# FCPR ELEVATION IMMO II

Fonds Commun de Placement à Risques

Régi par l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier

ELEVATION
Capital Partners

# Avertissement

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant la durée de vie, soit jusqu'au 10 mars 2030 et au plus tard jusqu'en mars 2032, compte tenu de la possibilité pour la Société de Gestion de proroger la durée de vie du Fonds de deux (2) périodes successives d'un (1) an chacune.

Le FCPR est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Le FCPR présente notamment un risque de perte en capital. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque du Fonds décrits à la rubrique « Profil de risques » figurant à l'article 4 du Règlement.

Enfin, l'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la Société de Gestion. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

# Les points clés

FCPR Elevation Immo II : investir principalement dans des obligations convertibles ou simples émises par des sociétés liées au secteur immobilier selon une stratégie diversifiée sur différents segments du secteur immobilier.

## 1. Investir dans des sociétés non cotées et financer l'économie réelle

Le FCPR Elevation Immo II est un Fonds de capital investissement dont la stratégie privilégiera (minimum 50%) des investissements en obligations donnant accès ou non au capital et en titres de capital (actions ou actions de préférence) de sociétés non cotées, principalement françaises voire européennes. Les investissements en obligations (simples ou convertibles) représenteront au moins 50% du Fonds. Le Fonds ciblera plus particulièrement des groupes reconnus aux fondamentaux historiques solides et présentant, selon la société de gestion, des perspectives de croissance pouvant permettre de générer un rendement. L'objectif du Fonds est de faire bénéficier les porteurs de parts d'une rentabilité cible annuelle nette de frais de 8% sur les capitaux investis, sans que cet objectif ne constitue un engagement. Cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille. La situation financière réelle des émetteurs pourra néanmoins être moins bonne que prévue, ces conditions défavorables pouvant avoir pour conséquence de venir diminuer la performance du Fonds et la non-atteinte de cet objectif. En contrepartie de cet objectif de rentabilité, il existe un risque de perte en capital (cf. profil des principaux risques du Fonds en page 12).

## 2. Une stratégie d'investissement diversifiée sur des secteurs liés à l'immobilier

L'objectif du Fonds est de constituer un portefeuille de participations dans des sociétés du secteur immobilier (promotion immobilière, marchands de biens, réhabilitation) ou dans des sociétés exploitant commercialement des actifs immobiliers (immobilier géré : hôtellerie, hôtellerie de plein air, résidences avec services, coworking, etc.). Le choix d'une approche diversifiée (sans que cette diversification ne fasse l'objet d'un engagement de répartition entre ces sous-secteurs) répond, selon la société de gestion, à une logique de sélectivité accrue des investissements et de diversification du risque portefeuille sur des marchés aux dynamiques différentes (tourisme, construction immobilière, hébergement médicalisé, nouveaux usages immobiliers, etc.).

## 3. Investir en obligations (donnant ou non accès au capital)

Le Fonds est un Fonds « mezzanine » qui privilégiera (minimum 50%) des investissements en obligations donnant accès au capital (convertibles, remboursables en actions, etc.) ainsi qu'en obligations simples dans les sociétés ciblées. Les obligations génèrent des intérêts qui seront versés sous forme de coupons. Les obligations convertibles permettent un accès au capital dans les conditions définies lors de l'investissement et, à défaut de conversion, bénéficient par rapport aux obligations simples d'une « prime de non-conversion » représentant un coupon additionnel à maturité. Dans l'éventualité d'une conversion en actions, elles feront bénéficier le souscripteur de l'éventuel accroissement de la valeur de la société en cas de cession des titres de cette société. Les obligations convertibles présentent un risque de perte en capital.

