

INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE AU 31/12/2025

SCPI Elevation Tertiom

SFDR – Article 8

ELEVATION
Capital Partners

I. Présentation de la société de gestion et du véhicule d'investissement

Fondée en 2015, Elevation Capital Partners est la société de gestion du Groupe Inter Invest.
Elle déploie 3 stratégies d'investissement distinctes : Private Equity, Fonds de fonds, Real Estate.
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 investisseurs. L'innovation, l'engagement et la simplicité guident sa démarche d'investisseur responsable, tournée vers la transformation des défis économiques en opportunités.

La stratégie d'investissement de la SCPI Elevation Tertiom porte sur des actifs d'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts et logistique, résidences gérées etc.). Les actifs acquis seront situés dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer français (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique).
Une attention particulière sera portée sur une granularité des actifs en portefeuille tant en termes de nombre d'immeubles que de locataires et sur la diversité géographique du patrimoine immobilier.

II. Cas d'usage

Dans le cadre de la campagne 2026 (arrêtée sur les données au 31/12/2025) voici un exemple de notation de l'actif Kanopée Boutiques, à la Réunion, détenu en portefeuille :

Thématique 1 : intégration du bâtiment à son territoire	100 %
Thématique 2 : intégration des risques environnementaux	87 %
Thématique 3 : qualités propres au bâtiment	70 %
Thématique 4 : gestion technique du bâtiment	45 %
Thématique 5 : services aux occupants	57 %
Thématique 6 : flexibilité des espaces et du bâtiment	40 %
Thématique 7 : relations entre parties prenantes	67 %

Soit un score ESG global de 65 % après pondération.

III. Informations règlementaires

A. Résumé

La SCPI Elevation Tertiom est un fonds promouvant des caractéristiques sociales et environnementales et investi en actifs immobiliers tertiaires situés dans les Départements, Régions et Collectivités d'Outre-mer.

La société de gestion prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (critères « ESG »).

La société de gestion est tenue de divulguer la manière dont les risques liés à la durabilité sont intégrés dans le processus d'investissement et le résultat de l'évaluation des impacts probables liés à la durabilité sur les rendements de la SCPI.

Elle tient également compte des incidences négatives de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

La SCPI analyse les actifs immobiliers acquis d'un point de vue ESG à l'aide d'une grille dédiée selon la classe d'actifs visée. Il a été également déployé une approche concernant l'encadrement des risques climatiques.

Conformément aux recommandations de la Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD), les risques climatiques englobent deux types de risques : les risques et opportunités de transition et les risques physiques :

- Les risques de transition qui résultent d'une adaptation de nos modèles économiques vers une transition bas carbone : les organisations sont exposées à des changements réglementaires (ex : Taxonomie), de marché (ex : changement de comportement des consommateurs), technologiques (ex : voiture électrique) ou de réputation (ex : difficulté de rétention des talents).

L'exposition à ces changements mal anticipés ou brutaux peut entraîner des pertes financières pour l'organisation ou les actifs concernés :

- une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effets de serre (GES) ;
- des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES ;
- demandes de compensation auprès des sociétés financées de la part de ceux qui subissent des dommages dus au changement climatique.

Les risques physiques incluant les risques ponctuels comme les tempêtes, ainsi que les risques qui ont un impact à plus long terme comme l'augmentation de la température moyenne. Ces risques peuvent être modélisés par des indicateurs physiques évoluant selon les scénarios du GIEC et peuvent impacter les fonds de plusieurs façons :

- la perte de valeur des actifs détenus par les portefeuilles gérés par ces événements climatiques ;
- l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés ;
- les coûts d'adaptation des actifs et des infrastructures permettant de diminuer leur vulnérabilité aux aléas climatiques.

C'est dans cette optique qu'ECP intègre les risques climatiques dans sa démarche ESG. La prise en compte de ces risques se retranscrit par une cartographie des risques climatiques déclinée sur nos FIA immobiliers.

En effet, les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible par exemple.

