

SCPI ELEVATION TERTIOM

Bulletin Trimestriel d'Information n°1

3^e trimestre 2024



Analyse du 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 2024

Validité sur le 4^e trimestre 2024

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.



Chiffres clés et actualités

Chiffres clés au 30 septembre 2024



7 719 360 €

Capitalisation



247

Associés



200 €

Prix de souscription /
Valeur de retrait



41

actifs

Actualités du trimestre

Benoît PETIT
Président – Elevation Capital Partners



Cher(e)s associé(e)s,

Nous sommes ravis de vous adresser le premier bulletin trimestriel d'information de votre SCPI Elevation Tertiom.

Quelques semaines après son lancement, Elevation Tertiom compte 247 associés et une capitalisation de 7,72 millions d'euros. Nous remercions les nombreux investisseurs qui nous font confiance et qui partagent nos convictions sur l'opportunité d'investir en immobilier tertiaire dans les territoires ultramarins.

Cette nouvelle SCPI vient enrichir la gamme de solutions d'investissement gérées par Elevation Capital Partners et reflète notre vision sur le fort potentiel de développement des marchés immobiliers tertiaires dans les DROM-COM, où le Groupe Inter Invest est ancré depuis plus de 30 ans.

Elevation Tertiom porte une attention particulière à la granularité des actifs en portefeuille, tant en termes de nombre d'immeubles que de locataires, se traduisant par :

- des investissements réalisés dans l'ensemble des DROM-COM, dépendant de zones d'activités économiques distinctes, pour une diversification des risques (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique) ;
- la sélection d'actifs immobiliers tertiaires de différentes natures : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et logistique, résidences gérées ;
- une étude rigoureuse de la qualité technique des immeubles (audits techniques réalisés par des experts indépendants), de leur emplacement et des locataires..

Les capitaux collectés sont déjà intégralement engagés sur deux premiers investissements en état futur d'achèvement : un portefeuille de 35 commerces en pieds d'immeuble situés à La Possession (La Réunion) ; un second portefeuille de 6 commerces en pieds d'immeuble au sein de la commune de Saint François (Guadeloupe).

Ces deux programmes seront livrés au cours du 2^e trimestre 2025 et démontrent la capacité de la Société de Gestion à sourcer les opportunités d'investissement que proposent les différents territoires ultramarins.

À nouveau, nous vous remercions pour votre confiance.

Distribution et performance



Distribution du 3^e trimestre

N/A

Dividende brut
par part

Dont

Revenus locatifs	N/A
Revenus financiers	N/A
Revenus non récurrents	N/A

La SCPI Elevation Tertiom a débuté sa collecte au mois de septembre 2024 et n'a donc pas pu remonter de recettes locatives sur le 3^e trimestre 2024.

Objectifs de performance, non garantis

9 %

Taux de rentabilité
Interne (TRI) 10 ans

8 %

Taux de distribution
annuel

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^{er} janvier de l'année. La distribution n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

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.



Actifs en portefeuille



41 actifs
en portefeuille au
30 septembre 2024



41 actifs / 21,0 M€
Acquisitions du trimestre



N/A
Cessions du trimestre



5 646,16 m²
Surface totale gérée

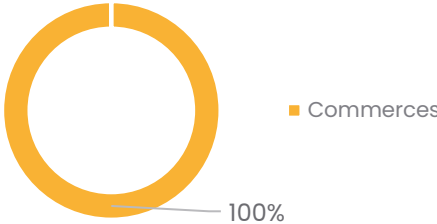
Acquisitions du trimestre

Date d'acquisition	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains
31/07/2024	Commerce	Multi-locataire	La Réunion La Possession	5 287,66 m²	20 063 900 €
27/08/2024	Commerce	Multi-locataire	Guadeloupe Saint-François	358,5 m²	961 000 €

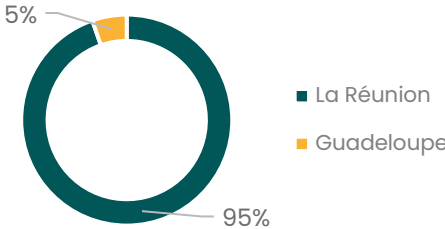
Les investissements réalisés ne présagent pas des investissements futurs.

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)



Acquisitions du 3^e trimestre 2024



Commerce – La Réunion – La Possession

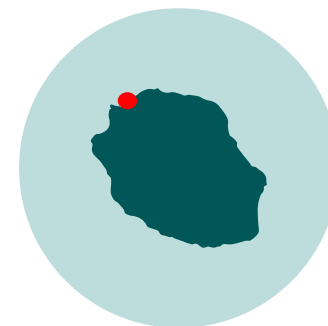


Situation locale :

- Commercialisation en cours.
- 26 baux signés en état futur d'achèvement¹.
- Rentabilité brute prévisionnelle¹ : 8,5 %.

