

# SCPI ELEVATION TERTIOM

## Bulletin Trimestriel d'Information n°4 2ème trimestre 2025

Analyse du 1<sup>er</sup> avril 2025 au 30 juin 2025

Validité sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2025

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 sous le numéro GP-15000006.





Kanopée Boutiques – La Réunion

## Actualités du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Cher(e)s associé(e)s,

Au cours du second trimestre 2025, l'immobilier semble avoir retrouvé sa place de valeur refuge et a gagné en attractivité. L'environnement de marché, marqué par une accalmie sur les taux offre une fenêtre d'investissement attractive pour les investisseurs. Au cours de ce trimestre, votre SCPI, Elevation Tertiom a collecté près de 3,5M€ et les équipes d'investissement ont pu signer des accords d'exclusivité pour l'acquisition de deux actifs granulaires à très fort rendement. Il s'agit d'un commerce pied d'immeuble situé à Saint Claude en Guadeloupe acheté à un taux de rendement immobilier brut de 10,9% et un actif de bureaux loué à un assureur de premier plan à Pointe-à-Pitre à un taux d'acquisition brut de 13,2%. Ces deux nouvelles opportunités d'acquisition s'inscrivent parfaitement dans l'objectif de constitution d'un portefeuille liquide et performant à moyen/long terme.

Le fait notable de ce second trimestre est intervenu lors de l'Assemblée Générale

extraordinaire du 30 juin dernier, au cours de laquelle vous avez voté massivement pour diminuer les frais de gestion à 15% des loyers et des revenus financiers encaissés. Ce choix nous semble particulièrement judicieux car il devrait permettre d'améliorer le résultat d'Elevation Tertiom et ainsi son taux de distribution annuel. Rappelons que la performance cible sur le long terme est de 8% et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sur le portefeuille en gestion, nous allons réceptionner la livraison du programme Kanopée Boutiques au cours du troisième trimestre, et sur le plan locatif un accord d'exclusivité a été signé avec un assureur de premier plan pour louer une grande partie du bâtiment B de l'immeuble BERTEL à la Réunion. Enfin, la valeur du patrimoine retenue par les experts immobiliers est stable au cours de ce premier semestre, avec une valeur de reconstitution de 211,61€ à fin juin, contre un prix de souscription de 200€.

Nous abordons donc le troisième trimestre avec confiance. Les fondamentaux du patrimoine sont solides, les premiers loyers devraient être encaissés, et le dealflow s'accroît, avec des actifs de qualité à des taux d'acquisition supérieurs à 10% permettant d'être optimiste sur la performance à moyen terme.

Elevation Tertiom attire de plus en plus d'investisseurs, et elle s'est aussi vu remettre le Prix TOP d'OR dans la catégorie Nouvelle SCPI / Nouvel entrant. Ce trophée récompense l'implication constante des équipes au service d'une épargne patrimoniale responsable. Pour finir, nous avons le plaisir de vous annoncer que grâce à toutes ces bonnes nouvelles, nous maintenons notre objectif de distribution 2025 à un taux supérieur à 8%.

**Benoît PETIT**

Président – Elevation Capital Partners



# Chiffres clés au 30/06/2025



**23 166 837 €**  
Capitalisation



**847**  
Associés



**3 476 472 €**  
Collecte nette trimestrielle



**42**  
actifs



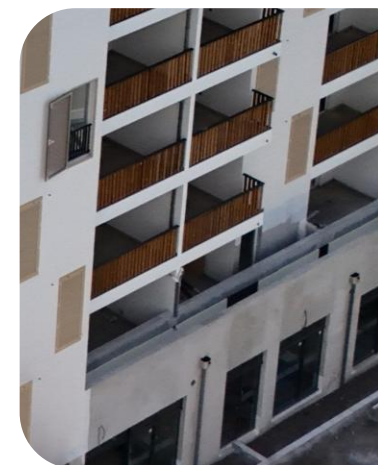
**3,00 € / part**  
Dividende brut trimestriel



