple estimés
Transformation d'un bâtiment administratif en **hôtel 5 étoiles** sous la direction artistique de **Philippe Starck**	3,7 M€	4 ans et 4 mois	**11 % (1)** **soit 1,7 x**









Photos : Guillaume de Laubier

(1) L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, sur une durée de placement recommandée de 7 ans et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Présentation du groupe

Elvest : un engagement, des trajectoires

Elvest est un groupe indépendant spécialisé dans la structuration et la distribution de solutions d'investissement innovantes. Depuis 1991, le groupe conçoit et développe, au sein de ses **maisons expertes**, des solutions à forte valeur ajoutée destinées aux professionnels de la gestion de patrimoine et à leurs clients.

Organisé comme une **plateforme d'expertises complémentaires**, Elvest couvre plusieurs grandes classes d'actifs, notamment le **private equity (Elevation Capital Partners),** les **produits structurés (Solvest),** les **solutions d'épargne et de retraite (Tenest)** ainsi que des **solutions de défiscalisation (Inter Invest Outre-mer)**.

En accompagnant les stratégies patrimoniales sur le long terme, le groupe a déjà accompagné **plus de 28 000 entreprises** et financé **plus de 6 milliards d'euros d'actifs** depuis sa création.

+30 ans	d'expérience dans le financement des entreprises
+1 500	partenaires distributeurs
+72 000	investisseurs
+250	collaborateurs

Au 31/12/2025

Elevation Capital Partners : transformer l'ambition en progrès

Fondée en 2015 et basée à Paris, Elevation Capital Partners est la société de gestion du Groupe Elvest. Avec 900 millions d'euros d'encours sous gestion au 31/12/2025, elle déploie 3 stratégies d'investissement distinctes.

Partenaire engagé aux côtés des entrepreneurs, Elevation Capital Partners les accompagne dans la réalisation de leurs ambitions. Profondément ancrée dans l'économie réelle, elle s'emploie à créer de la valeur à long terme pour ses clients en investissant dans des sociétés, des fonds de capital investissement ou des actifs réels, sélectionnés pour leur potentiel de croissance et de performance. L'innovation, l'engagement et la simplicité guident sa démarche d'investisseur responsable, tournée vers la transformation des défis économiques en opportunités de croissance.

Pour plus d'informations : www.elevation-cp.com

01	**Private Equity**	Prises de participations minoritaires au capital de sociétés non cotées suivant des approches généralistes ou thématiques,
02	**Fonds de fonds**	Investissements dans un portefeuille diversifié de fonds primaires et secondaires internationaux,
03	**Real Estate**	Acquisitions d'actifs immobiliers physiques.

2015
date de création

+900M€
encours sous gestion

x3
croissance des encours en 3 ans

+25
fonds sous gestion

+160
participations depuis l'origine

Au 31/12/2025

Principales caractéristiques

Société de gestion	Elevation Capital Partners (Agrément n° GP-15000006)
Forme juridique	Fonds Professionnel de Capital Investissement
Classification SFDR	Article 8
Indicateur Synthétique de Risque (SRI)	Risque le plus faible — 1 2 3 4 5 6 7 — Risque le plus élevé
Durée de vie et de blocage du fonds	7 ans (prorogeable 2x 1 an)
Période de souscription	2 ans (prorogeable 1 an)
Objectif de rendement annuel net (non garanti)	12% (part A)
Zones géographiques	France et Europe
Souscription minimum	100 000 € (30 000 € sous certaines conditions)
Appels de Fonds	En une ou plusieurs fois. Appels annuels programmés possibles en 4 fois .