Description de l'opération :

- La **ville de La Possession** connaît une forte croissance démographique : +21,5 % entre 2007 et 2017 et +13,5 % attendus d'ici à 2030/2032 pour atteindre 40 000 habitants².
- En réponse à cette dynamique, Opale, développeur immobilier de premier plan à la Réunion, fait naître le **projet Cœur de Ville qui constitue le 1^{er} écoquartier ultramarin² s'inscrivant dans une démarche de développement durable**. La programmation mixte de cette opération a vocation à développer le centre-ville en étoffant l'offre commerciale et les services répondant aux attentes de la population.
- L'acquisition concerne un portefeuille de **35 locaux commerciaux neufs**, en état futur d'achèvement, au sein de l'opération Kanopée faisant partie du projet *Cœur de Ville*, dont la date de **livraison prévisionnelle est fixée au 30 avril 2025**.
- Prix d'acquisition négocié en-dessous de la valeur d'expertise.



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. ²Sources : Ville de La Possession, Société SEMADER. Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs.

Acquisitions du 3^e trimestre 2024



Commerce – Guadeloupe – Saint-François

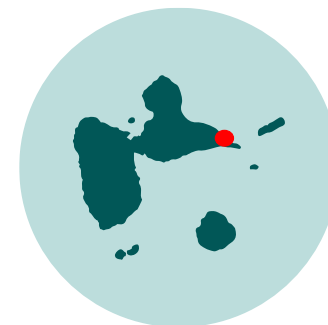


Situation locative :

- Commercialisation en cours.
- Rentabilité brute prévisionnelle¹ : 11,90 %.
- Indemnité compensatrice de loyers de 12 mois à compter de la livraison, en cas de vacance.

Description de l'opération :

- 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.
- Le programme Azur Commerces se situe 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**. Il bénéficie d'un emplacement privilégié offrant un accès facile aux commodités locales, aux plages et aux attractions touristiques.
- L'acquisition concerne un 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.
- Prix d'acquisition négocié en-dessous de la valeur d'expertise.
- Rémunération des appels de fonds par le vendeur au taux de 6%/an jusqu'à la **livraison prévisionnelle fixée au plus tard le 30 juin 2025**.



¹La rentabilité nette prévisionnelle est fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.
Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs.

