SCPI ELEVATION TERTIOM

Bulletin Trimestriel d'Information n°8

2nd trimestre 2026

Analyse du 1er avril 2026 au 30 juin 2026

Validité sur le 3e 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 2nd trimestre 2026

Cher(e)s Associé(e)s,

Le deuxième trimestre 2026 confirme la dynamique de développement d'Elevation Tertiom. Avec plus de 8 M€ de collecte, en progression de 132 % par rapport au deuxième trimestre 2025, la SCPI poursuit sa trajectoire de croissance.

Ce dynamisme s'accompagne d'une distribution de 4 € par part au titre du deuxième trimestre 2026, en ligne avec notre objectif annuel de taux de distribution de 8 % (objectif qui demeure non garanti). Au 30 juin 2026, la capitalisation d'Elevation Tertiom s'établit à 48,6 M€ et rassemble 1 935 associés, témoignant de la confiance renouvelée de nos investisseurs et de la poursuite du développement de la SCPI.

Un déploiement continu et sélectif

Au cours du deuxième trimestre 2026, Elevation Tertiom a poursuivi le déploiement de sa collecte avec l'acquisition d'un actif stratégique situé au cœur de Fort-de-France, en Martinique. Réalisée pour un montant proche de 10 M€, cette opération présente un rendement brut à l'acquisition de 11,4 %, en ligne avec les objectifs de performance de la SCPI.

Par ailleurs, une nouvelle acquisition est actuellement sous promesse à Kourou, en Guyane. Cet actif affiche un rendement brut supérieur à 14 % et viendra, une fois acquis, élargir l'exposition de la SCPI sur un nouveau territoire, offrant des fondamentaux locatifs attractifs selon l'analyse de la société de gestion.

Enfin, plusieurs opportunités demeurent en cours d'étude ou sous exclusivité sur l'ensemble des territoires d'investissement ciblés par Elevation Tertiom. Fidèles à notre stratégie, nous privilégions des actifs répondant à des critères exigeants en matière de qualité, de résilience locative et de rendement, avec des niveaux de performance potentiels attendus supérieurs à 10 %.

La rareté du foncier, un soutien durable aux marchés immobiliers ultramarins

Les territoires ultramarins se caractérisent par une disponibilité foncière naturellement contrainte. Entre relief, espaces naturels protégés, et réglementation de l'urbanisme, les possibilités de développement de nouveaux programmes tertiaires demeurent limitées.

Dans ce contexte, les actifs tertiaires bénéficiant d'un emplacement stratégique conservent une attractivité durable auprès des utilisateurs comme des investisseurs. Les valeurs immobilières sont ainsi soutenues par une offre maîtrisée, tandis que les niveaux de rendement demeurent attractifs au regard des marchés métropolitains selon notre analyse.

Cette configuration conforte la stratégie d'Elevation Tertiom, qui privilégie des acquisitions ciblées sur des actifs de qualité, idéalement situés et répondant aux besoins des entreprises locales. Notre présence historique sur les territoires ultramarins et notre connaissance approfondie de ces marchés constituent des atouts essentiels pour identifier les meilleures opportunités d'investissement.
(Sources : Inovista, IEDOM)

Nous remercions l'ensemble de nos associés pour la confiance qu'ils nous témoignent trimestre après trimestre. Cette confiance constitue le socle du développement d'Elevation Tertiom et nous engage à poursuivre notre stratégie d'investissement avec la même exigence, la même discipline et la même sélectivité. Nous restons pleinement mobilisés pour identifier les meilleures opportunités et poursuivre la création de valeur au bénéfice de l'ensemble de nos investisseurs.

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 30/06/2026

48 562 615 €
Capitalisation

1 935
Associés

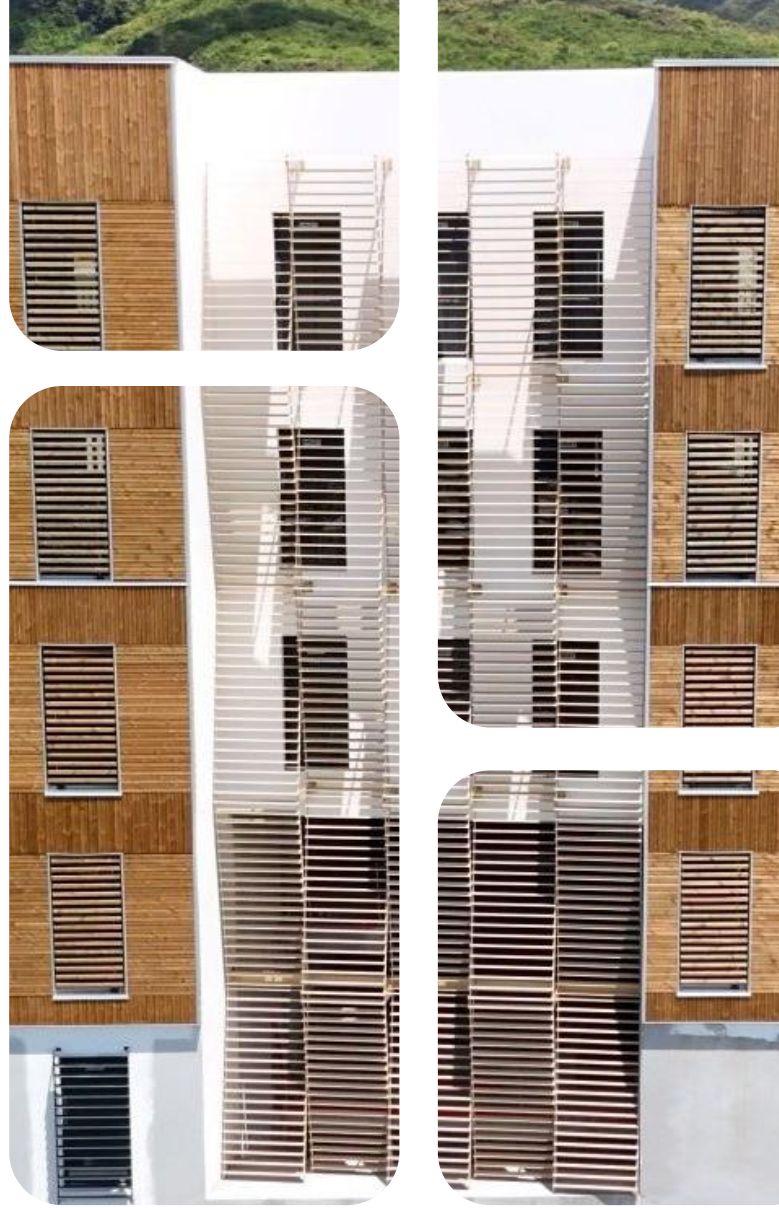
8 078 677 €
Collecte nette trimestrielle

46
actifs

4 € / part
Dividende brut trimestriel

7 715 164 €
Trésorerie disponible

0 %
Endettement bancaire



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-15000006.

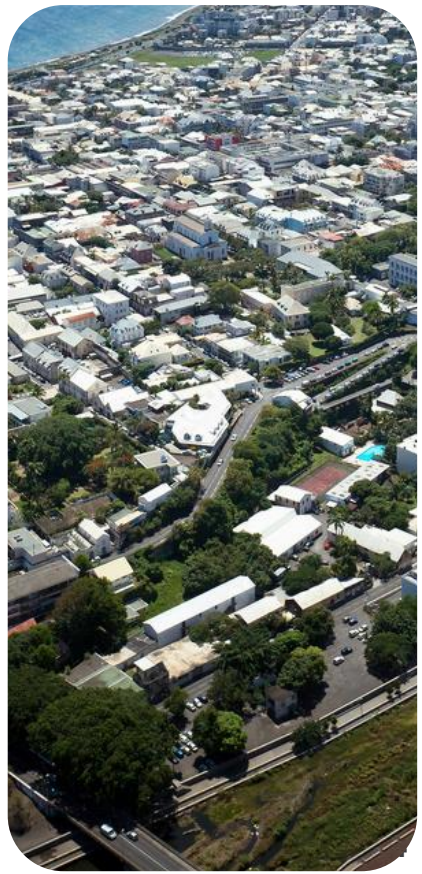
Vos questions / Nos réponses

Quels sont les avantages d'une exposition diversifiée ?

Elevation Tertiom investit dans différentes typologies d'actifs tertiaires (bureaux, commerces, éducation etc.). **Cette diversification permet selon nous de répartir le risque locatif entre plusieurs secteurs d'activité et de limiter la dépendance à un seul marché.** Elle contribue ainsi à la résilience du portefeuille dans différents contextes économiques.

Comment la SCPI sélectionne-t-elle ses acquisitions ?

Chaque investissement fait l'objet d'une analyse approfondie, portant sur la qualité de l'emplacement, la solidité des locataires, la durée des baux, la rentabilité, le potentiel de valorisation et les caractéristiques techniques de l'immeuble.
Aussi, la diversification demeure un axe majeur de notre politique d'investissement. En répartissant les acquisitions entre différents secteurs d'activité, et plusieurs territoires ultramarins, Elevation Tertiom cherche à mutualiser les risques tout en saisissant les opportunités offertes par les spécificités locales. Le Groupe mobilise une centaine de ses collaborateurs, répartis sur l'ensemble des territoires ultramarins, afin de saisir au mieux les opportunités du marché.
L'objectif est de constituer un patrimoine capable de générer des revenus réguliers tout en s'inscrivant dans une logique de création de valeur long terme.



«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% net de frais de gestion et brut 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 2nd trimestre 2026

Historique de dividende brut par part en jouissance

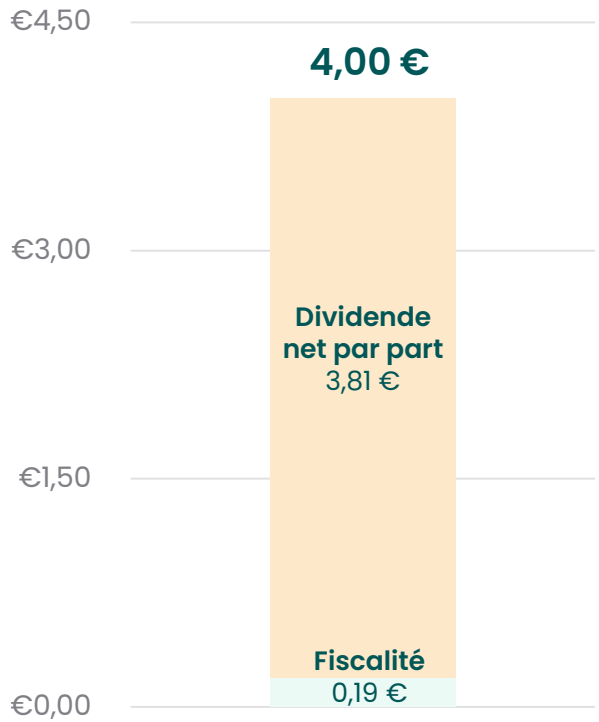
Prochains versements potentiels

juillet 2026

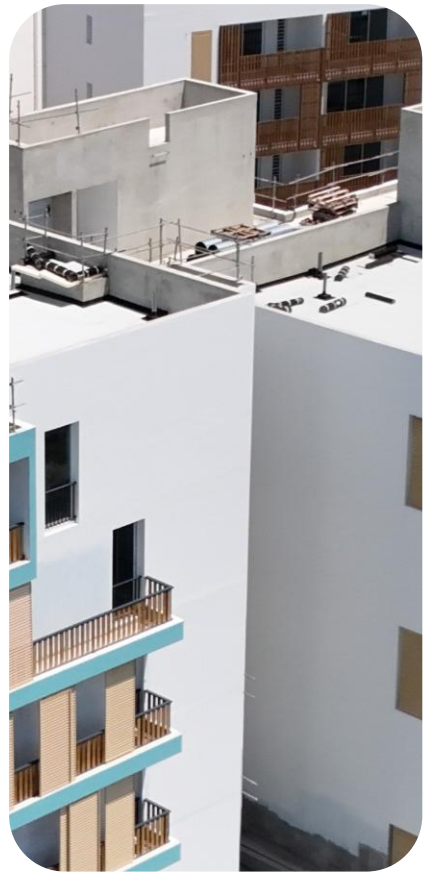
août 2026

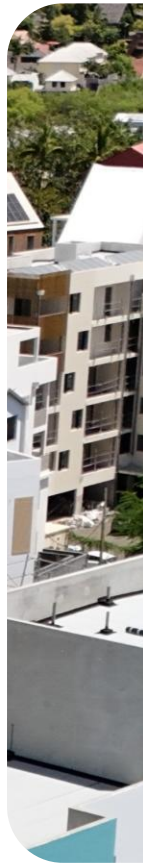
septembre 2026

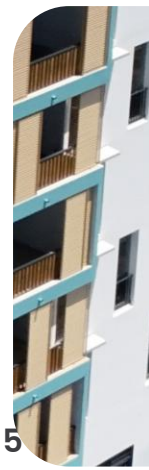
Dividende net T2 2026 par part en jouissance



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

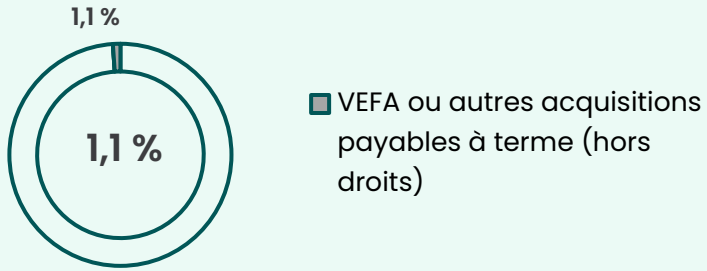
Objectifs fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

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.

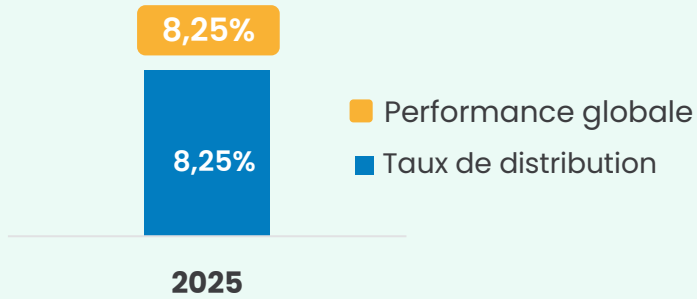
Le taux de distribution de la SCPI (net de frais et brut de fiscalité) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)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



Performance Globale annuelle 2025



N/A
Taux de rentabilité Interne (TRI) 10 ans

N/A
Taux de rentabilité Interne (TRI) 5 ans

Patrimoine immobilier au 30/06/2026

Actifs en portefeuille et sous exclusivité

46 actifs
en portefeuille

1 actif
acquis sur le trimestre

0 actif
cédé sur le trimestre

12 841 m²
Surface totale gérée

Acquisitions du trimestre

Date d'acquisition	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
30/06/2026	Bureaux	Multilocataire (étatique et privé)	Martinique	3 264	11,4%

Actifs sous promesse

Date d'acquisition prévisionnelle	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
T3 2026	Bureaux	Étatique	Guyane	487	14,05%

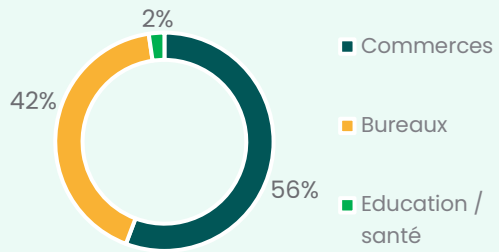
Actifs sous exclusivité

Date d'acquisition prévisionnelle	Typologie	Profil locatif	Localisation	Surface (m2)	Taux d'acquisition brut*
T3 2026	Bureaux	Etatique	Guadeloupe	919	10,05%
T3 2026	Commerce	Restauration	Nouvelle-Calédonie	152	12,00%
T4 2026	Bureaux	Diversifié	Martinique	1 999	11,20%
T4 2026	Bureaux	Diversifié	Martinique	482	11,04%

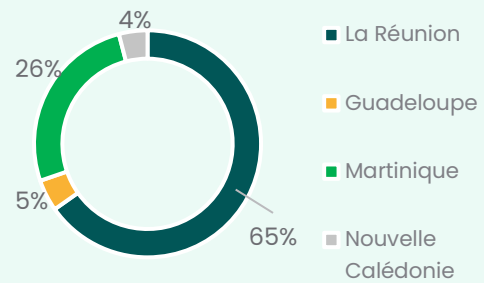
*Le rendement évoqué et l'objectif de performance de la SCPI sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue ni une promesse de rendement, ni de performance.

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 30/06/2026

Commerce

La Réunion - La Possession
WALT : 9,4 ans
Montant d'acquisition HD : 19 582 900 €
Rentabilité brute : **8,5 %**[1]
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 %**[1]
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 %**[1]
Vie du patrimoine : Construction en cours. La phase « Achèvement Plancher haut » a été réalisée et appelée auprès des investisseurs.

[1]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 30/06/2026

Commerce

Nouvelle-Calédonie – Koumac
WALT : 9 ans
Montant d'acquisition HD : 1 780 000 €
Rentabilité brute : **13,0 %**[1]
Vie du patrimoine : TOF 100%

Crèche

Martinique – Fort-de-France
WALT : 10 ans
Montant d'acquisition HD : 900 000 €
Rentabilité brute : **10,12 %**[1]
Vie du patrimoine : TOF 100%

Bureau

Guadeloupe – Pointe-à-Pitre
WALT : 6 ans
Montant de l'acquisition HD : 600 000€
Rentabilité brute : **13,20 %**[1]
Vie du patrimoine : TOF 100%

Bureaux

Martinique – Fort-de-France
WALB : 3,4 ans
Montant d'acquisition HD : 9 650 000 €
Rentabilité brute : **11,4 %**[1]
Vie du patrimoine : TOF 100%

[1]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.

Acquisition du trimestre

NOUVELLE ACQUISITION

Bureaux

Martinique Fort-de-France

Acquisition : 30/06/2026

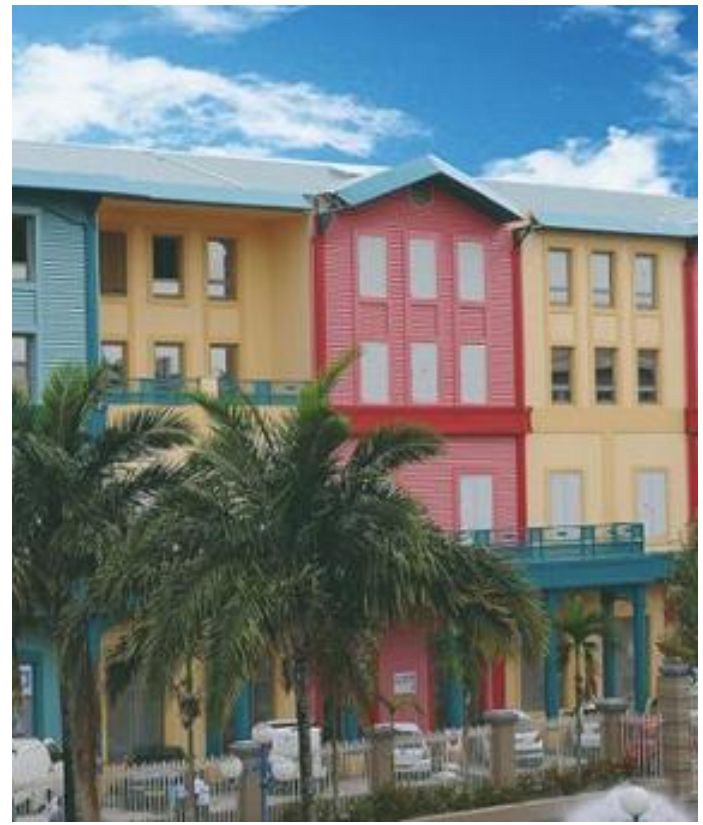
Rentabilité brute : 11,4%[1]

Description de l'opération :

- Bureaux de 3 264 m² situés dans le cœur historique de Fort-de-France, en Martinique.
- Ensemble immobilier édifié en 2008.
- Le centre historique de Fort-de-France comprend un centre commercial avec plus de 50 enseignes tels que Carrefour, un parking souterrain de 640 places ainsi que de nombreux bureaux.
- Locataire de premier rang : les bureaux sont loués au Ministère de la Justice, au Centre hospitalier spécialisé Maurice Despinoy, et au groupe Duval.
- Acquisition de l'actif au prix de 9 650 000 € (vs une valeur d'expertise HD de 11 000 000€).

