

# SCPI ELEVATION TERTIOM

Rapport  
annuel 2025



*Real Estate*

**ELEVATION**  
Capital Partners

# EDITO

Cher(e)s Associé(e)s,

Nous sommes ravis de vous adresser le deuxième rapport annuel de la SCPI ELEVATION TERTIOM.

L'année 2025 s'achève sur une note particulièrement positive pour ELEVATION TERTIOM. Dans un contexte toujours marqué par la volatilité des marchés immobiliers, notre SCPI a su montrer sa résilience et tout l'intérêt d'investir dans l'immobilier ultra-marin, zone géographique décorrélée du marché immobilier métropolitain et européen. Avec une collecte nette 2025 supérieure à 13M€ et un taux de distribution de 8,25%, nous avons dépassé notre objectif non garanti de 8%, confirmant ainsi la pertinence de notre stratégie d'investissement.

Nous remercions les nombreux investisseurs qui nous font confiance et qui partagent nos convictions sur l'opportunité d'investir dans l'immobilier tertiaire ultra marin.

Les capitaux collectés en 2025 ont permis de réaliser 3 nouveaux investissements à des taux de rentabilité brut à l'acquisition de 12,3%. De plus, le déploiement de cette collecte a permis à ELEVATION TERTIOM d'investir dans de nouveaux territoires (Martinique et Nouvelle Calédonie), et de couvrir les trois principales zones d'Outre-mer.

Fort de l'ensemble de ces éléments, ELEVATION CAPITAL PARTNERS s'est fixé pour ELEVATION TERTIOM un objectif de capitalisation de 60M€ à fin 2026 et un taux de distribution 2026 de 8%.

Nous restons plus que jamais convaincus de la pertinence de notre stratégie d'investissement dédiée exclusivement aux actifs immobiliers ultra marins, permettant quels que soient les cycles immobiliers de surperformer le marché, sans augmenter le profil de risque de votre investissement.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons notre détermination pour poursuivre de manière prudente une sélection rigoureuse des actifs répondant à nos critères de qualité et de performance, afin de poursuivre de manière prudente la gestion de votre épargne.

La Société de Gestion

## Table des matières

.....	4
1. Présentation .....	4
1.1 Organe de gestion et de contrôle.....	4
1.2 Chiffres clés .....	5
2. Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2025.....	8
2.1 Point marché .....	8
2.2 Evolution du capital et du marché des parts .....	12
2.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine .....	12
2.4 Gestion Locative et immobilière .....	14
2.5 Résultats financiers .....	15
2.6 Expertises et valeur de la société .....	16
2.7 Fiscalité .....	18
2.8 Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ...	19
2.9 Démarche ESG .....	21
2.10 Perspectives 2026 .....	22
2.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires.....	22
3. Les comptes au 31 décembre 2025 .....	23
3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025..	33
4. Rapport au Conseil de Surveillance .....	35
5. Rapports du Commissaire aux Comptes.....	36
5.1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels .....	36
5.2 Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées.....	39
6. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire .....	41

# 1. Présentation

## 1.1 Organe de gestion et de contrôle

### SCPI ELEVATION TERTIOM

SCPI à capital variable diversifiée  
Visa AMF sur la note d'information : SCPI  
Date de création : 2024

### Siège social

21 Rue Fortuny 75017 Paris

### Conseil de Surveillance

Guillaume Donnedieu de Vabres, Président  
Julien Brummer Ruscio  
Antoine Claude  
Benjamin Cohen  
Société DVH OPTIS GESTION  
Société FINANCIERE ELITE  
SCI NIPHIMMO

### Société de Gestion

ELEVATION CAPITAL PARTNERS  
Société de Gestion de Portefeuille –  
Agrément AMF GP15000006  
Société par Actions simplifiée au capital de  
817 326 euros  
21 Rue Fortuny 75017 Paris

RCS Paris 809 672 165

### Commissaires aux Comptes

Fiduciaire de la Seine  
41 Rue Vivienne  
75002 Paris

### Dépositaire

ODDO BHF SCA  
12 Boulevard de la Madeleine  
75009 Paris

### Expert immobilier

GALTIER VALUATION  
9 Place Marie-Jeanne  
92300 Levallois Perret

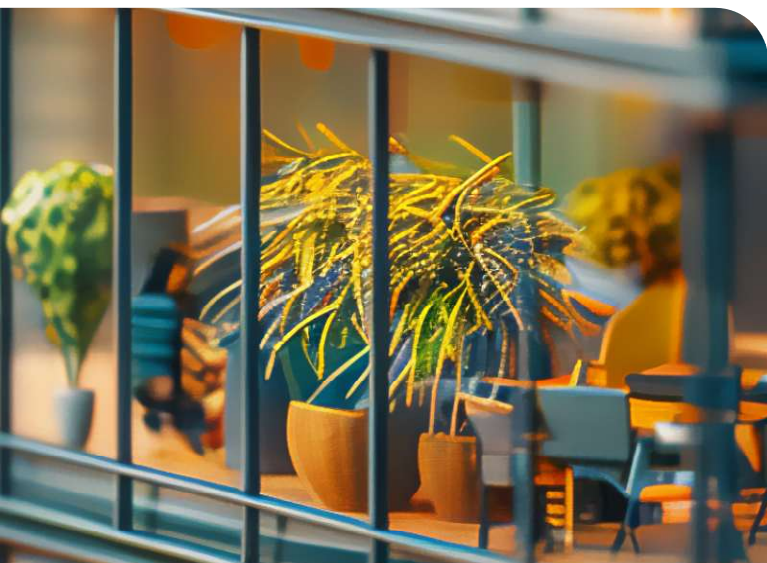
### Informations

Monsieur Benoit PETIT  
Président de ELEVATION CAPITAL PARTNERS

## 1.2 Chiffres clés

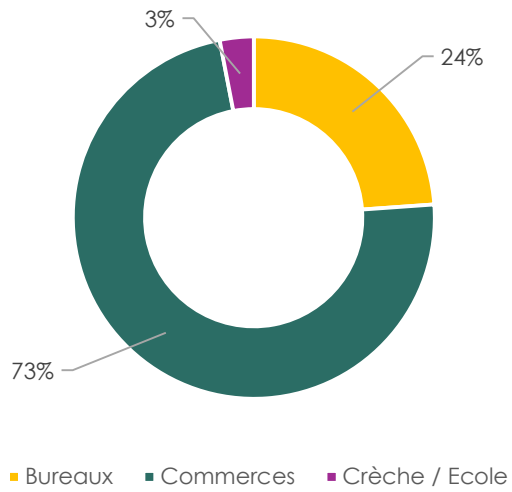
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<b>13 847 318 €</b> <b>Collecte</b>	<b>30 703 518 €</b> <b>Capitalisation</b>	<b>1 156</b> <b>Associés</b>
<b>200 €</b> <b>Prix de souscription/ Valeur de retrait</b>	<b>212,63 €</b> <b>Valeur de reconstitution</b>	<b>16,50 €/ part</b> <b>Distribution au titre de l'exercice 2025</b>

