

SCPI ELEVATION TERTIOM

L'unique SCPI de rendement dédiée à l'immobilier tertiaire d'Outre-mer*



Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information de la SCPI Elevation Tertiom a reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°24-13 en date du 23/07/2024. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur les sites : www.elevation-cp.com et www.inter-invest.fr.

**Source : IEIF, juillet 2024*



Avertissements

Ce document ne constitue ni une offre commerciale, ni un conseil en 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 été 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.

Le groupe Inter Invest

Un acteur de référence du financement des entreprises en Outre-mer

Données au 31/12/2023

Le partenaire historique des entreprises en Outre-mer

Le groupe Inter Invest est un groupe familial et indépendant, fondé il y a 33 ans, spécialisé dans la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes, à forte valeur ajoutée et haute technicité ayant la particularité d'avoir été imaginées et développées par ses équipes d'experts.

+ 26 600 entreprises financées

4,5 Milliards d'euros d'actifs financés

33 ans

Expérience dans le financement des entreprises en Outre-mer

9 agences / 105 collaborateurs

Présence locale sur l'ensemble des territoires ultramarins

110 M€ d'encours

en Capital Investissement Outre-mer au sein de la société de gestion Elevation Capital Partners

7 fonds gérés / 47 participations en Outre-mer

Connaissance fine des marchés ultramarins et de leur tissu économique

Elevation Capital Partners, société de gestion du Groupe Inter Invest

Depuis 2015, Elevation Capital Partners¹ est spécialisée dans les opérations de capital croissance et investit notamment dans les PME en Outre-mer par le biais de fonds d'investissement dédiés.

En 2024, Elevation Capital Partners innove en créant l'unique SCPI de rendement dédiée à l'immobilier tertiaire d'Outre-mer².

¹Seule Elevation Capital Partners intervient dans les décisions d'investissement de la SCPI Elevation Tertiom.

²Source : IEIF, juillet 2024



Les départements, régions et collectivités d'Outre-mer (DROM-COM)

3 zones économiques distinctes



SCPI Elevation Tertiom

L'unique SCPI de rendement dédiée à l'immobilier tertiaire d'Outre-mer*

S'appuyant sur l'expertise du groupe Inter Invest, implanté en Outre-mer depuis 33 ans, et sur une équipe de gestion expérimentée, **la SCPI Elevation Tertiom porte une attention particulière à la diversification et à la qualité des actifs immobiliers composant son portefeuille.**



Diversification



Résilience



Performance

*Source : IEIF, juillet 2024

Le capital investi n'est pas garanti. Les conditions de distribution et de sortie sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, des marchés immobiliers.

SCPI Elevation Tertiom

L'unique SCPI de rendement dédiée à l'immobilier tertiaire d'Outre-mer*



Diversification

En souscrivant à la SCPI Elevation Tertiom vos clients diversifient leur épargne, sur un horizon de placement long terme, en se constituant un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires dans les DROM-COM :

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

*Source : IEIF, juillet 2024

Le capital investi n'est pas garanti. Les conditions de distribution et de sortie sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, des marchés immobiliers.

SCPI Elevation Tertiom

L'unique SCPI de rendement dédiée à l'immobilier tertiaire d'Outre-mer*



Résilience

La société de gestion et ses prestataires réalisent une analyse approfondie des projets d'acquisitions :

- **Audits techniques des bâtiments réalisés par des experts indépendants** : actifs neufs ou récents privilégiés, répondant aux dernières normes environnementales et de construction ;
- **Pertinence de la zone géographique et de l'emplacement (démographie, économie)** : territoires situés à des emplacements stratégiques pour les entreprises opérant dans les régions environnantes, soutenues par des secteurs comme le tourisme et les services ;
- **Solidité des locataires** : utilisateurs d'envergure présents sur ces territoires et en demande active de surfaces locatives (services publics, banques, assureurs, mutuelles, grands groupes CAC40, etc.).

*Source : IEIF, juillet 2024

Le capital investi n'est pas garanti. Les conditions de distribution et de sortie sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, des marchés immobiliers.

SCPI Elevation Tertiom

L'unique SCPI de rendement dédiée à l'immobilier tertiaire d'Outre-mer*



Performance

D'après l'analyse de la société de gestion, les marchés immobiliers insulaires présentent par nature des caractéristiques qui les distinguent des marchés métropolitains :

- **Rareté du foncier** avec un potentiel de soutien, à long terme, de valeur des immeubles ;
- **Opportunités d'investissement nombreuses** du fait d'un **nombre limité d'acteurs institutionnels présents sur ces marchés** (principalement animés par des grandes familles) et du **besoin de renouvellement de l'offre immobilière** (accélérer la réhabilitation des actifs obsolètes et de développer de nouveaux programmes en ligne avec les besoins des utilisateurs et des nouveaux usages immobiliers);
- **Rendements immobiliers potentiels supérieurs** à ceux observés sur les marchés métropolitains d'après l'analyse de la société de gestion.

*Source : IEIF, juillet 2024

Le capital investi n'est pas garanti. Les conditions de distribution et de sortie sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, des marchés immobiliers.

