

SCPI

Elevation Tertiom

L'immobilier tertiaire en Outre-mer

Société civile de placement immobilier à capital variable

Elevation
Capital Partners

*Jury indépendant constitué par ToutSurMesFinances.com

Avertissement

Ce document ne constitue ni une offre commerciale, ni un conseil en investissement. Ce document est une documentation commerciale, nous vous invitons à consulter la documentation juridique avant tout investissement.

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) doivent être souscrites dans un but de diversification de votre patrimoine. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation personnelle (patrimoniale, fiscale...). La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée à sa part dans le capital. S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La durée minimale de placement recommandée est de 10 ans. L'investissement dans une SCPI est un placement qui peut présenter des risques, notamment :

En capital : le capital investi n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital.

De liquidité : la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique long terme. Les conditions de sorties sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché immobilier ultramarin.

De marché et de revenu : la rentabilité de

l'investissement dans une SCPI est fonction des revenus locatifs potentiels versés, approuvés par l'assemblée générale des associés. Ils sont directement liés à la conjoncture économique et immobilière et peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Elle est également fonction du montant du capital qui pourra être perçu en cas de revente des parts ou de liquidation de la SCPI.

De crédit : en cas d'acquisition des parts à crédit, l'investisseur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI pour faire face à ses obligations de remboursement. Si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

Lié à l'endettement : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour l'acquisition de certains actifs, pour un montant maximal de 30 % de la valeur globale des actifs, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 30 % de la valeur d'acquisition dudit actif, ayant étant approuvé par l'assemblée générale des associés et devant être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires et avec ses engagements pour les acquisitions payables à terme.

Fiscal : le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les départements ou collectivités d'Outre-mer dans lesquels elle investira et/ou de l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les dispositions en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quelle que soit la législation du lieu d'investissement.

De durée de blocage : les retraits sur des parts détenues depuis moins de cinq (5) ans sont soumis à une commission de retrait qui impacte la performance de l'investissement.

De durabilité : le risque de durabilité est un évènement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. Le risque de durabilité peut être un risque en soi et il peut affecter d'autres risques. La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité, notamment liés au changement climatique (catastrophes naturelles, montée des eaux, pollution). Ces transformations peuvent impacter les immeubles, les utilisateurs actuels et futurs. La Société de Gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, mais n'exclut pas de les prendre en compte à terme. La SCPI ne poursuit pas d'objectifs d'investissement durable au sens de la Taxinomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les visuels présents dans ce document ne préjugent pas des investissements futurs.

Elevation Tertiom

La SCPI investie en **immobilier tertiaire dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer** (DROM-COM)

L'opportunité de souscrire à la SCPI qui investit exclusivement dans l'immobilier tertiaire d'Outre-mer présentant de nombreux atouts spécifiques, selon la société de gestion, en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque de liquidité des parts :

- De par la rareté du foncier, les marchés immobiliers insulaires présentent un déficit d'offre pour satisfaire la demande des utilisateurs ;
- Les zones d'investissement regroupant toutes les activités tertiaires, sont le plus souvent concentrées et bien identifiables ;
- Les opportunités d'investissement sont nombreuses, selon la société de gestion, du fait d'un nombre limité d'acteurs institutionnels présents sur ces marchés, principalement animés par des « grandes familles » locales implantées historiquement ;
- Des locataires d'envergure sont présents sur ces territoires et en demande active de surfaces à louer (services publics, banques, assureurs, mutuelles, grands groupes CAC40, etc.) ;
- Les rendements immobiliers potentiels sont supérieurs à ceux observés sur les marchés métropolitains, d'après l'analyse de la société de gestion.

La SCPI Elevation Tertiom vise un objectif de taux de rentabilité interne (TRI) de 9% sur une période de détention des parts recommandée de 10 ans. Le TRI mesure la rentabilité de l'investissement dans la SCPI en tenant compte de l'évolution du prix de la part et des revenus distribués sur la période.

Le taux de distribution annuel cible est de 8% nets de frais de gestion et bruts de fiscalité (revenu potentiel distribué avant application de la fiscalité et traitement éventuel des revenus fonciers de sources étrangères le cas échéant).