Primes de souscription	**Souscription**	**Prime**
	Entre le 01/07/2025 et le 30/06/2026	**0%**
	Entre le 01/07/2026 et le 31/12/2026	**1%**
	Entre le 01/01/2027 et le 30/06/2027	**2%**

Droits d'entrée maximum	5 % maximum TTC

Catégories de parts	**Part**	**Code ISIN**	**Souscription**	**Frais de gestion**
	A	FR0014010218	< 250 K€	2,20%
	A2	FR0014010236	< 250 K€	2,20%
	B	FR00140102K4	> 250 K€	1,75%
	B2	FR00140102L2	> 250 K€	1,75%

Valorisation	Semestrielle
Dépositaire	CACEIS BANK
Carried interest	20% de la plus-value de cession des parts au-dessus de 1,3x
Engagement du Groupe Elvest et des équipes	Minimum 0.25% de la taille du fonds

Risques et Avertissements

Document promotionnel. Vous devez, préalablement à toute décision d'investissement, prendre connaissance du Règlement du fonds et de son Document d'Informations Clés. La souscription de parts du FPCI Elevation Immo Opportunités est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-49 du Règlement Général de l'AMF. Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques liés à l'investissement dans le fonds. Les principaux facteurs de risques identifiés à la date du présent document sont exposés ci-après. Les autres risques identifiés par la société de gestion figurent à l'annexe 1 « Profil de risques du fonds » du règlement du fonds.

1. Risque de faible rentabilité ou de perte en capital

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. Tout Porteur de parts est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Le Fonds a, par ailleurs, vocation à financer en fonds propres des entreprises. La performance du Fonds est donc directement liée à la performance des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles il est investi. L'attention des Porteurs de parts est attirée sur le fait qu'un investissement dans le Fonds comporte un risque potentiel de faible rentabilité ou même de perte partielle ou totale de son investissement dans le Fonds.

2. Risque de faible liquidité

Les Participations prises dans des sociétés non cotées ou cotées sur un Marché d'Instruments Financiers non réglementé 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.

3. Risque lié à la période de blocage et à l'exécution des demandes de rachat

Le rachat des parts par le Fonds est bloqué pendant la Période de Blocage, sauf cas de rachats anticipés. En outre après la Période de Blocage, le rachat des parts se fera trimestriellement dans la limite de la trésorerie disponible à un Prix de Rachat égale à la prochaine Valeur Liquidative disponible. Par conséquent, les Porteurs de parts pourraient ne pas être en mesure de liquider leur investissement dans des délais courts.

Les Demandes de Rachat pourraient ne pas être satisfaites dans les délais envisagés par le Porteur de parts notamment en cas d'atteinte du Plafond Rachats. La Société de Gestion peut également décider de suspendre de façon temporaire les rachats en cas de survenance d'évènements exceptionnels dans les conditions décrites par le règlement du Fonds.

4. Risque de plafonnement de la performance

L'investissement en actions de préférence a pour objectif de conférer au Fonds des droits préférentiels par rapport aux titulaires d'actions ordinaires. Toutefois, les actions de préférence et certaines clauses des pactes d'actionnaires conclus par le Fonds peuvent prévoir par exemple un plafonnement du prix de cession en contrepartie duquel la Société de Gestion négocie en principe pour le compte du Fonds un droit de priorité sur le prix de cession si celui-ci s'avérait inférieur au prix de souscription desdites actions de préférence, sans aucune garantie néanmoins contre le risque de perte en capital et selon les conditions de négociations avec l'émetteur. Cette priorité s'appliquerait également en cas de liquidation de la société s'il existe un boni.



FPCI Elevation Immo Opportunités

01 56 62 00 55
www.elevation-cp.com

Document non contractuel édité en avril 2026. Ce document ne se substitue pas au document d'informations clés (« DIC ») visé par l'AMF. Le DIC sera remis au souscripteur préalablement à sa souscription. Le prospectus complet du Fonds comprenant le DIC et le Règlement, ainsi que la note fiscale (non visée par l'AMF) sont disponibles sur simple demande écrite.

ELEVATION
Capital Partners

Document à caractère promotionnel - Illustrations non contractuelles