## Bénéficier d'une fiscalité optimisée

L'investissement dans le FCPR Elevation Immo II n'entre pas dans l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) et permet de profiter d'une exonération d'imposition sur les plus-values de produits de cession des parts (IR pour les personnes physiques) et d'un taux d'IS réduit (0 à 15%) pour les personnes morales sous réserve du respect de certaines conditions (cf. note fiscale). Cet avantage fiscal pourra être obtenu en contrepartie de l'acceptation d'un risque de perte en capital et d'un blocage des Fonds pendant la durée de vie, soit jusqu'au 10 mars 2030 et au plus tard jusqu'au 10 mars 2032.

**Souscription 100% digitale**

## Investissement minimum : 3 000 euros

### Capital-investissement

- Poche Mezzanine de 50% minimum investie en titres donnant accès au capital (obligations convertibles, obligations remboursables en actions, etc.) et obligations simples
- Titres de capital de sociétés non cotées (actions et actions de préférence)

### Secteurs d'investissement

- Immobilier
- Immobilier géré

### Fiscalité

- Hors assiette IFI
- Personnes physiques : exonération de l'imposition sur la plus-value[1]
- Personnes morales : taux d'IS[2] réduit (0 à 15%)
- Eligibilité PEA-PME

### Durée de vie du Fonds

- Jusqu'au 10 mars 2030 et au plus tard le 10 mars 2032 en cas de prorogations. Les Fonds sont bloqués durant cette période.

### Objectif[3] de rendement annuel

- 8 % net de frais

[1] Le produit de cession des parts reste toutefois assujetti aux prélèvements sociaux. Il est rappelé que cette exonération est soumise au respect par l'investisseur personne physique résidente fiscale française, d'un certain nombre de conditions et notamment d'un engagement de conservation de ses parts pendant 5 ans à compter de leur souscription.

[2] Il est rappelé que les produits de cession des parts et les plus-values réalisés par les porteurs de parts personnes morales françaises soumises à l'IS à l'occasion de la cession ou du rachat des parts seront soumises au régime des plus et moins-values à long terme (permettant l'application d'un taux réduit d'IS de 0% ou 15% en fonction des participations composant le portefeuille du Fonds) sous réserve que les parts du Fonds soient détenues par le porteur de parts depuis au moins cinq ans.

[3] Cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille. La situation financière réelle des émetteurs pourra néanmoins être moins bonne que prévue, ces conditions défavorables pouvant avoir pour conséquence de venir diminuer la performance du Fonds et la non-atteinte de cet objectif. Cet objectif ne constitue pas un engagement.

# Présentation du groupe

inter invest groupe

## Un partenaire historique des entreprises

Le Groupe Inter Invest est un groupe familial et indépendant, fondé en 1991, spécialisé dans la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes, à forte valeur ajoutée et haute technicité, développées par ses équipes d'experts.

**33 ans**

d'expérience dans le financement des entreprises

**+4,5 Mds€**

d'actifs financés sous gestion

**+1 200 partenaires**

**+68 000 investisseurs**

font confiance au Groupe Inter Invest

ELEVATION Capital Partners

## La création de valeur pour ambition

Créée en 2015, Elevation Capital Partners est la société de gestion en Private Equity du groupe Inter Invest.
Elevation Capital Partners déploie à travers ses fonds d'investissement 3 stratégies distinctes :

- Growth : stratégie visant des investissements au 1er et 2e tour au capital de sociétés françaises ou européennes en croissance, rentables et positionnées sur des marchés innovants ;
- Fonds thématiques : stratégie ciblant des investissements selon un prisme sectoriel (Immobilier / Food & Beverage) ou géographique (Outre-Mer dans l'ensemble des DROM/COM) ;
- Fonds de fonds : stratégie permettant d'investir dans un portefeuille diversifié de fonds primaires et secondaires internationaux.

Elevation Capital Partners s'engage pour le compte de ses clients à investir dans des sociétés ou des fonds de capital investissement dotés de potentiel de croissance significatif.[2]

Elevation Capital Partners accompagne les entrepreneurs talentueux dans leur développement pour surpasser leurs objectifs stratégiques.

**500 m€[1]**

Encours sous gestion

**22**

Véhicules créés depuis l'origine

**+ 160**

participations

PRI Principles for Responsible Investment

Elevation Capital Partners est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) [3].

Chiffres au 31/12/2023.
[1] Au 31/5/2024.
[2] Les performances passées des participations ne préjugent pas de leurs performances futures. Seule Elevation Capital Partners intervient dans les décisions d'investissement du FCPR Elevation Immo II.
[3] Les labels permettent l'identification de placements responsables et durables pour les épargnants. Ils visent à guider les investisseurs mais n'offrent pas de garantie du capital investi et n'attestent pas de la qualité de la gestion mise en œuvre au travers des fonds.

# Stratégie : marché ciblé

Des sociétés opérant sur des secteurs d'activités aux dynamiques de marché diversifiées, liés à l'immobilier et à l'immobilier géré

**Immobilier**

- Promotion immobilière
- Marchands de biens
- Réhabilitation

L'obsolescence d'une partie croissante du parc immobilier urbain et les nouveaux enjeux environnementaux, technologiques (smart building, smart city) et sociétaux (demande de services), révolutionnent la façon de construire ou de transformer les bâtiments de demain.

**Immobilier géré**

- Hôtellerie & hôtellerie de plein air
- Résidences services
- Nouveaux usages immobiliers

L'exploitation commerciale d'actifs immobiliers (l'immobilier « géré ») est marquée par des mutations d'usage, de nouveaux concepts basés sur l'expérience et l'humain apparaissant sur un large spectre d'activités comme l'hôtellerie, l'hébergement des seniors, celui des jeunes actifs (coliving) ou encore l'immobilier de bureau (coworking, flex office, etc.)

## Type d'opérations

- Investissement en obligations convertibles ou simples
- Financement «corporate» - horizon d'investissement : 5-7 ans
- Financement de sociétés de projet - horizon d'investissement : 1-4 ans

## Exemple d'opérations réalisés par le 1er Fonds « FCPR Elevation Immo» selon la même stratégie (1)

*Plus de 15 opérations réalisés auprès de partenaires aux activités diversifiées*

| BRACH | ID&AL groupe | M2DG | Réseau AMA | RESIDENTIAL GROUP |
|---|---|---|---|---|
| Hôtellerie | Promotion et réhabilitation | Nouveaux usages | Résidences séniors | Marchand de biens |

(1) Le Fonds ne sera pas nécessairement investi dans les mêmes sociétés que le FCPR Elevation Immo

Il est précisé que le Fonds investit dans des sociétés ayant des activités liées aux secteurs de l'immobilier et de l'immobilier géré.
La performance du Fonds ne sera qu'indirectement liée à celle du marché immobilier mais dépendra en premier lieu de celle des sociétés dans lesquelles il est investi.

### Commentaire de la société de gestion

« Ce nouveau Fonds s'inscrit dans la continuité de son prédécesseur, le FCPR Elevation Immo, avec une stratégie d'investissement dont le mot d'ordre reste la diversification. Nous ciblons une variété de secteurs d'activité de l'immobilier et de l'immobilier géré, avec des horizons d'investissement à la fois à court terme (1-4 ans), et à moyen terme (5-7 ans). »

Guillaume Donnedieu de Vabres,
Gérant

# Stratégie d'investissement

Les gérants d'Elevation Capital Partners s'appuient sur leur savoir-faire en matière de capital investissement notamment dans le secteur immobilier, leurs convictions ainsi que sur l'expérience du Groupe Inter Invest dans le secteur de l'immobilier[1]. Elevation Capital Partners se distingue par une culture forte et authentique de l'entrepreneuriat, une politique d'investissement rigoureuse et une implication forte dans un portefeuille concentré de sociétés. Le FCPR Elevation Immo II a ainsi pour vocation de financer une sélection de PME établies au « business model » déjà éprouvé, dans le but de soutenir des projets potentiellement créateurs de valeur pour le dirigeant et l'investisseur, selon l'analyse de la société de gestion.