Cet objectif est fourni à titre d'illustration uniquement et est basé sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion au lancement de la SCPI. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.



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.

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

Private Equity

Prises de participations minoritaires au capital de sociétés non cotées suivant des approches généralistes ou thématiques.

Fonds de fonds

Investissements dans un portefeuille diversifié de fonds internationaux

Real Estate

Acquisitions d'actifs immobiliers physiques.

2015
Date de création

1 Md €
Encours levés

+200
Participations depuis l'origine

+30
Fonds sous gestion

Au 01/07/2026

Elevation Capital Partner [1]

La création de valeur pour ambition

Elevation Capital Partners est la société de gestion du Groupe Inter Invest agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-15000006, spécialisée depuis sa création dans des opérations de capital croissance[2]. Elevation Capital Partners cible, à travers des prises de participations minoritaires, des entreprises françaises et européennes aux fondamentaux solides ayant fait la preuve de leur modèle et évoluant sur des segments de marché innovants.

Elevation Capital Partners finance notamment les fonds propres et/ou quasi-fonds propres d'entreprises domiciliées dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer (DROM-COM) à travers différents Fonds d'Investissement de Proximité (FIP) Outre-mer.

Depuis 2020, la société de gestion a également développé une gamme de fonds de capital investissement spécialisés sur le secteur immobilier (marchands de biens, réhabilitation, promotion immobilière) et de l'immobilier géré (sociétés exploitant commercialement des sociétés immobilières : hôtellerie, hôtellerie de plein air, résidences avec services, nouveaux usages immobiliers, coworking etc.).

En lançant sa gamme de fonds de fonds en 2022, Elevation Capital Partners propose à une clientèle privée l'accès à des fonds de capital investissement historiquement réservés à des investisseurs institutionnels.

[1] Données au 31/12/2024
[2] Les performances passées des participations ne préjugent pas de leurs performances futures.



Une **nouvelle offre complémentaire**

En 2024, Elevation Capital Partners innove en créant une SCPI investie dans l'immobilier tertiaire des DROM-COM.

S'appuyant sur l'expertise du groupe de plus de 30 ans sur ces territoires et sur une équipe de gestion expérimentée, la société de gestion sélectionne des actifs immobiliers diversifiés tant au niveau géographique qu'au niveau locatif.
Elevation Capital Partners ouvre ainsi aux particuliers, pour la première fois, l'accès à cette typologie d'actifs.

1 Md€

D'encours sous gestion
dont 146 M€ en Outre-mer
à travers 7 fonds de capital

200
participations

Dont 85 sociétés (PME)



Un accès facilité à l'immobilier tertiaire en Outre-mer

Elevation Tertiom est une SCPI à capital variable ayant pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier permettant de distribuer un revenu et de valoriser le prix de la part. Cet objectif de gestion n'est pas garanti et l'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

La stratégie d'investissement d'Elevation Tertiom porte sur l'acquisition, directe ou indirecte, d'actifs d'immobiliers tertiaires dans les DROM-COM.
Elevation Tertiom porte une attention particulière à la granularité des actifs en portefeuille, tant en termes de nombre d'immeubles que de locataires, se traduisant par :

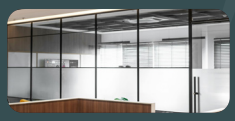
Des investissements réalisés dans l'ensemble des DROM-COM, dépendant de zones d'activités économiques distinctes, pour une diversification des risques (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique) ;
La sélection d'actifs immobiliers tertiaires de différentes natures : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et logistique, résidences gérées ;

Une étude de la qualité technique des immeubles (audits techniques réalisés par des experts indépendants), de leur emplacement et des locataires ;

En fonction des opportunités, la SCPI pourra aussi investir dans la partie hollandaise de Saint Martin.

La SCPI présente un risque de perte en capital. Les conditions de distribution et de sortie sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, des marchés immobiliers.