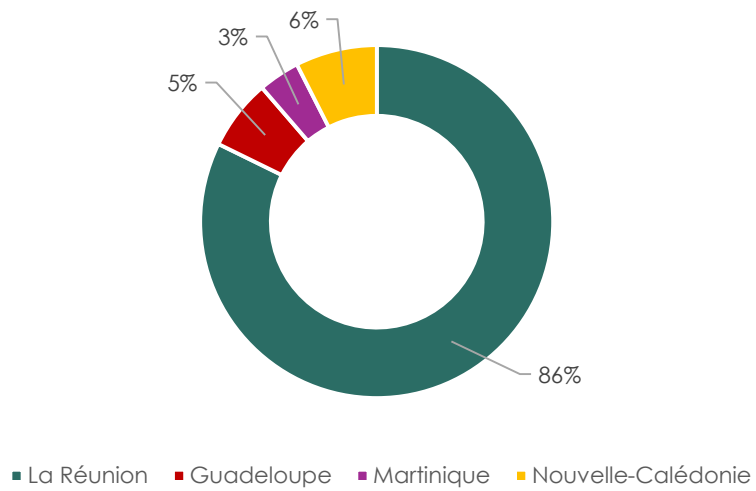


## Composition patrimoine

Répartition sectorielle du patrimoine  
(en % de la valeur vénale des actifs)



Répartition géographique du patrimoine  
en % de la valeur vénale des actifs



## Tableaux de synthèse

### Prix de la part, endettement, rentabilité

Prix de souscription au 31/12/2025	200 €
Prix de retrait au 31/12/2025	200 €
Taux d'endettement <sup>1</sup>	0 %

### Bilan au 31/12/2025

Capital social (valeur nominale)	23 738 250 €
Total des capitaux propres	28 119 839 €
Immobilisations locatives	23 156 055 €
Immobilisations financières contrôlées	2 730 700 €

### Autres informations globales par part

	Global	Par part *
Bénéfice distribuable	1 326 721 €	10,11 €
Dividende distribué	1 763 873 €	16,50 €

\*parts en jouissance

### Patrimoine<sup>2</sup>

	Global	Par part *
Valeur comptable	28 119 839 €	177,68 €
Valeur de réalisation	31 385 003 €	198,39 €
Valeur de reconstitution	33 638 770 €	212,63 €

\*parts souscrites

<sup>1</sup> Taux d'endettement : Emprunts bancaires/Capitalisation de la SCPI

<sup>2</sup> Les valeurs sont calculées après la prise en compte de la distribution du dividende 2025 versé en 2026

## 2. Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2025

### 2.1 Point marché

#### 2.1.1 Contexte économique général

L'année 2025 s'est principalement caractérisée par une croissance économique modérée au niveau mondial, dans un contexte toujours marqué par des incertitudes géopolitiques, des tensions commerciales persistantes et un environnement de demandes d'investissement encore prudent. La croissance mondiale devrait rester en-dessous de sa moyenne de long terme, avec des différences notables entre régions : les économies avancées affichent des rythmes de croissance modestes, tandis que certaines économies émergentes continuent de soutenir l'activité.

Aux Etats-Unis, la résilience de la consommation et la dynamique du marché du travail ont permis une croissance plus robuste que dans d'autres régions, bien que l'activité soit confrontée à des défis structurels et à des incertitudes liées aux politiques commerciales.

Au niveau français, la croissance du PIB est restée positive mais modérée en 2025, avec une progression inférieure à celle observée en 2024. Cette trajectoire reflète à la fois un environnement international peu porteur, des investissements ralentis et une demande intérieure contenue. L'inflation continue de baisser, restant en moyenne inférieure à 2%, ce qui contribue à soutenir le pouvoir d'achat des ménages malgré des perspectives d'emploi encore incertaines.

La consommation des ménages en France montre des signes de prudence, avec une

propension à épargner qui demeure relativement élevée face aux incertitudes économiques, freinant ainsi la relance de la demande intérieure. Parallèlement, le taux de chômage reste à un niveau significatif (7,9% selon l'INSEE) reflétant une situation du marché du travail encore délicate.

Dans ce contexte, les banques centrales ont adopté une politique monétaire accommodante ou neutre, avec des taux directeurs maintenus ou légèrement ajustés pour soutenir la reprise sans relancer excessivement l'inflation, ce qui a favorisé une réduction progressive des coûts de financement par rapport aux niveaux élevés observés les années précédentes.

#### 2.1.2 Perspectives 2026

Le début d'année 2026 s'effectue dans un climat de vigilance accrue. La croissance du PIB français est attendue autour de 1,0 %. Si le pouvoir d'achat bénéficie de la décreue de l'inflation, la consommation reste freinée par un taux d'épargne historiquement haut, signe d'une prudence persistante des ménages face aux tensions géopolitiques mondiales.

S'agissant de la politique monétaire, après une phase d'assouplissement en 2025, la Banque Centrale Européenne adopte une posture de *statu quo* en 2026, maintenant son taux de dépôt à 2,00 %. Les taux longs (OAT 10 ans) se stabilisent autour de 3,6 %, installant le marché dans un plateau de taux qui offre enfin la visibilité nécessaire aux investisseurs.

Enfin, le marché du travail montre des signes de détente avec un taux de chômage projeté à 7,8 %, reflétant une situation qui reste délicate mais stabilisée.

D'un point de vue immobilier, une stabilisation progressive des valeurs d'expertise est attendue. Le marché s'installe dans une "nouvelle normalité" où la sélectivité géographique et technique est l'impératif majeur.

En 2026, le marché des bureaux confirme sa dynamique à deux vitesses. La demande demeure principalement orientée vers des immeubles récents, restructurés ou rénovés, offrant une qualité d'usage élevée, une bonne accessibilité et des prestations adaptées aux attentes actuelles des utilisateurs. Les critères environnementaux et énergétiques restent déterminants dans les décisions de localisation. La vacance continue de se creuser sur les immeubles obsolètes ou excentrés, le rapport de force basculant nettement en faveur des utilisateurs qui privilégient la centralité et les services.

### 2.1.3 Zoom sur le marché des bureaux

Sur le marché des bureaux en Île-de-France, 2025 a été marquée par une érosion de la demande placée (1,6 million de m<sup>2</sup>, dont la moitié à Paris) et une aggravation de la vacance (6,2 millions de m<sup>2</sup>), avec des premières corrections sur les valeurs locatives de seconde main, tandis que la prime QCA atteint son plus haut niveau historique.

L'offre immédiate continue d'augmenter, atteignant 6,247 millions de m<sup>2</sup>, avec un taux de vacance francilien à 10,7 %. Paris QCA connaît la hausse la plus nette (+52 %), permettant un rééquilibrage du marché avec un taux de vacance de 5,3 %.