## Un Fonds investi majoritairement dans un portefeuille d'obligations convertibles

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de participations composé principalement (**minimum 50%**) de titres donnant accès au capital (**obligations convertibles** ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, etc.) mais aussi d'actions, émis par des sociétés non cotées, principalement françaises voire européennes, et dont la Société de Gestion estime que leurs perspectives de développement leur permettront de payer les intérêts et de rembourser le nominal des titres donnant accès au capital qu'elles auront émis.

Le Fonds a pour objectif de constituer une Poche Mezzanine représentant 50% au moins des investissements du Fonds et constituée de titres obligataires donnant accès au capital et d'obligations simples (la « **Poche Mezzanine** »).

## Une approche diversifiée sur la chaîne de valeur de l'immobilier

Le Fonds investira **50% au minimum** de son actif **dans des sociétés exerçant directement ou indirectement une activité commerciale**, afin de faire bénéficier les souscripteurs d'une exonération d'imposition sur la plus-value potentielle au moment de la liquidation du Fonds[2]. A ce titre, le FCPR Elevation Immo II investira principalement dans des PME des secteurs d'activité suivants :

- marchands de biens (i.e. achats d'immeubles en vue de leur revente), réhabilitation immobilière (e.g. remise en état d'immeubles);
- exploitation commerciale d'actifs immobiliers. Ces entreprises incluent notamment celles du secteur de l'hôtellerie et hôtellerie de plein air, des résidences avec services, et des nouveaux usages (coworking).

Le choix d'une approche diversifiée sur la chaîne de valeur de l'immobilier (du développement à l'exploitation d'actifs) répond, selon la société de gestion, à une logique de sélectivité accrue des investissements et de diversification du risque portefeuille sur des marchés aux dynamiques différentes. Le Fonds privilégiera des investissements en capital-développement.

## Zoom sur les obligations convertibles

- Les obligations convertibles en actions constituent une solution de financement complémentaire au crédit bancaire. Il s'agit d'un outil hybride de financement situé entre le financement en actions et le financement bancaire.
- Combinant coupon annuel contractuel non garanti et faculté de conversion en actions, elles permettent ainsi d'accroître la visibilité du retour sur investissement par rapport à un financement en actions classiques.
- Rappelons que ni le paiement des intérêts ni le remboursement du capital investi ne peuvent être garantis, car liés à la santé financière des sociétés, et que le porteur s'expose à un risque de perte en capital.

[1] Seul Elevation Capital Partners intervient dans les décisions d'investissement. En cas d'apport d'affaires au Fonds par Inter Invest Immobilier, la rémunération de cette dernière sera plafonnée à 2,5% du montant de l'investissement.

[2] En contrepartie de l'acceptation d'un risque de perte en capital et d'une durée minimale de détention des parts de 5 ans.

## Actions de préférence

Par ailleurs, le FCPR pourra entrer au capital de PME notamment sous forme d'actions de préférence. Lorsque le Fonds réalise un investissement en actions de préférence, ces dernières confèrent un droit préférentiel par rapport aux autres actions. Il peut notamment s'agir de droits financiers et /ou de droits politiques.

Toutefois, les actions de préférence et certaines clauses des pactes d'actionnaires conclus peuvent prévoir par exemple un plafonnement du prix de cession en contrepartie duquel la Société de Gestion négocie en principe pour le compte du Fonds un droit de priorité sur le prix de cession sans aucune garantie néanmoins et selon les conditions de négociation avec l'émetteur. Cette priorité s'appliquerait également en cas de liquidation de la société s'il existe un boni.

Ainsi, dans le cas d'un scénario optimiste (valorisation de la société à +50%), le mécanisme de plafonnement viendrait limiter la performance des actions à un seuil déterminé à l'avance (par exemple +10%) alors qu'un investissement sans plafonnement aurait permis de profiter pleinement de la hausse. Ce mécanisme limiterait donc la plus-value potentielle du Fonds mais, en contrepartie, le mécanisme de préférence limiterait également le risque de perte en donnant au Fonds la priorité sur le produit de cession, sans aucune garantie néanmoins et selon les conditions de négociation avec l'émetteur. Cette limitation n'empêcherait toutefois pas le Fonds d'être exposé à un risque de perte en capital notamment si la valorisation de 100% du capital de la société à la sortie était inférieure au montant investi par le Fonds. La mise en place de ce mécanisme dans les conditions décrites ci-dessus ne peut être garantie et dépendra des négociations avec la société cible.

**Exemples de scénarii d'évolution d'un investissement réalisé par le Fonds en actions de préférence** (bénéficiant d'un mécanisme de priorité en cas de valorisation à la baisse en contrepartie d'un mécanisme de plafonnement de la performance à la hausse) comparé à investissement en actions ordinaires (sans mécanisme) :

Hypothèse : le Fonds souscrit 20% du capital d'une société valorisée à 100 € et accepte un plafonnement à 10% de sa plus-value en contrepartie d'un droit de priorité sur les produits de cession par rapport aux actions ordinaires.

| Scénario | Valorisation de la PME lors de l'investissement du Fonds* | Montant de l'investissement en actions de préférence* | Valorisation de la PME lors de la cession* | Produits de cession revenant au Fonds sans mécanismes* | Produits de cession revenant au Fonds avec mécanismes* | Différence entre actions de préférence et actions ordinaires* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pessimiste | 100 | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Médian | 100 | 20 | 100 | 20 | 20 | 0 |
| Optimiste | 100 | 20 | 150 | 30 | 22 | -8 |

* en euros

# Modalités d'investissement du FCPR

Des solutions de financement flexibles pour nos partenaires afin de financer leur croissance ou leurs projets

**Souscripteurs**

Gestion par ELEVATION Capital Partners

**FCPR Elevation Immo II**

**Société mère**

**Financement « corporate »**
Schéma d'intervention :
- Prise de participation minoritaire
- Financement obligatoire

Horizon d'investissement : 5 à 7 ans

1

**Sociétés de projets**

**Financement de projet**
Schéma d'intervention :
- Prise de participation minoritaire ou majoritaire
- Financement obligatoire

Horizon d'investissement : 1 à 4 ans

2

**Exemples d'opérations réalisées avec FCPR Elevation Immo[1]**

**Opération 1 (promotion/ réhabilitation)**

- Montant : 1,1 m €
- TRI réalisé : 12,5% (<6 mois)
- Instrument : compte courant d'associé
- Objet: financement pour le compte d'un promoteur immobilier de l'acquisition d'un actif à réhabiliter à Arcachon
- Statut : remboursé

**Opération 2 (résidences seniors)**

- Montant : 1,6 m €
- TRI réalisé : 30,2% (<6 mois)
- Instrument : obligations convertibles
- Objet: financement de l'acquisition par un groupe de résidences senior d'un actif à réhabiliter avant revente à OPCI
- Statut : remboursé

[1] Le FCPR Elevation Immo II ne sera pas nécessairement investi dans les mêmes sociétés ni dans les mêmes secteurs d'activités.Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Durée de blocage

Le FCPR Elevation Immo II a pour objectif d'être liquidé le 10 mars 2030. Toutefois, cette liquidité au terme de la durée de vie initiale du Fonds n'est pas garantie et la société de gestion peut décider de proroger la durée de vie du Fonds de 2 fois un an soit jusqu'au 10 mars 2032.

Il est rappelé que la période de blocage des rachats de parts par le Fonds peut aller jusqu'au 10 mars 2032 au plus tard en cas de prorogation de la durée de vie du Fonds sur décision de la société de gestion.

L'investisseur pourra toutefois céder ses parts à un tiers sous réserve de trouver un acquéreur par ses propres moyens.