Principaux critères de sélection des actifs immobiliers



Bureaux



Commerces



Résidences gérées



Locaux d'activités

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison de :

- la qualité de la zone géographique et de l'emplacement (démographie, économie),
- la qualité des locataires,
- la durée des baux,
- la qualité des bâtiments.

3 zones économiques distinctes

D'après l'analyse de la société de gestion, les marchés immobiliers insulaires présentent par nature, des atouts et des contraintes qui les distinguent des marchés immobiliers métropolitains.

- La rareté du foncier disponible limite la profondeur de marché mais contribue potentiellement à soutenir, à long terme, la valeur des immeubles ;
- L'ensemble des usages immobiliers sont présents sur des périmètres restreints, formant des zones économiques attractives pour les utilisateurs ;
- La demande locative supérieure à l'offre de surfaces, selon la société de gestion, participe à préserver les valeurs locatives et à maintenir les taux de vacance à des niveaux bas.



Antilles - Guyane Océan Indien Océan Pacifique

Illustration avec le marché immobilier tertiaire de La Réunion

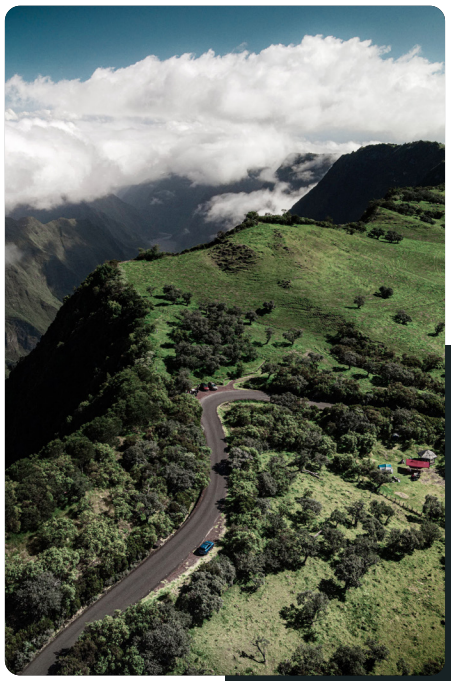
Le marché immobilier tertiaire de La Réunion connaît une situation de déséquilibre structurel entre l'offre disponible et la demande de surfaces, favorable aux investisseurs souhaitant intervenir sur l'île.

Etude de cas réalisée par la société de gestion à partir de l'étude Inovista Consulting & Research sur le marché immobilier tertiaire de La Réunion[1] et de l'étude CBRE Research sur le marché immobilier tertiaire métropolitain[2].

Elevation Capital Partners ouvre ainsi aux particuliers, pour la première fois, l'accès à cette typologie d'actifs.

Stock de demandes actives[3]	Stock d'offre disponible[4] 4 fois inférieur au stock de demande	Taux de vacance moyen[5] à un niveau bas	Taux de rendement brut annuel moyen[6] supérieur aux marchés métropolitains	
369 000 m²	90 000 m²	3% vs 4,6% en moyenne sur 12 régions métropolitaines[2]	**8,7%**	La Réunion
			5,5%	Lyon [2]
			6%	Métropoles méditerranéennes [2]
			6,25%	Strasbourg [2]

La SCPI Elevation Tertiom n'investira pas uniquement sur le marché immobilier tertiaire de La Réunion mais dans l'ensemble des DROM-COM. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



[1] Société de conseil en immobilier d'entreprise depuis 2010 à La Réunion, données au 31/12/2023, étude publiée en mai 2024.
[2] Etude CBRE Research au 31/12/2023 publiée en février 2024.
[3] Intentions d'achat ou de location qui ne sont pas encore concrétisées.
[4] Evaluation des surfaces immobilières immédiatement disponibles.
[5] Rapport entre le volume d'offre immédiate à un instant T et le parc d'immobilier d'entreprise.
[6] Rapport entre la valeur locative brute d'un bien et de son coût d'acquisition brut (la valeur d'achat du bien hors frais d'acquisition et droits de mutation).

Une solution d'épargne immobilière

- Vous **diversifiez votre épargne**, sur un horizon de placement long terme, en vous constituant un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires dans les DROM-COM.

