

ELEVATION
Capital Partners



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.

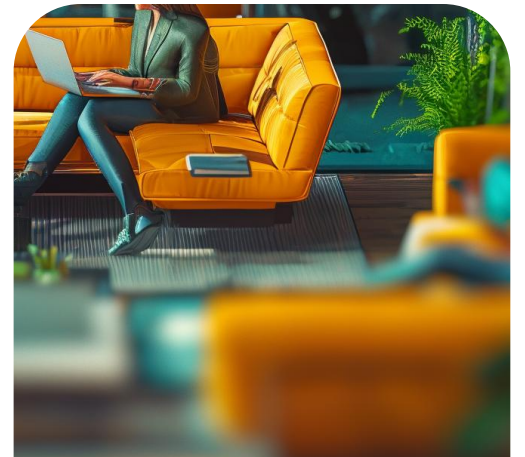
*Source : IEIF, juillet 2024



01 —

Elevation Capital Partners

& le Groupe Inter Invest





**Elevation Capital Partners
est la société de gestion du
Groupe Inter Invest**



Benoît PETIT
Président

1991

date de création

+470 M€

fonds levés tous produits en
2025

+250

collaborateurs

+1 500

partenaires actifs en
2025

Depuis plus de 30 ans, le Groupe Inter Invest propose aux investisseurs une gamme de solutions innovantes exclusivement conçues par ses experts pour soutenir la croissance des PME.



Une société de gestion en pleine croissance

Créée en **2015** et basée à Paris, Elevation Capital Partners participe au développement en France et à l'international d'entreprises en croissance, rentable et positionnées sur des marchés innovants