**8 435 159€**  
Trésorerie disponible



**0 %**  
Endettement bancaire



# Vos questions / Nos réponses

## Pourquoi une SCPI outre-mer ?

Elevation Capital Partners, peut s'appuyer sur l'**expertise** du groupe Inter Invest, implanté en Outre-mer depuis plus de 30 ans afin de sourcer les **meilleures opportunités** d'investissement immobilier, dans un secteur géographique où la concurrence est moins forte. De plus, ces territoires ont montré leur **résilience**, particulièrement depuis la crise rencontrée en 2022, contrairement aux secteurs immobiliers français et européen qui ont été particulièrement impactés. (Source Inovista)

## Quelle est votre prévision de taux de distribution à fin 2025, et comment pensez-vous l'atteindre ?

Nous maintenons un objectif de performance (non garanti) supérieur à **8%** pour 2025. L'encaissement des premiers loyers au cours du S2, la diminution des frais de gestion à 15% des loyers perçus et les dossiers sous exclusivités à des taux attractifs, nous permettent d'être confiants pour délivrer en fin d'année un taux de distribution **en ligne avec l'objectif fixé**.

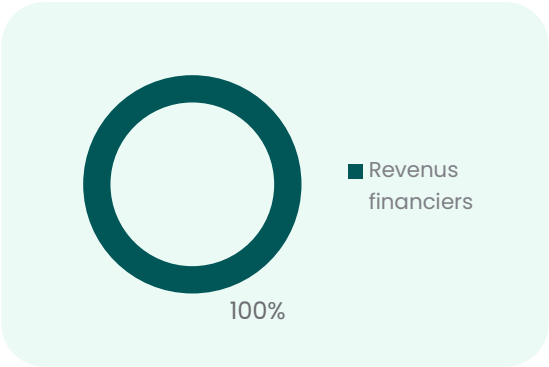


# Distribution au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

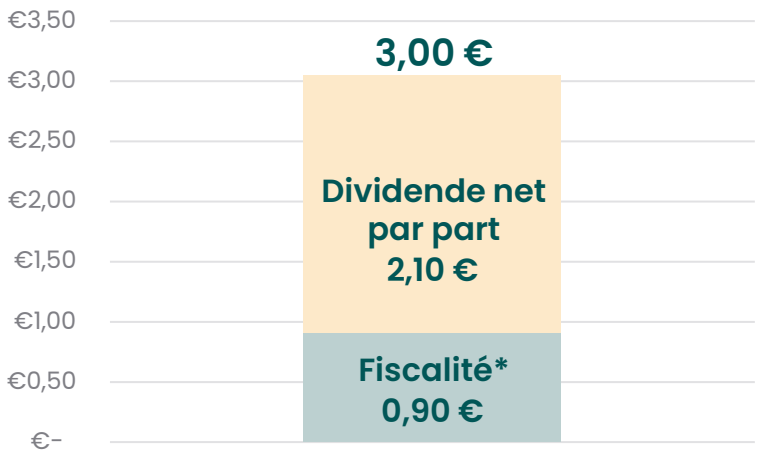
## Dividende brut par part en jouissance

3,00 € dont

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Revenus locatifs       | -      |
| Revenus financiers     | 3,00 € |
| Revenus non récurrents | -      |



## Dividende net par part en jouissance



\* Fiscalité estimée sur la base de revenus 100% financiers.

### Prochains versements potentiels

Juillet 2025  
Août 2025  
Septembre 2025



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 présagent pas des performances futures.

# Historique de distribution

## Objectifs de performance, non garantis



Objectifs fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtés par la société de gestion, ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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 de la SCPI (net de frais et brut de fiscalité) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

**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 présagent pas des performances futures.**

|  | 2025                                            | 2024                    |
|--|-------------------------------------------------|-------------------------|
|  | 8%<br>Objectif de taux de distribution maintenu | 6,00 €<br>brut par part |

|         |       |   |
|---------|-------|---|
| Juin    | 1,20€ | - |
| Mai     | 0,95€ | - |
| Avril   | 0,85€ | - |
| Mars    | 0,80€ | - |
| Février | 0,70€ | - |
| Janvier | 0,70€ | - |

# Patrimoine immobilier au 30/06/2025

## Actifs en portefeuille et sous exclusivité



### Acquisitions du trimestre

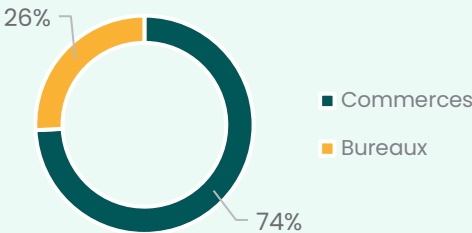
| Date d'acquisition | Typologie | Profil locatif | Localisation | Surface (m2) | Prix d'acquisition acte en mains |
|--------------------|-----------|----------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| -                  | -         | -              | -            | -            | -                                |

