



# SCPI ELEVATION TERTIOM

Bulletin Trimestriel d'Information n°3

1<sup>er</sup> trimestre 2025



Analyse du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 mars 2025

Validité sur le 2<sup>e</sup> trimestre 2025

La note d'information de la SCPI Elevation Tertiom a reçu le visa AMF SCPI n°24-13 en date du 23 juillet 2024. Elevation Capital Partners est une société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-1500006.



# Chiffres clés et actualités

## Chiffres clés au 31 mars 2025



**19 690 364 €**

Capitalisation



**701**

Associés



**200 €**

Prix de souscription /  
Valeur de retrait



**42**

actifs

## Actualités du trimestre

**Benoît PETIT**

Président – Elevation Capital Partners



Cher(e)s associé(e)s,

Le premier trimestre 2025 s'inscrit dans la dynamique initiée fin 2024 dès le lancement de la SCPI Elevation Tertiom, témoignant de l'attrait croissant des épargnants pour l'immobilier tertiaire ultramarin. La thématique Outre-mer portée par une stratégie d'investissement sélective, continue de séduire un nombre croissant d'associés : en trois mois, Elevation Tertiom a en effet enregistré une progression de près de 22 % de sa base d'associés, passant de 576 à 701 porteurs de parts.

Dans le même temps, la capitalisation approche désormais les 20 millions d'euros, renforçant les capacités d'investissement de la SCPI pour sélectionner de nouvelles opportunités et poursuivre la diversification de son portefeuille. Fidèle à sa stratégie de mutualisation des risques géographiques et locatifs, la SCPI Elevation Tertiom étudie actuellement plusieurs dossiers d'acquisition dans les différentes zones géographiques cibles (Antilles, Guyane, Océan Indien et Océan Pacifique), avec un accent mis sur la diversification des actifs et la solidité des locataires. Au sein du portefeuille :

- A la suite du cyclone Garance intervenu fin février, les actifs situés à la Réunion n'ont pas subi de dégâts. Cet évènement continue en revanche de mobiliser les moyens techniques et humains des concessionnaires d'électricité, entraînant un décalage du raccordement électrique et de la livraison prévisionnelle du programme Kanopée Boutiques au 3<sup>e</sup> trimestre 2025. Conformément au contrat de VEFA encadrant cette situation, la SCPI continuera de percevoir la rémunération des appels de fonds de la part du promoteur, jusqu'à la livraison de l'actif, maintenant ainsi le niveau des revenus générés. Sur le plan locatif, des discussions avancées sont en cours pour la signature d'un bail en état futur d'achèvement avec une grande surface commerciale (signature potentielle courant 2<sup>e</sup> trimestre 2025), ce qui renforcerait la visibilité sur les revenus locatifs à venir.
- En Guadeloupe, un retard dans la réalisation du gros-œuvre entraîne un décalage de la livraison prévisionnelle du programme Azur Commerces au 4<sup>e</sup> trimestre 2025. Conformément au contrat de VEFA, cet évènement n'est pas considéré comme une cause légitime de retard. La SCPI bénéficiera ainsi de pénalités de retard (supérieures au montant potentiel des loyers à percevoir), qui seront facturées en plus de la rémunération des appels de fonds déjà perçue.

Enfin, ce trimestre est marqué par une étape réglementaire structurante pour la SCPI : le passage du statut Article 6 à Article 8 du règlement SFDR, illustrant l'intégration active de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Cette classification implique un engagement formel dans le processus de sélection et de gestion des actifs immobiliers, à travers des indicateurs ESG précis et mesurables. Le choix de l'équipe de gestion de procéder à cette évolution traduit l'ambition d'associer performance financière et impact durable, tout en répondant à une demande croissante des épargnants souhaitant aligner leurs investissements sur leurs convictions.



## Distribution et performance

### Distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

2,20 €

Dividende brut  
par part

Prochains  
versements  
potentiels

Mai 2025  
Juin 2025  
Juillet 2025

#### Dont

Revenus locatifs	-
Revenus financiers	2,20 €
Revenus non récurrents	-

### Objectifs de performance, non garantis

9 %

Taux de rentabilité  
Interne (TRI) 10 ans

8 %

Taux de distribution  
annuel

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

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

Le taux de distribution de la SCPI (net de frais et brut de fiscalité) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. La distribution n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.