10 ans

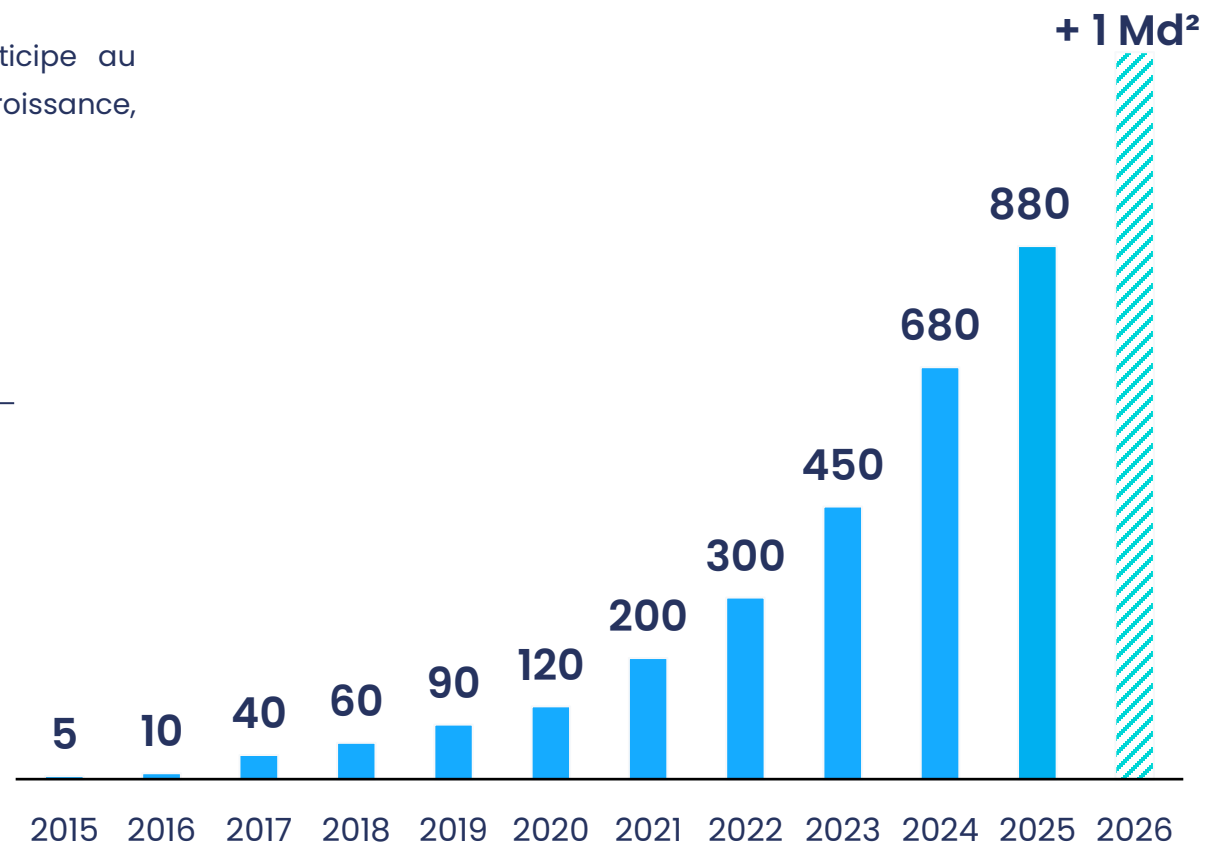
D'existence

X4,4

Encours en 3 ans

+ 880 M€

Capitaux levés¹



Encours sous gestion - M€

² Objectif de collecte non garanti

¹ au 31 décembre 2025

Le Groupe Inter Invest —

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



inter invest
groupe

Le partenaire historique des entreprises en Outre-mer

+ 28 000

Entreprises financées

5,2 Mds€

D'actifs financés

9

Agences sur l'ensemble des territoires ultramarins

ELEVATION
Capital Partners

Une forte expertise d'Elevation Capital Partners* en Outre-mer

70 M€

D'encours immobiliers en Outre-mer

47

Participations en Outre-mer

+115 M€

D'encours de Capital Investissement en Outre-mer

Données au 31/12/2024

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

Les agences du Groupe Inter Invest

Antilles – Guyane – Océan Indien – Océan Pacifique



Martinique
Le Carmelia