La demande demeure principalement orientée vers des immeubles récents, restructurés ou rénovés, offrant une qualité d'usage élevée, une bonne accessibilité et des prestations adaptées aux attentes

Le marché du commerce confirme sa résilience et son attractivité retrouvée en 2026. Les taux de rendement prime se stabilisent autour de 4,90 % à l'échelle nationale, offrant un couple rendement/risque jugé attractif par rapport aux obligations d'État. Les Pieds d'immeuble sont le segment qui domine largement l'investissement, captant plus de 75 % des flux, porté par le luxe et les enseignes internationales dans les grandes métropoles. Les Retail Parks continuent de surperformer grâce à leur agilité et des taux de vacance structurellement bas..

Enfin, sur le segment de l'actif logistique la normalisation de 2025 perdurera pour cette nouvelle année. Le ralentissement des mises en chantier les années précédentes crée une rareté sur les actifs de Classe A, maintenant une pression haussière sur les loyers. La vacance remonte légèrement pour s'établir autour de 7 % au niveau national, un niveau qui reste sain mais qui impose une sélection rigoureuse des emplacements.

actuelles des utilisateurs. Les critères environnementaux et énergétiques restent déterminants dans les décisions de localisation.

Le marché conserve une dynamique à deux vitesses. En régions, avec 1,28 million de m<sup>2</sup> commercialisés, les volumes reculent de 9 % par rapport à 2024. Les régions conservent néanmoins une place importante dans la dynamique nationale, représentant 44 % des volumes placés, un niveau proche de la tendance décennale.

Sur le plan de l'investissement, le marché français de l'investissement totalise 13,7 milliards d'euros en 2025, en hausse de 8 % par rapport à 2024. En Île-de-France, 8,4 milliards d'euros ont été investis, soit une progression spectaculaire de 44 % sur un an, concentrée sur des actifs de bureaux premium, Paris représentant 72 % de l'investissement francilien.

## 2.1.4 Zoom sur le marché des commerces

Sur le marché des commerces en 2025, les chiffres d'affaires des enseignes s'améliorent globalement, avec une grande disparité selon les secteurs. La vacance commerciale est en recul à Paris (5,8 %, et seulement 4,5 % pour les artères prime soutenues par le secteur du luxe avec 30 ouvertures). La reprise des investissements est portée par les fonds et les investisseurs privés ciblant des pieds d'immeubles haut de gamme.

En France, le marché de l'immobilier de commerce reste sélectif dans un contexte économique encore incertain. Les enseignes adaptent leurs formats, avec une montée du food & leisure et des concepts expérientiels pour capter des flux réguliers, dans une logique omnicanale et de recherche d'emplacements premium ou d'unités modulables. Cushman & Wakefield

Les retail parks et les pieds d'immeuble, en particulier situés sur des axes prime parisiens, continuent de capter l'essentiel des flux d'investissement, portés par la solidité de leurs performances locatives. Les retail parks de nouvelle génération sont sous-offreurs, ce qui crée une tension sur les prix mais aussi une sélectivité accrue. Les centres commerciaux restent ciblés par un nombre limité d'investisseurs, plutôt core+.

## 2.1.5 Zoom sur le marché des bureaux en Outre-mer

Au second semestre 2025, le marché des bureaux dans les territoires ultramarins présente des dynamiques contrastées selon les territoires, dans un contexte économique globalement peu porteur, marqué par la prudence des entreprises et la hausse des défaillances.

À **La Réunion**, le segment des bureaux enregistre un recul sensible tant sur la demande que sur l'offre reflétant une

inadéquation entre le parc existant et une demande orientée vers des actifs offrant une bonne qualité d'usage. Les mises en chantier enregistrent toutefois un rebond en volume, reflétant les autorisations délivrées les semestres précédents. Les valeurs locatives prime se stabilisent à 30 €/m<sup>2</sup>/mois HT HC, correspondant à une transaction en centre-ville de Saint-Paul, tandis que les prix de vente progressent légèrement à 2 800 €/m<sup>2</sup> HD, retrouvant leur niveau observé entre 2021 et 2023.

En **Guadeloupe**, le segment des bureaux se distingue par une dynamique plus favorable que les autres typologies. La demande placée atteint 7 900 m<sup>2</sup>, en hausse de 51 % par rapport au S2 2024, témoignant d'un rebond du segment tertiaire, même si les volumes restent inférieurs aux niveaux élevés enregistrés en 2022 et 2023. Du côté de l'offre future, les autorisations d'urbanisme en bureaux progressent significativement, avec 10 300 m<sup>2</sup> autorisés contre 6 900 m<sup>2</sup> un an plus tôt, soit une hausse de 49 %. La valeur vénale prime des bureaux s'établit à 3 220 €/m<sup>2</sup> HD, observée sur la vente d'un lot de 175 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Kannel aux Abymes, tandis que les valeurs locatives se situent dans une fourchette de 17 à 25 €/m<sup>2</sup>/mois HT HC.

En **Martinique**, les bureaux affichent une résilience relative dans un marché globalement en repli. La demande placée s'établit à 5 600 m<sup>2</sup>, en baisse modérée de 13 % sur un an, représentant 35 % du volume total, soit un niveau supérieur à la moyenne de période (3 700 m<sup>2</sup>). Les autorisations d'urbanisme en bureaux progressent fortement, avec 5 700 m<sup>2</sup> autorisés contre 1 700 m<sup>2</sup> au S2 2024, un volume nettement supérieur à la moyenne de période (4 600 m<sup>2</sup>), suggérant un regain d'anticipations positives sur la demande future. La valeur vénale prime atteint 4 240 €/m<sup>2</sup> HD pour des bureaux situés à Fort-de-France, avec des valeurs locatives comprises entre 18 et 26 €/m<sup>2</sup>/mois HT HC.

## 2.1.6 Zoom sur le marché des commerces en Outre-mer

En 2025, le marché des commerces en Outre-mer confirme sa résilience, dans un environnement économique encore contrasté mais en voie de stabilisation. Le secteur bénéficie d'une demande globalement soutenue, en particulier sur les segments du commerce de proximité, des grandes surfaces alimentaires et des retail parks, qui répondent à des besoins structurels de consommation locale.

À **La Réunion**, les locaux commerciaux totalisent 31 100 m<sup>2</sup> placés sur le semestre, constituant le premier segment de la demande placée. Du côté de l'offre, les locaux commerciaux représentent entre 23 % et 24 % du volume mis sur le marché, avec un léger recul de 3 %. Les autorisations d'urbanisme sur ce segment connaissent une forte progression, atteignant environ 47 700 m<sup>2</sup> contre 17 800 m<sup>2</sup> au S2 2024, niveau nettement supérieur à la moyenne de période (20 600 m<sup>2</sup>), signalant un rééquilibrage de l'offre future au profit du segment commercial. La valeur locative prime atteint 50 €/m<sup>2</sup>/mois HT HC, proche des niveaux de 2022 (51 €), correspondant à la prise à bail d'un kiosque de l'immeuble Kanopée Boutique à La Possession. Les prix de vente se stabilisent à 2 300 €/m<sup>2</sup> HD, en léger retrait par rapport aux années précédentes.