# Patrimoine immobilier au 31/03/2025

## Actifs en portefeuille



**42 actifs**  
en portefeuille



**N/A**  
Acquisitions du trimestre



**N/A**  
Cessions du trimestre



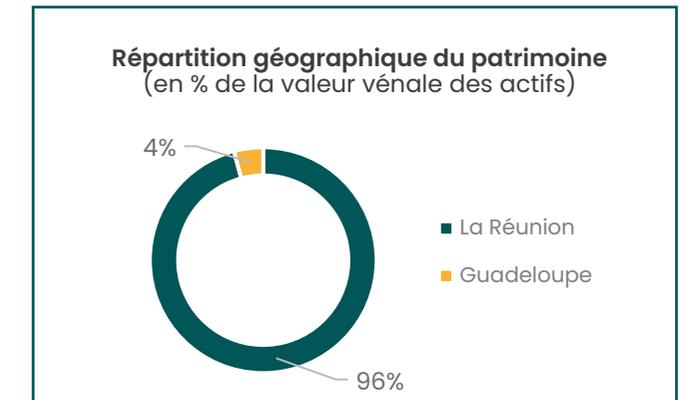
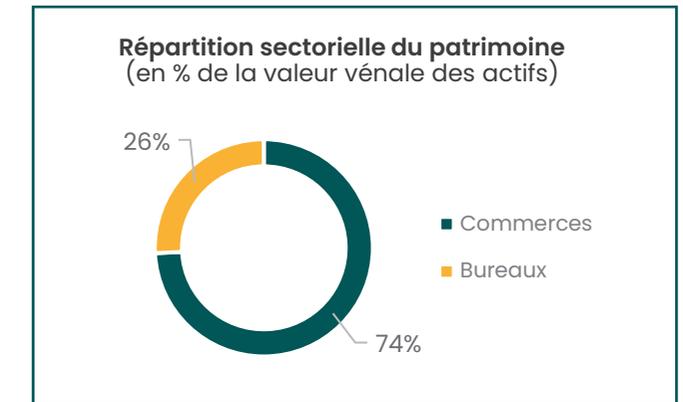
**6 733,66 m<sup>2</sup>**  
Surface totale gérée

## Acquisitions du trimestre

Date d'acquisition	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains
-	-	-	-	-	-

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Répartition du portefeuille





# Actifs en portefeuille

## Kanopée Boutiques



Commerce



La Réunion – La Possession



Date d'acquisition : 31/07/2024



Rentabilité brute : 8,5 %<sup>1</sup>

### Description de l'opération :

- Portefeuille de **35 locaux commerciaux neufs**, en état futur d'achèvement, au sein de l'opération Kanopée du projet mixte *Cœur de Ville* à La Possession. Ensemble immobilier certifié BREEAM et réalisé par Opale, développeur immobilier de 1<sup>er</sup> plan à La Réunion. Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2025
- **1<sup>er</sup> écoquartier ultramarin<sup>2</sup>** dont la vocation est de développer le centre-ville en étoffant l'offre commerciale et les services pour répondre aux attentes de la population.
- **Forte croissance démographique à La Possession** : +21,5 % entre 2007 et 2017 et +13,5 % attendus d'ici à 2030/2032 pour atteindre 40 000 habitants<sup>2</sup>.
- **Phases de constructions essentielles achevées** (bâtiments hors d'eau et hors d'air). Les travaux se poursuivent notamment sur la voirie et dans l'aménagement des intérieurs.
- **Au 31/12/2024, la valeur d'expertise des actifs est supérieure de 10,30 % au prix d'acquisition.**

### Situation locative :

- Commercialisation en cours
- 1 BEFA en cours de signature
- 27 baux signés en état futur d'achèvement<sup>1</sup>
  - **WALT (durée moyenne) : 9,9 ans**
  - **WALB (durée ferme moyenne) : 7,1 ans**

### Exemples de locataires<sup>1</sup> :



<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Sources : Ville de La Possession, Société SEMADER. Les investissements et performances passés ne présagent pas des investissements et performances futurs.



## Actifs en portefeuille

### Azur Commerces



Commerce



Guadeloupe – Saint-François



Date d'acquisition : 27/08/2024



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

#### Description de l'opération :

- Portefeuille diversifié de **6 locaux commerciaux neufs** en pied d'immeuble dans le cadre de la construction d'une résidence composée de 59 logements en R+1 et R+2. Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2025.
- Programme situé à proximité du centre-ville, dans le **quartier Bellevue, à la fois résidentiel et touristique**, le long de la route touristique (RN4) reliant Pointe-à-Pitre à Saint-François. Emplacement privilégié offrant un accès facile aux commodités locales, aux plages et aux attractions touristiques.
- La ville de Saint-François compte environ 13 000 habitants. Son **économie est orientée sur les activités balnéaires et touristiques** soutenues par un réseau hôtelier, des locations meublées et des résidences touristiques.
- **Au 31/12/2024, la valeur d'expertise des actifs est supérieure de 35,39 % au prix d'acquisition.**