### Actifs sous exclusivité

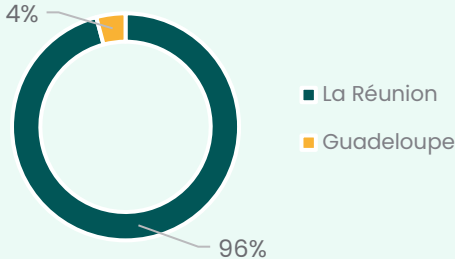
| Date d'acquisition prévisionnelle | Typologie | Profil locatif        | Localisation | Surface (m2) | Taux d'acquisition HD* |
|-----------------------------------|-----------|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|
| T4 2025                           | Commerce  | Commerce de proximité | Guadeloupe   | 47           | 10,9%                  |
| T3 2025                           | Bureaux   | Assurance             | Guadeloupe   | 620          | 13,2%                  |

## Répartition du portefeuille

Répartition sectorielle du patrimoine  
(en % de la valeur vénale des actifs)



Répartition géographique du patrimoine  
(en % de la valeur vénale des actifs)



\*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 constitue ni une promesse de rendement, ni de performance.

# Actifs en portefeuille

## Kanopée Boutiques



Commerce



La Réunion  
La Possession



Acquisition :  
31/07/2024



Rentabilité brute :  
8,5 %<sup>1</sup>

### Description de l'opération :

- Portefeuille de **35 locaux commerciaux neufs**, en état futur d'achèvement, au sein de l'opération Kanopée du projet mixte *Cœur de Ville* à La Possession. Ensemble immobilier certifié BREEAM et réalisé par Opale, développeur immobilier de 1<sup>er</sup> plan à La Réunion. Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2025
- **1<sup>er</sup> écoquartier ultramarin<sup>2</sup>** dont la vocation est de développer le centre-ville en étoffant l'offre commerciale et les services pour répondre aux attentes de la population.
- **Forte croissance démographique à La Possession** : +21,5 % entre 2007 et 2017 et +13,5 % attendus d'ici à 2030/2032 pour atteindre 40 000 habitants<sup>2</sup>.
- **Phases de constructions essentielles achevées** (bâtiments hors d'eau et hors d'air). Les travaux se poursuivent notamment sur la voirie et dans l'aménagement des intérieurs.
- **Au 30/06/2025, la valeur d'expertise des actifs est stable et est supérieure de 10,30 % au prix d'acquisition.**

### Situation locative :

- Commercialisation en cours.
- 1 BEFA en cours de signature.
- 27 baux signés en état futur d'achèvement.
- Appels de fonds restants : 4,9M€ (HD).