En **Guadeloupe**, les locaux commerciaux demeurent le premier segment de l'offre

avec près de 29 000 m<sup>2</sup> disponibles, soit 55 % du marché. Sur la demande placée, avec 12 000 m<sup>2</sup> placés, ce segment reste l'actif moteur des transactions sur l'île malgré une forte baisse de 60 % par rapport au S2 2024, ce recul s'inscrivant dans une normalisation après un niveau exceptionnel en 2024. Les autorisations d'urbanisme sur ce segment s'établissent à 9 300 m<sup>2</sup>, en légère contraction de 1 % sur un an. Les mises en chantier de locaux commerciaux sont en revanche absentes, les opérateurs adoptant un attentisme marqué face aux incertitudes économiques. Les valeurs locatives se situent dans une fourchette de 18 à 26 €/m<sup>2</sup>/mois HT HC, tandis que la valeur vénale prime ressort à 6 360 €/m<sup>2</sup> HD, sur la base d'une transaction d'un local de 22 m<sup>2</sup> à Saint-François proche du Casino, reflet de la prime accordée aux emplacements touristiques de qualité.

En **Martinique**, après une année 2024 exceptionnelle, le marché des locaux commerciaux enregistrent une normalisation en 2025. Les autorisations d'urbanisme sur ce segment reculent de 36 % à 1 600 m<sup>2</sup>, en deçà de la moyenne de période (3 500 m<sup>2</sup>), traduisant une prudence accrue des porteurs de projets. Les valeurs locatives s'inscrivent dans une fourchette de 16 à 26 €/m<sup>2</sup>/mois HT HC, et la valeur vénale prime ressort à 5 750 €/m<sup>2</sup> HD, sur la base d'un actif de petite surface situé à Fort-de-France en emplacement central.

## 2.2 Evolution du capital et du marché des parts

### 2.2.1 Evolution du capital

ELEVATION TERTIOM a été constituée par 64 associés qui ont apportés 2,05 M€. Au cours de l'année 2025, 13,84 M€ ont été collectés auprès de 1 156 associés.

Année	Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	Montant brut des capitaux apporté à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31/12 *	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31/12 (en €)
2025	23 738 250	13 847 318	158 202	1 156	-	200

\*parts souscrites

### 2.2.2 Fluidité du marché des parts

Au cours de l'exercice, 250 parts ont fait l'objet d'une demande de retrait.

#### Evolution du prix de la part (parts en jouissance)

En €	2025
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	200
Dividende versé au titre de l'année	16,50
Rentabilité de la part (en %)	8,25 %
Report à nouveau cumulé par part	2,70

## 2.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

La stratégie d'investissement d'ELEVATION TERTIOM porte sur l'acquisition d'actifs d'immobilier tertiaire dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer français (Antilles, Guyane, Océan Indien, Pacifique). En fonction des opportunités, la SCPI pourra également investir dans la partie hollandaise de Saint Martin.

Conformément à l'article L214-101 du Code monétaire et financier, il est rappelé que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive du 14 juin 2024, à contracter des emprunts et à recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 30% maximum de la valeur globale des actifs

### 2.3.1 Investissements

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 3,7 M€ frais inclus et ont porté sur 3 actifs immobiliers acquis en direct.

Les investissements en direct ont porté sur 3 opérations :

- L'acquisition de bureaux en pied d'immeuble à Pointe-à-Pitre (Guadeloupe), louée à la MAAF, pour une surface totale de 620 m<sup>2</sup> pour 713 k€, frais inclus. Le bureau est situé dans le quartier de la mairie de Pointe-à-Pitre. La rentabilité brute prévisionnelle est de 13,18 %.

- L'acquisition d'un commerce loué à Super U à Koumac (Nouvelle-Calédonie), pour une surface totale de 1 242 m<sup>2</sup> pour un prix de 1 999 k€ frais inclus. L'actif est situé dans la zone commerciale de Koumac avec une excellente desserte des axes routiers. La rentabilité brute prévisionnelle est de 13%.
- L'acquisition d'un local loué à une crèche à Fort-de-France (Martinique). La surface s'élève à 550 m<sup>2</sup>, pour un prix d'acquisition frais inclus de 977 k€. L'actif est situé dans la zone d'activité de Rivière Roche, zone centrale de l'activité économique de la Martinique. La rentabilité brute prévisionnelle est de 10,12%.

### 2.3.2 Arbitrages

La SCPI n'a pas réalisé d'arbitrages au cours de l'année 2025.

### 2.3.3 Composition du patrimoine<sup>3</sup>

Au 31 décembre 2025, la valeur totale du patrimoine détenu par ELEVATION TERTIOM s'élève à 35,045 M€.

#### Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 (en % des valeurs vénales – hors investissements indirects)

	Bureaux	Commerces	Locaux industriels	Autres	TOTAL
Paris et région parisienne	-	-	-	-	-
Régions métropolitaines	-	-	-	-	-
DROM	2,80	86,54	-	3,86	<b>93,20</b>
COM	-	6,80	-	-	<b>6,80</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,80</b>	<b>93,34</b>	-	<b>3,86</b>	<b>100</b>

<sup>3</sup> Les actifs en VEFA sont valorisés à 100 % (y compris pour la quote-part du prix non encore décaissé) et les actifs détenus indirectement et contrôlés sont comptabilisés à leurs quotes-parts de détention.

### Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 (m<sup>2</sup> - y compris les investissements indirects)

	Bureaux	Commerces	Locaux industriels	Autres	TOTAL
Paris et région parisienne	-	-	-	-	-
Régions métropolitaines	-	-	-	-	-
DROM	2 102	5 568	-	550	<b>8 220</b>
COM	-	1 242	-	-	<b>1 242</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 102</b>	<b>6 810</b>	-	<b>550</b>	<b>9 462</b>

## 2.4 Gestion Locative et immobilière

Au 31 décembre 2025, la SCPI détient 45 actifs immobiliers, et des participations indirectes contrôlées pour 2,941 M€.

## 2.5 Résultats financiers

### Evolution par part\* des résultats financiers

	2025	2024	% du total des revenus
<b>REVENU</b>			
Recettes locatives brutes	3,68	-	32 %
Produits financiers	7,76	23,28	68 %
Produits divers	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>11,44</b>	<b>23,28</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>			
Commission de gestion	0,06		0,5 %
Autres frais de gestion	0,59	1,65	5,1 %
Entretien du patrimoine	0,13		
Autre Charges locatives non récupérées	-		
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>0,78</b>	<b>1,65</b>	<b>6,8 %</b>
Charges financières	0,55	7,32	4,8 %
Amortissements nets	-		-
Provisions	-		-
<b>Sous-total des charges financières</b>	<b>0,55</b>	<b>7,32</b>	<b>4,8 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,33</b>	<b>8,97</b>	<b>11,6 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>10,11</b>	<b>14,31</b>	<b>88,4 %</b>
<b>Dont :</b>			
Résultat distribué avant prélèvement libératoire	16,5	6	25,77 %
Résultat distribué après prélèvement libératoire	15,82	4,20	18,04 %
Variation du report à nouveau	8,42	8,31	

\*parts en jouissance

## Tableau d'emploi des fonds

En €	Durant l'année N	31/12/2024
Fonds collectés	13 847 318	16 856 200
Cessions d'immeubles	-	-
Avances en compte courant d'associés	-3 000 000	5 000 000
Prélèvements sur prime d'émission	-886 736	-1 708 331
Achat d'immeubles (hors frais)	-7 572 080	-15 583 975
Investissements immobiliers indirects	-1 365 350	-1 365 350
Divers		
<b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>1 023 152</b>	<b>4 906 875</b>

La ligne « SOMMES RESTANT à investir ne reflète pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI dans la mesure où les flux de trésorerie courante ne sont pas pris en compte.