ECP considère que tous ces facteurs de risque doivent être pris en compte au même titre que les indicateurs financiers pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

Il est possible que d'autres risques se révèlent importants dans les prochaines années, ceux-ci seront alors ajoutés à la cartographie des risques lors de son processus de révision.

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales (E/S), mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Il ne s'engage pas à réaliser des investissements prenant en compte des critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Européen 2020/852 (« Règlement Taxonomie »). »

B. Politique d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

C. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les investissements réalisés par le fonds répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion du fonds.

Plus précisément, les équipes de gestion du fonds assurent, via un questionnaire d'analyse ESG préinvestissement, que les actifs immobiliers ciblés assurent une bonne performance du fonds sur les thématiques environnementales et sociales.

Les indicateurs de durabilité sont mesurés par les audits techniques effectués lors de l'acquisition pour encadrer :

- la part des actifs exposés aux risques physiques et leur résilience face à ceux-ci ;
- la part des actifs exposés aux risques de catastrophes climatiques et de pollution ;
- la part des actifs assurant une transition et une flexibilité des usages face aux enjeux et aux risques de transition.

D. Stratégie d'investissement du fonds

Le questionnaire intègre :

- Thématique 1 : Intégration du bâtiment à son territoire (qualité de vie du quartier, accessibilité)
- Thématique 2 : Intégration des risques environnementaux (risques physiques, de pollution et sociaux)
- Thématique 3 : Qualités propres au bâtiment (structure, matériaux)
- Thématique 4 : Gestion technique du bâtiment (outils de gestion, maintenance, performance environnementale, biodiversité)
- Thématique 5 : Services aux occupants (sûreté, connectivité, santé, commodités)
- Thématique 6 : Flexibilité des espaces et du bâtiment (efficience, divisibilité, réversibilité)

- Thématique 7 : Relations entre parties prenantes (relations locataires, prestataires)

E. Section Proportion d'investissement

Elevation Capital Partners s'engage à suivre les caractéristiques environnementales et sociales de 100 % des actifs immobiliers détenus.

En revanche, aucun engagement n'est pris par la société de gestion concernant la part minimale des investissements durables sur le plan environnemental et/ou social.

F. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le suivi ESG concernant les actifs immobiliers détenus est réalisé lors du comité ESG annuel de la société de gestion.

Un contrôle est également mis en œuvre annuellement par le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) afin de s'assurer du respect des procédures concernant le suivi des sociétés en portefeuille.

G. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales

Dans le cadre de la gestion du fonds, des indicateurs environnementaux et sociaux sont systématiquement collectés à l'aide du questionnaire ESG permettant l'évaluation des actifs immobiliers mis en place par Elevation Capital Partners. Ces indicateurs sont collectés par actif immobilier puis consolidés au niveau du fonds.

H. Source et traitement des données

Les sources utilisées pour le suivi des caractéristiques ESG sont les questionnaires de reporting ESG renseignés par les sociétés en portefeuille.
Les audits techniques effectués sur les actifs immobiliers permettent également de compléter les questionnaires ESG avec des données probantes.

I. Limites aux méthodes et aux données

Les audits techniques effectués constituent la principale limite de la méthodologie et des sources de données employées.

J. Diligences raisonnables

Un suivi des actifs immobiliers est effectué pour analyser leur évolution aussi bien sur le plan financier qu'extra financier.

K. Politique d'engagement

En tant que signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), Elevation Capital Partners prend en compte les questions ESG dans le processus d'analyse et de décision en

matière d'investissements et s'efforce de prendre en compte les questions ESG dans ses politiques et pratiques d'actionnaire responsable.

La politique d'exercice des droits de vote établie par la société de gestion se réfère avant tout aux principes de gouvernance d'entreprise et de transparence des informations délivrées par la participation. Les votes effectués en assemblées générales dépendent de l'analyse particulière de chacune des résolutions proposées par les organes sociaux. Le droit de vote sera exercé dans tous les cas en tenant compte de l'intérêt exclusif des porteurs de parts des FIA.