SCPI Elevation Tertiom

Un objectif de taux de distribution supérieur à la moyenne du marché

Taux de rentabilité interne (TRI) cible¹ : 9 %

sur la période de détention recommandée

Taux de distribution annuel cible² : 8 %

net de frais de gestion et brut de fiscalité

Taux de distribution moyen 2023 : 4,52 %
(source ASPIM)

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.

¹Le 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.

²Le taux de distribution de la SCPI 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.



SCPI Elevation Tertiom

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 Réunion¹ et de l'étude **CBRE Research** sur le marché immobilier tertiaire métropolitain².



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 m ²	90 000 m ²	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).

SCPI Elevation Tertiom

Un outil de diversification patrimoniale



**Prix
de souscription**

200 € / part



**Min. de 1^{ère}
souscription**

15 parts soit 3 000 €



**Commission de
souscription**

0%*



Délai de jouissance

1^{er} jour du 4^e mois



**Horizon de placement
recommandé**

10 ans



**Fréquence de
distribution potentielle**

Mensuelle



**Décimalisation des
parts**

dès lors que la
réglementation
applicable
le permettra



Eligibilité PER

*Mon PER
d'Inter Invest*

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

Le capital investi n'est pas garanti. Les conditions de distribution et de sortie sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, des marchés immobiliers.

SCPI Elevation Tertiom

Un investissement immobilier accessible



Une solution d'épargne immobilière accessible



Souscription au comptant ou à crédit*



Acquisition des parts en pleine propriété ou en démembrement



SCPI éligible au Plan d'Epargne Retraite *Mon PER* d'Inter Invest

Un mode de souscription dématérialisé



Parcours de souscription 100 % en ligne ;



Option de versement mensuel programmé (min. 100 €) en pleine propriété et nue-propriété (avec clé de répartition mensuelle)



Possibilité pour l'associé, de donner mandat à la société de gestion pour réinvestir automatiquement les dividendes potentiels

*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.

SCPI Elevation Tertiom

Clés de répartition de démembrement de 3 à 20 ans

Clés de répartition recommandées par la société de gestion :

	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15	Année 16	Année 17	Année 18	Année 19	Année 20
Nue-propriété	84,50%	80,00%	76,00%	73,00%	70,00%	68,00%	65,00%	63,00%	61,50%	60,50%	58,50%	57,00%	56,00%	55,00%	54,00%	53,00%	52,00%	51,00%
Usufruit	15,50%	20,00%	24,00%	27,00%	30,00%	32,00%	35,00%	37,00%	38,50%	39,50%	41,50%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%

SCPI Elevation Tertiom

Conditions de souscription préférentielles au lancement de la SCPI

Devenez Sponsors dès le lancement de la SCPI

En souscrivant dès maintenant et dans la limite maximale de l'enveloppe* allouée aux parts Sponsors, vos clients bénéficient d'une décote de 5 % sur le prix de souscription :

→ Soit **190 €** la part au lieu de 200 € ;

→ Et une 1^{ère} souscription min. de **2 850 euros** (15 parts) au lieu de 3 000 euros.

*Enveloppe maximale de 15 846 000 €, soit 83 400 parts.

Les parts détenues par les Sponsors sont inaliénables (ni retrait, ni cession) pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF.

SCPI Elevation Tertiom

Les principaux facteurs de risque

- Risques **climatiques** :
 - Risque sismique : objectif d'encadrement par la sélection d'actifs aux dernières normes de construction ;
 - Risque cyclonique : objectif d'encadrement par la diversification géographique du portefeuille et les assurances souscrites
- Risque **d'obsolescence** : objectif d'encadrement par l'acquisition de biens neufs ou récents ou en très bon état au moment de l'acquisition
- 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 sur les risques associés, veuillez vous référer à la documentation légale de la SCPI et notamment sa note d'information.



SCPI Elevation Tertiom

Principales caractéristiques

Société de gestion	Elevation Capital Partners (Agrément AMF n° GP-15000006)
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)
Nature du capital	Capital variable
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	10 ans
Minimum de 1^{ère} souscription	15 parts Pas de minimum de souscription ultérieure
Prix de souscription	200 € / part 190 € / part Sponsor

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)	<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td style="background-color: #2e7d72; color: white;">4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7		
Acteurs externes	<ul style="list-style-type: none"> Commissaire aux comptes : Fiduciaire de la Seine Expert immobilier : Galtier Valuation Dépositaire : ODDO BHF SCA 							

SCPI Elevation Tertiom

Commissions applicables

Commission de souscription	Néant
Commission de gestion annuelle max.	<ul style="list-style-type: none">• 10 % HT (soit 12 % TTC) des produits locatifs pour des actifs immobiliers ayant une rentabilité* inférieure ou égale à 7,50 % ;• 20 % HT (soit 24 % TTC) des produits locatifs pour des actifs immobiliers ayant une rentabilité* supérieure à 7,50 % ;• 20 % HT (24 % TTC) pour les produits financiers.
Commission de retrait	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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.

*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.

**Pour toute demande d'information sur l'offre,
contacter :**

SCPI Elevation Tertiom

01 56 62 00 55

www.inter-invest.fr

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 n°24-13 en date du 23/07/2024. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur les sites : www.elevation-cp.com et www.inter-invest.fr.

Document à caractère promotionnel.