## 2.6 Expertises et valeur de la société

### 2.6.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'élève à 29 151 920 € et se décompose comme suit :

- D'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 26 199 643€, soit 89,87% de la valeur total du patrimoine ;
- D'actifs immobiliers détenus indirectement pour un montant de 2 952 277€, soit 10.13% de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la SCPI fait l'objet d'une évaluation semi-annuelle par l'expert immobilier indépendant. Il réalise une expertise complète à l'acquisition et tous les cinq ans. Il réalise une actualisation annuelle (expertise sur pièce uniquement) pour le reste du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, la valeur des actifs acquis au cours de cet exercice affiche une hausse de 13.14 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais. La valeur des actifs détenus par l'OPPCI INDIGO REFERENCE est en hausse de 8.11 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

### État annexe retraçant la valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI ont été déterminées selon les méthodes suivantes :

- La valeur comptable reflète la valeur de l'actif net de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025 ;
- La valeur de réalisation représente, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en état ;
- La valeur de reconstitution exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement ainsi que la commission de souscription (s'il y a une commission de souscription), la commission d'acquisition de la Société de gestion majorée de la TVA non récupérable.

<b>En €</b>	<b>Valeur comptable</b>	<b>Valeur de réalisation</b>	<b>Valeur de reconstitution</b>
<i>Valeur des immeubles détenus en direct</i>			
<i>Montant des droits et frais d'acquisitions</i>			2 253 766
<i>Amortissements</i>	-	-	-
<i>Provisions pour gros entretiens</i>	-	-	-
<i>Sous-total</i>	-	-	-
<i>Agencements</i>	-	-	-
<i>Amortissements</i>	-	-	-
<i>Sous total</i>	-	-	-
<i>Immobilisations en cours</i>	23 156 055	26 199 643	26 199 643
<i>Immobilisations financières</i>	2 730 700	2 952 277	2 952 277
<i>Liquidités nettes à investir</i>	2 233 084	2 233 084	2 233 084
<i>Sous total</i>	28 119 839	31 385 003	33 638 770
<i>Commissions de souscription</i>	-	-	-
<i>Amortissements</i>	-	-	-
<i>Sous Total</i>	-	-	-
<i>Valeur estimée de la Société</i>	28 119 839	31 385 003	33 638 770
<i>Nombre de parts sociales au 31/12/25</i>	158 202	158 202	158 202
<i>Valeur estimée de la part ramenée à une part *</i>	177,75	198,39	212,63
<i>Valeur estimée de la part ramenée à une part après distribution en 2026 du dividende 2025 *</i>	177,75	198,39	212,63

\*parts souscrites

## 2.7 Fiscalité

### 2.7.1 Régime fiscal des revenus des associés résidents en France

Les associés personnes physiques résidents en France et ayant investi en direct dans des parts de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus versés mais sur les revenus perçus par la SCPI sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés.

Les produits financiers sont soumis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique de 31,4 % (12,8 % au titre de de l'impôt sur le revenu et 18,6 % au titre des prélèvement sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 % est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou sur, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des revenus financiers. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi, peuvent demande à être dispenser du paiement du prélèvement forfaitaire libératoire.

### 2.7.2 Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote part représentative des biens et droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Il est rappelé que l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

### 2.7.3 Régime fiscal des revenus des associés non-résidents en France

Sauf exception, et en application du Code Générale des Impôts et des conventions internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

### 2.7.4 Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus en cours font l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

## 2.7.5 Fiscalité 2025 pour une part en pleine jouissance

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>
<i>Revenus fonciers bruts</i>	2,94
<i>Frais et charges déductibles</i>	0,67
<i>Rémunération des ADF</i>	7,04
<i>Intérêts d'emprunt</i>	0,63
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>1,63</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>7,04</b>

Pour une personne morale

- Revenu imposable : 9,46 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière

- Valeur IFI indicative<sup>4</sup> résidents : 181,71 €
- Valeur IFI indicative non-résidents : 155,78 €

## 2.8 Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

### 2.8.1 Dispositif de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, ELEVATION CAPITAL PARTNERS s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la Société ;

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

---

<sup>4</sup> Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent) sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

Le RCCI d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS est également en charge du contrôle des risques de second niveau.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds).

Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les équipes métiers d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS.

Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des

dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;

- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et des Comités des risques aux instances dirigeantes d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS.

### 2.8.2 Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, ELEVATION CAPITAL PARTNERS dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

### 2.8.3 Gestion des conflits d'intérêts

La société de gestion a mise en place un dispositif de prévention, de détection et de gestion des conflits d'intérêts. La politique de prévention, de détection et de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Le RCCI reste le garant de sa correcte mise en œuvre et de son respect.

## 2.9 Démarche ESG

La prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement responsable d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS (« ECP ») s'applique tout au long du cycle d'investissement dans les actifs immobiliers composant le portefeuille du Fonds.

Une procédure permettant aux équipes d'intégrer la prise en compte des facteurs de risques de durabilité a donc été défini pour les fonds articles 8 ou 9 principalement.

Si requise par la politique ESG d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS et l'annexe SFDR du véhicule, une analyse préinvestissement est réalisée afin de détecter les risques et d'identifier les opportunités liées aux critères extra-financiers. ECP a en effet défini une liste d'exclusion sectorielle ainsi qu'une grille d'analyse ESG afin de s'assurer de leur bonne prise en compte dans la sélection des participations.

Un suivi du portefeuille est également réalisé tout en long de la vie de l'investissement afin de mesurer la performance ESG des entreprises et d'identifier des axes de progression. Ce suivi se matérialise par une évaluation annuelle.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les détails concernant la politique d'engagement actionnarial de la société de gestion sont disponibles sur le site Internet d'ELEVATION CAPITAL PARTNERS (<https://www.elevation-cp.com/durabilite>).

Conformément au règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité, ELEVATION CAPITAL PARTNERS décrit dans la présente Un contrôle de second niveau est également mis en œuvre annuellement par le responsable de la conformité et du contrôle interne afin de s'assurer du respect des procédures concernant le suivi des

annexe du rapport annuel de ce véhicule les éléments suivants.

- Caractéristiques environnementales et sociales du fonds :

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Les investissements réalisés par le fonds répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion.

A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion du fonds.

Plus précisément, les équipes de gestion du fonds assurent, via un questionnaire d'analyse ESG préinvestissement puis un questionnaire de reporting ESG annuel, que les actifs ciblés et en portefeuille ont déployé des pratiques assurant une bonne performance du fonds sur les thématiques environnementales et sociales.