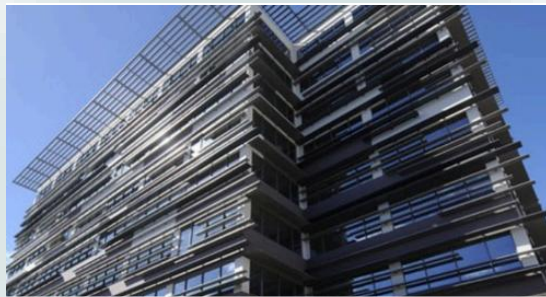
Guadeloupe
Citées Fleuries



Guyane
Le Baduel



La Réunion
Avenue de La Compagnie
des Indes



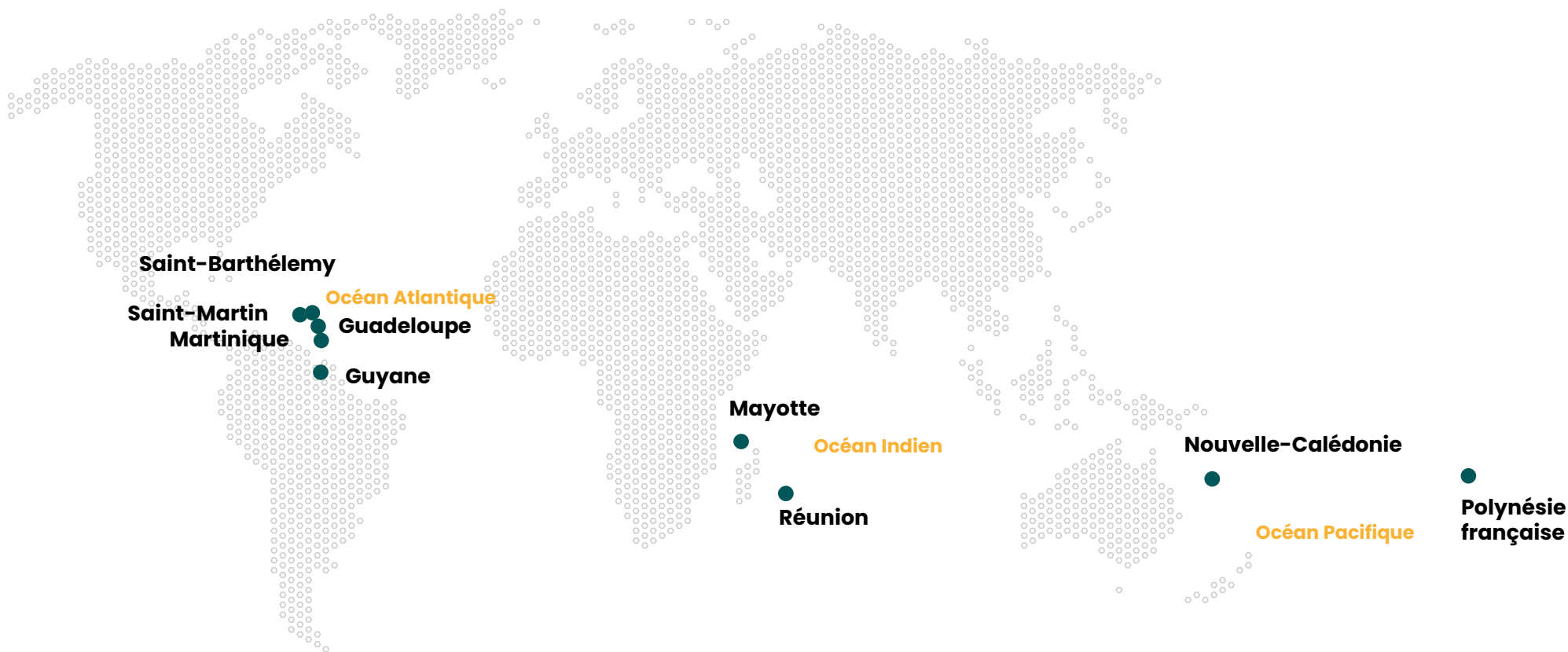
Nouvelle-Calédonie
Le Fulton



Polynésie française
L'Ateivi

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*



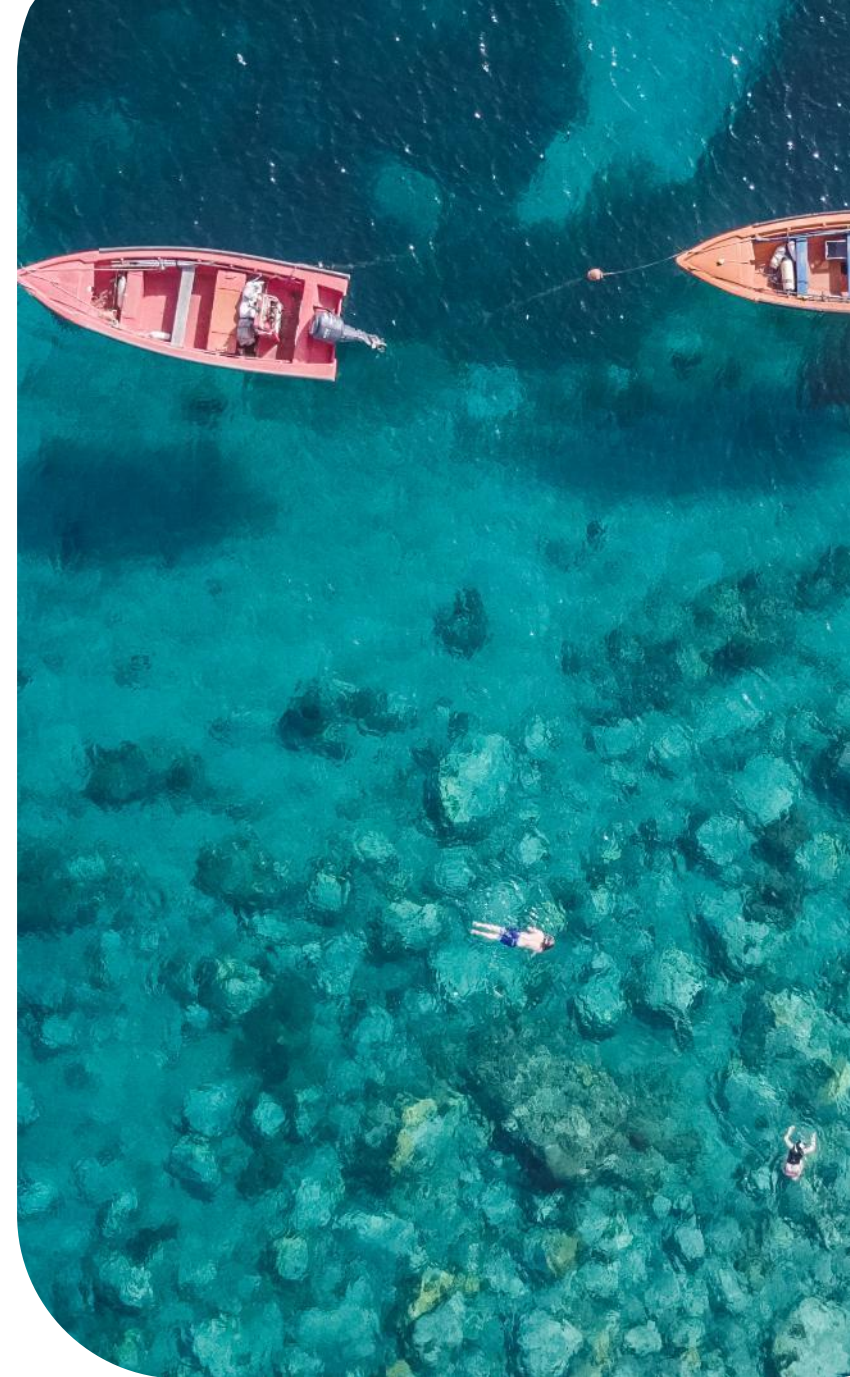
Diversification

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*



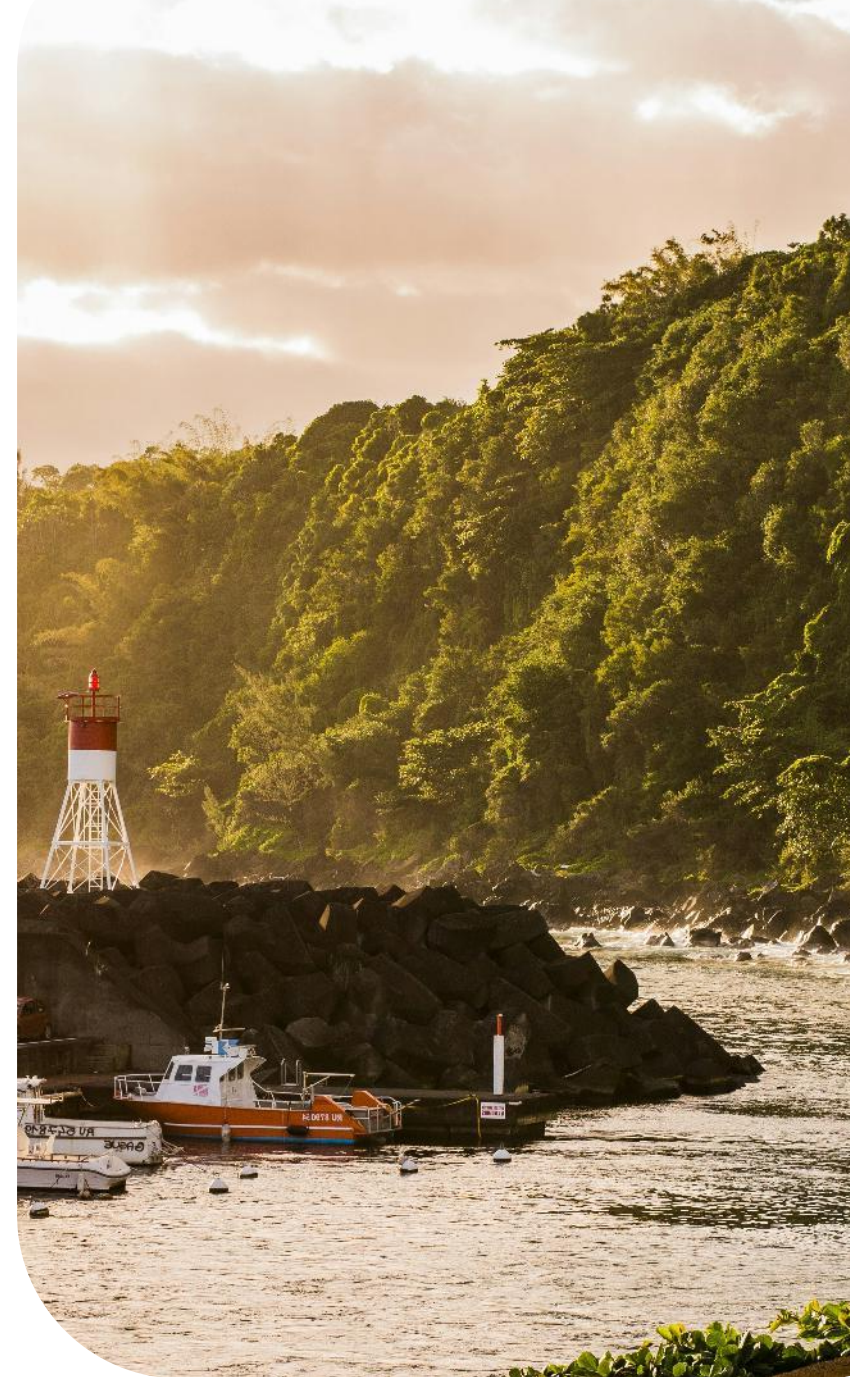
Résilience

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*



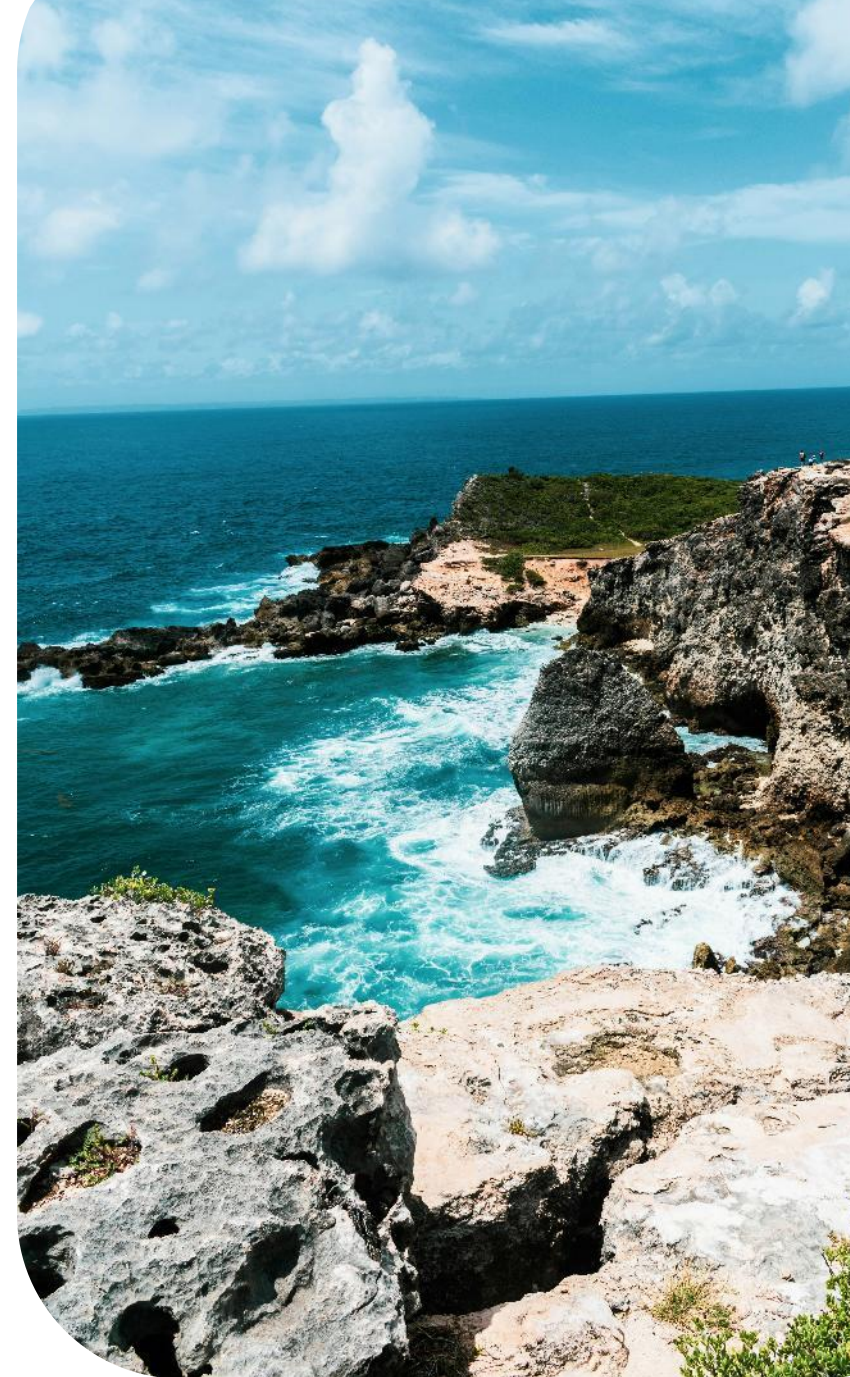
Performance

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 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

9 %

Taux de rentabilité interne (TRI) cible¹ sur la période de détention recommandée

8 %

Taux de distribution annuel cible² net de frais de gestion et brut de fiscalité

4,72 %

Taux de distribution moyen des SCPI en 2024 (source ASPIM)

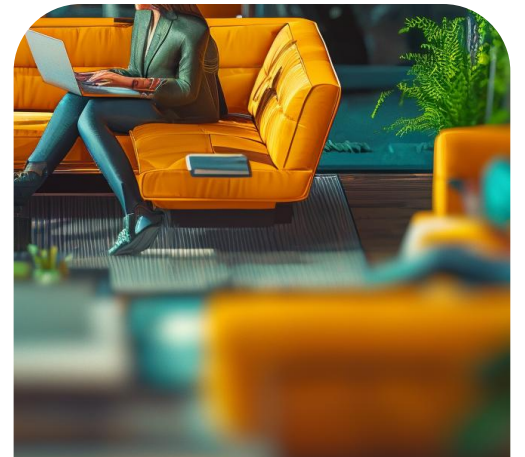
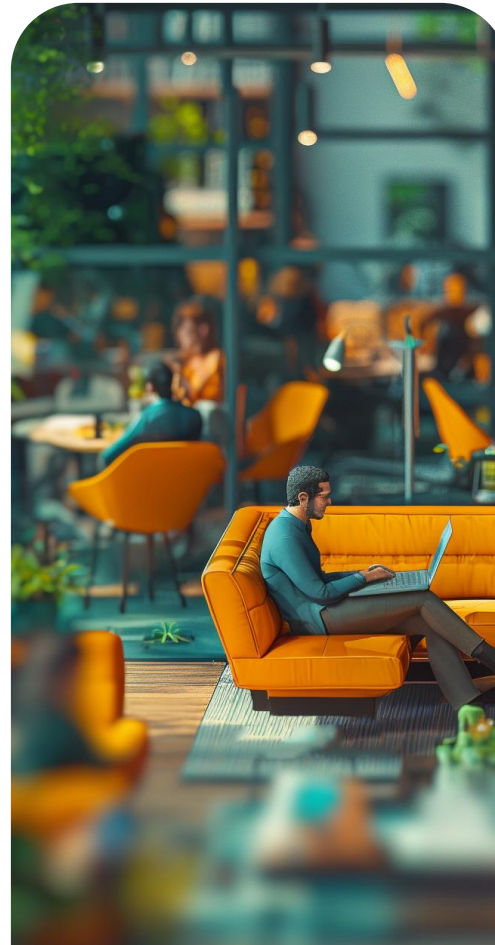
Objectifs fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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.

02 —

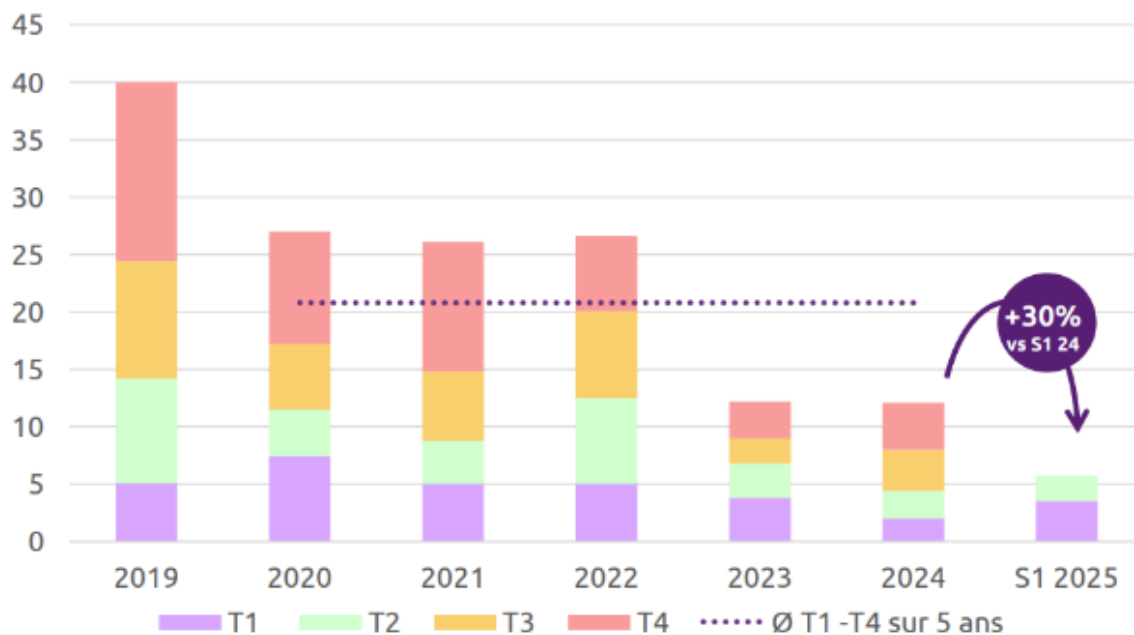
Point marché



Immobilier commercial —

Un premier semestre en progression par rapport à 2024

Évolution des volumes tertiaires investis en France par trimestre
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

- Le premier semestre 2025 a été marqué par des incertitudes tant sur le plan économique que géopolitique. Si l'impact reste hétérogène en Europe, il profite au global d'appréciations de valeurs. Les pays les plus attractifs étant l'Espagne, le Portugal, l'Italie, suivis du Royaume-Uni.
- Le marché des bureaux continue de subir des ajustements de prix, avec d'importantes variations en fonction des localisations: dans Paris QCA, les valeurs repartent à la hausse contrairement au marché en IDF. Le montant total investi en immobilier d'entreprise a atteint **5,8 milliards d'euros au cours du premier semestre 2025 (+30% vs le S1 2024)**.
- Concernant le commerce, les volumes d'investissement se dégradent au T2 après un T1 très dynamique liée à une transaction iconique (Cession du portefeuille KERING place Vendôme et avenue Montaigne).
- En synthèse, le volume d'investissement peut être anticipé entre 14 et 16 milliards d'euros en 2025, soit une légère hausse vs 2024.
- **Taux prime Bureaux QCA stable : 4,00%.**

Sources BPCE Solutions Immobilières

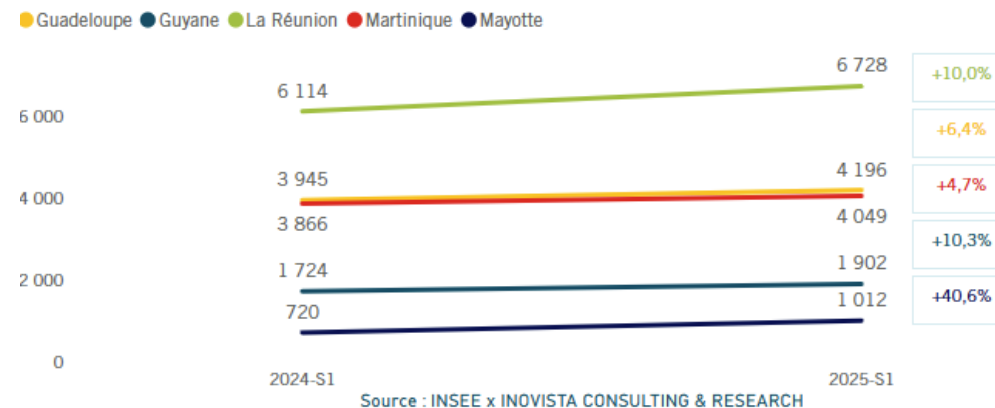
Immobilier commercial —

Tendances sur le 1er semestre en Outre-mer

- **Toujours de fortes tensions entre l'offre et la demande** : Dans des territoires comme la Guadeloupe, la Martinique ou la Guyane, le déséquilibre entre une offre immédiate limitée et une demande historiquement soutenue se confirme. Les actifs bien localisés et de qualité continuent d'être très recherchés, avec des délais de vacance généralement courts (entre 1 et 4 mois).
- **Des primes de risque intégrées aux attentes investisseurs** : Le contexte local — marqué par des coûts logistiques, de construction et d'assurance plus élevés, ainsi que des contraintes environnementales — conduit les investisseurs à exiger des rendements bruts élevés ou des garanties renforcées (baux fermes, sécurisation des loyers, etc.).
- **Un marché à double vitesse** : La demande se concentre sur des actifs récents, bien situés et conformes aux normes (notamment parasismiques et anticycloniques). À l'inverse, les biens obsolètes ou mal positionnés peinent à trouver preneur sans décote ou travaux significatifs.

