

SCPI ELEVATION TERTIOM

Rapport
annuel 2024



Real Estate

EDITO

Cher(e)s Associé(e)s,

Nous sommes ravis de vous adresser le premier rapport annuel de la SCPI ELEVATION TERTIOM.

Lancée en juillet 2024, notre SCPI dédiée à l'immobilier tertiaire ultramarin a connu un lancement réussi avec une capitalisation d'env. 17 M€ apportée par 576 associés et une distribution de 6 €/part au titre de son premier exercice.

Nous remercions les nombreux investisseurs qui nous font confiance et qui partagent nos convictions sur l'opportunité d'investir en immobilier tertiaire.

Ces capitaux collectés ont permis de réaliser 3 investissements pour un montant total d'env. 25 M€ frais inclus et portant sur l'acquisition en état futur d'achèvement de 41 commerces en pieds d'immeuble à La Réunion et en Guadeloupe et sur la participation à hauteur de 25 % dans un OPPCI, véhicule immobilier propriétaire de bureaux neufs en VEFA.

Ces premiers investissements démontrent la capacité de la Société de Gestion à sourcer les opportunités d'investissement que proposent les territoires ultramarins.

ELEVATION TERTIOM entend poursuivre son déploiement en 2025 en diversifiant géographiquement et sectoriellement son portefeuille tout en ayant une sélection rigoureuse des actifs répondant à nos critères de qualité, de localisation et de performance

La Société de Gestion

Table des matières

1. Présentation	4
1.1 Organe de gestion et de contrôle.....	4
1.2 Chiffres clés	5
2. Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2024.....	8
2.1 Point marché.....	8
2.2 Evolution du capital et du marché des parts.....	11
2.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine.....	11
2.4 Gestion locative et immobilière.....	13
2.5 Résultats financiers.....	14
2.6 Expertises et valeurs de la Société.....	15
2.7 Fiscalité.....	17
2.8 Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....	18
2.9 Démarche ESG	19
2.10 Perspectives 2025	21
2.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires	21
3. Les comptes au 31 décembre 2024.....	22
3.1 Etat du Patrimoine	22
3.2 Tableau de variation des capitaux propres.....	223
3.3 Engagement hors bilan.....	24
3.4 Compte de résultat de l'exercice	24
3.5 Annexes.....	26
3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024.....	30
4. Rapport du Conseil de Surveillance.....	32
5. Rapports du Commissaire aux comptes.....	33
5.1 Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.....	33
5.2 Rapport spéciale du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées.....	36
6. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale.....	37
6.1 Résolutions proposées à titre ordinaire.....	37
6.2 Résolutions proposées à titre extraordinaire.....	38

1. Présentation

1.1 Organe de gestion et de contrôle

SCPI ELEVATION TERTIOM

SCPI à capital variable diversifiée
Visa AMF sur la note d'information : SCPI
Date de création : 2024

Siège social

21 Rue Fortuny 75017 Paris

Conseil de Surveillance

Guillaume Donnedieu de Vabres, Président
Julien Brummer Ruscio
Antoine Claude
Benjamin Cohen
Société DVH OPTIS GESTION
Société FINANCIERE ELITE
SCI NIPHIMMO

Société de Gestion

ELEVATION CAPITAL PARTNERS
Société de Gestion de Portefeuille –
Agrément AMF GP15000006
Société par Actions simplifiée au capital de
817 326 euros
21 Rue Fortuny 75017 Paris

RCS Paris 809 672 165

Commissaires aux Comptes

Fiduciaire de la Seine
41 Rue Vivienne
75002 Paris

Dépositaire

ODDO BHF SCA
12 Boulevard de la Madeleine
75009 Paris

Expert immobilier

GALTIER VALUATION
9 Place Marie-Jeanne
92300 Levallois Perret

Informations

Monsieur Benoît PETIT
Président d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS

1.2 Chiffres clés

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

14 805 640 €

Collecte

16 856 200 €

Capitalisation

576

Associés

200 €

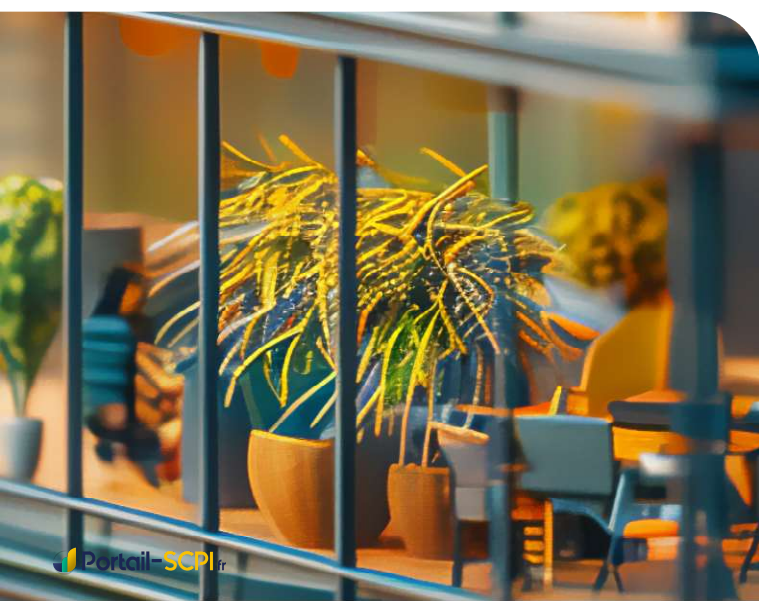
**Prix de souscription/
Valeur de retrait**

217,24 €

**Valeur de
reconstitution**

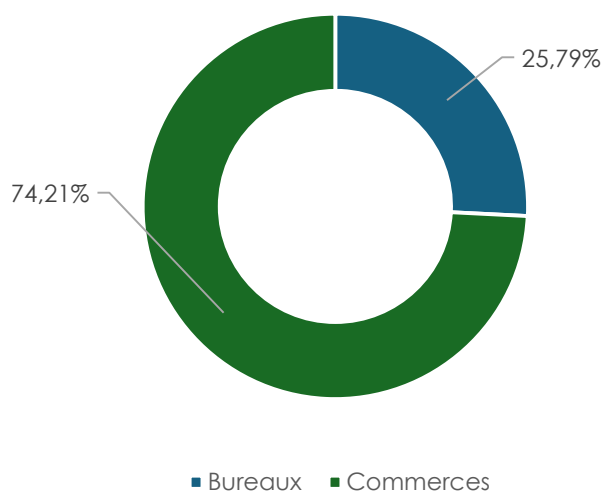
6 €

**Distribution au titre
de l'exercice 2024**

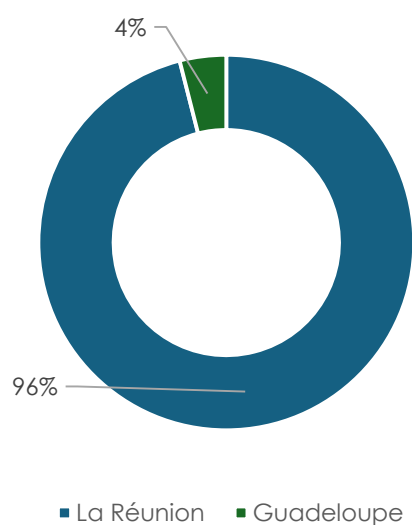


Composition patrimoine

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



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



Tableaux de synthèse

Prix de la part, endettement, rentabilité

Prix de souscription au 31/12/2024	200 €
Prix de retrait au 31/12/2024	200 €
Taux d'endettement ¹	0 %

Bilan au 31/12/2024

Capital social (valeur nominale)	13 352 346 €
Total des capitaux propres	15 242 539 €
Immobilisations locatives	15 583 975 €
Immobilisations financières contrôlées	1 365 350 €

Autres informations globales par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	163 021 €	14,31 €
Dividende distribué	68 352 €	6 €

Patrimoine²

	Global	Par part
Valeur comptable	15 242 539 €	171,23 €
Valeur de réalisation	17 798 965 €	200,72 €
Valeur de reconstitution	19 337 648 €	216,47 €

¹ Taux d'endettement : Emprunts bancaires/Capitalisation de la SCPI

² Les valeurs sont calculées après la prise en compte de la distribution du dividende 2024 versé en 2025

2. Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2024

2.1 Point marché

2.1.1 Contexte économique général

L'année 2024 a été marquée par une stabilisation progressive de l'économie mondiale, malgré un climat toujours empreint d'incertitudes. Si l'inflation a commencé à reculer et s'est stabilisée en 2024 soutenue par la baisse des prix de l'énergie et des biens manufacturés. Elle continue néanmoins d'impacter la reprise, notamment en Europe, en pesant sur la consommation et les investissements. La croissance européenne s'est établie à 0,80 % traduisant une reprise modérée et freinée par la persistance des prix élevés et par le coût du crédit, encore élevé suite aux hausses des taux des années précédentes. Les secteurs fortement dépendant du financement, comme l'immobilier ou l'industrie en ont été particulièrement affectés.

A l'inverse, les Etats Unis ont fait preuve d'une plus grande résilience, portée par une consommation robuste et un marché de l'emploi dynamique. Sur le plan géopolitique, les conflits en Ukraine et au Moyen Orient ont continué de nourrir l'incertitude, influençant notamment les marchés de l'énergie. Toutefois, la diversification des sources d'approvisionnement en Europe a permis d'atténuer leur impact sur les prix. Face à une inflation persistante et une croissance faible, les banques centrales ont engagé un assouplissement progressif de leur politique monétaire, la BCE ayant abaissé ses taux directeurs à quatre reprises en 2024, les ramenant de 4 à 3 %.

En 2024, la consommation des ménages a montré des signes de stagnation en France, reflétant un climat économique encore incertain. Le taux d'épargne demeure

élevé, se situant à environ trois points au-dessus du niveau avant Covid. Cette tendance à l'épargne accrue résulte en grande partie des incertitudes économiques et des ajustements des ménages face aux pressions sur le pouvoir d'achat, malgré une inflation en baisse. Les ménages privilégient encore l'épargne de précaution face aux défis économiques pressentis comme la hausse des taux d'intérêt ou d'éventuels nouveaux chocs économiques.

En France, la croissance du PIB atteint +1,10 % en 2024, soit une légère hausse par rapport à 2023 (+0,9%). L'inflation en France s'établit en moyenne sur 2024 à +2 % (contre près de 5 % en 2023). Ce ralentissement a contribué à l'amélioration de la consommation des ménages et a entraîné le déclenchement d'un cycle de baisse des taux.

Au quatrième trimestre 2024, le nombre de chômeurs a considérablement augmenté : +3,90 % par rapport au troisième trimestre pour atteindre un taux de 7,30 %. Il s'agit de la plus forte remontée du chômage en France en dix ans, hors période Covid.

2.1.2 Perspectives 2025

Pour 2025, les perspectives restent encore incertaines en Europe même si quelques signes d'amélioration sont apparus depuis le deuxième semestre 2024. L'année 2025 s'annonce comme une période de transition pour l'économie européenne marquée par des signaux à la fois encourageants et d'autres plus préoccupants. Plusieurs facteurs vont être déterminants, et sont espérés pour la reprise de l'activité économique. Tout d'abord, la BCE devrait continuer à alléger

le coût du crédit entraînant des effets positifs sur l'immobilier et sur l'investissement. L'inflation devrait également poursuivre sa décrue, et enfin le contexte géopolitique toujours incertain jouera un rôle clé sur l'économie 2025.

D'un point de vue immobilier, une stabilisation des valeurs d'expertises est attendue et la performance des actifs sera liée à leur capacité à générer des revenus locatifs durables et pérennes, avec certaines spécificités selon les classes d'actifs.

Pour le marché du bureau, la demande devrait toujours se porter sur des immeubles

2.1.3 Zoom sur le marché des bureaux

Après une année 2023 en forte contraction, le marché des bureaux a amorcé en 2024 une phase de stabilisation. Avec un niveau de demande placé proche de 8 M€, soit le même niveau qu'en 2023, mais toujours inférieur de près de 15 % à la moyenne long terme, cette stagnation s'explique principalement par l'incertitude économique et l'évolution des besoins des entreprises et des salariés qui privilégient des espaces plus flexibles et optimisés. Les produits neufs ou restructurés devraient rester au cœur des stratégies dans une logique d'efficacité et de baisse des coûts. Les entreprises recherchent désormais des environnements de travail de qualité, combinant technologies avancées, services de proximité et bonne accessibilité. De plus, la durabilité et les préoccupations environnementales sont devenues des éléments clés de l'immobilier tertiaire, avec un intérêt accru pour les bâtiments à faible consommation d'énergie et des certifications environnementales telles que LEED ou BREEAM.

Le marché des bureaux se distingue aussi en 2024 par une dynamique à deux vitesses : des niveaux d'offres élevés à Paris dans le quartier central des affaires et une offre en bureaux dans les secteurs périphériques beaucoup moins dynamique. En région, le marché reste

récent, bien situé et récent. Les loyers primes sont attendus en hausse (+3,4%) compte tenu de la rareté de l'offre.

Le marché du commerce devrait se concentrer autour des pieds d'immeuble et des retail parks, le secteur bénéficiant d'une reprise du pouvoir d'achat, avec des loyers qui devraient progresser entre 1,50 % et 2 % en 2025.

Enfin, le secteur de la logistique entre dans une phase de normalisation, avec des loyers attendus en progression de l'ordre de +2 à +2,50 %. L'offre restant limitée pour les actifs prime.

globalement sous offre, avec des taux de vacance moyens qui gravitent autour de 4,50 %.

En 2024, la demande placée a évolué différemment selon les pays et les zones géographiques. Sur le marché français, nous avons constaté une baisse de l'ordre de 7% alors que la demande placée en Allemagne a connu une progression de 4 % en moyenne, portée notamment par Munich (+30 %) et Berlin (+7 %)

Le volume d'investissement européen en bureau atteint en 2024 41 milliards d'euros, soit une légère augmentation de +2% par rapport à 2023, témoignant d'une stabilisation du marché, malgré un environnement en constante mutation en matière d'attente des entreprises concernant les espaces de travail.

2.1.4 Zoom sur le marché des commerces

Le marché européen des commerces a connu un net regain d'intérêt en 2024 après un repli marqué en 2023. Les investissements ont bondi de 24 % pour atteindre 34 milliards d'euros en 2024.

Les dynamiques d'investissements sont différentes selon les pays, en Allemagne, les commerces représentent quasiment les mêmes volumes d'investissement que les bureaux et la logistique.

En France, le marché de l'immobilier du commerce 2024 a été plus chaotique, il représente moins de 20 % des volumes investis en immobilier tertiaire avec 2,5 milliards d'euros investis, dont 379 millions d'euros recensés au T4 2024. Ces volumes traduisent un retrait global de 20 % sur un an.

Les retail parks (24 %) et les pieds d'immeuble (21 %) en particulier sur les axes primes parisiens ont su attirés de nombreux capitaux en 2024 en raison de leurs performances. En 2024, les taux de rendement des actifs prime sont restés stables à 4,25 % pour les pieds d'immeuble et à 5,25 % pour les centres commerciaux, reconstituant leur prime de risque.

2.1.5 Zoom sur le marché tertiaire en DROM COM

Les marchés immobiliers tertiaires en Outre-mer connaissent une dynamique spécifique, marquée par une demande croissante dans certaines régions, notamment pour les bureaux et les commerces. Cette croissance est notamment liée à la tertiarisation de l'économie locale, soutenue par le développement des infrastructures, l'urbanisation progressive et une population en hausse dans certains territoires. Cependant, ces marchés se distinguent également par des défis spécifiques, notamment une offre limitée, des rendements parfois plus élevés mais aussi une certaine volatilité en raison des risques géopolitiques et climatiques.

2.1.6 Zoom sur le marché des bureaux en Outre-mer

En 2024, la demande de bureaux en Outre-mer continue de progresser, soutenue par la tertiarisation des économies locales et le développement d'infrastructures publiques et privées. À La Réunion, par exemple, la demande de bureaux neufs ou récents dépasse l'offre disponible, entraînant un déséquilibre qui offre des perspectives intéressantes pour les investisseurs.

- **Déséquilibre offre/demande** : Le marché des bureaux souffre d'une offre insuffisante face à une demande croissante, notamment pour des locaux modernes et bien situés.
- **Rendement immobilier attractif** : En raison de cet écart entre l'offre et la demande, les rendements immobiliers à La Réunion peuvent atteindre jusqu'à **9% brut**, bien au-dessus des rendements observés en métropole.
- **Loyers élevés** : Les loyers pour les bureaux sont également très élevés, variant entre **18 à 27 €/m²/mois** (hors taxes et charges), ce qui reflète l'attractivité de la demande par rapport à l'offre.
- **Secteurs géographiques dominants** : Les zones périphériques et les nouveaux développements dans le sud de l'île sont les plus dynamiques en termes de production de bureaux, tandis que la demande se concentre également sur les centres-villes.

2.1.7 Zoom sur le marché des commerces en Outre-mer

Le marché des commerces en Outre-mer, bien que différent de celui des bureaux, montre également des signes de résilience. En 2024, le secteur a rebondi après une période plus difficile en raison de la hausse des coûts de financement et de la baisse de consommation liée à l'inflation. Le marché des commerces en Outre-mer bénéficie d'une demande soutenue, en particulier dans les secteurs du **commerce de proximité** et des **grandes surfaces**. Les rendements locatifs dans les centres commerciaux et les retail parks sont également attractifs.

- **Investissement résilient** : Les commerces ont montré une reprise notable, avec des volumes d'investissement croissant, notamment dans les secteurs stratégiques bien situés, tels que les centres-villes et les zones touristiques.
- **Loyers élevés** : Comme pour les bureaux, les loyers commerciaux en Outre-mer sont souvent plus élevés que

dans les grandes métropoles françaises, ce qui explique l'attractivité du secteur. Les loyers pour les commerces peuvent varier entre **20 et 50 €/m²/mois**, selon le type de bien et son emplacement.

- **Croissance de la consommation locale**
: Avec une population en croissance et

une demande soutenue dans les secteurs de la distribution, les commerces de proximité (alimentaires, loisirs, restauration) et les centres commerciaux restent des segments intéressants pour les investisseurs.

2.2 Evolution du capital et du marché des parts

2.2.1 Evolution du capital

ELEVATION TERTIOM a été constituée par 64 associés qui ont apportés 2,05 M€. Au cours de l'année 2024, 14,81 M€ ont été collectés auprès de 512 associés.

Année	Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	Montant brut des capitaux apporté à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31/12 (en €)
2024	13 352 345	16 856 200	89 015	576	-	200

2.2.2 Fluidité du marché des parts

Au cours de l'exercice, aucune part n'a fait l'objet d'une demande de retrait et aucune n'a été cédée de gré à gré entre associés.

Evolution du prix de la part

En €	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	200
Dividende versé au titre de l'année	6
Rentabilité de la part (en %)	n/a
Report à nouveau cumulé par part	8,31

2.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

La stratégie d'investissement d'ELEVATION TERTIOM porte sur l'acquisition d'actifs d'immobilier tertiaire dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer français (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique). En fonction des opportunités, la SCPI pourra également

investir dans la partie hollandaise de Saint Martin.

Conformément à l'article L214-101 du Code monétaire et financier, il est rappelé que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive du 14 juin 2024, à contracter des emprunts et à recourir à

l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 30% maximum de la valeur globale des actifs

2.3.1 Investissements

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 24,93 M€ frais inclus et ont porté sur 42 actifs immobiliers acquis en direct pour 21,03 M€ ou via des participations indirectes contrôlées pour 3,90 M€ et pour une surface totale³ de 6 734 m².

Les investissements en direct ont porté sur 2 opérations :

- L'acquisition de 35 locaux commerciaux en pied d'immeuble (1 GMS⁴, 29 locaux commerciaux et 5 kiosques), en état futur d'achèvement à La Possession (La Réunion). L'ensemble représentant une surface totale de 5 288 m² pour 20,06 M€, frais inclus. Ces actifs font partie du projet mixte « Cœur de Ville » qui constitue le 1^{er} écoquartier ultramarin. L'ensemble immobilier est certifié BREEAM. La rentabilité brute prévisionnelle est de 8,50 %.

6 cellules commerciales en pied d'immeuble dans le cadre de la construction d'une résidence de 59 logements, acquise en état futur

d'achèvement. Le programme se situe Quartier Bellevue à Saint François (Guadeloupe). Il s'agit d'un environnement à la fois résidentiel et touristique. Il s'agit d'un emplacement privilégié offrant un accès facile aux commodités locales, aux plages et aux attractions touristiques. L'ensemble représente une surface totale de 358 m² pour un montant de 0,96 M€, frais inclus. La rentabilité brute prévisionnelle est de 11,90 %.