#### Situation locative :

- Commercialisation en cours



## Actifs en portefeuille

### OPPCI Indigo Référence



Bureau



La Réunion – Saint-Denis



Date d'acquisition : 08/11/2024



Rentabilité brute : 7,6 %<sup>1</sup>

#### Description de l'opération :

- Acquisition de titres d'un véhicule d'investissement, l'OPPCI Indigo Référence, propriétaire d'un immeuble de bureaux en VEFA à Saint-Denis.
- Opportunité d'acquisition de **1 087,5 m<sup>2</sup> de bureaux certifiés HQE (et 300 places de parking)**, en partie loués à une grande société cotée du CAC 40 pour établir son siège social régional à la Réunion.
- Le bâtiment se situe au cœur d'une opération immobilière mixte d'envergure proposant également une offre de commerces et de loisirs sur environ 10 350 m<sup>2</sup> au total.
- Les travaux sont réalisés par un promoteur avec une expertise locale, OCIDIM, filiale de développement immobilier du Groupe Vinci Construction DOM-TOM.
- **Au 31/12/2024, la valeur d'expertise de l'actif est supérieure de 8,76 % au prix d'acquisition.**

#### Situation locative :

- Bureaux loués à une grande société cotée du CAC 40, avec un bail de 12 ans fermes signés en état futur d'achèvement<sup>1</sup>.
- Solde des surfaces : commercialisation en cours





# Situation locative au 31/03/2025

## Mouvements de locataires

Pas de mouvement de locataire sur le trimestre.

## Baux et loyers



N/A  
Loyers quittancés sur  
le trimestre



- Surfaces occupées
- Surfaces occupées sous franchise
- Surfaces vacantes



N/A  
Durée ferme  
moyenne des baux  
(WALB)

N/A  
Durée moyenne des  
baux (WALT)



Opération Kanopée – La Réunion – Perspective Opale.

# Marché des parts et valeurs au 31/03/2025



## Capital de la SCPI

	-	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	4 <sup>e</sup> trimestre 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	-	11 392	41 228	89 015
Parts souscrites sur le trimestre	-	29 836	47 787	14 172
Retraits de parts sur le trimestre	-	N/A	N/A	N/A
Nombre de parts en fin de trimestre	-	41 228	89 015	103 187
Parts en attente de retrait	-	0	0	0
Capital social en fin de trimestre	-	6 184 168 €	13 352 345 €	15 478 154 €
Capitalisation en fin de trimestre	-	7 719 360 €	16 856 200 €	19 690 364 €



Opération Kanopée – La Réunion – Perspective Opale.

## Valeurs de la SCPI

Prix de souscription par part	200,00 €
Valeur de retrait par part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	200,72 €
Valeur de reconstitution par part	217,24 €
Valeur IFI indicative	172,25 €



### Trésorerie

**3,73 M€**  
Trésorerie directe



### Endettement

**N/A**  
Effet de levier

**4,94 M€\***  
Dettes et autres engagements

\*Engagements liés aux appels de fonds de VEFA restant à décaisser.  
La SCPI Elévation Tertiom n'a pas contracté d'emprunt bancaire au 31/03/2025.



## Glossaire

- **Capitalisation** : produit du nombre de parts émises par le prix de souscription d'une part à date.
- **Capital social** : produit du nombre de parts émises par la valeur nominale d'une part
- **Capital variable** : capital ouvert, variant en fonction des souscription et retraits, dans la limite du capital maximum défini dans les statuts de la SCPI
- **Loyers quittancés** : total des loyers dus sur la période
- **Prix de souscription** : prix d'achat d'une part de la SCPI sur le marché primaire, frais de souscription inclus le cas échéant.
- **Taux d'occupation financier** : division des loyers facturés par la SCPI par les loyers facturables si l'ensemble des surfaces du portefeuille étaient louées.
- **Taux de distribution** : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<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 de 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

<b>Société de gestion</b>	Elevation Capital Partners (Agrément AMF n° GP-15000006)	<b>Délai de jouissance des parts</b>	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription							
<b>Forme juridique</b>	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)	<b>Fréquence de distribution</b>	Les potentiels revenus sont versés sous forme d'acomptes mensuels							
<b>Visa et numéro AMF</b>	Visa AMF SCPI n°24-13 en date du 23 juillet 2024 N° AMF : SCPI00010009	<b>Fiscalité applicable</b>	Régime des revenus fonciers, des plus-values immobilières et des capitaux mobiliers.							
<b>Règlement SFDR</b>	Article 8	<b>Indicateur synthétique de risque (SRI)</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7				
<b>Nature du capital</b>	Capital variable	<b>Acteurs externes</b>	<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>							
<b>Durée de vie</b>	99 ans	<b>Principaux facteurs de risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque de perte en capital et de liquidité.</li> <li>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.</li> <li>Risque de crédit.</li> <li>Risque lié à l'endettement de la SCPI.</li> <li>Risque fiscal.</li> <li>Risque de durabilité.</li> </ul>							
<b>Durée de placement recommandée</b>	10 ans									
<b>Prix de souscription</b>	200 € / part									



**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).