**WALT (durée moyenne) : 9,9 ans**

**WALB (durée ferme moyenne) : 7,1 ans**



### Exemples de locataires<sup>1</sup> :



# Actifs en portefeuille

## Azur Commerces



Commerce



Guadeloupe  
Saint-François



Acquisition :  
27/08/2024



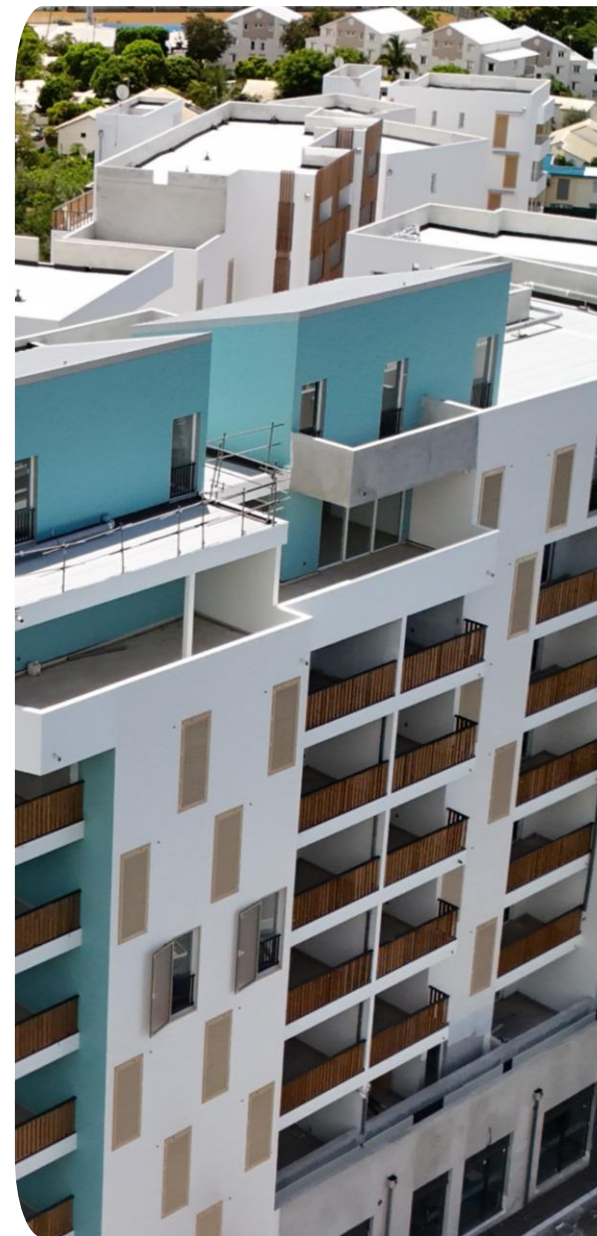
Rentabilité brute :  
11,90 %<sup>1</sup>

### Description de l'opération :

- Portefeuille diversifié de **6 locaux commerciaux neufs** en pied d'immeuble dans le cadre de la construction d'une résidence composée de 59 logements en R+1 et R+2. Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2025.
- Programme situé à proximité du centre-ville, dans le **quartier Bellevue, à la fois résidentiel et touristique**, le long de la route touristique (RN4) reliant Pointe-à-Pitre à Saint-François. Emplacement privilégié offrant un accès facile aux commodités locales, aux plages et aux attractions touristiques.
- La ville de Saint-François compte environ 13 000 habitants. Son **économie est orientée sur les activités balnéaires et touristiques** soutenues par un réseau hôtelier, des locations meublées et des résidences touristiques.
- **Au 30/06/2025, la valeur d'expertise des actifs est stable et est supérieure de 35,39 % au prix d'acquisition.**

### Situation locative :

- Commercialisation en cours.
- Appels de fonds restants : 47,2K€ (HD).



# Actifs en portefeuille

## OPPCI Indigo Référence



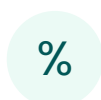
Bureau



La Réunion  
Saint-Denis



Acquisition :  
08/11/2024



Rentabilité brute :  
7,60 %<sup>1</sup>

### Description de l'opération :

- Acquisition de titres d'un véhicule d'investissement, l'OPPCI Indigo Référence, propriétaire d'un immeuble de bureaux en VEFA à Saint-Denis.
- Opportunité d'acquisition de **1 087,5 m² de bureaux certifiés HQE (et 300 places de parking), en partie loués à une grande société cotée du CAC 40** pour établir son siège social régional à la Réunion.
- Le bâtiment se situe au cœur d'une opération immobilière mixte d'envergure proposant également une offre de commerces et de loisirs sur environ 10 350 m² au total.
- Les travaux sont réalisés par un promoteur avec une expertise locale, OCIDIM, filiale de développement immobilier du Groupe Vinci Construction DOM-TOM.
- **Au 30/06/2025, la valeur d'expertise de l'actif est stable et supérieure de 8,76 % au prix d'acquisition.**

### Situation locative :

- Bureaux loués à une grande société cotée du CAC 40, avec un bail de 12 ans fermes signés en état futur d'achèvement<sup>1</sup>.
- LOI signée avec un assureur pour un BEFA sur les ¾ de la surface du bâtiment B.
- Solde des surfaces : commercialisation en cours.
- Appels de fonds restants : 2,5M€ (HD).



# Situation locative au 30/06/2025

## Mouvements de locataires

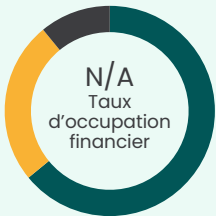
Pas de mouvement de locataire sur le trimestre.

