

# SCPI ELEVATION TERTIOM

## Bulletin Trimestriel d'Information n°6 4<sup>e</sup> trimestre 2025

Analyse du 1<sup>er</sup> octobre 2025 au 31 décembre 2025

Validité sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2026

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 le 25 février 2015 sous le numéro GP-15000006.





Kanopée Boutiques – La Réunion

## Actualités du 4<sup>e</sup> trimestre 2025

Cher(e)s Associé(e)s,

Toute l'équipe d'Elevation Capital Partners est heureuse de vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Nous sommes fiers de partager avec vous les résultats du dernier trimestre 2025 ainsi que le bilan de l'année écoulée. Pour sa première année pleine, Elevation Tertiom a dépassé son objectif de distribution non garanti de 8 %, avec un **taux de distribution et une performance globale annualisée de 8,25%**. Cette performance confirme la cohérence de notre stratégie et l'ADN de la SCPI : ouvrir l'accès aux marchés immobiliers tertiaires d'Outre-mer afin d'allier diversification et performance.

### Une dynamique d'acquisition maîtrisée

En 2025, notre stratégie d'investissement

s'est articulée autour de la diversification géographique du portefeuille, avec des premiers investissements en Martinique et en Nouvelle-Calédonie, tout en ciblant des opportunités à forts rendements potentiels. Les acquisitions réalisées sur l'année affichent un rendement brut moyen à l'acquisition de 12,3 %, illustrant notre capacité à capter des opportunités sur des marchés encore confidentiels.

Le dernier trimestre a également été marqué par la livraison de 35 nouveaux commerces, aujourd'hui loués à 94 % et bénéficiant d'une garantie locative de 18 mois. Ce programme en cœur d'îlot constitue un véritable moteur de performance à court et moyen terme pour la SCPI.

### Perspectives et ambitions pour 2026

Sur le semestre écoulé, la valeur

d'expertise des actifs détenus par Elevation Tertiom a progressé de **+2,8 %**, confirmant la qualité des marchés ultramarins et les conditions favorables à la poursuite de notre développement.

Avec une collecte de plus de 4,3 M€ sur le trimestre – la plus élevée de l'année – et un pipeline d'acquisitions en cours d'enrichissement, Elevation Tertiom aborde 2026 avec confiance et ambition. Nos équipes travaillent d'ores et déjà sur des projets structurants afin de poursuivre la constitution d'un patrimoine immobilier granulaire et « high yield », pleinement aligné avec le plan de vol de la SCPI.

Nous vous remercions sincèrement pour votre confiance et restons pleinement mobilisés pour faire de l'année 2026 une année particulièrement prometteuse.

**Benoît PETIT**

Président – Elevation Capital Partners





# Chiffres clés au 31/12/2025



**30 692 992 €**  
Capitalisation



**1 156**  
Associés



**4 356 286 €**  
Collecte nette trimestrielle



**45**  
actifs



**6,15 € / part**  
Dividende brut trimestriel



**3 986 886 €**  
Trésorerie disponible



**0 %**  
Endettement bancaire



# Vos questions / Nos réponses

## Les assurances prennent-elles en compte les différents risques liés aux territoires d'outre-mer ?

**Les actifs immobiliers situés en outre-mer sont couverts par des contrats d'assurance multirisques adaptés aux spécificités locales.**

Dans les DOM/COM, les risques climatiques et naturels sont assurés via le régime légal des catastrophes naturelles, complété par des garanties tempêtes, ouragans et autres événements naturels, parfois assorties de sous-limites.

Dans les POM, ces risques sont couverts par des garanties contractuelles spécifiques. Les pertes de loyers sont indemnisées à la suite d'un sinistre garanti, généralement dans la limite d'un an. Les immeubles sont assurés en valeur à neuf avec rachat partiel de vétusté. Les risques d'émeutes peuvent également faire l'objet de couvertures spécifiques dédiées.