Des thématiques environnementales et sociales spécifiques au fonds ont été identifiées par ELEVATION CAPITAL PARTNERS afin de s'adapter aux principaux enjeux des actifs détenus.

- Informations sur les méthodes utilisées pour évaluer, mesurer et surveiller les caractéristiques environnementales ou sociales ou l'incidence des investissements durables sélectionnés pour le produit financier :

Les gérants s'assurent que les enjeux ESG identifiés ont bien été respectés.

sociétés en portefeuille et la démarche ESG de la société de gestion.

- Sources de données :

Les sources utilisées pour le suivi des caractéristiques ESG sont les questionnaires remplis lors de l'analyse préinvestissement.

· Les critères d'évaluation des actifs sous-jacents et les indicateurs pertinents en matière de durabilité utilisés pour mesurer les caractéristiques environnementales ou sociales :

Au 31/12/2025, la SCPI était classifiée en article 6 au sens de SFDR et n'avait, à date, pas mise en place d'indicateurs ESG pour mesurer les caractéristiques environnementales ou sociales.

Aucun indice de référence n'est utilisé pour le suivi des caractéristiques environnementales et sociales des véhicules.

- Respect des caractéristiques environnementales ou sociales :

Le fonds a respecté les caractéristiques environnementales ou sociales décrites dans la note d'information.

Un comité ESG annuel est également organisé par la société de gestion pour s'assurer du respect de ces caractéristiques.

**Taxonomie : conformément au règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables, Elevation Capital Partners décrit dans la présente annexe du rapport annuel de ce véhicule les éléments applicables au véhicule et son alignement.**

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

## 2.10 Perspectives 2026

L'année 2026 constitue une étape importante pour ELEVATION TERTIOM avec la constitution progressive d'un portefeuille robuste et résilient, socle indispensable pour déployer notre stratégie d'investissement et offrir à nos Associés une performance durable sur le long terme, en ligne avec les objectifs de la SCPI.

Dans le prolongement de la nouvelle classification Article 8 SFDR d'ELEVATION TERTIOM, nous déploierons nos plans d'actions extra-financiers pour améliorer la performance environnementale et sociétale des actifs détenus, conformément à notre engagement en faveur d'une performance responsable et durable.

## 2.11 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

**Néant.**

### 3. Les comptes au 31 décembre 2025

#### 3.1 Etat du Patrimoine

En €	31/12/2025	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>23 156 055</b>	<b>26 199 643</b>
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissement concessions	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	3 310 000	3 450 000
Immobilisations en cours	19 846 055	22 749 643
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>2 730 700</b>	<b>2 952 277</b>
Immobilisations financières contrôlées	2 730 700	2 952 277
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>25 886 755</b>	<b>29 151 920</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en CC et créances rattachées des immobilisations fi. Contrôlées	-	-
Avances en CC et créances rattachées des immobilisations fi. non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (DG...)	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
<b>Créances</b>	<b>1 115 718</b>	<b>1 115 718</b>
Locataires et comptes rattachés	303 637	303 637

Autres créances	812 081	812 081
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>4 008 130</b>	<b>4 008 130</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	4 008 130	4 008 130
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>5 123 849</b>	<b>5 123 849</b>
	<b>31/12/2025</b>	
	<b>Valeurs bilancielle</b>	<b>Valeurs estimées</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-
<b>Dettes</b>	<b>-2 887 980</b>	<b>-2 887 980</b>
Dettes financières	-2 354 357	-2 354 357
Dettes d'exploitation	-213 940	-213 940
Dettes diverses	-319 683	-319 683
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-2 887 980</b>	<b>-2 887 980</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>-2 785</b>	<b>-2 785</b>
Charges constatées d'avance	4 134	4 134
Produits constatés d'avance	-6 919	-6 919
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-2 785</b>	<b>-2 785</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>28 119 839</b>	-
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	-	<b>31 385 003</b>

### 3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	13 352 346		10 385 904	23 738 250
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	3 503 854		3 461 414	6 965 268
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 708 331		-886 736	-2 595 067
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-

<i>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>	-	-	-	-
<i>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</i>	-	-	-	-
<i>Réserves</i>	-	-	-	-
<i>Report à nouveau</i>	-	94 670	353 870	448 540
<i>Résultat de l'exercice</i>	163 022	-163 022	1 326 721	1 326 721
<i>Acomptes sur distribution</i>	-68 352	68 352	-1 763 842	-1 763 873
<b>TOTAL GENERAL</b>	15 242 539	0	12 877 300	28 119 839

### 3.3 Engagement hors bilan

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>
<i>Dettes garanties</i>	-
<i>Engagements donnés</i>	1 030 357
<i>Garanties reçues</i>	315 292

Les engagements donnés correspondent aux sommes dues dans le cadre des VEFA.

Dans le cadre des acquisitions d'immeubles, la SCPI ELEVATION bénéficie de garantie au titre d'indemnités compensatrices de loyers.

### 3.4 Compte de résultat de l'exercice

<i>Compte de résultat (en €)</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Produits immobiliers (I)</i>	<b>484 437</b>	-
<i>Produits de l'activité immobilière</i>	<b>484 437</b>	-
<i>Loyers</i>	49 386	-
<i>Charges facturées</i>	-	-
<i>Produits des participations contrôlées</i>	-	-
<i>Produits annexes</i>	435 051	-
<i>Reprises de provisions</i>	-	-
<i>Transfert de charges immobilières</i>	-	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>	<b>484 437</b>	-
<i>Charges de l'activité immobilière (II)</i>	<b>-17 476</b>	-
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	-16 465	-
<i>Travaux de gros entretiens</i>	-	-
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	-	-
<i>Dotations aux provisions pour gros entretiens</i>	-	-
<i>Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers</i>	-	-
<i>Autres charges immobilières</i>	-1 011	-

Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>466 962</b>	-
<b>Produits d'exploitation (I)</b>	-	<b>1 708 331</b>
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	1 708 331
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	-	<b>1 708 331</b>
<b>Charges d'exploitation (II)</b>	<b>-84 672</b>	<b>1 727 179</b>
Commission de la Société de gestion	-7 408	-
Charges d'exploitation de la société	-	1 727 179
Diverses charges d'exploitation	-77 264	-
<b>Compte de résultat de l'exercice (en €)</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-84 672</b>	<b>1 727 179</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-84 672</b>	<b>-18 848</b>
<b>Produits financiers (I)</b>	<b>1 016 931</b>	<b>265 203</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	1 016 931	265 203
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>	<b>1 016 931</b>	<b>265 203</b>
<b>Charges financières (II)</b>	<b>-72 500</b>	<b>-83 333</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-72 500	-83 333
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II Charges financières</b>	<b>-72 500</b>	<b>-83 333</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>944 431</b>	<b>181 870</b>
<b>Produits exceptionnels (I)</b>	-	-
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>	-	-
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>	-	-
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>	-	-
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	-	-
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>1 326 721</b>	<b>163 022</b>