## Baux et loyers



N/A  
Loyers quittancés sur le trimestre

N/A  
Taux de recouvrement des loyers

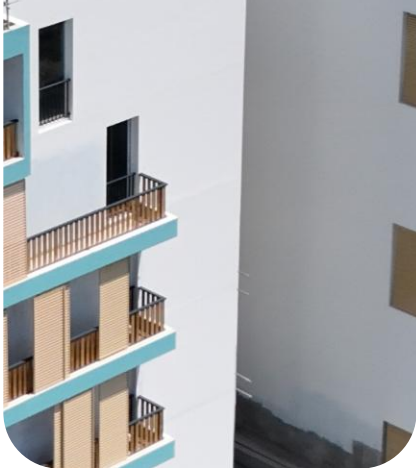
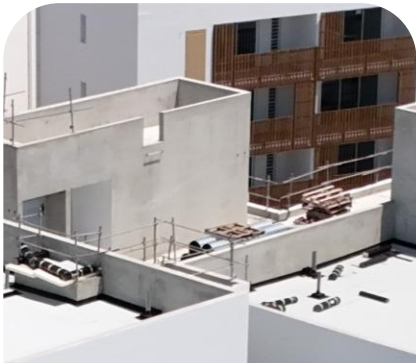


- Surfaces occupées
- Surfaces occupées sous franchise
- Surfaces vacantes



N/A  
Durée ferme moyenne des baux (WALB)

N/A  
Durée moyenne des baux (WALT)



Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs.

# Marché des parts au 30/06/2025

## Marché des parts

|                                          | 3 <sup>e</sup> trimestre<br>2024 | 4 <sup>e</sup> trimestre<br>2024 | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2025 | 2 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 |
|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Nombre de parts en<br>début de trimestre | 11 392                           | 41 228                           | 89 015                            | 103 188                          |
| Parts souscrites sur le<br>trimestre     | 29 836                           | 47 787                           | 14 172                            | 17 633                           |
| Retraits de parts sur le<br>trimestre    | 0                                | 0                                | 0                                 | 250                              |
| Nombre de parts en<br>fin de trimestre   | 41 228                           | 89 015                           | 103 187                           | 120 571                          |
| Parts en attente de<br>retrait           | 0                                | 0                                | 0                                 | 0                                |
| Capital social en fin<br>de trimestre    | 6 184 168 €                      | 13 352 345 €                     | 15 478 154 €                      | 18 085 528 €                     |
| Capitalisation en fin<br>de trimestre    | 7 719 360 €                      | 16 856 200 €                     | 19 690 364 €                      | 23 166 837 €                     |

**31 555 nouvelles  
parts en 2025**

**Aucune part en  
attente de retrait**

**Ticket moyen par  
associé : 27 355 €**



# Marché des parts et valeurs au 30/06/2025

## Prix de la part et tunnel de valeur de reconstitution

Prix décoté

190,45 €

Prix de souscription & valeur de retrait

200,00 €

Valeur de reconstitution

211,61 €

Prix surcoté

232,77 €

-10%

+10%

Les valeurs d'expertises au 30/06/2025 sont stables par rapport aux valeurs du 31/12/2024.

La diminution de la valeur de reconstitution par part s'explique principalement par une augmentation du nombre de parts, sans acquisition réalisée au cours de ce semestre.



# Glossaire

- **Capitalisation** : produit du nombre de parts émises par le prix de souscription d'une part à date.
- **Capital social** : produit du nombre de parts émises par la valeur nominale d'une part
- **Capital variable** : capital ouvert, variant en fonction des souscription et retraits, dans la limite du capital maximum définit dans les statuts de la SCPI
- **Loyers quittancés** : total des loyers dus sur la période
- **Prix de souscription** : prix d'achat d'une part de la SCPI sur le marché primaire, frais de souscription inclus le cas échéant.
- **Taux d'occupation financier** : division des loyers facturés par la SCPI par les loyers facturables si l'ensemble des surfaces du portefeuille étaient louées.
- **Taux de distribution** : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.
- **Taux de rentabilité Interne (TRI)** : 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 de détention des parts.