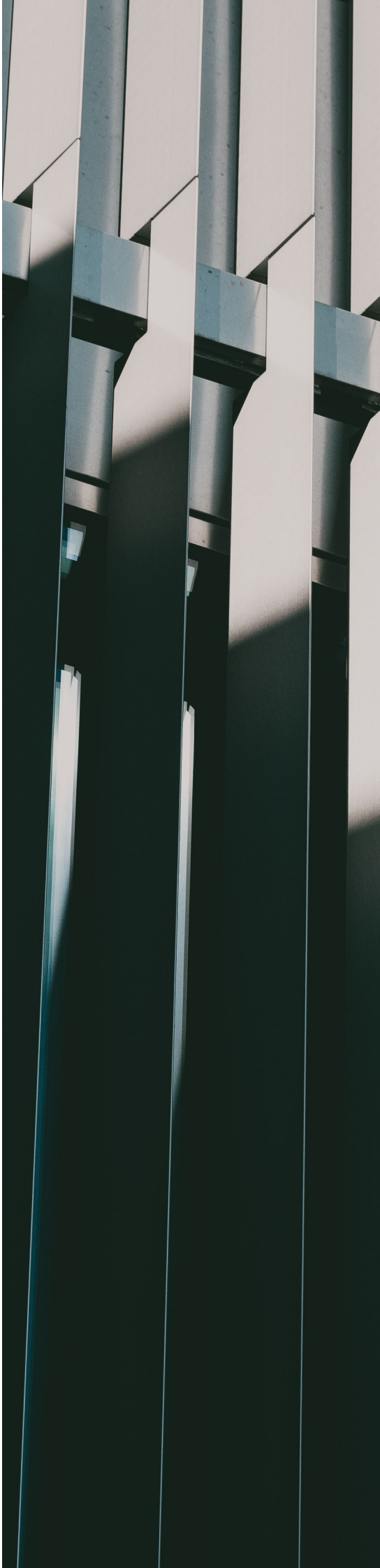
- Vous **devenez associé d'un véhicule collectif**, visant à diversifier les investissements et mutualiser les risques immobiliers et locatifs, sans que cet objectif ne soit garanti.

- Vous **réalisez un investissement immobilier à partir de 3 000 €**, présentant un risque de perte en capital .

- Vous **déléguez intégralement la gestion immobilière** à la société de gestion Elevation Capital Partners, en contrepartie d'une commission de gestion.

- Vous **percevez mensuellement des revenus complémentaires potentiels**, non garantis, soumis à votre régime d'impositionen tant que personne physique ou morale.

- Vous **disposez d'une information régulière** et d'un reporting transparent encadrés par la gouvernance du véhicule SCPI.



Comment souscrire à la SCPI Elevation Tertiom ?



Acquisition des parts au comptant ou à crédit[1]

Investissement progressif grâce au versement mensuel programmé à partir de 1 €
(après une souscription initiale minimum de 3 000 €)

Acquisition des parts en pleine propriété ou en démembrement

Possibilité pour l'associé, au moment de la souscription initiale, de donner mandat à la société de gestion pour réinvestir automatiquement les dividendes potentiels.

Souscription des parts en unité de compte de contrats d'assurance vie française[2] ou au sein du Plan d'Epargne Retraite Mon PER d'Elvest

Décimalisation possible des parts dès lors que la règlementation applicable le permettra.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement de long terme (période de détention recommandée de 10 ans). La SCPI et la société de gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts et une demande de retrait n'est possible que s'il existe en contrepartie, une demande de souscription pour la compenser. Le souscripteur est donc soumis à un risque de liquidité.

[1] Souscription à crédit proposée avec AXA et CACF. L'attention du souscripteur est attirée sur les points suivants :
Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.
[2] Référencement en cours.

Comment fonctionne la SCPI Elevation Tertiom ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier dont l'objectif est d'acquérir, de gérer et de valoriser un patrimoine immobilier pour le compte de ses associés.

Elle est gérée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers en contrepartie d'une commission de gestion annuelle.