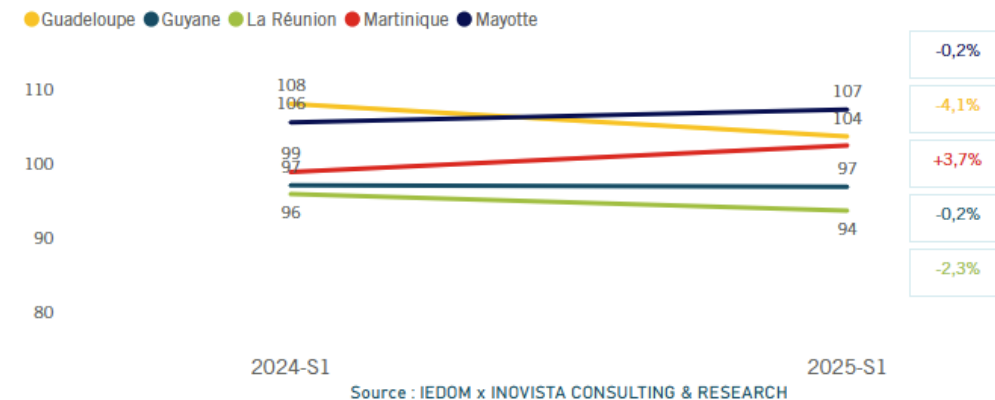
Évolution des créations d'entreprises

En nombre



Évolution des indices de climat des affaires

En nombre



Immobilier commercial —

Tendances sur les territoires ultramarins



Des marchés actifs, avec un volume d'investissement annuel significatif, présentant un bon potentiel de développement futur

- Volume de transactions annuel moyen : environ 500 M€
- Offre future : > 800 000 m² (sous autorisation d'urbanisme, hors Nouvelle-Calédonie et Polynésie française).



Les marchés immobiliers tertiaires ultramarins sont marqués par une demande de surface à l'achat bien supérieure à l'offre immédiatement disponible. Sur l'arc Antilles-Guyane par exemple :

- Volume annuel moyen de ventes (2019-2023 en m²) 3 à 4x supérieur à l'offre immédiatement disponible fin 2024.



Le dynamisme de la demande locative, sur les territoires ultramarins, s'illustre par des durées de vacance locative courtes

- Actifs *primes* : délai de vacance moyen entre 1 et 3 mois.
- Actifs secondaires : délai de vacance moyen entre 2 et 6 mois

03 —

Le portefeuille Elevation Tertiom



SCPI Elevation Tertiom

Chiffres clés au 31/12/2025

+31 M€

Capitalisation

1 156

Associés

6

Acquisitions

45

Actifs en portefeuille

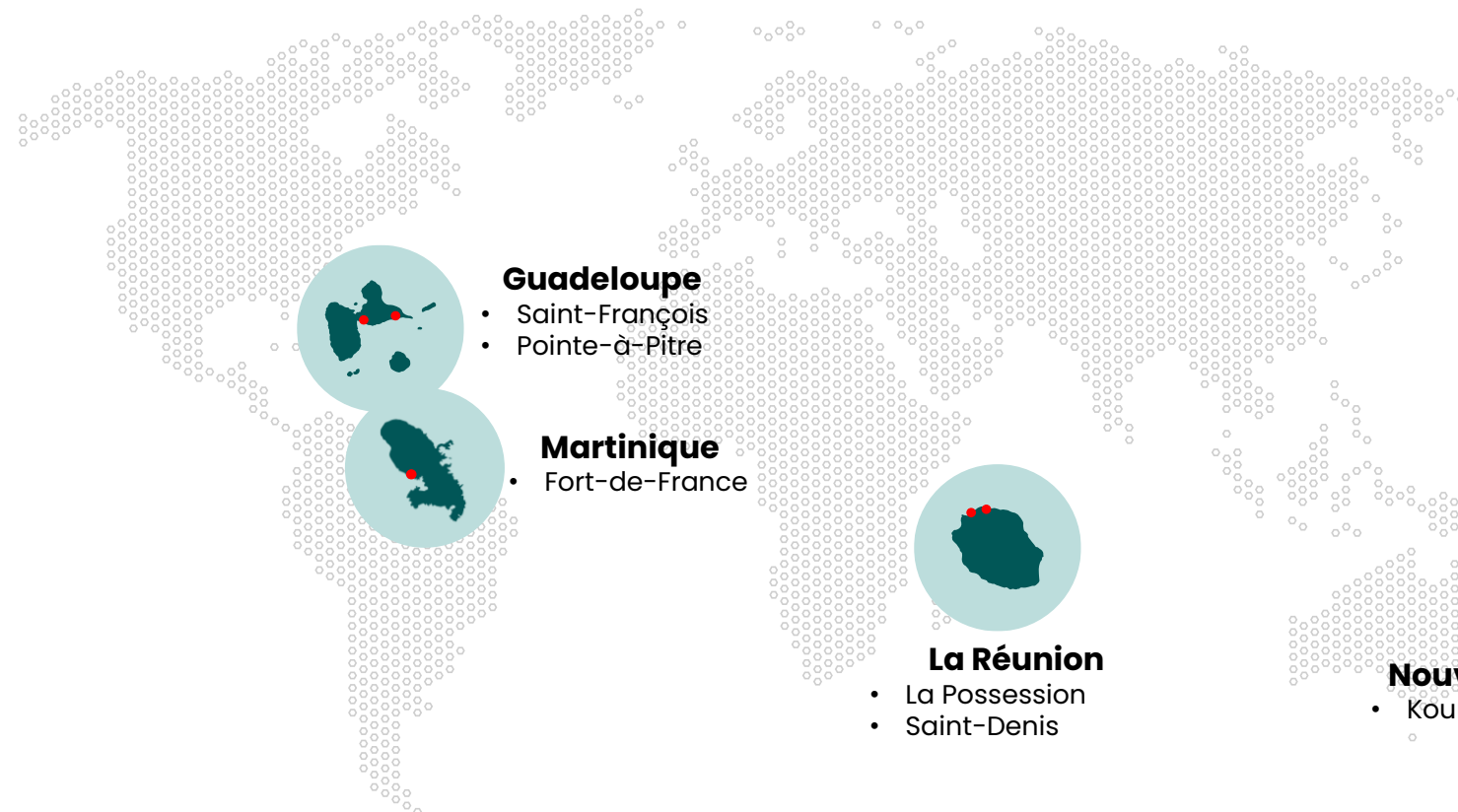
200 €

Prix de souscription

212,14 €*

Valeur de reconstitution

*au 30/09/2025



Les investissements réalisés ne sont pas représentatifs des investissements futurs de la SCPI.