Elevation Capital Partners se réserve le droit de ne pas voter aux assemblées générales dans les participations dans lesquelles elle dispose d'un rôle d'actionnaire moins significatif. La société de gestion s'attache à respecter son dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts dans le cadre de l'exercice des droits de vote. Elle exerce les droits de vote indifféremment par présence physique aux assemblées générales, par correspondance ou par procuration, en fonction des circonstances particulières à chaque assemblée générale.

Pour plus de détails, il convient de se référer à la politique d'engagement de la société de gestion disponible sur son site Internet à l'aide du lien suivant : www.elevation-cp.com.

L. Indice de référence désigné

Il n'est pas utilisé d'indice de référence.

ANNEXE SFDR - APPLICATION DU REGLEMENT SFDR POUR LA DOCUMENTATION CONTRACTUELLE

La SCPI Elevation Tertiom est classé article 8 au sens du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 aussi appelé règlement SFDR ou DISCLOSURE.

I. CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

- ☐ Oui
- ☑ **Non**
- ☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale d'investissements durables
  - ☐ Ayant un objectif environnemental dans les activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE
  - ☐ Ayant un objectif environnemental dans les activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE
  - ☐ Avec un objectif social
- ☑ **Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissement durable**

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de

préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des bonnes pratiques de gouvernances.

La taxonomie de l'UE est un système de classification Institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

II. QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITE UTILISES POUR MESURER LA REALISATION DE CHACUNE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Société s'engage à promouvoir des caractéristiques environnementales et en particulier, des caractéristiques portant sur les enjeux climatiques et de transition.

Le Fonds promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion.

1. Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Plus précisément, les indicateurs de durabilité sont mesurés par les audits techniques effectués lors de l'acquisition pour encadrer :

- la part des actifs exposés aux risques physiques et leur résilience face à ceux-ci
- la part des actifs exposés aux risques de catastrophes climatiques et de pollution
- la part des actifs assurant une transition et une flexibilité des usages face aux enjeux et aux risques de transition

2. Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Conformément aux recommandations de la Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD), les risques climatiques englobent deux types de risques : les risques et opportunités de transition et les risques physiques :

- Les risques de transition qui résultent d'une adaptation de nos modèles économiques vers une transition bas carbone : les organisations sont exposées à des changements réglementaires (ex : Taxonomie), de marché (ex : changement de comportement des consommateurs), technologiques (ex : voiture électrique) ou de réputation (ex : difficulté de rétention des talents).

L'exposition à ces changements mal anticipés ou brutaux peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effets de serre (GES) ;
- des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES ;
- des dégâts sur les actifs immobiliers détenus suite à des dommages dus au changement climatique.
  Les risques physiques incluant les risques ponctuels comme les tempêtes, ainsi que

les risques qui ont un impact à plus long terme comme l'augmentation de la température moyenne. Ces risques peuvent être modélisés par des indicateurs physiques évoluant selon les scénarios du GIEC et peuvent impacter les actifs de plusieurs façons :

- la perte de valeur des actifs détenus touchés par ces événements climatiques ;
- l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés ;
- les coûts d'adaptation des actifs et des infrastructures permettant de diminuer leur vulnérabilité aux aléas climatiques.

Annuellement le fonds reportera sur :
- Les actifs exposés à des risques climatiques avérés ;
- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- L'exposition des actifs aux sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs.

III. CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDERATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE ?

☑ **Oui**

☐ Non

Le Fonds suit les principales incidences négatives de son portefeuille détenu en direct sur :

- Les changements climatiques, en mesurant, l'exposition des actifs aux risques climatiques (site en risque d'innondation, proximité avec des forêts, constatation de séismes dans la zone dans le passé, etc.)
- Les travaux éventuels effectués sur les actifs immobiliers détenus et les échanges avec les locataires pour les adapter à tout risque social (pollution sonore, insécurité des usagers, etc.)
- Les informations relatives aux principales incidences négatives du Fonds figurent dans son Rapport Annuel.