---

## Pourquoi avoir ciblé une opportunité en Nouvelle-Calédonie ce trimestre ?

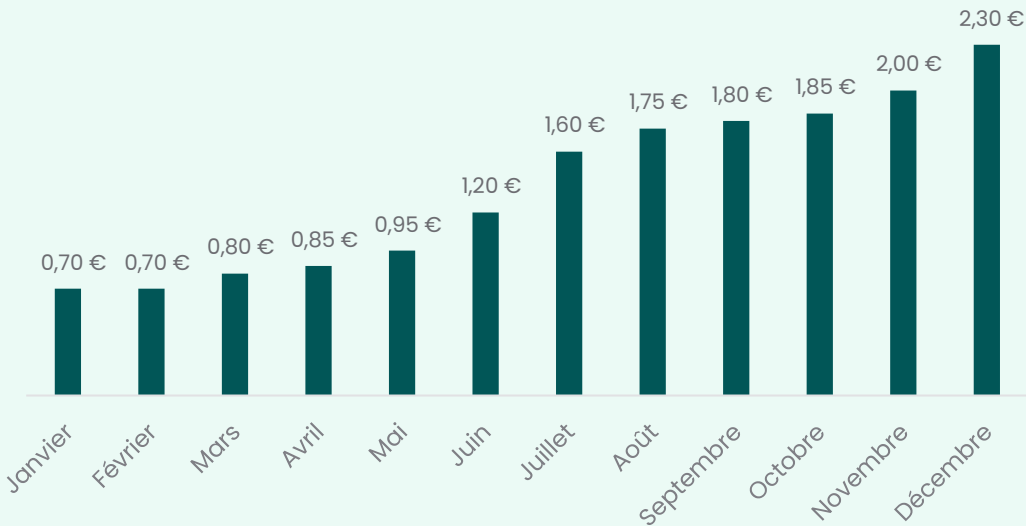
**Investir en Nouvelle-Calédonie présente des atouts majeurs, tant sur le plan économique que fiscal.** Il s'agit d'un marché qui, suite aux événements de 2024 a été un légèrement délaissé par des investisseurs institutionnels alors qu'il présente une profondeur de marché extrêmement intéressante. En s'appuyant sur l'expertise des équipes du groupe Inter Invest présentes sur place, cet investissement nous a paru extrêmement intéressant pour plusieurs raisons. Tout d'abord, de par sa localisation, la Province Nord est une province qui a été extrêmement peu touchée par les émeutes contrairement à la Province Sud. De part sa typologie, le SUPER U est l'un des seuls supermarchés du nord de l'île, et enfin de part son taux de rendement brut à l'acquisition de 13% avec un bail ferme de 10 ans. Par ailleurs, la fiscalité applicable aux porteurs de parts est particulièrement avantageuse avec un taux d'imposition local de 29%.

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



# Distribution au 4<sup>e</sup> trimestre 2025

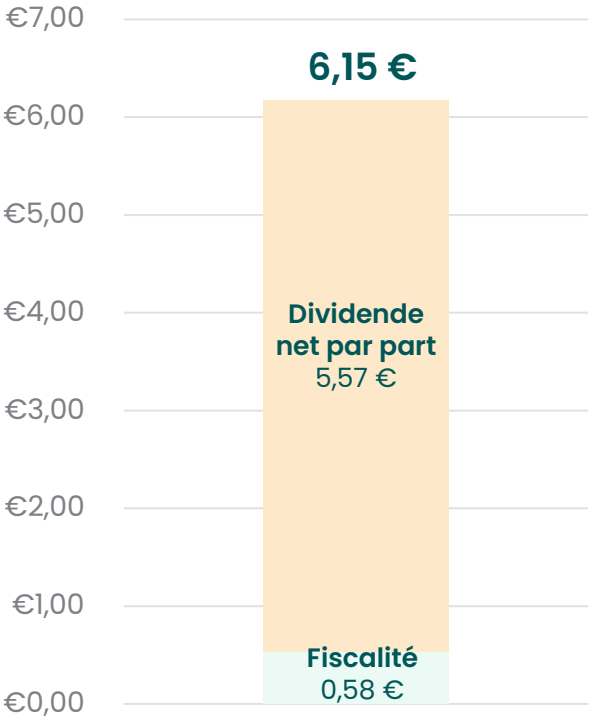
## Historique de dividende brut par part en jouissance



### Prochains versements potentiels

janvier 2026  
février 2026  
mars 2026

## Dividende net par part en jouissance



# Données financières

## Objectifs de performance, non garantis

9 %

Taux de rentabilité Interne cible (TRI) 10 ans

8 %

Taux de distribution cible annuel

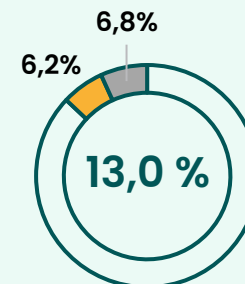
Objectifs fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Le TRI mesure la rentabilité de l'investissement dans la SCPI en tenant compte de l'évolution du prix de la part et des revenus distribués sur la période.