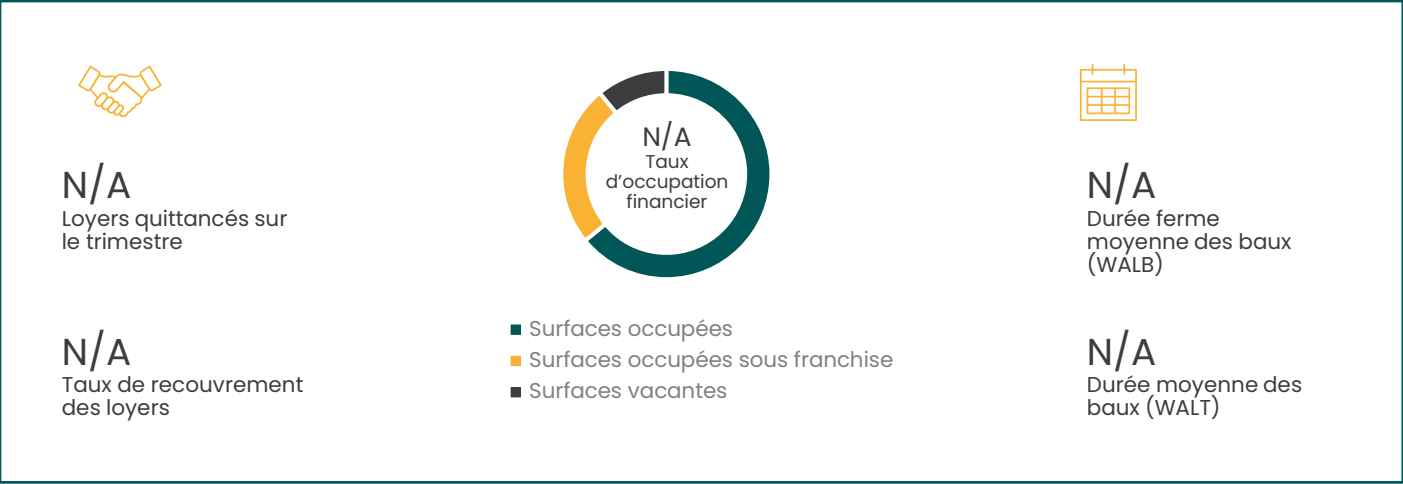
Situation locative au 30/09/2024



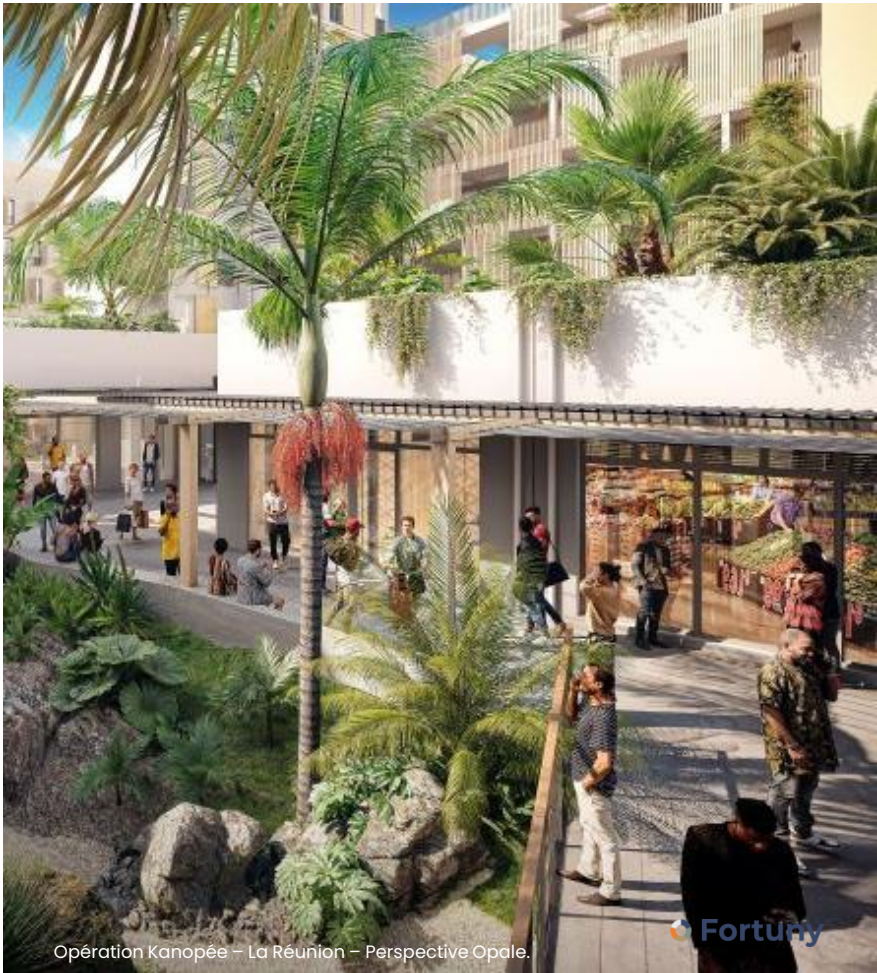
Mouvements de locataires

Pas de mouvement de locataire sur le trimestre.
La SCPI Elevation Tertiom a débuté sa collecte au mois de septembre 2024 et a réalisé deux premières acquisitions immobilières en état futur d'achèvement, dont les livraisons prévisionnelles doivent intervenir courant d'année 2025.
26 baux en état futur d'achèvement¹, sur 35 locaux commerciaux disponibles, ont été signés sur l'opération Kanopée à La Réunion dans la ville de La Possession.

Baux et loyers



¹La pré-commercialisation de surfaces locatives ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs.



Marché des parts et valeurs au 30/09/2024



Capital de la SCPI

- - - 3^e trimestre 2024

Nombre de parts en début de trimestre	-	-	-	11 392
Parts souscrites sur le trimestre	-	-	-	29 836
Retraits de parts sur le trimestre	-	-	-	N/A
Nombre de parts en fin de trimestre	-	-	-	41 228
Parts en attente de retrait	-	-	-	0
Capital social en fin de trimestre	-	-	-	6 184 168 €
Capitalisation en fin de trimestre	-	-	-	7 719 360 €



Valeurs de la SCPI

Prix de souscription par part	200,00 €
Valeur de retrait par part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	N/A
Valeur de reconstitution par part	N/A
Valeur IFI indicative	N/A



Trésorerie

7,07 M€

Trésorerie directe



Endettement

N/A

Effet de levier

14,73 M€*

Dettes et autres engagements

*Engagements liés aux appels de fonds de VEFA restant à décaisser.
La SCPI Elevation Tertiom n'a pas contracté d'emprunt bancaire au 30/09/2024.

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 défini 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 15 000 000 €. 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.
- **Minimum de 1^{ère} souscription** : fixé à 15 parts.
- **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
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

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><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>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 SeineExpert immobilier : Galtier ValuationDépositaire : ODDO BHF SCA							
Principaux facteurs de risques	<ul style="list-style-type: none">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.							



**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.