IV. QUELLE STRATEGIE D'INVESTISSEMENT CE PRODUIT FINANCIER SUIT-IL ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers en phase de sélection et de gestion des actifs.

1. Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier?

Le Fonds pilote sa politique de sélection et de gestion des actifs afin qu'elle soit compatible avec la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales. Le Fonds procède notamment à des analyses des critères extra-financiers avant toute acquisition.
Par ailleurs, le Fonds exclut les investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport, ou à la production de combustion fossiles dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

2. Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Non applicable pour le fonds.

3. *Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?*

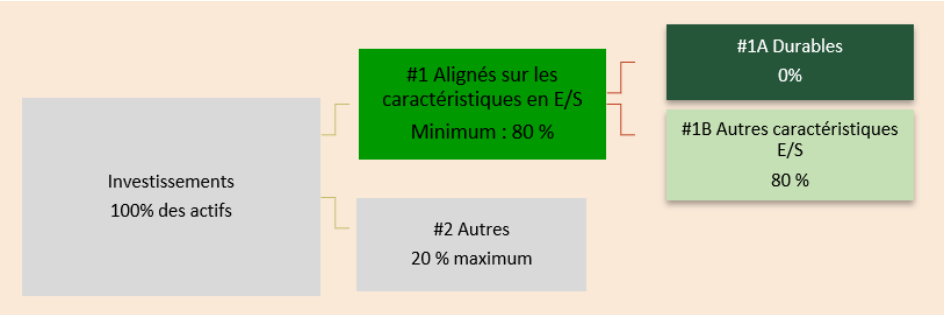
Les thématiques définies par le Règlement Disclosure ne sont pas directement applicables à la typologie d'investissement détenue par la Société, à savoir des actifs physiques.
Néanmoins, la Société évalue les pratiques de bonne gouvernance de ses différentes parties prenantes, locataires et prestataires. Par cette évaluation, elle vise à :
• Engager ses locataires dans la réduction de leurs consommations énergétiques au travers de l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux lors de leur signature ou de leur renouvellement si applicable ;
• Etre proactive auprès de ses locataires pour anticiper tout risque de controverse ;
• Intégrer dans la démarche ses principaux prestataires en annexant une clause ESG dans leurs contrats si applicable.

V. QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PREVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

80% de l'actif net de la Société est aligné sur les caractéristiques environnementales.

La Société pourra être amenée à dévier temporairement de l'allocation cible mentionnée ci-dessus lors de périodes d'investissement par exemple.

Allocation des investissements de la SCPI Elevation Tertiom



#1 La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :
- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

VI. DANS QUELLE MESURE MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNES SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Non applicable.

1. ***Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

Non applicable.

VII. QUELLE EST LA PART MINIMALE DES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNES SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Non applicable (0% des investissements alignés avec la taxonomie de l'UE).

VIII. QUELLE EST LA PART MINIMALE DES INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Non applicable.

IX. QUELS INVESTISSEMENTS SONT INCLUS DANS LA RUBRIQUE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITE ET EXISTE-T-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, non livrés au 31 décembre de l'année écoulée. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs sont analysées en période de Due diligences.

X. UN INDICE SPECIFIQUE EST-IL DESIGNE COMME INDICE DE REFERENCE POUR DETERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNE SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Dans le cadre de sa gestion de la SCPI Elevation Capital Partners, Elevation Capital Partners n'a pas identifié de *benchmark* de référence spécifique étant aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales que le fonds promeut.

1. ***Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non applicable.

2. ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***

Non applicable.

3. ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable.

4. ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Non applicable.

XI. OU PUIS-JE TROUVER EN LIGNE DAVANTAGE D'INFORMATIONS SPECIFIQUES AU PRODUIT ?

Des informations complémentaires concernant la SCPI Elevation Tertiom distribuée sont disponibles sur le site internet du Groupe Inter Invest.