### 3.5 Annexes

#### Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels 2025 ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 DU Code monétaire et financier. Depuis le 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 7 juillet 2016. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

#### Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques hors des frais.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisés dans un compte de réserves.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation par immeubles des dépenses future à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de chaque exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportés linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent

être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent être également reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette provision est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Il procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- Méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec les marchés immobilier des biens similaires ou approchants ;
- Méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- Méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette méthode consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la valeur vénale par actualisation des revenus nets futurs.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

## Etat de l'actif immobilisé

En €	Situation à l'ouverture	Entrées	Sorties	Situation au 31/12/2025
<b>Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>15 583 975</b>	<b>7 572 080</b>	-	<b>23 156 055</b>
Terrains et constructions locatives	-	3 310 000	-	3 310 000
Agencements	-	-	-	-
Immobilisations en cours	15 583 975	4 262 080	-	19 846 055
Immobilisations travaux en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 365 350</b>	<b>1 365 350</b>	-	<b>2 730 700</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	1 365 350	1 365 350	-	2 730 700
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16 949 325</b>	<b>8 937 430</b>	-	<b>25 886 755</b>

### Immobilisations locatives

Elles comprennent les acquisitions réalisées en VEFA. Les montants mentionnés correspondent aux montants décaissés au 31 décembre 2025 et non au montant total des investissements réalisés.

## Immobilisations financières

Elles comprennent le coût d'acquisition des immobilisations financières contrôlées. Le montant mentionné correspond au montant des appels de fonds réalisés par l'OPPCI INDIGO REFERENCE.

Les immobilisations financières contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 :

<i>En €</i>	<i>Valeur comptable</i>	<i>Valeur estimée</i>	<i>Plus-values latentes</i>	<i>Résultat<sup>5</sup></i>	<i>Capitaux propres<sup>6</sup></i>	<i>Quote-part détenue</i>
<i>OPPCI INDIGO REFERENCE</i>	2 730 700	2 952 277	221 577	192 211	17 389 596	23,64 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 730 700</b>	<b>2 952 277</b>	<b>221 577</b>	<b>-192 911</b>	<b>17 389 596</b>	<b>23,64 %</b>

## Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

### Locataires et comptes rattachés

Il s'agit de la rémunération des appels de fonds des VEFA au titre du 4T 2025 facturé et non encore reçue au 31 décembre 2025.

### Autres créances

Il s'agit essentiellement de créances fiscales pour un montant de 812 081 €.

## Valeurs de placement et disponibilités

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Valeurs mobilières de placement</i>	-	-
<i>Autres disponibilités</i>	4 008 130	3 363 411
<b>TOTAL</b>	<b>4 008 130</b>	<b>3 363 411</b>

## Dettes d'exploitation

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Honoraires dus à la société de gestion</i>	5 399	1 452 127
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	208 541	20 852
<b>TOTAL</b>	<b>213 940</b>	<b>1 472 979</b>

## Dettes financières

<sup>5</sup> Pour 100 % des actifs

<sup>6</sup> Pour 100 % des actifs

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Comptes courants d'associés</i>	2 000 000	5 000 000
<i>Intérêts courus compte courant d'associés</i>	72 500	83 333
<i>Dépôts de garantie reçus</i>	281 857	108 364
<b>TOTAL</b>	<b>2 354 357</b>	<b>5 191 697</b>

#### Dettes diverses

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Etat et autres collectivités</i>	12 066	
<i>Dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre</i>	301 836	68 352
<i>Associés – Souscriptions en attente</i>	2 762	71 265
<i>Créditeurs divers</i>	3 019	
<b>TOTAL</b>	<b>319 683</b>	<b>139 617</b>

#### Informations relatives aux capitaux propres

##### Prélèvement sur prime d'émission

<i>En €</i>	
<i>Sur les souscriptions en 2025</i>	6 965 268
<i>Prélèvements sur la prime d'émission</i>	-2 595 067
<i>Solde de la prime d'émission en fin de période</i>	4 370 201

##### Résultat de l'exercice

<i>En €</i>	
<i>Résultat de l'exercice 2025</i>	1 326 721
<i>Distribution au titre de l'exercice 2025</i>	-1 763 873
<i>Le solde à affecter au report à nouveau est de</i>	437 152

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits de l'activité immobilière

Au cours de l'exercice, la SCPI a comptabilisé 484 437 € de produits liés à l'activité immobilière.

### Charges de l'activité immobilière

Au cours de l'exercice, la SCPI a comptabilisé 17 476 € de charges liées à l'activité immobilière.

## Produits d'exploitation de la Société

Le poste « Transfert de charges d'exploitation » est nul au 31/12/2025.

### Charges d'exploitation de la Société

Les charges d'exploitation s'élèvent à 84 672 €.

La commission d'acquisition au titre des investissements réalisés en 2025 s'élève à 186 961 €. Ce montant a été intégralement neutralisé au compte de résultat par un autre compte de charges créditeur conformément à la réglementation modernisation des états financiers applicable à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2025.

Les diverses charges d'exploitation, soit 77 264 €, sont réparties comme suit :

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Honoraires – Expert-Comptable</i>	31 814	5 100
<i>Honoraires – CAC</i>	18 000	8 000
<i>Honoraires dépositaire</i>	8 000	3 333
<i>Honoraires divers</i>	10 813	8 560
<i>Annonces et insertion</i>	464	188
<i>Frais d'acquisition</i>		1 696 771
<i>Services bancaires et assimilés</i>	2 242	3 976
<i>Charges diverses</i>	5 930	1 251
<b>TOTAL</b>	<b>77 264</b>	<b>1 727 179</b>

## Résultat Financier

### Produits financiers

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Intérêt sur placement de trésorerie</i>	93 240	49 099
<i>Rémunération de VEFA et produits financiers divers</i>	923 691	215 704
<b>TOTAL</b>	<b>1 016 931</b>	<b>265 203</b>

### Charges financières

<i>En €</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Intérêt d'emprunt</i>	-	-
<i>Rémunération Compte courant d'associé</i>	72 500	83 333
<b>TOTAL</b>	<b>72 500</b>	<b>83 333</b>

## Résultat exceptionnel

L'exercice 2025 ne comprend pas de résultat exceptionnel.

## Autres informations

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées :

Transactions effectuées entre la SCPI ELEVATION TERTIOM et la Société de Gestion ELEVATION CAPITAL PARTNERS

- Commission d'acquisition : 186 961€

Transactions effectuées entre la SCPI ELEVATION TERTIOM et la société Financière des Jacobins, associé de la SCPI dont le Président est Monsieur Benoit PETIT. Monsieur PETIT est également Président de la société de gestion ELEVATION CAPITAL PARTNERS.

- Avance en compte courant d'associés : 2 000 000 €
- Intérêts compte courant d'associés : 72 500 €

## Rémunération de la Société de Gestion

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

Le montant total des rémunérations brutes distribuées aux 19,3 bénéficiaires (équivalent ETP) pour l'exercice social de la Société de Gestion, clos le 31 décembre 2025, s'est élevé à 2 822 k€ répartie comme tel :

- 2 348 k€ de rémunération fixe ;
- 474 k€ de rémunération variable, hors intéressement.