SCPI Elevation Tertiom

Actifs en portefeuille



Kanopée Boutiques

Livré déc. 2025



Commerce



La Réunion – La Possession



Date d'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). Les travaux se poursuivent notamment sur la voirie et dans l'aménagement des intérieurs.
- Au 31/12/2024, la valeur d'expertise des actifs 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€) et 9% des BEFA sont en cours de signature (161K€).
- Perception prévisionnelle des premiers loyers en décembre 2025.
 - WALT (durée moyenne) : 9,9 ans
 - WALB (durée ferme moyenne) : 7,1 ans

Exemples de locataires :



¹La pré-commercialisation de surfaces locatives et la rentabilité nette 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. ²Sources : Ville de La Possession, Société SEMADER.

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

SCPI Elevation Tertiom

Actifs en portefeuille

Livré déc. 2025

Kanopée Boutiques



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

SCPI Elevation Tertiom

Actifs en portefeuille

Saint-Martin
Guadeloupe
Martinique
Guyane



Antilles - Guyane

Azur Commerces



Commerce



Guadeloupe – Saint-François



Date d'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 31/12/2024, la valeur d'expertise des actifs est supérieure de 35,39 % au prix d'acquisition.

Situation locale :

- Commercialisation en cours.



¹La pré-commercialisation de surfaces locatives et la rentabilité nette 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 investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs.

SCPI Elevation Tertiom

Actifs en portefeuille



OPPCI Indigo Référence

(quote-part 25 %)



Bureau



La Réunion – Saint-Denis



Date d'acquisition : 08/11/2024



Rentabilité brute : 7,6 %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), 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 31/12/2024, la valeur d'expertise de l'actif est supérieure de 8,76 % au prix d'acquisition.

Situation locale :

- Bureaux en partie loués à une grande société cotée du CAC 40, avec un bail de 12 ans fermes signés en état futur d'achèvement¹.
- Solde des surfaces : commercialisation en cours.



¹La pré-commercialisation de surfaces locatives et la rentabilité nette 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.

SCPI Elevation Tertiom

Actifs en portefeuille



MAAF

Nouveauté



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.



Bureau



Guadeloupe – Pointe-à-Pitre



Date d'acquisition : 30/09/2025



Rentabilité brute : 13,20 %¹

Situation locale :

- 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.



¹Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs.

SCPI Elevation Tertiom

Actifs en portefeuille



Nouvelle-Calédonie

Océan Pacifique

Super U

Nouveauté



Description de l'opération :

- Supermarché SUPER U de 1 242 m² situé à KOUMAC, dans le nord de la Nouvelle-Calédonie.
- Ensemble immobilier édifié dans les années 90 et ayant fait l'objet d'importants travaux courant 2020.
- Koumac est une commune située au nord de la Grande Terre en Nouvelle-Calédonie, dans une région épargnée par les émeutes de 2024. L'activité économique repose notamment sur l'agriculture, l'élevage et l'exploitation minière.
- Première acquisition dans la zone Pacifique, dans l'une des principales localités de la province Nord de Nouvelle-Calédonie.
- Acquisition de l'actif au prix de 1 780 000 €.



Commerce



Nouvelle-Calédonie – Koumac



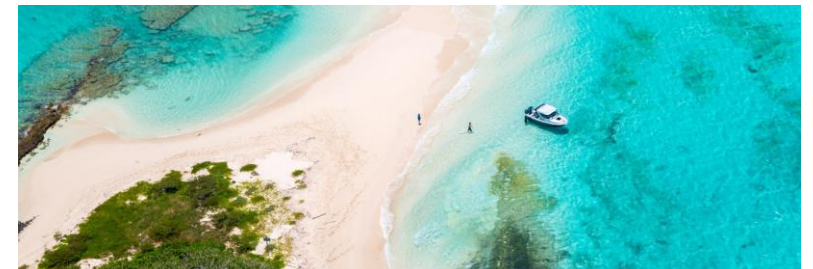
Date d'acquisition : 05/12/2025



Rentabilité brute : 13,00 %¹

Situation locative :

- Actif loué à une famille locale
- Bail ferme de 10 ans, signé avec la SCPI Elevation Tertiom



¹Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs.

SCPI Elevation Tertiom

Actifs en portefeuille



Crech'endo

Nouveauté



Description de l'opération :

- Crèche « Crech'endo » de 550 m² situé à Fort-de-France, située dans la zone d'activité de Rivière Roche, zone d'activité mixte qui combine des fonctions artisanales, commerciales et de services.
- Actif entièrement rénovée en 2023
- Diversification géographique avec une première acquisition en Martinique.
- Acquisition de l'actif au prix de 900 000 €.



Crèche



Martinique – Fort-de-France



Date d'acquisition : 31/12/2025



Rentabilité brute : 10,12 %¹

Situation locative :

- Actif situé dans la zone d'activité de Rivière Roche, zone centrale de l'activité économique de la Martinique, à la frontière entre les villes de Fort-de-France et Le Lamentin.
- Bail ferme de 10 ans, signé avec la société « Crech'endo »



¹Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs.

04 —

Atterrissage 2025 & projections 2026



SCPI Elevation Tertiom

Historique de dividende brut par part en jouissance - 2025

Dividende brut par part ⁽¹⁾
(€)



+ 8,25 %⁽²⁾

Objectif de taux de distribution
atteint pour l'année 2025

- (1) 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 préjugent pas des performances futures. *Distribution prévisionnelle en cours d'évaluation.
- (2) Objectif fondé 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.

SCPI Elevation Tertiom

Perspectives 2026



Tous les **actifs sous-promesse et exclusivité en 2025** sont **acquis en 2026**



Investissement cible

40 M€

Collecte de 50 M€



Taux de distribution cible

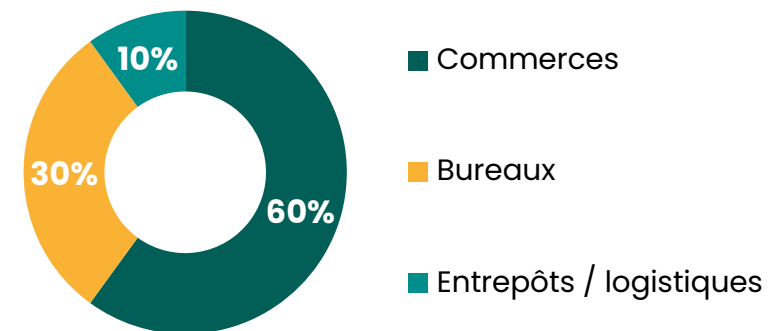
>8%

Supérieur au TD de 2025

Diversification géographique



Répartition sectorielle cible en volume



05 —

Projets d'investissements



SCPI Elevation Tertiom —

Projets d'investissements – S1 2026

Localisation **Martinique Fort-de-France**

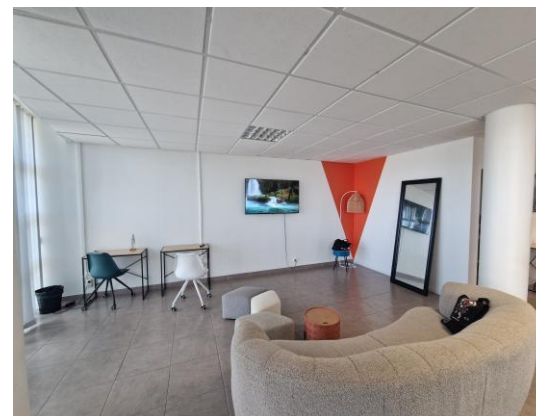
**Date d'acquisition
prévisionnelle** S1 2026