La SCPI Elevation Tertiom investit dans des actifs immobiliers tertiaires répondant à la stratégie d'investissement et de gestion définie dans sa note d'information. Elle a pour objectif de distribuer à ses associés les revenus potentiels perçus de la location des actifs immobiliers détenus en portefeuille, après approbation de l'assemblée générale annuelle des associés.

La SCPI présente un risque de perte en capital. Le taux de distribution annuel, qui peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de la conjoncture économique et immobilière, n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Rappel des principaux risques liés à l'investissement en SCPI

- Risque de perte en capital.
- Risque de liquidité.
- Risque de rentabilité : les revenus potentiels versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution de la conjoncture économique et immobilière.
- Risque de crédit.
- Risque lié à l'endettement de la SCPI.
- Risque fiscal.
- Risque de durabilité.

Pour plus d'information, l'investisseur peut se reporter à la rubrique « Avertissements » de ce document et à la note d'information.



Associés

Souscriptions
retraits

Acomptes sur dividendes mensuels potentiels, non garantis, sur décision de l'Assemblée Générale des associés

SCPI

Société de gestion Elevation Capital Partners

Acquiert / Gère / Loue

Plus-values de cessions potentielles

Portefeuille d'actifs immobiliers

Bureaux, commerces, locaux d'activités, résidences gérées

Revenus locatifs potentiels

Locataires

Baux commerciaux

Principales caractéristiques

La société

Société de gestion

Elevation Capital Partners (Agrément AMF n° GP-15000006)

Forme juridique et nature

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Visa AMF

Visa SCPI n° 24-13 en date du 23 juillet 2024

Durée de vie

99 ans

Capital maximum statutaire

300 000 000 €

Durée de placement recommandée

10 ans

Stratégie d'investissement

Actifs immobiliers tertiaires (bureaux, commerces, entrepôts et logistique, résidences gérées) situés dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer. En fonction des opportunités, la SCPI pourra aussi investir dans la partie hollandaise de Saint-Martin.

Ratio d'endettement

Dans la limite de 30 % de la valeur globale des actifs immobiliers (en ce compris les droits et coûts d'acquisition de l'actif à financer, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 30 % de la valeur d'acquisition dudit actif).

Règlement SFDR

Article 8

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)



Les parts

Prix de souscription

200 € TTC net de frais dont

Valeur nominale : **150 €**

Prime d'émission : **50 €**

Minimum de souscription

3 000 €

Date d'entrée en jouissance des parts

1er jour du 6e mois suivant le mois de souscription.

La distribution

Distribution des revenus

Les potentiels revenus sont versés sous forme d'acomptes mensuels sous réserve de décision des associés prises en Assemblée Générale. Ils ne sont pas garantis. Les premiers revenus seront versés prorata temporis.

Fiscalité applicable

Régime des revenus fonciers, des plus-values immobilières et des capitaux mobiliers.

Les commissions

Commission de souscription

Néant

Commission de gestion annuelle max

15 % HT (soit 18 % TTC) des produits locatifs et financiers

Commission de retrait

5 % HT (soit 6 % TTC) du prix de retrait, prélevée pour des parts détenues depuis moins de 5 ans

0 % pour des parts détenues depuis plus de 5 ans

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

4,17 % HT (soit 5 % TTC) du prix d'acquisition ou de cession (net vendeur) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, si le dossier est intermédié.

5,84 % HT (soit 7 % TTC) du prix d'acquisition ou de cession (net vendeur) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, si le dossier n'est pas intermédié.

Les acteurs externes

Commissaire aux comptes

Fiduciaire de la Seine

Expert Immobilier

Galtier Valuation

Dépositaire

ODDO BHF SCA

Elevation
Capital Partners

21 rue Fortuny 75017 Paris

0156620055

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 de la SCPI doivent être remis préalablement à toute souscription.

La note d'information de la SCPI Elevation Tertiom a reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI 24-13 en date du 23 juillet 2024. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur le site : www.elevation-cp.com.

Document à caractère promotionnel - Illustrations non contractuelles