Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

ELEVATION TERTIOM

SCPI gérée par Elevation Capital Partners

Nom de l'initiateur : Elevation Capital Partners

Site internet : www.elevation-cp.com

Contact : Appelez le 01 56 62 00 55 pour de plus amples informations

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Elevation Capital Partners en ce qui concerne ce document d'informations clés. Elevation Capital Partners est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-15000006.

Date de production du document d'informations clés : 07/02/2025

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : La SCPI ELEVATION TERTIOM est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable faisant offre au public.

Durée : La durée de la SCPI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Objectifs : La Société est une SCPI à capital variable ayant comme objectif la constitution d'un patrimoine immobilier permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

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 au lancement de la SCPI. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

La stratégie d'investissement d'ELEVATION TERTIOM porte sur des actifs d'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts et logistique, résidences gérées etc.). Les actifs acquis seront principalement situés dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer français (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique). En fonction des opportunités, la SCPI pourra aussi investir dans la partie hollandaise de Saint Martin.

La SCPI pourra également détenir des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, qui mettent en œuvre une stratégie similaire à celle de la SCPI

À titre accessoire, la SCPI pourra également acquérir de l'immobilier résidentiel.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit construits et loués générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit construits et inoccupés ou en fin de bail, soit qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme tout en préservant l'objectif de rendement.

La SCPI peut également, conformément au cadre règlementaire détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code Monétaire et Financier en vue de la couverture du risque de taux ou de change.

Il n'existe pas d'allocation prédéfinie quant à la répartition typologique du patrimoine immobilier. Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions et des cycles des marchés immobiliers dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

Une attention particulière sera portée sur une granularité des actifs en portefeuille tant en termes de nombre d'immeubles que de locataires et sur la diversité géographique du patrimoine immobilier.

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison :

- La qualité de la zone géographique et de l'emplacement (démographie, économie),
- La qualité des locataires,
- La durée des baux,
- La qualité des bâtiments.

L'attention des investisseurs est en outre attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Le montant maximal de la dette souscrite par la SCPI restera cependant en adéquation avec les capacités de remboursement de la SCPI, et sera déterminé par l'Assemblée Générale des associés. Le montant des emprunts ne pourra pas dépasser 30 % de la valeur globale des actifs, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 30 % de la valeur d'acquisition dudit actif.

Investisseurs de détail visés : La souscription est ouverte à tout investisseur, hors *US Persons* (conformément à l'article 13 de la Note d'Information).

Toute demande de souscriptions de parts de la Société doit recueillir l'agrément de la Société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Retraits : Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.

La SCPI offre une possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

La période de détention recommandée est de dix (10) ans. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme.

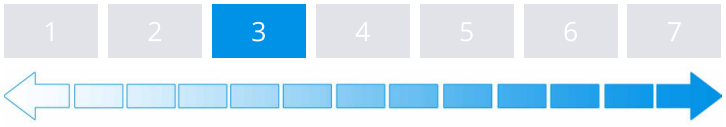
Les modalités et conditions de sortie sont décrites au Chapitre II – MODALITÉS DE SORTIE de la Note d'Information.

Dépositaire : ODDO BHF SCA

Pour plus d'informations sur la SCPI, ses Statuts et Note d'Information (disponible sur le site www.elevation-cp.com et www.inter-invest.fr) et les derniers documents périodiques disponibles, nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : contact@elevation-cp.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible *Risque le plus élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital investi dans une SCPI n'étant ni garanti, ni protégé, l'investisseur pourrait perdre tout ou partie de son investissement.

Risque de liquidité : Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 15 dernières années. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans **Exemple d'Investissement : 10 000 €** **Scénarios**		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)**
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 690 €**	**7 760 €**	**7 480 €**
	Rendement annuel moyen	-13.10%	-4.95%	-2.86%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 370 €**	**9 380 €**	**9 870 €**
	Rendement annuel moyen	-6.30%	-1.27%	-0.13%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 260 €**	**13 980 €**	**21 580 €**
	Rendement annuel moyen	2.60%	6.93%	8.00%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 820 €**	**14 770 €**	**23 010 €**
	Rendement annuel moyen	8.20%	8.11%	8.69%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre août 2023 et août 2024, intermédiaire entre août 2010 et août 2020 et favorable entre août 2009 et août 2019.

Que se passe-t-il si Elevation Capital Partners n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**751 €**	**2 676 €**	**6 065 €**
Incidence des coûts annuels (*)	7.51%	3.81%	2.71% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 10.70% avant déduction des coûts et de 8.00% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 EUR
Coûts de sortie	5.00% de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé (pour des parts détenues depuis moins de 5 ans). La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	500 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.09% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	109 EUR
Coûts de transaction	1.42% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	142 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : dix (10) ans. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme.
La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts et une demande de retrait n'est possible que s'il existe en contrepartie, une demande de souscription pour la compenser, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitiez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter gratuitement par courrier et/ou par email à l'adresse suivante : Elevation Capital Partners - ELEVATION TERTIOM - 21, rue Fortuny - 75017 Paris contact@elevation-cp.com

Autres informations pertinentes

Pour plus d'informations sur les Statuts, la Note d'Information (disponible sur le site www.elevation-cp.com et www.inter-invest.fr) et les derniers documents périodiques disponibles nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : contact@elevation-cp.com

La SCPI répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n° 2019/2088 (S.F.D.R/ Disclosure). A ce titre, la Société de gestion prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (Critères « E.S.G »). Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de ce produit sont disponibles dans l'annexe intitulée « Caractéristiques environnementales et/ ou sociales » de la Note d'Information.
La démarche d'Elevation Capital Partners est par ailleurs disponible sur le site internet de la société de gestion : https://www.elevation-cp.com/durabilite.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services d'Elevation Capital Partners et ne soit pas satisfait de la réponse d'Elevation Capital Partnersl et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers 17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02 www.amf-france.org