L'investissement indirect contrôlé a porté sur :

- La souscription à hauteur de 3,9 M€ (soit 25,01 % du capital) dans l'OPPCI INDIGO REFERENCE, géré par ELEVATION CAPITAL PARTNERS. Un premier appel de fonds à hauteur de 1,36 M€ a été réalisé en 2024. Ce fonds a acquis en état futur d'achèvement les actifs « bureaux » au sein d'une opération mixte de 17 000 m² comprenant une offre commerce, loisirs et bureaux. La partie « bureaux » certifiée HQE représente une surface totale de 6 610 m² dont 4 350 m² déjà loués à une entreprise du CAC 40.

2.3.2 Arbitrages

La SCPI n'a pas réalisé d'arbitrages au cours de l'année 2024

2.3.3 Composition du patrimoine⁵

Au 31 décembre 2024, la valeur totale du patrimoine détenu par ELEVATION TERTIOM s'élève à 30,83 M€.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 (en % des valeurs vénales)

³ Les actifs détenus indirectement et contrôlés sont comptabilisés à leurs quotes-parts de détention

⁴ GMS : Grande ou Moyenne Surface

⁵ Les actifs en VEFA sont valorisés à 100 % (y compris pour la quote-part du prix non encore décaissé) et les

actifs détenus indirectement et contrôlés sont comptabilisés à leurs quotes-parts de détention.

	Bureaux	Commerces	Locaux industriels	Autres	TOTAL
Paris et région parisienne	-	-	-	-	-
Régions métropolitaines	-	-	-	-	-
DROM-COM	25,79	74,21	-	-	100
Etranger	-	-	-	-	-
TOTAL	25,79	74,21	-	-	100

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 (m² - y compris les investissements indirects)

	Bureaux	Commerces	Locaux industriels	Autres	TOTAL
Paris et région parisienne	-	-	-	-	-
Régions métropolitaines	-	-	-	-	-
DROM-COM	1 087	5 647	-	-	6 734
Etranger	-	-	-	-	-
TOTAL	1 087	5 647			6 734

2.4 Gestion Locative et immobilière

Au 31 décembre 2024, la SCPI ne détenait aucun actif immobilier.



2.5 Résultats financiers

Evolution par part des résultats financiers

	2024	% du total des revenus
REVENU		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers	23,28	100,00 %
Produits divers		
TOTAL DES REVENUS	23,28	100,00 %
CHARGES		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion	1,65	7,09 %
Entretien du patrimoine		
Autre Charges locatives non récupérées		
Sous-total Charges externes	1,65	7,09 %
Charges financières	7,32	31,44 %
Amortissements nets		
Provisions		
Sous-total des charges internes	7,32	31,44 %
TOTAL DES CHARGES	8,97	38,53 %
RESULTAT COURANT	14,31	61,47 %
Dont :		
Résultat distribué avant prélèvement libératoire	6	25,77 %
Résultat distribué après prélèvement libératoire	4,20	18,04 %
Variation du report à nouveau	8,31	

Tableau d'emploi des fonds

En €	Durant l'année N	31/12/2024
Fonds collectés	16 856 200	16 856 200
Cessions d'immeubles		
Avances en compte courant d'associés	5 000 000	5 000 000
Prélèvements sur prime d'émission	-1 708 331	-1 708 331
Achat d'immeubles (hors frais)	-15 583 975	-15 583 975
Investissements immobiliers indirects	-1 365 350	-1 365 350
Divers		
SOMMES RESTANT A INVESTIR	4 906 875	4 906 875

La ligne « SOMMES RESTANT A INVESTIR » ne reflète pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI dans la mesure où les flux de trésorerie courante ne sont pas pris en compte.

2.6 Expertises et valeur de la société⁶

2.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'élève à 19 505 751 € et se décompose comme suit :

- D'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 17 933 063 €, soit 91,94 % de la valeur total du patrimoine ;
- D'actifs immobiliers détenus indirectement pour un 1 572 688 €, soit 8,06 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la SCPI fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant. Il réalise une expertise complète à l'acquisition et tous les cinq ans. Il réalise une actualisation annuelle (expertise sur pièce uniquement) pour le reste du patrimoine.

Au 31 décembre 2024, la valeur des actifs acquis au cours de cet exercice affiche une hausse de 11,46 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais. La valeur des actifs détenus par l'OPPCI INDIGO REFERENCE est en hausse de 8,76 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

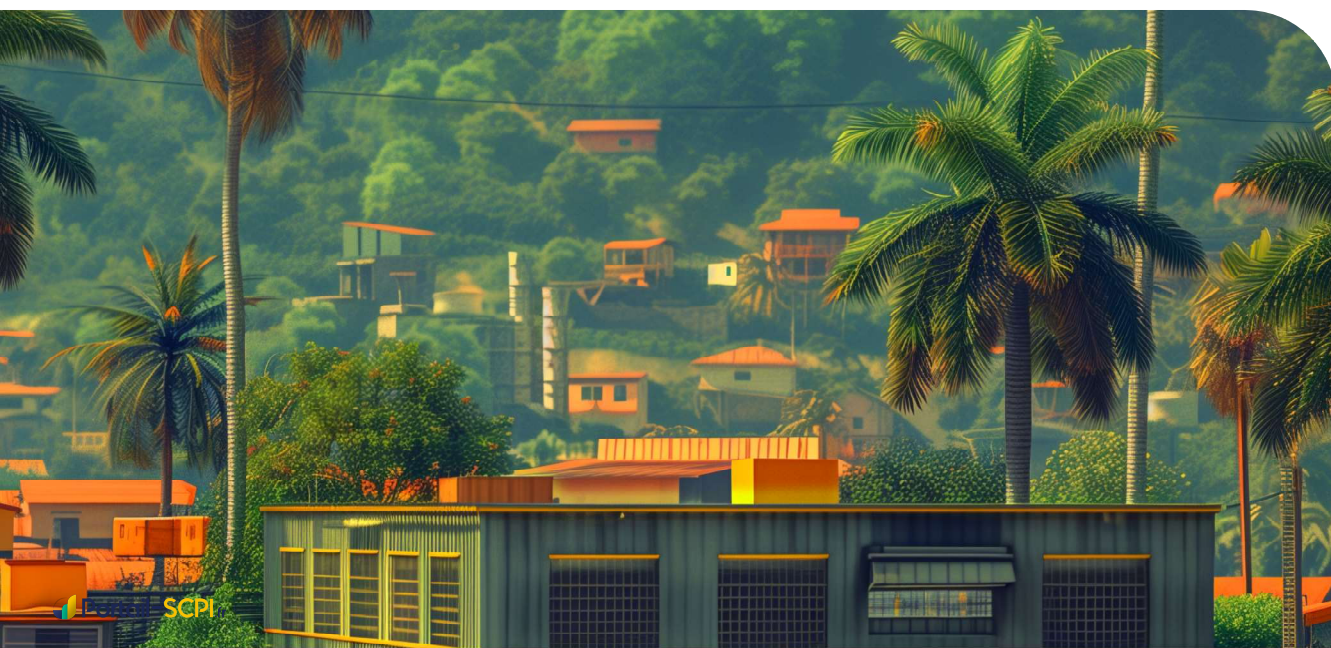
État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI ont été déterminées selon les méthodes suivantes :

- La valeur comptable reflète la valeur de l'actif net de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024 ;
- La valeur de réalisation représente, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en état ;
- La valeur de reconstitution exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription (s'il y a une commission de souscription), la commission d'acquisition de la Société de gestion majorée de la TVA non récupérable.

⁶ Les actifs en VEFA sont valorisés à hauteur de la quote part décaissée et les actifs détenus indirectement et contrôlés sont comptabilisés à leurs quotes-parts de détention et de la quote-part appelé.

En €	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur des immeubles détenus en direct			
Montant des droits et frais d'acquisitions			1 470 331
Amortissements			
Provisions pour gros entretiens			
Sous-total			
Agencements			
Amortissements			
Sous total			
Immobilisations en cours	15 583 975	17 933 063	17 933 063
Immobilisations financières	1 365 350	1 572 688	1 572 688
Liquidités nettes à investir	-1 638 434	-1 638 434	-1 638 434
Sous total	15 310 891	17 867 317	19 337 648
Commissions de souscription			
Amortissements			
Sous Total			
Valeur estimée de la Société	15 310 891	17 867 317	19 337 648
Nombre de parts sociales au 31/12/24	89 015	89 015	89 015
Valeur estimée de la part ramenée à une part	172,00	200,72	217,24
Valeur estimée de la part ramenée à une part après distribution en 2025 du dividende 2024	171,23	199,95	216,47



2.7 Fiscalité

2.7.1 Régime fiscale des revenus des associés résidents en France

Les associés personnes physiques résidents en France et ayant investi en direct dans des parts de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus versés mais sur les revenus perçus par la SCPI sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés.

Les produits financiers sont soumis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 % est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou sur, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des revenus financiers. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi, peuvent demander à être dispensés du paiement du prélèvement forfaitaire libératoire.

2.7.2 Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens et droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la

valeur de retrait. Il est rappelé que l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

2.7.3 Régime fiscal des revenus des associés non-résidents en France

Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des conventions internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

2.7.4 Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

2.7.5 Fiscalité 2024 pour une part en pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu

En €

31/12/2024

Revenus fonciers bruts	-
Frais et charges déductibles	-
Intérêts d'emprunt	-
REVENUS FONCIERS NETS	-
PRODUITS FINANCIERS	5,31

Pour une personne morale

- Revenu imposable : 14,31 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière

- Valeur IFI indicative⁷ : 172,25 €

2.8 Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

2.8.1 Dispositif de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, ELEVATION CAPITAL PARTNERS s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la Société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;

- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent) sous la supervision du Responsable de la Conformité et du

⁷ Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

Le RCCI d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS est également en charge du contrôle des risques de second niveau.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds).

Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les équipes métiers d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS.

Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;

- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé.

2.9 Démarche ESG

La prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement responsable d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS (« ECP ») s'applique tout au long du cycle d'investissement dans les actifs immobiliers composant le portefeuille du Fonds.

Une procédure permettant aux équipes d'intégrer la prise en compte des facteurs de risques de durabilité a donc été défini pour les fonds articles 8 ou 9 principalement.

Si requise par la politique ESG d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS et l'annexe SFDR du véhicule, une analyse préinvestissement est

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et des Comités des risques aux instances dirigeantes d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS.

2.8.2 Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, ELEVATION CAPITAL PARTNERS dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

2.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

La société de gestion a mise en place un dispositif de prévention, de détection et de gestion des conflits d'intérêts. La politique de prévention, de détection et de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Le RCCI reste le garant de sa correcte mise en œuvre et de son respect.

réalisée afin de détecter les risques et d'identifier les opportunités liées aux critères extra-financiers. ECP a en effet défini une liste d'exclusion sectorielle ainsi qu'une grille d'analyse ESG afin de s'assurer de leur bonne prise en compte dans la sélection des participations.

Un suivi du portefeuille est également réalisé tout en long de la vie de l'investissement afin de mesurer la performance ESG des entreprises et d'identifier des axes de progression. Ce suivi se matérialise par une évaluation annuelle.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les détails concernant la politique d'engagement actionnarial de la société de gestion sont disponibles sur le site Internet d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS (<https://www.elevation-cp.com/durabilite>).

Conformément au règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité, ELEVATION CAPITAL PARTNERS décrit dans la présente annexe du rapport annuel de ce véhicule les éléments suivants.

- Caractéristiques environnementales et sociales du fonds :

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Les investissements réalisés par le fonds répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la

Un contrôle de second niveau est également mis en œuvre annuellement par le responsable de la conformité et du contrôle interne afin de s'assurer du respect des procédures concernant le suivi des sociétés en portefeuille et la démarche ESG de la société de gestion.

- Sources de données :

Les sources utilisées pour le suivi des caractéristiques ESG sont les questionnaires remplis lors de l'analyse préinvestissement.

• Les critères d'évaluation des actifs sous-jacents et les indicateurs pertinents en matière de durabilité utilisés pour mesurer les caractéristiques environnementales ou sociales :

Au 31/12/2024, la SCPI était classifiée en article 6 au sens de SFDR et n'avait, à date, pas mise en place d'indicateurs ESG pour mesurer les caractéristiques environnementales ou sociales.

politique d'investissement responsable de la société de gestion.

A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion du fonds.

Plus précisément, les équipes de gestion du fonds assurent, via un questionnaire d'analyse ESG préinvestissement puis un questionnaire de reporting ESG annuel, que les actifs ciblés et en portefeuille ont déployé des pratiques assurant une bonne performance du fonds sur les thématiques environnementales et sociales.

Des thématiques environnementales et sociales spécifiques au fonds ont été identifiées par ELEVATION CAPITAL PARTNERS afin de s'adapter aux principaux enjeux des actifs détenus.

- Informations sur les méthodes utilisées pour évaluer, mesurer et surveiller les caractéristiques environnementales ou sociales ou l'incidence des investissements durables sélectionnés pour le produit financier :

Les gérants s'assurent que les enjeux ESG identifiés ont bien été respectés.

Aucun indice de référence n'est utilisé pour le suivi des caractéristiques environnementales et sociales des véhicules.

- Respect des caractéristiques environnementales ou sociales :

Le fonds a respecté les caractéristiques environnementales ou sociales décrites dans la note d'information.

Un comité ESG annuel est également organisé par la société de gestion pour s'assurer du respect de ces caractéristiques.

Taxonomie : conformément au règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables, Elevation Capital Partners décrit dans la présente annexe du rapport annuel de ce véhicule les

éléments applicables au véhicule et son alignement.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités

économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

2.10 Perspectives 2025

L'année 2025 constitue une étape importante pour ELEVATION TERTIOM avec la constitution progressive d'un portefeuille robuste et résilient, socle indispensable pour déployer notre stratégie d'investissement et offrir à nos Associés une performance durable sur le long terme, en ligne avec les objectifs de la SCPI.

Dans le prolongement de la nouvelle classification Article 8 SFDR d'ELEVATION TERTIOM, nous déploierons nos plans d'actions extra-financiers pour améliorer la performance environnementale et sociétale des actifs détenus, conformément à notre engagement en faveur d'une performance responsable et durable.

2.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Huitième résolution

Modifications des modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l'article L.214-109 du code monétaire et financier.

L'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 simplifie le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale. Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale de supprimer l'approbation par l'assemblée générale des valeurs de la Société.

Neuvième résolution

Ajustement du taux de la commission de gestion

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier le taux de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion et de remplacer les 2 taux, 10 % HT (12 % TTC) ou 20 % HT (24 % TTC) actuellement pratiqué en fonction de la rentabilité de chaque actif par un taux unique de 15 % HT (18 % TTC). Le taux de 15 % HT (18 % TTC) sera également appliqués aux produits financiers en lieu et place du taux de 20 % (24 % TTC) actuellement appliqué.



3. Les comptes au 31 décembre 2024

3.1 Etat du Patrimoine

En €	31/12/2024	
	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	15 583 975	17 933 063
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	0	
Amortissements droits réels	0	
Concessions	0	
Amortissement concessions	0	
Constructions sur sol d'autrui	0	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	0	
Terrains et constructions locatives	0	
Immobilisations en cours	15 583 975	17 933 063
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations locatives	0	
Gros entretiens	0	
Provisions pour risques et charges	0	
Titres financiers contrôlés	1 365 350	1 572 688
Immobilisations financières contrôlées	1 365 350	1 572 688
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0	
Provisions pour risques et charges	0	
TOTAL I (Placements immobiliers)	16 949 325	19 505 751
Immobilisations financières	0	0
Immobilisations financières non contrôlées	0	
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	
TOTAL II (Immobilisations financières)	0	0
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	
Immobilisations incorporelles	0	
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0	
Créances	1 734 095	1 734 095
Locataires et comptes rattachés	161 531	161 531
Autres créances	1 572 564	1 572 564
Provisions pour dépréciation des créances	0	

Valeurs de placement et disponibilités	3 363 411	3 363 411
Valeurs mobilières de placement	0	0
Fonds de remboursement	0	0
Autres disponibilités	3 363 411	3 363 411
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	5 097 506	5 097 506
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes	-6 804 293	-6 804 293
Dettes financières	-5 191 697	-5 191 697
Dettes d'exploitation	-1 472 979	-1 472 979
Dettes diverses	-139 617	-139 617
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-6 804 293	-6 804 293
Comptes de régularisation actif et passif	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	15 242 539	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		17 98 965

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit			13 352 346	13 352 346
Capital en cours de souscription			0	0
Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion			3 503 854	3 503 854
Primes d'émission en cours de souscription			0	0
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion			-1 708 331	-1 708 331
Ecart d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				0
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				0
Réserves				0
Report à nouveau				0
Résultat de l'exercice			163 022	163 022
Acomptes sur distribution			-68 352	-68 352
TOTAL GENERAL			15 242 539	15 242 539

3.3 Engagement hors bilan

En €	31/12/2024
Dettes garanties	-
Engagements donnés	5 363 074
Engagements reçus	-
Garanties données	-
Garanties reçues	4 160 537
Aval, cautions	

Les engagements donnés correspondent aux sommes dues dans le cadre des VEFA et de la souscription au capital de l'OPPCI INDIGO REFERENCE

Dans le cadre des acquisitions d'immeubles, la SCPI ELEVATION bénéficie de garantie au titre d'indemnités compensatrices de loyers.

3.4 Compte de résultat de l'exercice

Compte de résultat (en €)	31/12/2024
Produits immobiliers (I)	0
Produits de l'activité immobilière	0
Loyers	0
Charges facturées	0
Produits des participations contrôlées	0
Produits annexes	0
Reprises de provisions	0
Transfert de charges immobilières	0
Total I : produits immobiliers	0
Charges de l'activité immobilière (II)	0
Charges ayant leur contrepartie en produits	0
Travaux de gros entretiens	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0
Autres charges immobilières	0
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	0
Produits d'exploitation (I)	1 708 331
Reprise d'amortissement d'exploitation	0
Reprise de provision d'exploitation	0
Transferts de charges d'exploitation	1 708 331
Reprises de provisions pour créances douteuses	0
Total I : Produits d'exploitation	1 708 331
Charges d'exploitation (II)	1 727 179
Commission de la Société de gestion	0

Charges d'exploitation de la société	1 727 179
Diverses charges d'exploitation	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0
Dépréciation des créances douteuses	0
Total II : Charges d'exploitation	1 727 179
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-18 848
Produits financiers (I)	265 203
Dividendes des participations non contrôlées	0
Produits d'intérêts des comptes courants	0
Autres produits financiers	265 203
Reprises de provisions sur charges financières	0
Total I Produits financiers	265 203
Charges financières (II)	-83 333
Charges d'intérêts des emprunts	0
Charges d'intérêts des comptes courants	-83 333
Autres charges financières	0
Dépréciations	0
Total II Charges financières	-83 333
Résultat financier C = (I-II)	181 870
Produits exceptionnels (I)	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0
Total I Produits exceptionnels	0
Charges exceptionnelles (II)	0
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0
Total II Charges exceptionnelles	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0
Résultat net (A+B+C+D)	163 021

3.5 Annexes

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels 2024 ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 DU Code monétaire et financier. Depuis le 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 7 juillet 2016. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors des frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisés dans un compte de réserves.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation par immeubles des dépenses future à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de chaque exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportés linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent

être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent être également reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette provision est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Il procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- Méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec les marchés immobilier des biens similaires ou approchants ;
- Méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- Méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette méthode consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la valeur vénale par actualisation des revenus nets futurs.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

Etat de l'actif immobilisé

En €	Situation à l'ouverture	Entrées	Sorties	Situation au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives				
Agencements				
Immobilisations en cours		15 583 975		15 583 975
Immobilisations travaux en cours				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Immobilisations financières contrôlées		1 365 350		1 365 350
Immobilisations financières autres que les titres de participation				
TOTAL		16 949 325		16 949 325

Immobilisations locatives

Elles comprennent les acquisitions réalisées en VEFA. Les montants mentionnés correspondent aux montants décaissés au 31 décembre 2024 et non au montant total des investissements réalisés.

Immobilisations financières

Elles comprennent le coût d'acquisition des immobilisations financières contrôlées. Le montant mentionné correspond au montant des appels de fonds réalisés par l'OPPCI INDIGO REFERENCE.

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2024

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Résultat ⁸	Capitaux propres ⁹	Quote-part détenue
OPPCI INDIGO REFERENCE	1 365 350	1 572 688	207 338	-942 465	17 371 023	25,01 %
TOTAL	1 350 350	1 572 688	207 338	-942 465	17 371 023	25.01 %

⁸ Pour 100 % des actifs

⁹ Pour 100 % des actifs

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Il s'agit de la rémunération des appels de fonds des VEFA au titre du 4T 2024 facturé et non encore reçue au 31 décembre 2024.

Autres créances

Il s'agit essentiellement de créances fiscales pour un montant de 1 572 426 €.

Valeurs de placement et disponibilités

En €	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	-
Autres disponibilités	3 363 411
TOTAL	3 363 411

Dettes d'exploitation

En €	31/12/2024
Honoraires dus à la société de gestion	1 452 127
Fournisseurs et comptes rattachés	16 840
Etat et autres collectivités	4 012
TOTAL	1 472 979

Dettes financières

En €	31/12/2024
Comptes courants d'associés	5 000 000
Intérêts courus compte courant d'associés	83 333
Dépôts de garantie reçus	108 364
TOTAL	5 191 697

Dettes diverses

En €	31/12/2024
Etat et autres collectivités	-
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	68 352
Associés – Souscriptions en attente	71 265
TOTAL	139 617

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvement sur prime d'émission

En €

Sur les souscriptions en 2024	3 503 854
Prélèvements sur la prime d'émission	-1 708 331
Solde de la prime d'émission en fin de période	1 795 523

Résultat de l'exercice

En €

Résultat de l'exercice 2024	163 022
Distribution au titre de l'exercice 2024	-68 352
Le solde à affecter au report à nouveau est de	94 670

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Au cours de l'exercice, la SCPI n'a pas eu de produits liés à l'activité immobilière

Charges de l'activité immobilière

Au cours de l'exercice, la SCPI n'a pas eu de charges liées à l'activité immobilière

Produits d'exploitation de la Société

Le poste « Transfert de charges d'exploitation » s'élève à 1 708 331 €. Il correspond principalement à la commission d'acquisition pour 1 198 771 € et aux frais d'acquisition pour 503 560 €

dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

Charges d'exploitation de la Société

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 727 179 €

La commission d'acquisition au titre des investissements réalisés en 2024 s'élève à 1 198 771 €. Ce montant a été intégralement amorti par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Les diverses charges d'exploitation, soit 18 848 €, sont réparties comme suit :

En €

31/12/2024

Honoraires – Expert-Comptable	5 100
Honoraires – CAC	8 000
Honoraires dépositaire	3 333
Annonces et insertion	188
Services bancaires et assimilés	979
Charges diverses	1 251
TOTAL	18 848

Résultat Financier

Produits financiers

En €	31/12/2024
Intérêt sur placement de trésorerie	49 099
Rémunération de VEFA et produits financiers divers	215 704
TOTAL	265 203

Charges financières

En €	31/12/2024
Intérêt d'emprunt	-
Rémunération Compte courant d'associé	83 333
TOTAL	83 333

Résultat exceptionnel

L'exercice 2024 ne comprend pas de résultat exceptionnel.

Autres informations

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées :

Transactions effectuées entre la SCPI ELEVATION TERTIOM et la Société de Gestion ELEVATION CAPITAL PARTNERS

- Commission d'acquisition : 1 198 771€

Transactions effectuées entre la SCPI ELEVATION TERTIOM et la société Financière des Jacobins, associé de la SCPI dont le Président est Monsieur Benoit PETIT. Monsieur PETIT est également Président de la société de gestion ELEVATION CAPITAL PARTNERS.

- Avance en compte courant d'associés : 5 000 000 €
- Intérêts compte courant d'associés : 83 333,33 €

3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs au 31 décembre 2024

Exercice 2024			
En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
Bureaux			
Commerces	15 583 975	17 933 063	2 349 088
Locaux industriels			
Autres			
TOTAL	15 583 975	17 933 063	2 349 088

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

Exercice 2024

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
OPPCI INDIGO REFERENCE	1 365 350	1 572 688	207 338
TOTAL	1 365 350	1 572 688	207 338

3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs

VEFA non livrées au 31/12/2024

Ville	Surface (en m²)	Typologie immeuble	Montant décaissé (en €)	Livraison prévisionnelle
La Possession (La Réunion)	5 288	Commerce	14 687 175	3T 2025
Saint François (Guadeloupe)	358	Commerce	896 800	4T 2025
TOTAL	5 647			

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés

VEFA non livrées au 31/12/2024

OPPCI INDIGO REFERENCE

La SCPI ELEVATION TERTIOM détient 25,01 % du capital.

Ville	Surface (en m²)	Typologie immeuble	Montant décaissé (en €)	Livraison prévisionnelle
Saint Denis (La Réunion)	6 610	Bureau	2 923 760	Fin 2026/ Début 2027
TOTAL	6 610			



4. Rapport au Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Cher(es) associés(es)
de la SCPI ELEVATION TERTIOM,

Le conseil de surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Il s'agit d'un exercice de 5 mois plein, permettant de faire le point sur le démarrage de votre SCPI. Au cours de cette première année de lancement, la société de gestion nous a régulièrement informé de sa gestion, et nous a communiqué toutes les informations utiles afin de suivre l'évolution et l'activité de notre SCPI, afin d'assurer notre mission dans de bonnes conditions.

Evolution du patrimoine de la SCPI

Il a été réalisé 3 acquisitions s sur la période. Deux ont été réalisées sur l'île de la Réunion et une en Guadeloupe.

La première opération porte sur l'acquisition d'un 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.

La seconde porte sur l'acquisition d'un portefeuille diversifié de 6 locaux commerciaux neufs en pied d'immeuble dans le cadre de la construction d'une résidence de 59 logements en R+1 et R+2, programme situé dans le centre-ville de la ville de Saint François en Guadeloupe.

La dernière opération est l'acquisition de titres d'un véhicule d'investissement, l'OPPCI Indigo Référence, véhicule géré par la société de gestion ELEVATION CAPITAL PARTNERS, qui détient 1087,5 m² de bureaux en cours de construction, en partie

louées à une grande société cotée du CAC 40.

Au cours de la première année de commercialisation, il a été souscrit 89 015 parts. La valeur de reconstitution par part s'établit à 217,24€ dans la limite de + ou - 10% de la valeur d'acquisition. Il n'y a pas de part en attente de remboursement au 31 décembre 2024.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses collaborateurs pour atteindre et dépasser les objectifs cibles, en constituant un portefeuille immobilier robuste positionné sur des actifs liquides et performants à long terme.

Le conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des rapports du commissaire aux comptes et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation du résultat et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

Pour le Conseil de Surveillance,
Guillaume DONNEDIEU DE VABRES,
Président



5. Rapports du Commissaire aux Comptes

5.1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale ordinaire de la SCPI ELEVATION TERTIOM

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société « SCPI ELEVATION TERTIOM » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période depuis la création de la société (juin 2024) à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-è du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenus et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes pris isolément.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives au délai de paiement prévues par l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de

l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuel

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou cumulé, influencer les décisions économiques que

les utilisateurs des compte prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriés en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 4 juin 2025

Pour la Fiduciaire de la Seine

Bertrand de BELINAY

5.2 Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la

conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été communiqué les conventions suivantes, soumises aux dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce.

