

SCPI ELEVATION TERTIOM

Bulletin Trimestriel d'Information n°5 3^e trimestre 2025

Analyse du 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 2025

Validité sur le 4^e 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 3^e trimestre 2025

Cher(e)s associé(e)s,

La conjoncture économique et immobilière demeure globalement tendue. L'impact potentiel de la hausse des droits de douane américains sur l'inflation et la croissance économique mondiale demeure incertaine. Malgré ce contexte, le marché de l'investissement tertiaire en France affiche un regain d'activité : selon une étude de BPCE, les volumes investis au premier semestre 2025 ont progressé de 30 % par rapport au premier semestre 2024. Dans les territoires d'Outre-mer, les déséquilibres entre l'offre et la demande restent marqués. En Guadeloupe, Martinique et Guyane, la rareté de l'offre disponible face à une demande structurellement élevée se confirme trimestre après trimestre.

Une dynamique positive pour votre SCPI

Dans cet environnement, Elevation Tertiom poursuit son développement avec pour ambition de devenir une référence de l'investissement immobilier en Outre-mer. La collecte reste soutenue

ce trimestre, avec plus de 3 millions d'euros levés. Ces capitaux ont permis de poursuivre la diversification du portefeuille, notamment à travers l'acquisition d'un actif de bureaux situé à Pointe-à-Pitre (Guadeloupe), actuellement loué à la MAAF. Cette opération présente un rendement brut à l'acquisition de 13,20 %.

Le pipeline d'acquisitions s'étoffe également : trois nouveaux actifs sont d'ores et déjà sous exclusivité. Nous prévoyons de déployer entre 5 et 6 millions d'euros d'ici la fin de l'année, sur des actifs présentant des rendements potentiels compris entre 10 % et 13 %. Côté résultats, les acomptes sur dividende du troisième trimestre sont en hausse, s'établissant à 5,15 € par part ayant pleine jouissance. Par ailleurs, 101 nouveaux associés ont rejoint la SCPI, témoignant de la confiance renouvelée des investisseurs.

Perspectives et ambition maintenues pour la fin d'année

Pour le dernier trimestre 2025, nous

restons pleinement engagés dans notre stratégie d'investissement « high yield », essentielle à la croissance et à la diversification de notre portefeuille. Le marché immobilier ultramarin reste favorable aux acquéreurs, nous offrant des conditions attractives pour poursuivre notre développement.

Notre ambition demeure inchangée : constituer un portefeuille diversifié, combinant rendement élevé et maîtrise des risques, au service de nos associés. Forts de ces résultats, nous confirmons notre objectif de performance pour l'année, avec un taux de distribution prévisionnel brut de fiscalité supérieur à 8 % en 2025.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance et vous donnons rendez-vous en janvier pour notre prochain bulletin trimestriel.

Benoît PETIT

Président – Elevation Capital Partners



Chiffres clés au 30/09/2025



26 331 233 €
Capitalisation



948
Associés



3 164 395 €
Collecte nette trimestrielle



43
actifs



5,15 € / part
Dividende brut trimestriel



5 634 718€
Trésorerie disponible



0 %
Endettement bancaire



Vos questions / Nos réponses

Pouvez-vous nous présenter l'acquisition du trimestre ?

Il s'agit d'un actif de bureau loué à la MAAF, situé en plein cœur de ville de Pointe-à-Pitre, au sein de l'immeuble emblématique « Manhattan ».

Cet actif a été acheté à un taux de rentabilité brute à l'acquisition de 13,20 %. Cette opération est parfaitement alignée avec la stratégie d'Elevation Tertiom puisqu'elle contribue à diversifier le portefeuille avec un actif de bureau idéalement situé, combinant emplacement stratégique et performance attractive*.

Quelle performance à moyen terme pour Elevation Tertiom ?

À moyen terme, l'objectif de votre SCPI est de délivrer une performance de 8 %*.

Dans le contexte actuel du marché, et au regard des opportunités exclusives en cours — dont les taux de rendement potentiels dépassent en moyenne les 11 % — nous visons à atteindre cet objectif dès 2025, puis à le maintenir les années suivantes.

Bien que l'exercice de prévision reste par nature incertain, et que le contexte économique et géopolitique mondial impose une certaine prudence, nous restons confiants.

Notre stratégie opportuniste et diversifiée devrait continuer à nous permettre de saisir des opportunités de placement attractives dans les territoires ultramarins, offrant des rendements bruts potentiels à l'acquisition supérieurs à 10%. En outre, la rareté du foncier dans certains territoires comme La Martinique ou la Guadeloupe contribue à maintenir une pression à la hausse sur les prix de l'immobilier.

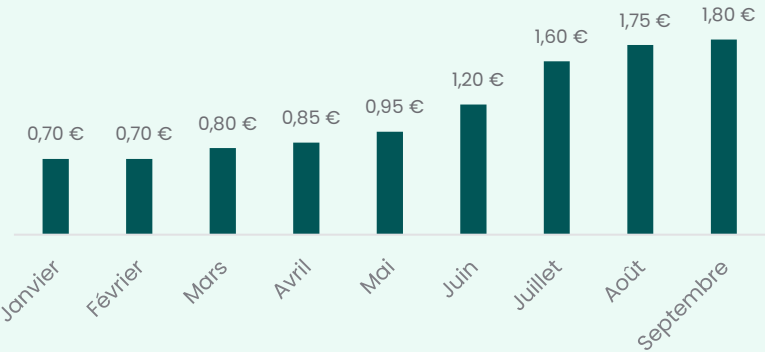
Nous nous engageons à mobiliser tous nos efforts pour vous proposer les opportunités que nous jugerons les plus pertinentes et les mieux alignées avec cet objectif de performance.

* «L'objectif de TRI sur la durée de détention recommandée de 10 ans que cible ELEVATION TERTIOM est de 9% comprenant un objectif annuel de taux de distribution de 8% nets de frais de gestion et bruts de fiscalité. Cet objectif est fourni à titre d'illustration uniquement et est basé sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.»



Distribution au 3^e trimestre 2025

Historique de dividende brut par part en jouissance



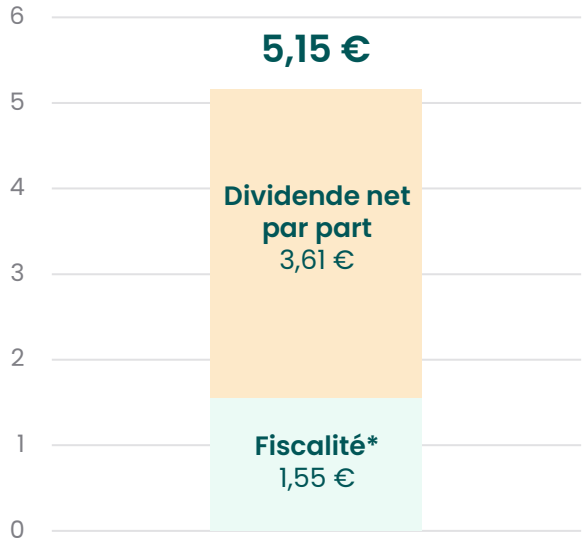
Prochains versements potentiels

octobre 2025

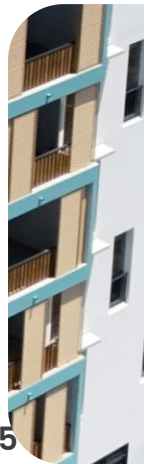
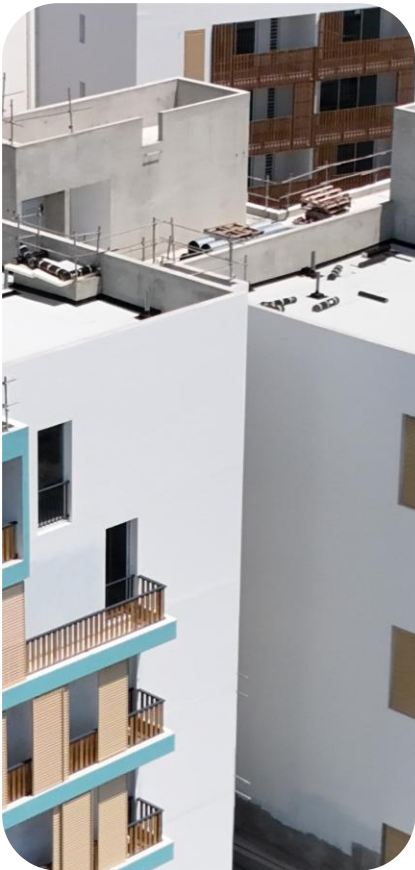
novembre 2025

décembre 2025

Dividende net par part en jouissance



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



Données financières

Objectifs de performance, non garantis

9 %

Taux de rentabilité Interne cible (TRI) 10 ans

8 %

Taux de distribution cible annuel

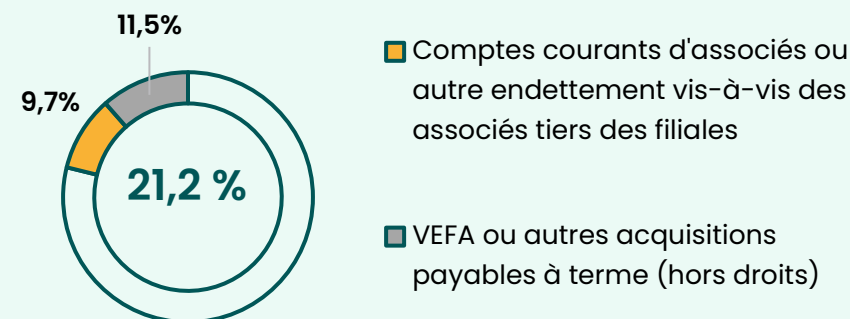
Objectifs fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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^{er} 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.

Dettes et autres engagements



Patrimoine immobilier au 30/09/2025

Actifs en portefeuille et sous exclusivité

**43 actifs**
en portefeuille

**1 actif**
acquis sur le trimestre

**0 actif**
cédé sur le trimestre

**7 354 m²**
Surface totale gérée

Acquisitions du trimestre

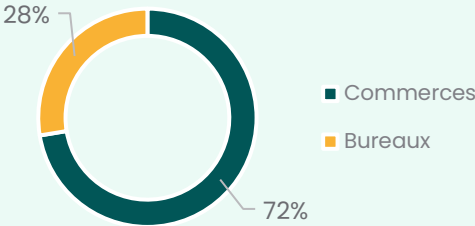
Date d'acquisition	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
30/09/2025	Bureaux	Assurance	Guadeloupe	620	13,20%

Actifs sous exclusivité

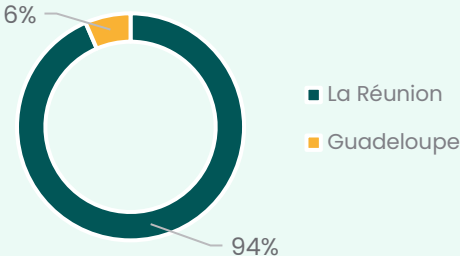
Date d'acquisition prévisionnelle	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
T4 2025	Mixte	Diversifié	Saint Martin	423	10,4%
T4 2025	Supermarché	Grande distribution	Nouvelle Calédonie	1 242	13,0%
T4 2025	Commerce	Restaurant	Guyane	135	10,3%

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 %¹

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^{er} plan à La Réunion. Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2025
- **1^{er} écoquartier ultramarin²** 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 habitants².
- **Phases de constructions essentielles achevées** (bâtiments hors d'eau et hors d'air). La livraison est prévue pour le 30/11/2025.
- **Au 30/06/2025, la valeur d'expertise des actifs est stable et est supérieure de 10,30 % au prix d'acquisition.**

Situation locative :

- Signature du bail pour la GMS avec comme preneur Carrefour, représentant 40% de la valeur locative des baux signés.
- 85 % des BEFA ont été signés (1,4M€).
- 9% des BEFA sont en cours de signature (161K€).
- 3 lots sont encore vacants soit 6% des BEFA (92K€).
- Appels de fonds restants : 979K€ (HT).
- Perception prévisionnelle des premiers loyers en décembre 2025.



WALT (durée moyenne) : 9,9 ans

WALB (durée ferme moyenne) : 7,1 ans



Exemples de locataires¹:



Actifs en portefeuille

Kanopée Boutiques – Immersion



30 BEFA signés au 30/09/2025¹ dont :



¹La pré-commercialisation de surfaces locatives et la rentabilité brute prévisionnelle sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les BEFA signés sont soumis à des conditions suspensives potentielles qui peuvent remettre en cause l'accord conclu avec les locataires. Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs.

Actifs en portefeuille

Azur Commerces



Commerce



Guadeloupe
Saint-François



Acquisition :
27/08/2024



Rentabilité brute :
11,90 %¹

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^e 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 locale :

- Commercialisation en cours.
- Appels de fonds restants : 47,2K€ (HD).
- Perception des revenus locatifs du bâtiment C le 15/10/2025.
- Perception des revenus locatifs du bâtiment D le 15/12/2025.
- Perception de 185K€ de pénalités de retard : 100K€ en 2025 et 85K€ avant le 30/06/2026.



Actifs en portefeuille

OPPCI Indigo Référence



Bureau



La Réunion
Saint-Denis



Acquisition :
08/11/2024



Rentabilité brute :
7,60 %¹

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'achèvement¹.
- 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).



Actifs en portefeuille

MAAF Pointe-à-Pitre



Bureau



Guadeloupe
Pointe-à-Pitre



Acquisition :
30/09/2025



Rentabilité brute :
13,20 %¹

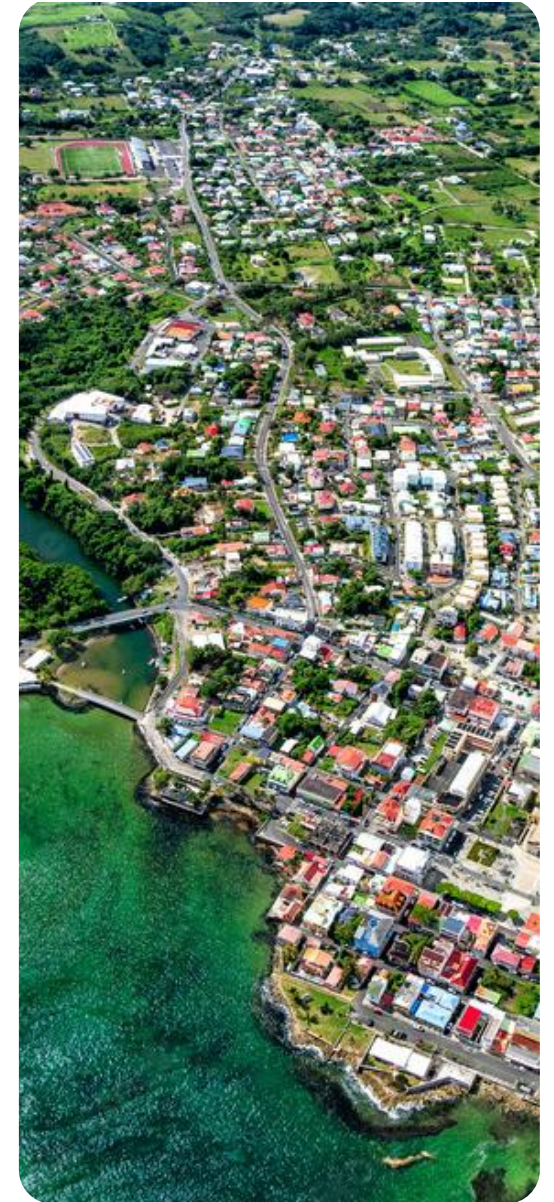


Description de l'opération :

- Pied d'immeuble de bureau situé en cœur de ville à Pointe-à-Pitre, sous préfecture de la Guadeloupe.
- Immeuble Manhattan, dans le quartier de la mairie.
- Site bénéficiant d'une excellente accessibilité routière (N1 reliant Baie-Mahaut en 12 mn.)
- Nouvelle diversification géographique, à Pointe-à-Pitre, ville de près de 15 000 habitants composant une unité urbaine de plus de 252 000 habitants.
- Acquisition de l'actif au prix de **630 000€**, frais d'agence inclus, vs **770 000€** de valeur d'expertise.

Situation locative :

- Actif intégralement occupé par un locataire de premier plan, la MAAF, depuis plus de 15 ans.
- Avenant au bail commercial de 9 ans signé en 2024 pour proroger jusqu'en 2033.
- Rentabilité brute à l'acquisition supérieure à l'objectif de taux de distribution de la SPCI.



Situation locative au 30/09/2025

Mouvements de locataires

Pas de mouvement de locataire sur le trimestre.

Baux et loyers



20 089€

Loyers quittancés sur
le trimestre (HC HT)

100%

Taux de recouvrement
des loyers



- Surfaces occupées
- Surfaces occupées sous franchise
- Surfaces vacantes



1,3 an

Durée ferme
moyenne des baux
(WALB)

7,3 ans

Durée moyenne des
baux (WALT)



Marché des parts au 30/09/2025

Marché des parts

	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	41 228	89 015	103 188	120 571
Parts souscrites sur le trimestre	47 787	14 172	17 633	15 823
Retraits de parts sur le trimestre	0	0	250	0
Nombre de parts en fin de trimestre	89 015	103 187	120 571	136 394
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capital social en fin de trimestre	13 352 345 €	15 478 154 €	18 085 528 €	20 458 825 €
Capitalisation en fin de trimestre	16 856 200 €	19 690 364 €	23 166 837 €	26 331 233 €

47 378 nouvelles
parts en 2025

Aucune part en
attente de retrait

Ticket moyen par
associé : 27 744 €

Valeur IFI 2024 :
172,25 €

Marché des parts et valeurs au 30/09/2025

Prix de la part et tunnel de valeur de reconstitution

Prix décoté

190,93 €

Prix de souscription & valeur de retrait

200,00 €

Valeur de reconstitution

212,14 €

Prix surcoté

233,36 €

-10%

+10%

Les valeurs d'expertises au 30/09/2025 sont stables par rapport aux valeurs du 31/12/2024.

Sur le trimestre, la valeur de reconstitution est en légère hausse ce qui s'explique par la plus value latente générée par l'acquisition de l'actif MAAF à Pointe à Pitre.



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^{er} 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^{er} jour du 4^e 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 (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 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 ^{er} jour du 4 ^e 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	• Commissaire aux comptes : Fiduciaire de la Seine • Expert immobilier : Galtier Valuation • Dépositaire : ODDO BHF SCA
Principaux facteurs de risques	• Risque de perte en capital et 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.

Frais et 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	• 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.
Commission de suivi et de pilotage des travaux	• Néant

*Rentabilité : loyer HT HC / 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

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 et www.inter-invest.fr.