Le taux de distribution de la SCPI (net de frais et brut de fiscalité) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

**La distribution de revenus n'est pas garantie. Elle peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction des marchés immobiliers. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

## Dettes et autres engagements



- Comptes courants d'associés ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme (hors droits)

## Performance Globale annuelle 2025

8,25%

8,25%

2025

- Performance globale
- Taux de distribution

N/A

Taux de rentabilité Interne (TRI) 10 ans

N/A

Taux de rentabilité Interne (TRI) 5 ans

# Patrimoine immobilier au 31/12/2025

## Actifs en portefeuille et sous exclusivité

**45 actifs**  
en portefeuille

**2 actifs**  
acquis sur le trimestre

**0 actif**  
cédé sur le trimestre

**9 769 m²**  
Surface totale gérée

### Acquisitions du trimestre

Date d'acquisition	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
05/12/2025	Commerce	Grande distribution	Nouvelle Calédonie	1 192	13,00%
31/12/2025	Education / santé	Crèche	Martinique	557	10,12%

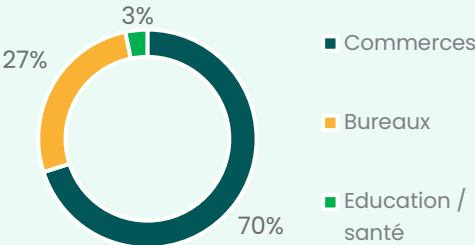
### Actifs sous exclusivité

Date d'acquisition prévisionnelle	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
T1 2026	Mixte	Diversifié	Saint Martin	423	10,27%
T1 2026	Entrepôt	Industriel	La Réunion	900	13,20%
T2 2026	Bureaux	Diversifié	Martinique	1 557	11,94%
T2 2026	Bureaux	Diversifié	Martinique	482	11,04%

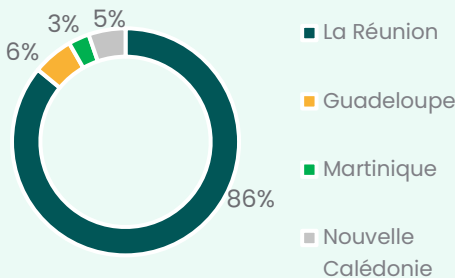
\*Le rendement évoqué et l'objectif de performance de la SCPI sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue ni une promesse de rendement, ni de performance.

## 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)





# Patrimoine immobilier au 31/12/2025



### Commerce

La Réunion – La Possession

WALT : 9,4 ans

Montant de l'acquisition :

Rentabilité brute : **8,5 %**<sup>1</sup>

Vie du patrimoine :  
Livraison des 35 commerces le 4 décembre 2025. Au 31 décembre 2025, 94% des baux ont été signés. Ces actifs disposent d'une garantie locative de 18 mois.



### Commerce

Guadeloupe – Saint-François

WALT : N/A

Montant de l'acquisition :

Rentabilité brute : **11,90 %**<sup>1</sup>

Vie du patrimoine :  
Construction en cours.  
Recouvrement de 100% des loyers auprès du promoteur.



### Bureau

La Réunion – Saint-Denis

WALT : N/A

Montant de l'acquisition :

Rentabilité brute : **7,6 %**<sup>1</sup>

Vie du patrimoine :  
Construction en cours.  
La phase « Achèvement Plancher haut » a été réalisée et appelée auprès des investisseurs.



### Bureau

Guadeloupe – Pointe-à-Pitre

WALT : 6 ans

Montant de l'acquisition :

Rentabilité brute : **13,20 %**<sup>1</sup>

Vie du patrimoine :  
TOF 100%

<sup>1</sup>Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La pré-commercialisation de surfaces locatives et la rentabilité brute prévisionnelle sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les BEFA signés sont soumis à des conditions suspensives potentielles qui peuvent remettre en cause l'accord conclu avec les locataires. Les rendements ici exprimés sont les rendements à l'acquisition et sont susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse dans le temps.



## Livraison Kanopée Boutiques 04/12/2025



**31 BEFA signés au 31/12/2025<sup>1</sup> dont :**



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

# Acquisition du trimestre



Commerce



Nouvelle-Calédonie  
Koumac



Acquisition :  
05/12/2025



Rentabilité brute :  
13,00%<sup>1</sup>

## Description de l'opération :

- Supermarché SUPER U de 1 242 m<sup>2</sup> 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 € (vs une valeur d'expertise HD de 1 870 000€).

## Situation locative :

- 100% loué
- Bail ferme de 10 ans



# Acquisition du trimestre



Crèche



Martinique  
Fort-de-France



Acquisition :  
31/12/2025



Rentabilité brute :  
10,12 %<sup>1</sup>

## Description de l'opération :

- Description de l'opération :
- Crèche « Crech'endo » de 550 m<sup>2</sup> 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 rénové en 2023
- Diversification géographique avec une première acquisition en Martinique.
- Acquisition de l'actif au prix de 900 000 € (vs une valeur d'expertise HD de 1 060 000€).

## 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 »





# Situation locative au 31/12/2025

## Mouvements de locataires

Pas de mouvement de locataire sur le trimestre.

## Baux et loyers



49 386 €  
Loyers quittancés sur  
le trimestre (HC HT)

100%  
Taux de recouvrement  
des loyers



- Surfaces occupées
- Surfaces occupées sous franchise
- Surfaces vacantes



6,4 ans  
Durée ferme  
moyenne des baux  
(WALB)

9,2 ans  
Durée moyenne des  
baux (WALT)



# Marché des parts au 31/12/2025

## Marché des parts

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>e</sup> trimestre 2025	3 <sup>e</sup> trimestre 2025	4 <sup>e</sup> trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	89 015	103 187	120 566	136 421
Parts souscrites sur le trimestre	14 172	17 629	15 854	21 781
Retraits de parts sur le trimestre	0	250	0	0
Nombre de parts en fin de trimestre	103 187	120 566	136 421	158 202
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Capital social en fin de trimestre	15 478 154 €	18 085 528 €	20 458 825 €	23 730 355 €
Capitalisation en fin de trimestre	19 690 364 €	23 166 837 €	26 331 233 €	30 692 992 €

69 187 nouvelles parts en 2025

Aucune part en attente de retrait

Ticket moyen par associé : 26 551 €

# Marché des parts et valeurs au 31/12/2025

## Prix de la part et tunnel de valeur de reconstitution

Les valeurs d'expertises au 31/12/2025 sont en progression (+2,8%) par rapport aux valeurs du 30/06/2025 et du 31/12/2024.

Prix décoté

191,31 €

Prix de souscription & valeur de retrait

200,00 €

Valeur de reconstitution

212,56 €

Prix surcoté

233,82 €

-10%

+10%



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



# Glossaire

- **Capitalisation** : produit du nombre de parts émises par le prix de souscription d'une part à date.
- **Capital social** : produit du nombre de parts émises par la valeur nominale d'une part
- **Capital variable** : capital ouvert, variant en fonction des souscription et retraits, dans la limite du capital maximum définit dans les statuts de la SCPI
- **Loyers quittancés** : total des loyers dus sur la période
- **Performance Globale Annuelle (PGA)** : cet indicateur est de combiner rendement distribué et variation annuelle du prix de souscription (ou du prix acquéreur moyen pour les SCPI à capital fixe).
- **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<sup>er</sup> janvier de l'année.
- **Taux de rentabilité Interne (TRI)** : le TRI mesure la rentabilité de l'investissement dans la SCPI en tenant compte de l'évolution du prix de la part et des revenus distribués sur la période de détention des parts.

- **Taux de recouvrement des loyers** : division des loyers encaissés par les loyers dus
- **Valeur de retrait** : valeur de la part à laquelle l'associé souhaitant sortir revend ses parts de SCPI à capital variable.
- **Valeur vénale** : valeur d'un immeuble définie par un expert immobilier agréé.
- **Valeur de réalisation** : valeur comprenant la valeur d'expertise des immeubles en portefeuille (hors droits) et la valeur des autres actifs de la société (trésorerie et autres placements).
- **Valeur de reconstitution** : valeur comprenant la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du portefeuille.
- **WALB** (Weighted Average Lease Break) : durée moyenne résiduelle des baux, pondérée par les surfaces louées, jusqu'à la prochaine option de sortie des locataires.
- **WALT** (Weighted Average Lease Term) : durée moyenne résiduelle des baux, pondérée par les surfaces louées, jusqu'au terme des baux.

# Informations complémentaires

- **Capital social maximum** : Le montant du capital social maximum autorisé par les statuts a été fixé à 300 000 000 €. Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues.
- **Variabilité du capital** : le capital social de la SCPI est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Il ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront par principe pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.  
Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.  
Pour faire face aux demandes de retrait de parts, la SCPI pourra constituer, lorsqu'elle le jugera nécessaire, un fonds de remboursement.  
En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital et mettre en place un marché secondaire par confrontation.
- **Souscription des parts** : le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI. La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.
- **Parts sociales** : La valeur nominale de la part est fixée à 150 euros. Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion dès lors que la réglementation applicable le permettra.
- **Prix de souscription** : l'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.
- **Jouissance des parts** : les parts souscrites entrent en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts de la SCPI.
- **Modalités de sortie** : l'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de 2 possibilités distinctes :
  - La demande du remboursement de ses parts auprès de la Société de Gestion ; par principe, elle ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser. Par exception, dans l'hypothèse il serait décidé de suspendre les retraits et de mettre en place un marché secondaire, les associés pourront céder leurs parts par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre de la Société de Gestion au siège de la SCPI.
  - La vente directe de ses parts (cession de gré à gré), sans intervention de la Société de Gestion, à une personne identifiée par ses soins.

# Principales caractéristiques

Société de gestion	Elevation Capital Partners (Agrément AMF n° GP-15000006)
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)
Visa et numéro AMF	Visa AMF SCPI n°24-13 en date du 23 juillet 2024 N° AMF : SCPI00010009
Règlement SFDR	Article 8
Nature du capital	Capital variable
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	10 ans
Prix de souscription	200 € / part
Délai de jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription
Fréquence de distribution	Les potentiels revenus sont versés sous forme d'acomptes mensuels
Fiscalité applicable	Régime des revenus fonciers, des plus-values immobilières et des capitaux mobiliers.
Indicateur synthétique de risque (SRI)	1   2   3   4   5   6   7
Acteurs externes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Commissaire aux comptes : Fiduciaire de la Seine</li><li>• Expert immobilier : Galtier Valuation</li><li>• Dépositaire : ODDO BHF SCA</li></ul>

Principaux facteurs de risques

- Risque de perte en capital et de liquidité.
- Risque de rentabilité : les revenus potentiels versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution de la conjoncture économique et immobilière.
- Risque de crédit.
- Risque lié à l'endettement de la SCPI.
- Risque fiscal.
- Risque de durabilité.



# Frais et commissions

Commission de souscription	<ul style="list-style-type: none"><li>• Néant</li></ul>
Commission de gestion annuelle max.	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15 % HT (soit 18 % TTC) des produits locatifs et financiers</li></ul>
Commission de retrait	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5 % HT (soit 6 % TTC) du prix de retrait, prélevée pour des parts détenues depuis moins de 5 ans ;</li><li>• 0 % pour des parts détenues depuis plus de 5 ans.</li></ul>
Commission d'acquisition et de cession d'actifs	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>
Commission de suivi et de pilotage des travaux	<ul style="list-style-type: none"><li>• Néant</li></ul>

\*Rentabilité : loyer HT HC / prix d'acquisition HT HC

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





**ELEVATION**  
Capital Partners

**Pour toute demande d'information,  
contacter :**

**SCPI Elevation Tertiom**  
**01 56 62 00 55**  
**[www.inter-invest.fr](http://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](http://www.elevation-cp.com) et [www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr).