

# SCPI ELEVATION TERTIOM

Bulletin Trimestriel d'Information n°7

1<sup>er</sup> trimestre 2026

Analyse du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 mars 2026

Validité sur le 2<sup>e</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.



# Edito



Kanopée Boutiques – La Réunion

## Actualités du 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Cher(e)s Associé(e)s,

Avec près de 10M€ collectés au cours du premier trimestre 2026, soit une progression de +250 % par rapport au premier trimestre 2025, Elevation Tertiom enregistre la collecte trimestrielle la plus élevée de sa jeune histoire. Cette dynamique exceptionnelle confirme la pertinence de notre positionnement sur les marchés tertiaires d’Outre-mer et l’intérêt croissant des épargnants pour ces géographies encore confidentielles.

La SCPI Elevation Tertiom poursuit son développement en distribuant 4€/part au cours du T1 2026, en ligne avec son objectif non garanti de taux de distribution annuel de 8%. Au 31 mars 2026, la capitalisation de la SCPI atteint 40,5 M€ représentant près de 1370 associés.

### Un déploiement déjà sécurisé sur des actifs à fort rendement potentiel

Plusieurs actifs sont déjà sous exclusivité, avec des rendements bruts à l’acquisition supérieurs à 10 % (compris entre 10,05 % et

14,05 %). Ce pipeline couvre l’ensemble de nos géographies cibles – La Réunion, Martinique, Guadeloupe et Guyane – et porte sur des typologies diversifiées : bureaux monolocataire, bureaux multi-locataires et plateforme logistique.

Notre maillage local et la présence d’équipes implantées en Outre-mer demeurent des atouts décisifs pour identifier et sécuriser ces opportunités dans des conditions de marché compétitives.

### Un environnement ultramarin en phase de normalisation

Les dernières notes de conjoncture sectorielles (source Inovista) confirment que les économies ultramarines abordent une phase de stabilisation et de reprise progressive. En Guadeloupe, l’indicateur du climat des affaires (103,7) dépasse à nouveau sa moyenne de longue période ; les encours bancaires de crédits à l’investissement progressent de +8 % et les demandes placées en immobilier d’entreprise s’accroissent de +40,9 %, témoignant d’un véritable rebond de

l’activité.

En Martinique, l’inflation reflue (entre 0,9 % et 1,1 %) et la progression des importations de biens d’équipement traduit le redressement de l’investissement privé.

À La Réunion, depuis la fin d’année 2025 le climat des affaires progresse pour atteindre 100,5 points retrouvant son niveau moyen pour la première fois depuis deux ans. L’activité redémarre, portée notamment par les secteurs des services et de l’industrie tandis que l’inflation poursuit sa baisse pour s’établir autour de 0,9%, contribuant à un environnement économique plus favorable.

Le bon début d’année 2026 nous encourage à poursuivre le déploiement de la SCPI avec la même rigueur et la même sélectivité afin de saisir les meilleures opportunités offertes par les marchés immobiliers ultramarins.



**Benoit PETIT**

Président - Elevation Capital Partners

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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.

# Chiffres clés au 31/03/2026



**40 483 937 €**  
Capitalisation



**1 368**  
Associés



**9 821 782 €**  
Collecte nette trimestrielle



**45**  
actifs



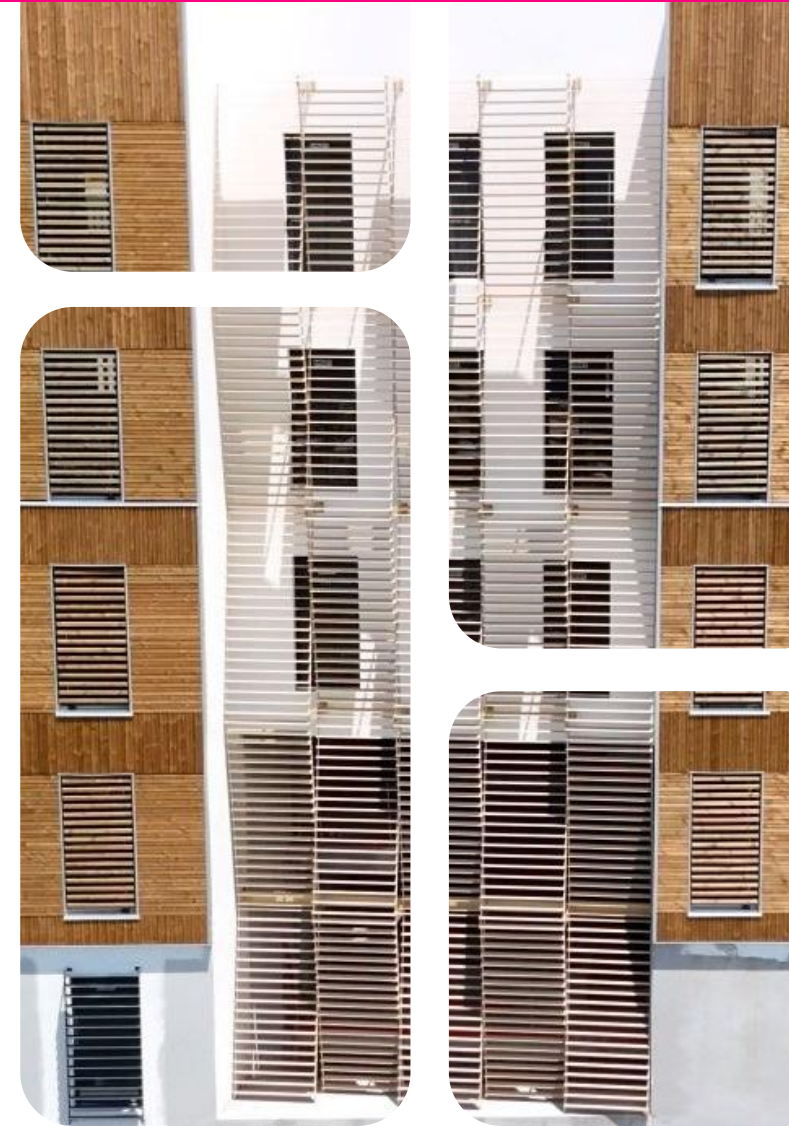
**4 € / part**  
Dividende brut trimestriel



**10 756 994 €**  
Trésorerie disponible



**0 %**  
Endettement bancaire



# Vos questions / Nos réponses

## Pourquoi investir en immobilier tertiaire en Outre-Mer en 2026 ?

### Investir en immobilier tertiaire en Outre-Mer en 2026 repose sur des fondamentaux solides.

Ces marchés bénéficient d'une demande locative soutenue, notamment sur des actifs de bureaux, de commerces et de services, portée par la croissance démographique et le développement des activités de services.

Par ailleurs, la rareté du foncier et l'offre limitée contribuent à maintenir de bons niveaux d'occupation. Les rendements bruts y sont généralement bien supérieurs à ceux observés en métropole et en Europe, offrant un taux de rendement très attractif selon l'analyse de la société de gestion.

Dans ce contexte, une SCPI positionnée sur ces territoires est en mesure de capter ces opportunités tout en s'appuyant sur une gestion active et une sélection rigoureuse des actifs et des locataires.

---

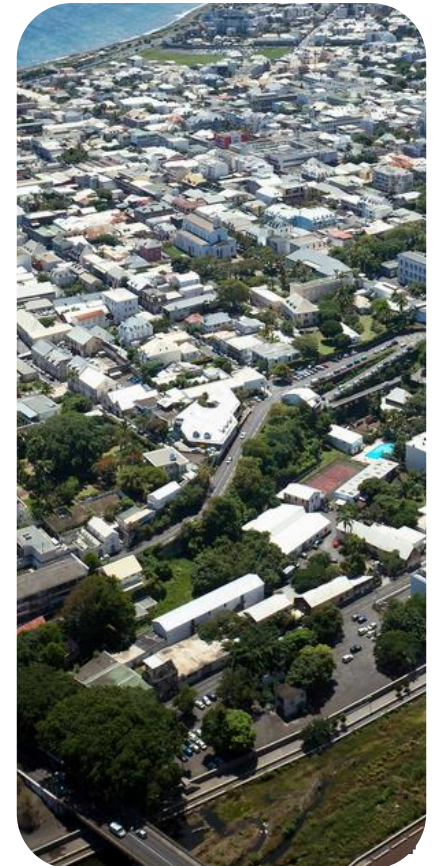
## Quelles sont les perspectives pour la SCPI sur les prochains trimestres ?

**Les perspectives de la SCPI pour les prochains trimestres de l'année 2026 s'inscrivent dans une dynamique de développement maîtrisé, soutenue par un niveau de collecte record enregistré au premier trimestre avec près de 10M€ collectés.** Dans ce contexte, le déploiement rigoureux des capitaux au cours des prochains mois constitue un enjeu clé, avec plusieurs actifs d'ores et déjà identifiés.

Plusieurs acquisitions sont en cours d'analyse et de sécurisation, portant sur des actifs de qualité, idéalement situés et loués à des locataires solides, selon notre analyse, notamment des entités publiques.

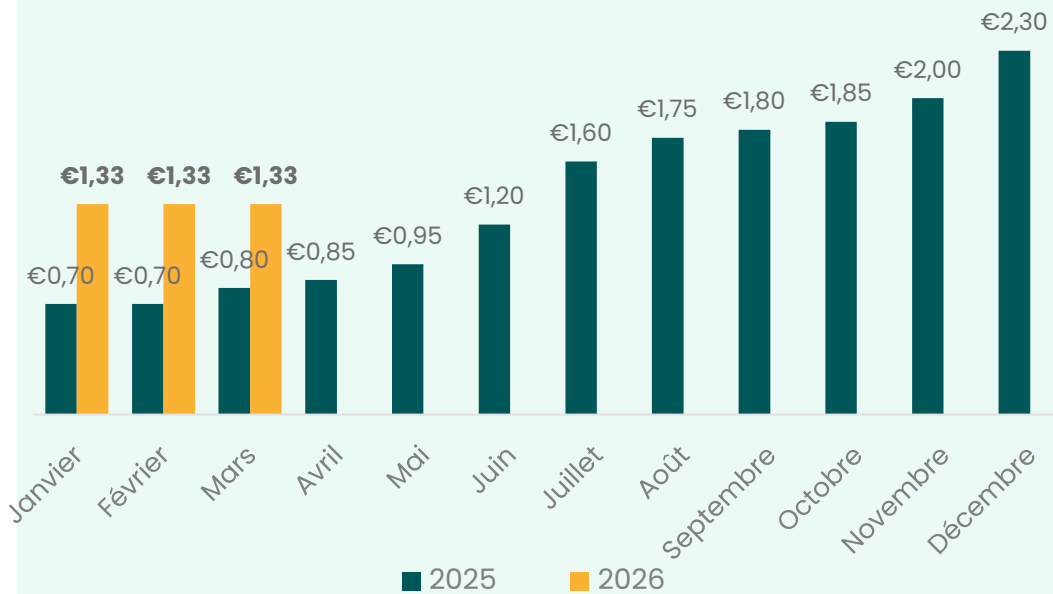
Une attention particulière est par ailleurs portée à la structuration des baux, afin d'optimiser la visibilité des revenus et la performance globale pour les associés de la SCPI. L'appui de nos partenaires locaux et la présence d'équipes implantées en Outre-Mer constituent un atout clé pour identifier des opportunités attractives et les acquérir dans des conditions de marché compétitives.

«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 1<sup>er</sup> trimestre 2026

## Historique de dividende brut par part en jouissance



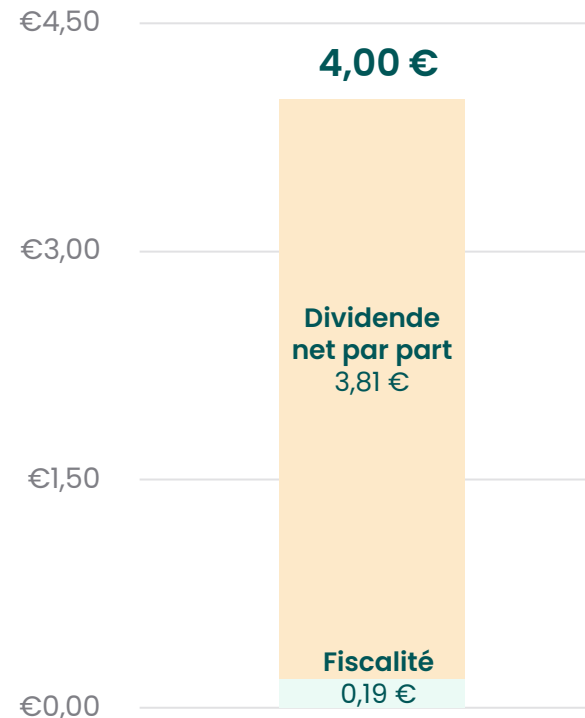
### Prochains versements potentiels

avril 2026

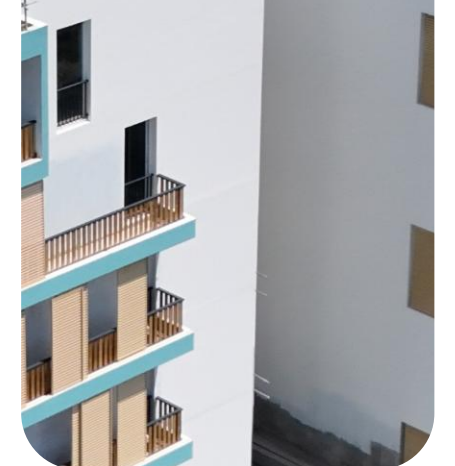
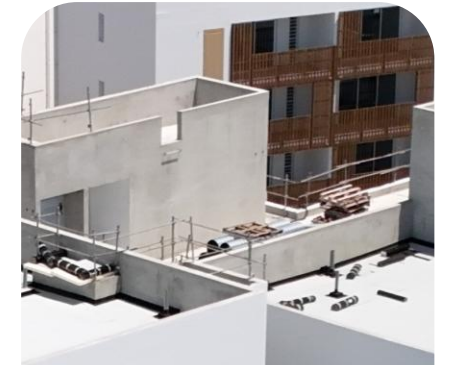
mai 2026

juin 2026

## Dividende net T1 2026 par part en jouissance



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 préjugent pas des performances futures.



# Données financières

## Objectifs de performance, non garantis

9 %

Taux de rentabilité Interne cible (TRI) 10 ans

8 %

Taux de distribution cible annuel

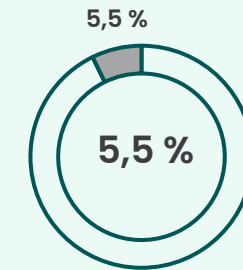
Objectifs fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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 préjugent 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 31/03/2026

## Actifs en portefeuille et sous exclusivité



### Acquisitions du trimestre

Néant

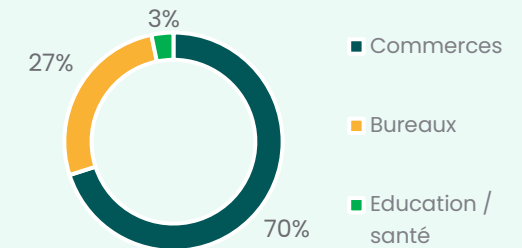
### Actifs sous exclusivité

Date d'acquisition prévisionnelle	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
T2 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%
T2 2026	Bureaux	Étatique	Guyane	487	14,05%
T2 2026	Bureaux	Étatique	Guadeloupe	919	10,05%

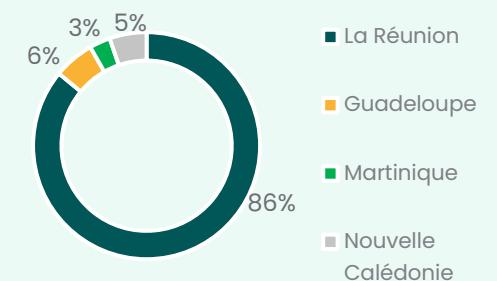
\*Le rendement évoqué et l'objectif de performance de la SCPI sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue ni une promesse de rendement, ni de performance.

## 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 31/03/2026



## Commerce

La Réunion – La Possession

WALT : 9,4 ans

Montant d'acquisition HD : 19 582 900 €

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 d'acquisition HD : 944 000 €

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 d'acquisition HD : 29 200 000 €

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.

<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.

# Patrimoine immobilier au 31/03/2026



## Commerce

Nouvelle-Calédonie – Koumac

WALT : 9 ans

Montant d'acquisition HD : 1 780 000 €

Rentabilité brute : **13,0 %**<sup>1</sup>

Vie du patrimoine :  
TOF 100%



## Crèche

Martinique – Fort-de-France

WALT : 10 ans

Montant d'acquisition HD : 900 000 €

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

Vie du patrimoine :  
TOF 100%



## Bureau

Guadeloupe – Pointe-à-Pitre

WALT : 6 ans

Montant de l'acquisition HD : 600 000€

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.

# Patrimoine immobilier au 31/03/2026

## Immersion à la Kanopée



# Patrimoine immobilier au 31/03/2026

## Immersion à la Kanopée



31 BEFA signés au 31/03/2026<sup>1</sup> dont :



<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. Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs.

# Situation locative au 31/03/2026

Nombre de locataires : 35

Nouveaux locataires sur le trimestre : Néant

## Baux et loyers



190 477 €

Loyers quittancés sur le trimestre (HC HT)

73%

Taux de recouvrement des loyers



- Surfaces occupées
- Surfaces occupées sous GL
- Surfaces vacantes

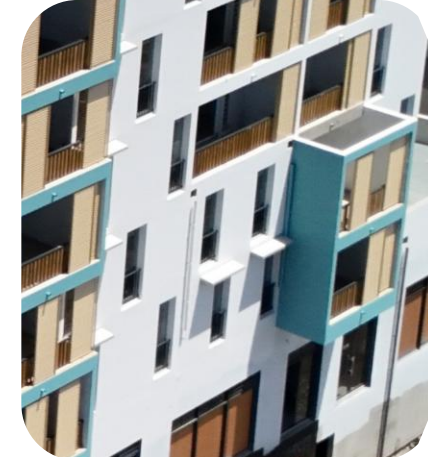


6,1 ans

Durée ferme moyenne des baux (WALB)

8,9 ans

Durée moyenne des baux (WALT)



# Marché des parts au 31/03/2026

## 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	1 <sup>er</sup> trimestre 2026
Nombre de parts en début de trimestre	89 015	103 187	120 566	136 421	158 202
Parts souscrites sur le trimestre	14 172	17 629	15 854	21 781	49 109
Retraits de parts sur le trimestre	0	250	0	0	158
Nombre de parts en fin de trimestre	103 187	120 566	136 421	158 202	207 153
Parts en attente de retrait	0	0	0	0	0
Capital social en fin de trimestre	15 478 154 €	18 085 528 €	20 458 825 €	23 730 355 €	31 072 962 €
Capitalisation en fin de trimestre	19 690 364 €	23 166 837 €	26 331 233 €	30 692 992 €	40 483 937 €

**49 109 nouvelles parts au T1 2026**

**Aucune part en attente de retrait**

**Ticket moyen par associé : 29 594 €**

### A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2026 : Augmentation du délai de jouissance à 5 mois Pourquoi cette évolution ?

- Des due diligences notariales plus longues qu'en métropole, inhérentes aux processus d'acquisition immobilière dans les territoires d'Outre-mer ;
- L'anticipation d'une forte augmentation de la collecte en 2026, qui nécessite d'adapter notre rythme d'investissement ;
- La volonté de disposer d'un délai d'investissement plus long, afin de sélectionner les meilleures opportunités et préserver la performance des investisseurs dans la durée ;
- L'optimisation de la performance 2026, en limitant la dilution liée à une collecte rapide.

# Marché des parts et valeurs au 31/03/2026

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

Prix décoté

190,08 €

Prix de souscription &  
valeur de retrait

200,00 €

Valeur de  
reconstitution

211,20 €

Prix surcoté

232,32 €

-10%

+10%



# 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
- **Performance Globale Annuelle (PGA)** : indicateur correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.
- **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 <b>3</b> 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	<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>

# 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.elvest.fr](http://www.elvest.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).