Classe d'actifs Bureaux

Surface 482 m²

Locataires 3

Taux d'acquisition brut **11,4%**



Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

SCPI Elevation Tertiom —

Projets d'investissements – S1 2026

Localisation	Saint-Martin, Zac Hope Estate
Date d'acquisition prévisionnelle	T1 2026
Classe d'actifs	Mixte (bureaux et commerces)
Surface	423 m ²
Locataires	10 (100% loué)
Taux d'acquisition brut	10,4%



Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

SCPI Elevation Tertiom

Projets d'investissements – S1 2026

Localisation	Saint-Martin
Année de construction	2008
Date d'acquisition prévisionnelle	T1 2026
Classe d'actifs	Entrepôt
Surface	741 m ²
Locataires	2
Durée du bail	3/6/9
Taux d'acquisition potentiel	10,6%



Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

SCPI Elevation Tertiom —

Projets d'investissements – S2 2025

Localisation	Martinique Fort-de-France Tour Lumina
Date d'acquisition prévisionnelle	T1 2026
Classe d'actifs	Bureaux
Surface	1 557 m ²
Taux d'acquisition brut	11,94%

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs



SCPI Elevation Tertiom —

Projets d'investissements – S1 2026

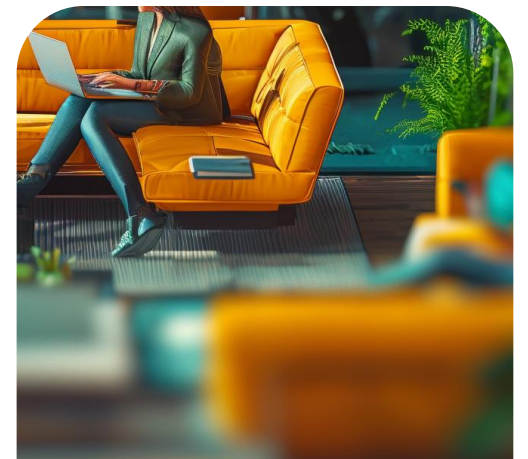
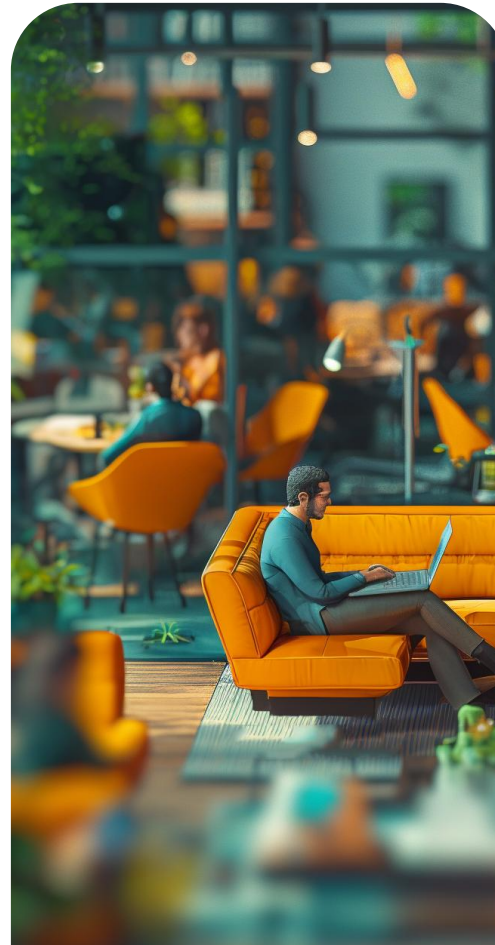
Localisation	Réunion
Année de construction	Avant 1994
Date d'acquisition prévisionnelle	T1 2026
Classe d'actifs	Entrepôt
Surface	900 m ²
Locataire	1
Durée du bail	9 ans
Taux d'acquisition potentiel	13.20%



Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

06 —

Souscrire à la SCPI Elevation Tertiom



SCPI Elevation Tertiom —

Un investissement immobilier accessible



Une solution d'épargne immobilière accessible

- › Souscription au **comptant ou à crédit*** (AXA / CACF)
- › 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 possible dès le **1er euro** (après une souscription min. de 3 000 €)
- › 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 de démembrement recommandées par la société de gestion, définies sur la base des hypothèses suivantes :

- taux de distribution annuel de 8% (net de frais de gestion et brut de fiscalité),
- soit 16 € / an pour un prix de souscription invariable **de 200 €**.

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

SCPI Elevation Tertiom

Commissions applicables

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.

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

SCPI Elevation Tertiom —

Un outil de diversification patrimoniale

Indicateur synthétique de risque (SRI)



200 € / part

Prix de souscription



3 000€

Min. de souscription



0%*

Commission de souscription



1^{er} jour du 4^e mois

Délai de jouissance



10 ans

Horizon de placement
recommandé



Mensuelle

Fréquence de distribution
potentielle



Article 8

Règlement SFDR



Fiscalité applicable

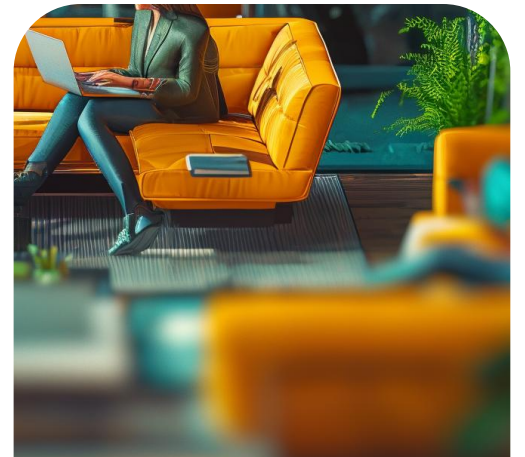
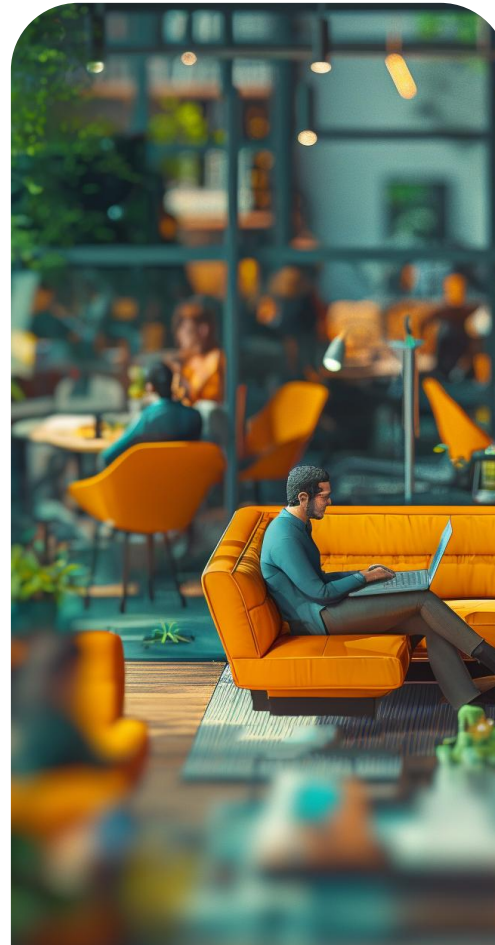
Régimes des revenus fonciers et
des revenus considérés comme
étrangers

*D'autres catégories de frais sont susceptibles de s'appliquer à votre investissement potentiel sur la durée de placement. 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.

07 —

Annexes



SCPI Elevation Tertiom



Cas pratiques



Souscription
personnes
physiques



Souscription
personnes
morales

TMI supérieure à 30 %

Acquisition des parts en nue-propriété :

- Prix de part décoté par rapport au prix de pleine propriété,

3 ans > 84,50% du prix de la part (vs 87 % en moyenne)
5 ans > 76% du prix de la part (vs 80,5 % en moyenne)
10 ans > 63% du prix de la part (vs 69 % en moyenne)

- Pas de revenu perçu sur la durée de démembrement et pas d'imposition,
- N'intègre pas la valeur des parts détenues à l'assiette de l'IFI,
- Récupération mécanique de la pleine propriété des parts à l'issue,
- Imposition minorée de la plus-value en cas de revente des parts, calculée sur le prix de souscription de pleine propriété.

Acquisition des parts via le PER d'Inter Invest :

- Bénéficie de la fiscalité avantageuse du PER
- Capital versé sur le PER déductible des revenus imposables
- Capitalisation des dividendes sur le capital investi

TMI inférieure à 30 %

Acquisition de la pleine propriété :

- Revenus complémentaires immédiats,
- Souscription à crédit : déduction des intérêts d'emprunts.

Acquisition de l'usufruit :

- Perception de revenus avec un prix de part décoté
- Imputer les déficits fonciers
- Intègre la valeur totale des parts détenues à l'assiette de l'IFI

Acquisition de l'usufruit pour la trésorerie d'entreprise :

- Prix de part décoté par rapport au prix de pleine propriété,
- Perception des revenus distribués sur la durée de démembrement et imposition
- Pas d'impact de l'évolution de la valeur de la part dans le temps, à la hausse comme à la baisse,
- Risque de faible liquidité des parts, plus important qu'en pleine propriété,
- Amortissement de l'usufruit sur la période de démembrement.

SCPI Elevation Tertiom

Prix de la part et tunnel de valeur de reconstitution au 30/09/2025

Prix décoté

190,93 €

Prix de souscription &
valeur de retrait

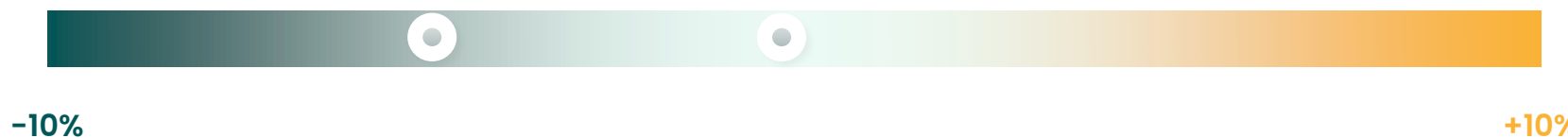
200,00 €

Valeur de
reconstitution

212,14 €*

Prix surcoté

233,36 €



Le tunnel de valeurs est défini à l'article L214-94 du code monétaire et financier.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les principaux facteurs de risque —

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

- **Risque fiscal.**
- **Risques climatiques :**
 - Les risques de transition qui résultent d'une adaptation de nos modèles économiques vers une transition bas carbone. L'exposition à ces changements mal anticipés ou brutaux peut engendrer une perte de valeur pour les actifs immobiliers détenus ;
 - Les risques physiques, incluant les risques ponctuels comme les tempêtes ainsi que les risques qui ont un impact à plus long terme comme l'augmentation de la température moyenne. Ces événements peuvent notamment impliquer une perte de valeur des actifs immobiliers touchés et l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés.
- **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 durabilité.**
- **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.**

Avertissement

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.

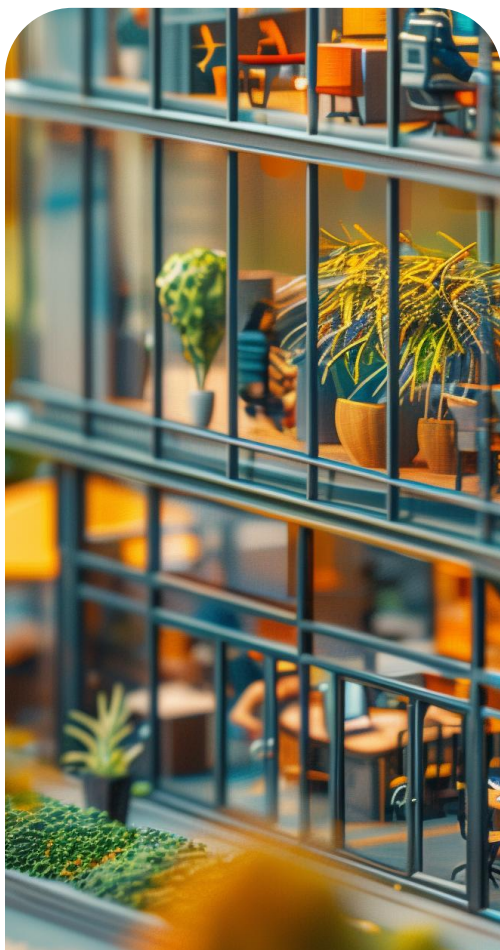
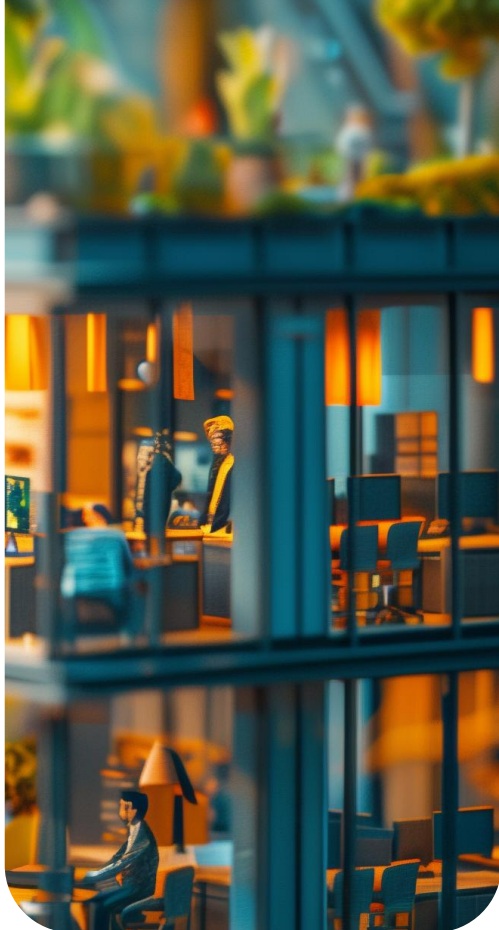
-De durée de blocage : les retraits sur des

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 événement 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 prend en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité lors de l'analyse des actifs immobiliers à l'acquisition. 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

Capital Partners

21, rue Fortuny, 75017 Paris

partenaire@inter-invest.fr

01 56 62 00 55 | 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.