- **Taux de recouvrement des loyers** : division des loyers encaissés par les loyers dus
- **Valeur de retrait** : valeur de la part à laquelle l'associé souhaitant sortir revend ses parts de SCPI à capital variable.
- **Valeur vénale** : valeur d'un immeuble définie par un expert immobilier agréé.
- **Valeur de réalisation** : valeur comprenant la valeur d'expertise des immeubles en portefeuille (hors droits) et la valeur des autres actifs de la société (trésorerie et autres placements).
- **Valeur de reconstitution** : valeur comprenant la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du portefeuille.
- **WALB** (Weighted Average Lease Break) : durée moyenne résiduelle des baux, pondérée par les surfaces louées, jusqu'à la prochaine option de sortie des locataires.
- **WALT** (Weighted Average Lease Term) : durée moyenne résiduelle des baux, pondérée par les surfaces louées, jusqu'au terme des baux.

# Informations complémentaires

- **Capital social maximum** : Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à 300 000 000 €. Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues.
- **Variabilité du capital** : le capital social de la SCPI est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Il ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront par principe pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.  
Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.  
Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la SCPI pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.  
En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation.
- **Souscription des parts** : le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI. La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.
- **Parts sociales** : La valeur nominale de la part est fixée à 150 euros. Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion dès lors que la réglementation applicable le permettra.
- **Prix de souscription** : l'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.
- **Jouissance des parts** : les parts souscrites entrent en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.
- **Modalités de sortie** : l'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de 2 possibilités distinctes :
  - La demande du remboursement de ses parts auprès de la Société de Gestion ; par principe, elle ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser. Par exception, dans l'hypothèse il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire, les associés pourront céder leurs parts par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre de la Société de Gestion au siège de la SCPI.
  - La vente directe de ses parts (cession de gré à gré), sans intervention de la Société de Gestion, à une personne identifiée par ses soins.

# Principales caractéristiques

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Société de gestion                     | Elevation Capital Partners<br>(Agrément AMF n° GP-15000006)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Forme juridique                        | Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Visa et numéro AMF                     | Visa AMF SCPI n°24-13 en date du 23 juillet 2024<br>N° AMF : SCPI00010009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Règlement SFDR                         | Article 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nature du capital                      | Capital variable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Durée de vie                           | 99 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Durée de placement recommandée         | 10 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Prix de souscription                   | 200 € / part                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Délai de jouissance des parts          | 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fréquence de distribution              | Les potentiels revenus sont versés sous forme d'acomptes mensuels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fiscalité applicable                   | Régime des revenus fonciers, des plus-values immobilières et des capitaux mobiliers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Indicateur synthétique de risque (SRI) | 1 2 3 4 5 6 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Acteurs externes                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Commissaire aux comptes : Fiduciaire de la Seine</li> <li>Expert immobilier : Galtier Valuation</li> <li>Dépositaire : ODDO BHF SCA</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| Principaux facteurs de risques         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Risque de perte en capital et de liquidité.</li> <li>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.</li> <li>Risque de crédit.</li> <li>Risque lié à l'endettement de la SCPI.</li> <li>Risque fiscal.</li> <li>Risque de durabilité.</li> </ul> |

# Frais et commissions

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commission de souscription                      | Néant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Commission de gestion annuelle max.             | <ul style="list-style-type: none"><li>• 15 % HT (soit 18 % TTC) des produits locatifs et financiers</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Commission de retrait                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 5 % HT (soit 6 % TTC) du prix de retrait, prélevée pour des parts détenues depuis moins de 5 ans ;</li><li>• 0 % pour des parts détenues depuis plus de 5 ans.</li></ul>                                                                                                                                                                                              |
| Commission d'acquisition et de cession d'actifs | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul> |

\*Rentabilité :  $\text{loyer HT HC} / \text{prix d'acquisition HT HC}$

**Pour plus d'information sur les commissions, veuillez vous référer à la documentation légale de la SCPI et notamment sa note d'information.**





**ELEVATION**  
Capital Partners

**Pour toute demande d'information,  
contacter :**

**SCPI Elevation Tertiom**

**01 56 62 00 55**

**[www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)**

La note d'information de la SCPI Elevation Tertiom a reçu le visa AMF SCPI n°24-13 en date du 23/07/2024. La note d'information est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur les sites : [www.elevation-cp.com](http://www.elevation-cp.com) et [www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr).