

SCPI

Elevation Tertiom

L'immobilier tertiaire en Outre-mer

Bulletin trimestriel d'information n°9

3e trimestre 2026 — situation au 30 septembre 2026

Analyse du 1er juillet au 30 septembre 2026 · Validité sur le 4e trimestre 2026

Elevation Capital Partners

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.

MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Edito

Actualités du 3e trimestre 2026

Cher(e)s Associé(e)s,

Le troisième trimestre 2026 confirme la solidité du développement d'Elevation Tertiom. La collecte nette atteint 4,18 M€, en progression de 33 % par rapport au troisième trimestre 2025. Au 30 septembre 2026, la capitalisation s'établit à 52,9 M€ et la SCPI rassemble 2 037 associés.

La distribution s'élève à 4 € par part au titre du trimestre, versée sous forme d'acomptes mensuels de 1,33 €. Elle est en ligne avec notre objectif annuel de taux de distribution de 8 %, qui demeure non garanti.

Un déploiement continu et sélectif

Le trimestre a été marqué par l'acquisition d'un EHPAD de 2 799 m² sur les hauteurs de Fort-de-France, en Martinique, pour 3,65 M€ et un rendement brut à l'acquisition de 10,4 %. L'actif est entièrement loué à Oasis, opérateur implanté depuis plus de 20 ans sur l'île, dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes. Il renforce la diversification sectorielle du portefeuille vers la santé.

Le pipeline reste nourri : un actif est sous promesse à Kourou, en Guyane, et plusieurs actifs sont sous exclusivité dans les Antilles.

La Kanopée : une nouvelle dynamique commerciale

Le centre commercial La Kanopée (La Réunion) a enregistré une hausse de sa fréquentation au cours du 3e trimestre, portée notamment par l'ouverture de l'enseigne Carrefour *(Source : Inovista).*
Cette dynamique est également soutenue par l'ouverture de plusieurs restaurants, dont L'Univert City, ainsi que par l'implantation de nouveaux espaces dédiés au bien-être et au sport. La diversification de l'offre commerciale et de services renforce ainsi l'attractivité du site, selon notre analyse, en proposant aux visiteurs une expérience plus complète. L'augmentation des flux de fréquentation devrait bénéficier à l'ensemble des commerces du centre et contribue à conforter le positionnement de La Kanopée comme un lieu de vie et de proximité.

Le portefeuille affiche un taux d'occupation financier de 100 % sur les actifs livrés, avec 35 locataires et aucun endettement bancaire à date. Selon nous, ces fondamentaux offrent une base solide pour accélérer le développement de la SCPI. Nous remercions l'ensemble de nos associés pour leur confiance et restons pleinement mobilisés pour déployer notre stratégie d'investissement et atteindre notre objectif de distribution de 8 % en fin d'année (non garanti).



Benoit PETIT
Président — Elevation Capital Partners

L'ensemble des chiffres clés du trimestre en page 3



Kanopée Boutiques — La Réunion

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 constituent ni une promesse de rendement, ni de performance.

CHIFFRES CLÉS

L'essentiel du trimestre au 30/09/2026

52 942 873 €

Capitalisation au 30/09/2026

2 037

Associés

4 178 800 €

Collecte nette du trimestre, en progression de 33 % sur un an (par rapport au T3 2025)

47

Actifs en portefeuille, aucun cédé sur le trimestre

4 € / part

Dividende brut du 3e trimestre 2026*

15 640 m²

Surface totale gérée

7 346 976 €

Trésorerie disponible

0 %

Endettement bancaire

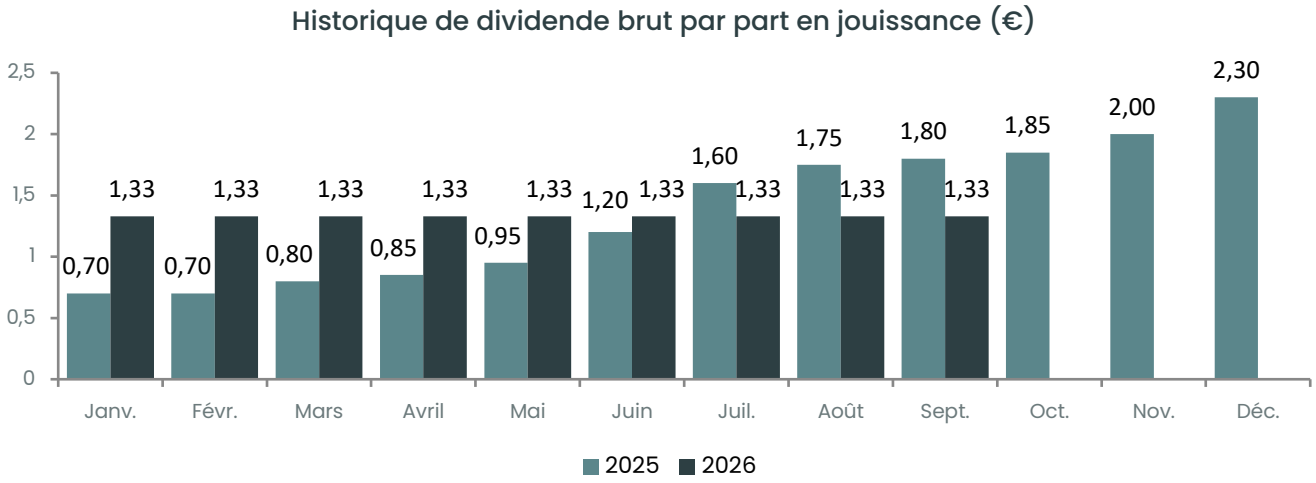
Ce qu'il faut retenir du trimestre

- Acquisition d'un EHPAD de 2 799 m² à Fort-de-France, en Martinique, pour 3,65 M€ et un rendement brut à l'acquisition de 10,4 %.
- Un actif sous promesse à Kourou, en Guyane, et quatre actifs sous exclusivité en Guadeloupe, Nouvelle-Calédonie et Martinique.
- Taux d'occupation financier des actifs livrés de 100 %, avec 35 locataires en portefeuille.

*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.

DISTRIBUTION AU 3e TRIMESTRE 2026

Distribution & performance



DIVIDENDE DU 3e TRIMESTRE 2026, PAR PART EN JOUISSANCE

4,00 €
Dividende brut versé au titre du trimestre

3,84 €
Dividende net par part

0,16 €
Fiscalité acquittée par la SCPI

Prochains versements potentiels : octobre, novembre, décembre 2026.

OBJECTIFS DE PERFORMANCE, NON GARANTIS

9 %
Taux de rentabilité interne cible (TRI) brut sur 10 ans

8 %
Taux de distribution brut de fiscalité cible annuel

8,25 %
Performance globale brute de fiscalité annuelle 2025*

- Le taux de distribution correspond à 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 performance globale annuelle est un 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.
- Dettes et autres engagements : 1,1 % de VEFA ou autres acquisitions payables à terme, hors droits. Aucun endettement bancaire.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La distribution de revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction des marchés immobiliers. Les objectifs de performance sont fondés sur des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent ni une promesse de rendement, ni de performance.

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30/09/2026

Le portefeuille

47 actifs en portefeuille · 1 actif acquis et aucun cédé sur le trimestre

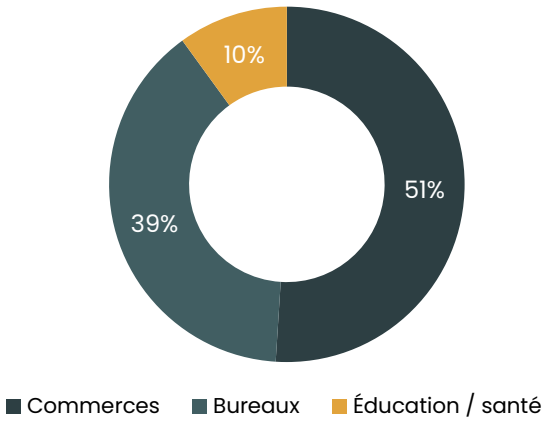
47
actifs en portefeuille

15 640 m²
surface totale gérée

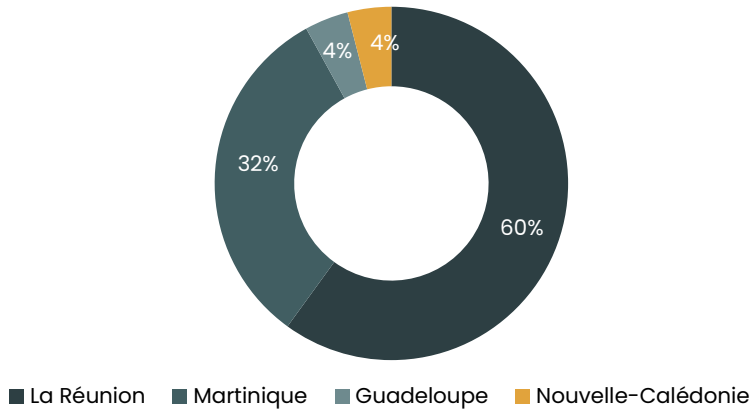
1 %
engagements payables à terme

50 M€
Valeur du patrimoine immobilier hors droit au 30/09/26*

Répartition sectorielle (% de la valeur vénale)



Répartition géographique (% de la valeur vénale)



ACQUISITIONS ET PIPELINE

Statut	Date	Typologie	Localisation	Surface	Taux brut*
Acquis sur le trimestre	30/09/2026	Santé	Martinique	2 799 m²	10,40 %
Sous promesse	T3 2026	Bureaux	Guyane	487 m²	14,05 %
Sous exclusivité	T3 2026	Bureaux	Guadeloupe	919 m²	10,05 %
Sous exclusivité	T3 2026	Commerce	Nouvelle-Calédonie	152 m²	12,00 %
Sous exclusivité	T4 2026	Bureaux	Martinique	1 999 m²	11,20 %
Sous exclusivité	T4 2026	Bureaux	Martinique	482 m²	11,04 %

Situation locative au 30/09/2026

100 %
taux d'occupation financier des actifs livrés**

35
locataires

4,7 ans
durée ferme moyenne (WALB)

7,82 ans
durée moyenne des baux (WALT)

*Basée sur les expertises de nos évaluateurs immobiliers GALTIER
**Dont 12,4% sous garantie locative & convention de rendement
L'objectif de performance de la SCPI est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue ni une promesse de rendement, ni de performance.
Les rendements indiqués sont les rendements bruts à la date d'acquisition (ou prévisionnels pour les actifs en cours d'acquisition ou de construction). Ils ne préjugent pas des rendements futurs, susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30/09/2026

Nos implantations

Quatre territoires ultramarins investis, un cinquième en cours d'acquisition

UNE PRÉSENCE SUR TROIS BASSINS GÉOGRAPHIQUES





La Réunion

Saint-Denis · La Possession

60 %

de la valeur vénale



Martinique

Fort-de-France

32 %

de la valeur vénale



Guadeloupe

Pointe-à-Pitre · Saint-François

4 %

de la valeur vénale



Nouvelle-Calédonie

Koumac

4 %

de la valeur vénale



Guyane

Kourou · sous promesse

T4 2026

nouveau territoire

La répartition géographique est exprimée en pourcentage de la valeur vénale du patrimoine au 30/09/2026. Les silhouettes des territoires sont représentées à des échelles différentes et ne reflètent ni leur superficie, ni leur poids dans le portefeuille.
L'actif situé à Kourou, en Guyane, est sous promesse au 30/09/2026 : son acquisition n'est pas définitivement réalisée. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Zoom sur les actifs

Principaux actifs du portefeuille et vie du patrimoine sur le trimestre



ACQUIS AU T2

Cour Perrinon — Bureaux

Martinique — Fort-de-France

WALT : 3,5
9,7 M€ HD
11,4 % brut*

Acquis le 30/06/2026. Actif mixte livré en 2008, au cœur du quartier de la Cour Perrinon. 77 % des surfaces louées à des acteurs publics (Ministère de la Justice, Centre Hospitalier Spécialisé Maurice Despinoy).



Commerce

La Réunion — La Possession

WALT : 9,4 ans
19,58 M€ HD
8,5 % brut*

Livraison des 35 commerces le 4 décembre 2025. 94 % des baux signés au 30/09/2026, avec une garantie locative de 18 mois.



Commerce

Guadeloupe — Saint-François

WALT : n.d.
0,94 M€ HD
11,90 % brut*

Construction en cours. Recouvrement de 100 % des loyers auprès du promoteur (garantie locative VEFA).



Bureaux[1]

La Réunion — Saint-Denis

WALT : n.d.
29,20 M€ HD
7,6 % brut*

Construction en cours. La phase « achèvement plancher haut » a été réalisée et appelée auprès des investisseurs.[1]



Commerce

Nouvelle-Calédonie — Koumac

WALT : 9 ans
1,78 M€ HD
13,0 % brut*

Taux d'occupation financier de 100 %.



Crèche

Martinique — Fort-de-France

WALT : 10 ans
0,90 M€ HD
10,12 % brut*

Taux d'occupation financier de 100 %.



Bureaux

Guadeloupe — Pointe-à-Pitre

WALT : 6 ans
0,60 M€ HD
13,20 % brut*

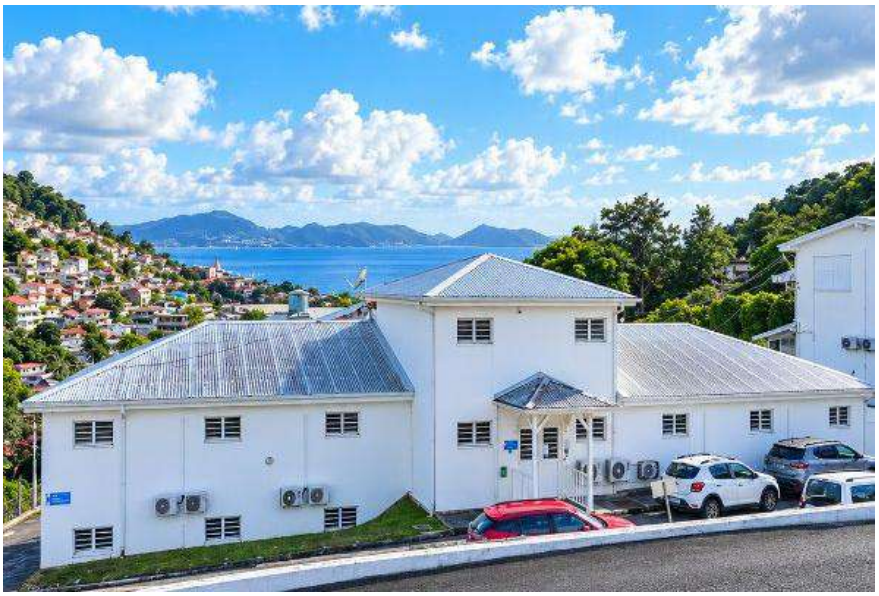
Taux d'occupation financier de 100 %.

[1] La SCPI ne détient pas l'actif en direct mais détient 23,6 % de l'investissement.
*Rapport entre les revenus locatifs bruts annualisés et la valeur d'acquisition de l'actif immobilier, hors charges, hors frais et hors fiscalité.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les rendements à l'acquisition sont susceptibles d'évoluer.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Santé — Fort-de-France

Martinique · acquisition réalisée le 30 septembre 2026



EHPAD — Fort-de-France, Martinique

3,65 M€

Prix d'acquisition, pour une valeur d'expertise hors droits de 4 M€

10,4 %

Rendement brut à l'acquisition*

EHPAD · 2 799 m² · ensemble édifié en 2012

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

- EHPAD de 2 799 m² situés dans les hauteurs de Fort-de-France, sur un terrain d'un hectare, offrant une vue sur la baie et la mer des Caraïbes.
- Locataire de premier rang : Oasis, maison de retraite, premier opérateur privé majeur en Martinique (selon l'analyse de la société de gestion), ancré historiquement depuis plus de 20 ans.
- Actif entièrement loué, bail de 10 ans fermes.

SUITE DU DÉPLOIEMENT



Actif à Kourou

- Un actif sous promesse à Kourou, en Guyane, et quatre actifs sous exclusivité en Guadeloupe, en Nouvelle-Calédonie et en Martinique. Le détail figure en page 5.
- D'autres opportunités restent à l'étude sur l'ensemble des territoires ciblés.

*Les investissements et performances passés ne préjugent pas des investissements et performances futurs. Les rendements exprimés sont les rendements à l'acquisition et sont susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse dans le temps.

Marché des parts

Évolution sur les cinq derniers trimestres

	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Parts en début de trimestre	120 566	136 421	158 202	207 153	**247 546**
Parts souscrites	15 854	21 781	49 109	40 393	**21 114**
Retraits de parts	0	0	158	0	**220**
Parts en fin de trimestre	136 421	158 202	207 153	247 546	**268 440**
Parts en attente de retrait	0	0	0	0	**0**
Capital social	20,46 M€	23,73 M€	31,07 M€	37,16 M€	**40,46 M€**
Capitalisation	26,33 M€	30,69 M€	40,48 M€	48,56 M€	**52,9 M€**

21 114
nouvelles parts souscrites au T3 2026

26 346 €
ticket moyen par associé

171,14 €
valeur IFI 2025 de la part (à titre indicatif)

200,34€ /part
valeur de réalisation

PRIX DE LA PART ET TUNNEL DE VALEUR DE RECONSTITUTION AU 30/09/2026



194,41 €
Prix décoté · -10 %

237,61 €
Prix surcoté · +10 %

À partir du 1er juillet 2026 : le délai de jouissance passe à 5 mois

- Des due diligences notariales plus longues qu'en métropole, inhérentes aux acquisitions en Outre-mer.
- L'anticipation d'une forte augmentation de la collecte en 2026, qui nécessite d'adapter le rythme d'investissement.
- Un délai d'investissement plus long pour sélectionner les meilleures opportunités et limiter la dilution liée à une collecte rapide.

Le tunnel est défini à l'article L. 214-94 du code monétaire et financier. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts : une demande de retrait n'est exécutée que s'il existe une souscription en contrepartie.

POUR ALLER PLUS LOIN

Glossaire & informations

GLOSSAIRE

Capitalisation
Nombre de parts émises multiplié par le prix de souscription à date.

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
Loyers facturés rapportés aux loyers facturables si l'ensemble des surfaces étaient louées.

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 detention des parts.

Taux de recouvrement des loyers
Division des loyers encaissés par les loyers dûs.

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 immeubles définie par un expert immobilier agréé.

VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)
Contrat immobilier par lequel un acquéreur achète un bien immobilier neuf avant qu'il ne soit construit ou achevé. Le promoteur s'engage à construire le bien conformément aux plans et à le livrer dans les conditions prévues au contrat.

Valeur de réalisation et de reconstitution

Valeur d'expertise des immeubles hors droits augmentée des autres actifs, puis des frais nécessaires à la reconstitution du portefeuille.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Capital social maximum statutaire : 300 M€.
- Valeur nominale de la part : 150 €, augmentée d'une prime d'émission de 50 €, soit un prix de souscription de 200 €.
- Capital variable : il augmente au gré des souscriptions. 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.
- Modalités de sortie : demande de remboursement auprès de la société de gestion, ou cession de gré à gré à un acquéreur identifié par l'associé.

WALB / WALT
Durée moyenne résiduelle des baux pondérée par les surfaces, jusqu'à la prochaine option de sortie (WALB) ou jusqu'au terme (WALT).

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

n.a.	n.a.
TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans

La SCPI a été lancée en 2024 : le recul est insuffisant pour publier un taux de rentabilité interne sur 5 et 10 ans.

Vos questions, nos réponses

Comment la SCPI sélectionne-t-elle ses acquisitions ?

Chaque investissement fait l'objet d'une analyse 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. La diversification, entre secteurs d'activité et entre territoires, reste un axe majeur : elle vise à répartir le risque locatif et à limiter la dépendance à un seul marché, sans que cet objectif soit garanti.

Caractéristiques & risques

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Société de gestion	Elevation Capital Partners (GP-15000006)
Forme juridique	SCPI à capital variable
Visa AMF	SCPI n°24-13 du 23/07/2024
Règlement SFDR	Article 8
Durée de vie	99 ans
Placement recommandé	10 ans
Prix de souscription	200 € / part
Souscription minimum	3 000 €
Délai de jouissance	5 mois à compter du 01/07/2026 (VS 3 mois pour les souscritptions antérieures au 01/07/2026)
Distribution	Acomptes mensuels potentiels
Indicateur de risque (SRI)	3 sur 7
Commissaire aux comptes	Fiduciaire de la Seine
Expert immobilier	Galtier Valuation
Dépositaire	ODDO BHF SCA

FRAIS ET COMMISSIONS

- Commission de souscription : néant.
- Commission de gestion annuelle maximum : 15 % HT (18 % TTC) des produits locatifs et financiers.
- Commission de retrait : 5 % HT (6 % TTC) du prix de retrait pour les parts détenues depuis moins de 5 ans, 0 % au-delà.
- Commission d'acquisition et de cession d'actifs : 4,17 % HT si le dossier est intermédié, 5,84 % HT sinon (5 % / 7 % TTC) du prix net vendeur.

PRINCIPAUX RISQUES

- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité : la revente des parts n'est pas garantie
- Risque de rentabilité : les revenus versés peuvent varier
- Risque de crédit
- Risque lié à l'endettement de la SCPI
- Risque fiscal, lié notamment aux régimes applicables en Outre-mer
- Risque de durabilité



MENTIONS LÉGALES

Communication publicitaire. La note d'information de la SCPI Elevation Tertiom a reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°24-13 en date du 23 juillet 2024 ; elle est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur www.elevation-cp.com. La note d'information, les statuts, le DIC PRIIPS et, le cas échéant, le dernier bulletin trimestriel et le dernier rapport annuel doivent être remis préalablement à toute souscription. L'investissement présente un risque de perte en capital et de liquidité ; il doit s'envisager sur un horizon long, la durée de placement recommandée étant de 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elevation Capital Partners, société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-15000006, 21 rue Fortuny, 75017 Paris.