Parmi ces 19,3 bénéficiaires, 9 sont preneurs de risques au 31/12/2025.

Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) n'a été versé au cours de l'exercice 2025.

<b>Preneurs de risques</b>	<b>Montants k€</b>
Preneurs de risques-Rémunération Fixe	1 287
Preneurs de risques-Rémunération variables	330
<b>Total</b>	<b>1 617</b>

Les détails concernant la politique de rémunération de la Société de Gestion sont disponibles sur le site Internet d'Elevation Capital Partners (<https://www.elevation-cp.com/bundles/showcase/pdf/politique-de-remuneration.pdf>).

### 3.6 Tableau de composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

#### 3.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs au 31 décembre 2025

<i>En €</i>	<i>Exercice 2025</i>		
	<b>Valeur comptable</b>	<b>Valeur estimée</b>	<b>Plus-values latentes</b>
<b>Bureaux</b>			
<i>Commerces</i>	23 156 055	26 199 643	3 043 588
<b>Locaux industriels</b>			
<b>Autres</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>23 156 055</b>	<b>26 199 643</b>	<b>3 043 588</b>

#### 3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

<i>En €</i>	<i>Exercice 2025</i>		
	<b>Valeur comptable</b>	<b>Valeur estimée</b>	<b>Plus-values latentes</b>
<i>OPPCI INDIGO REFERENCE</i>	2 730 700	2 952 277	221 577
<b>TOTAL</b>	<b>2 730 700</b>	<b>2 952 277</b>	<b>221 577</b>

#### 3.6.3 Inventaire des placements immobiliers directs VEFA non livrées au 31/12/2025

<i>Ville</i>	<i>Surface (en m²)</i>	<i>Typologie immeuble</i>	<i>Montant décaissé (en €)</i>	<i>Livraison prévisionnelle</i>
<i>Saint François (Guadeloupe)</i>	359	Commerce	-	4T 2026
<b>TOTAL</b>	<b>359</b>			

### 3.6.4 Inventaire des placements immobiliers indirects contrôlés VEFA non livrées au 31/12/2025

OPPCI INDIGO REFERENCE

La SCPI ELEVATION TERTIOM détient 23,64 % du capital.

<i>Ville</i>	<i>Surface (en m<sup>2</sup>)</i>	<i>Typologie immeuble</i>	<i>Montant décaissé (en €)</i>	<i>Livraison prévisionnelle</i>
<i>Saint Denis (La Réunion)</i>	6 252	Bureau	8 771 280	Début 2027
<b>TOTAL</b>	<b>6 252</b>			

## 4. Rapport au Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Cher(es) associés(es)  
de la SCPI ELEVATION TERTIOM,

Le conseil de surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il s'agit d'un exercice de 12 mois plein, permettant de faire le point sur le démarrage de votre SCPI. Au cours de cette année, la société de gestion nous a régulièrement informé de sa gestion, et nous a communiqué toutes les informations utiles afin de suivre l'évolution et l'activité de notre SCPI, afin d'assurer notre mission dans de bonnes conditions.

### **Evolution du patrimoine de la SCPI**

Il a été réalisé 3 acquisitions sur la période. Une acquisition a été réalisée en Guadeloupe, une en Martinique et une en Nouvelle Calédonie.

La première opération porte sur l'acquisition d'un actif de bureau situé à Pointe-à-Pitre et loué à la MAAF.

La seconde porte sur l'acquisition d'un supermarché SUPER U, loué un exploitant pour une durée de 10 ans ferme situé à Kourou en Nouvelle Calédonie.

La dernière opération est l'acquisition des murs d'une crèche à Fort de France en Martinique. La durée du bail est de 10 ans ferme avec l'exploitant.

Au cours de la seconde année de commercialisation, il a été souscrit 69 437 parts. La valeur de reconstitution par part s'établit à 212,63€ dans la limite de + ou - 10% de la valeur d'acquisition. Il n'y a pas de part en attente de remboursement au 31 décembre 2025.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses collaborateurs pour atteindre et dépasser les objectifs cibles, en constituant un portefeuille immobilier robuste positionné sur des actifs liquides et performants à long terme.

Le conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des rapports du commissaire aux comptes et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation du résultat et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

# 5. Rapports du Commissaire aux Comptes

## 5.1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

**SCPI ELEVATION TERTIOM**

21 rue Fortuny

**75017 PARIS**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2025**

A l'assemblée générale ordinaire de la SCPI ELEVATION TERTIOM

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société "SCPI ELEVATION TERTIOM" relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### **Fondement de l'opinion**

##### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives au délai de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la société de gestion**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 3 juin 2026

Pour la Fiduciaire de la Seine

**Bertrand de BELINAY**

## 5.2 Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

**SCPI ELEVATION TERTIOM**  
21 rue Fortuny  
**75017 PARIS**

### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il nous a été communiqué les conventions suivantes, soumises aux dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce.

#### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

##### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **Avec la société Elévation Capital Partners**

Entité concernée : SAS Elévation Capital Partners, président de la société SCPI Elévation Tertiom

- *Convention de commission de gestion*

Objet : La société est administrée par une société de gestion, la société ELEVATION CAPITAL PARTNERS.

Modalité : La société de gestion perçoit une commission annuelle de gestion au taux de 15% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, votre société a versé à la société ELEVATION CAPITAL PARTNERS la somme 7.408 Euros HT.

- *Convention de commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers*

Objet : La société de gestion fait acquérir ou céder par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables.

Modalité : La société de gestion perçoit une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 4,17% HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, votre société a versé à la société ELEVATION CAPITAL PARTNERS la somme 186.961 Euros HT.

### **Avec la société FINANCIERE DES ALIZES**

Personne concernée : Monsieur Benoît PETIT, gérant de la société Financière des Alizés, et président de la société Elévation Capital Partners, elle-même dirigeante de votre société.

Objet : Les avances en compte-courant effectuées entre votre société et la société Financière des Alizés sont rémunérées au taux de 1% par trimestre.

Modalité : Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, votre société a versé à la société Financière des Alizés des intérêts pour un montant de 72.500 Euros.

Fait à Paris, le 3 juin 2026  
Pour la Fiduciaire de la Seine

**Bertrand de Bélinay**

## 6. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, ainsi que du commissaire aux comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### Deuxième résolution

#### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### Troisième résolution

#### Affectation du résultat

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui s'élève à 1 326 721,06 € sera distribué en totalité aux associés.

L'Assemblée Générale décide également de prélever la somme de 437 152 € sur le compte de report à nouveau afin de compléter la distribution déjà versée.

L'Assemblée Générale prend acte que le solde du compte de report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 11 388 €.

### Quatrième résolution

#### Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

### Cinquième résolution

#### Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



**ELEVATION**  
Capital Partners

01 56 62 00 55  
[www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)  
[contact@elevation-cp.com](mailto:contact@elevation-cp.com)