Situation locative :

- 100% loué
- WALB : 3,4 ans



ELEVATION Capital Partners

[1]Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs. «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.»

Situation locative au 30/06/2026

Nombre de locataires : 38

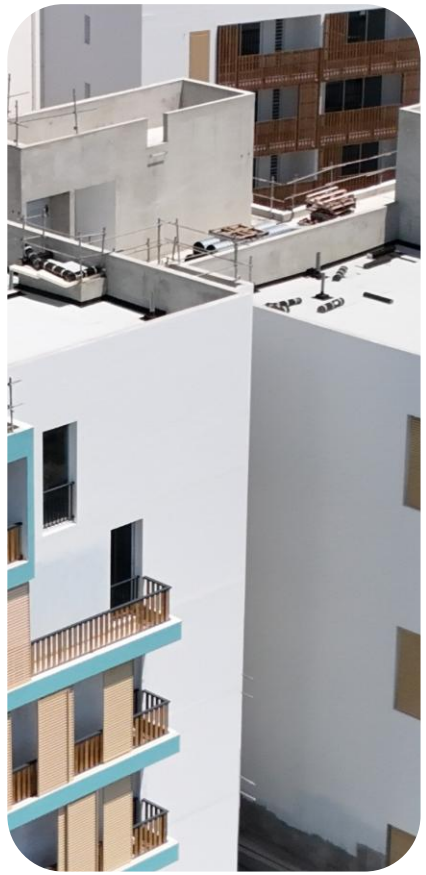
Nouveaux locataires sur le trimestre : 3

Baux et loyers

- Surfaces occupées
- Surfaces occupées sous GL
- Surfaces vacantes

6 ans
Durée ferme moyenne des baux (WALB)

7,5 ans
Durée moyenne des baux (WALT)



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

Marché des parts au 30/06/2026

Marché des parts

	2e trimestre 2025	3e trimestre 2025	4e trimestre 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026
Nombre de parts en début de trimestre	103 187	120 566	136 421	158 202	207 153
Parts souscrites sur le trimestre	17 629	15 854	21 781	49 109	40 393
Retraits de parts sur le trimestre	250	0	0	158	0
Nombre de parts en fin de trimestre	120 566	136 421	158 202	207 153	247 546
Parts en attente de retrait	0	0	0	0	0
Capital social en fin de trimestre	18 085 528 €	20 458 825 €	23 730 355 €	31 072 962 €	37 155 699 €
Capitalisation en fin de trimestre	23 166 837 €	26 331 233 €	30 692 992 €	40 483 937 €	48 562 615 €

40 393 nouvelles parts au T2 2026

Aucune part en attente de retrait

Ticket moyen par associé : 25 097 €

Valeur IFI 2025: 171,14

A partir du 1er 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 potentielle 2026, en limitant la dilution liée à une collecte rapide.

Marché des parts et valeurs au 30/06/2026

Prix de la part et tunnel de valeur de reconstitution

Prix décoté	Prix de souscription & valeur de retrait	Valeur de reconstitution	Prix surcoté
194,29 €	200,00 €	215,88 €	237,47 €

-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) :** indicateur correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er 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 1er 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 1er jour du 4e 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	1er jour du 4e 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	• Commissaire aux comptes : Fiduciaire de la Seine • Expert immobilier : Galtier Valuation • Dépositaire : ODDO BHF SCA
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	• Néant
Commission de gestion annuelle max.	• 15 % HT (soit 18 % TTC) des produits locatifs et financiers
Commission de retrait	• 5 % HT (soit 6 % TTC) du prix de retrait, prélevée pour des parts détenues depuis moins de 5 ans ; • 0 % pour des parts détenues depuis plus de 5 ans.
Commission d'acquisition et de cession d'actifs	• 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. • 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.
Commission de suivi et de pilotage des travaux	• Néant

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

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 et www.inter-invest.fr.