Convention intervenue au titre de l'exercice écoulé :

- Néant

Convention conclue au cours d'exercices antérieurs et se poursuivant au cours de l'exercice écoulé :

- Néant

Paris, le 4 juin 2025

Pour la Fiduciaire de la Seine

Bertrand de BELINAY

6. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

3.7 6.1 Résolutions proposées à titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, ainsi que du commissaire aux comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui s'élève à 163 021,59 € sera affecté de la façon suivante :

- Distribution aux associés : 68 352,00 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés

- Le solde, au compte report à nouveau à hauteur de 94 669,59 €.

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 94 669,59 €.

Quatrième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

Ratification de la nomination comme membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale constate la démission de Monsieur Johan LACASCADE en date du 10 septembre 2024.

Après avoir pris connaissance de la cooptation de la SCI NIPHIMMO par le Conseil de Surveillance du 10 septembre 2024, l'Assemblée Générale décide de ratifier la nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance, la SCI NIPHIMMO, société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 820 682 177 et dont le siège social est sis 20, Chemin des Gervais 13090 Aix en Provence.

L'Assemblée Générale prend acte que la SCI NIPHIMMO est donnée pour la durée restante du mandat de Monsieur Johan

LACASCADE, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI arrêtées au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société approuve lesdites valeur de la Société ELEVATION TERTIOM au 31 décembre 2024, à savoir :

- Valeur comptable : 15 310 891 €, soit 172,00 € par part

- Valeur de réalisation : 17 867 317 €, soit 200,72 € par part
- Valeur de reconstitution : 19 337 648 €, soit 217,24 € par part

Septième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

6.2 Résolutions proposées à titre extraordinaire

Huitième résolution

Modifications des modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l'article L.214-109 du code monétaire et financier.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, décide de modifier les modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 13, 23 et 28 des statuts de la manière suivante :

Article 13, modification de l'alinéa de la manière suivante :

Ancienne rédaction :

« Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et le fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert en évaluation indépendant ; »

Nouvelle rédaction :

« Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sur la base des évaluations réalisées par l'expert en évaluation indépendant ; »

Article 23-1, suppression de l'alinéa suivant :

« approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution »

Article 28, suppression de l'alinéa suivant :

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumise à l'Assemblée Générale des associés »

Et autorise la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Neuvième résolution

Ajustement du taux de la commission de gestion

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer un taux de 15% HT (18% TTC) en lieu et place des taux actuellement pratiqués et de modifier

l'article 15-1 des statuts de la manière suivante :

Ancienne rédaction :

« Pour les actifs immobiliers ayant une rentabilité inférieure ou égale à 7,5 % (rentabilité : loyer Hors Taxe, Hors Charge / Prix d'acquisition Hors Taxe Hors Droit), la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 10 % HT (soit 12 % TTC).

Pour les actifs immobiliers ayant une rentabilité supérieure à 7,5 % (rentabilité : loyer Hors Taxe, Hors Charge / Prix d'acquisition Hors Taxe Hors Droit), la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 20 % HT (soit 24 % TTC).

Pour les produits financiers, la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 20 % HT (soit 24 % TTC) »

Nouvelle rédaction :

Pour les actifs immobiliers), la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 15 % HT (soit 18 % TTC).

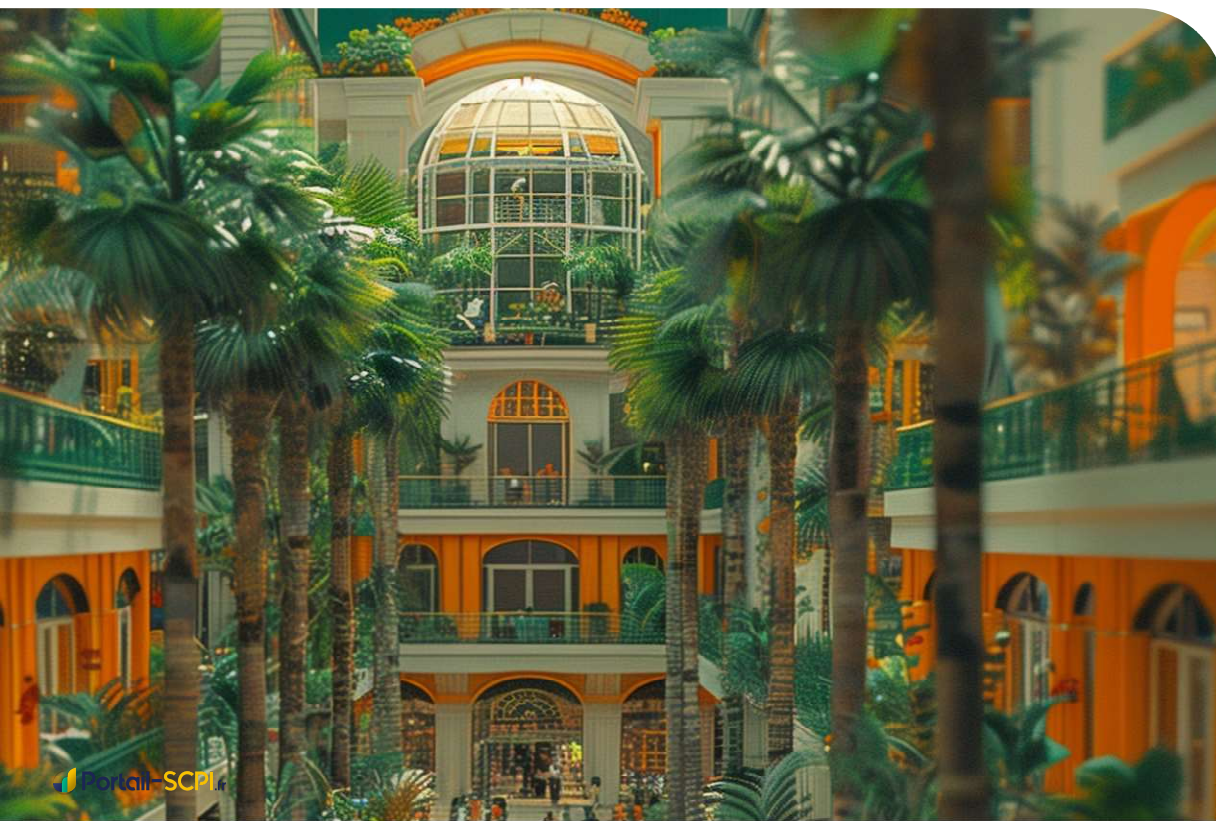
Pour les produits financiers, la Société de Gestion percevra une commission de gestion au taux de 15 % HT (soit 18 % TTC)

Et autorise la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Dixième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.





ELEVATION

Capital Partners

01 56 62 00 55
www.inter-invest.fr
contact@elevation-cp.com