Par exception, les rachats seront autorisés dans les cas exceptionnels suivants : décès ou invalidité du porteur ou de son conjoint soumis à imposition commune ou lié par PACS.

À la date de publication de cette brochure, et sous réserve des évolutions fiscales qui pourraient intervenir ultérieurement à la date d'agrément de l'AMF, l'exonération d'impôt visée au 150-0 A et au 163 quinquies B du CGI est soumise au respect par l'investisseur personne physique d'un certain nombre de conditions et notamment d'un engagement de conservation de ses parts pendant 5 ans à compter de la date de la souscription (« Délai de Conservation »).

Il est rappelé que toute cession avant la fin du Délai de Conservation pourra donner lieu à une remise en cause de l'avantage fiscal mentionné ci-dessus (sauf cas exceptionnels).

À partir de l'expiration de la Période de Conservation applicable aux parts ordinaires du Fonds, la société de gestion pourra procéder à des distributions, en fonction des disponibilités du Fonds.

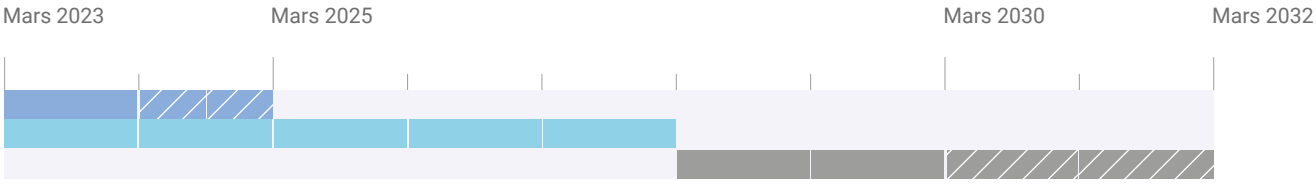
L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que ce dispositif fiscal est susceptible d'évoluer postérieurement à la date d'agrément du Fonds.

# Calendrier prévisionnel

Un Fonds de 7 ans prorogeable 2 fois 1 an soit jusqu'au 10 mars 2032.
Les demandes de rachat sont bloquées pendant la durée de vie du Fonds.

**Date d'agrément**
10 mars 2023

**Clôture le 10 mars 2030**
prorogeable jusqu'au 10 mars 2032




Période de souscription d'un an prorogeable 2 fois 6 mois

Période d'investissement

Sortie des derniers investissements et mise en liquidation du Fonds

# Profil des principaux risques du Fonds

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques liés à l'investissement dans le Fonds. Les facteurs de risques sont exposés ci-après.

## 1. Risque de perte en capital

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. Tout Porteur de parts est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Le Fonds a, par ailleurs, vocation à financer en Fonds propres des entreprises. La performance du Fonds est donc directement liée à la performance des Sociétés du Portefeuille dans lesquelles il est investi. L'attention des Porteurs de parts est attirée sur le fait qu'un investissement dans le Fonds comporte un risque potentiel de faible rentabilité ou même de perte partielle ou totale de son investissement dans le Fonds.

## 2. Risque lié au secteur immobilier

Le Fonds privilégiera des investissements dans des sociétés liées au secteur de l'immobilier, ayant notamment une activité de marchands de biens, de promotion immobilière ou d'exploitation commerciale d'actifs immobiliers. Les investissements devraient être surtout localisés en France et réalisés dans des immeubles à usage de bureaux, commercial ou résidentiels. Le Fonds est donc exposé au marché immobilier tel que défini ci-dessus et un retournement du cycle sur l'un ou plusieurs des secteurs de ce marché pourrait avoir un impact sur la valeur des participations en portefeuille ainsi que sur les revenus ou les plus-values escomptées. Les activités de marchand de biens et de promotion immobilière sont sujettes à certains risques spécifiques notamment ceux liés à l'opérateur et ceux liés aux opérations (risques commerciaux, juridiques, administratifs, techniques et financiers).

## 3. Risque de faible liquidité des actifs du Fonds

Les participations prises dans des sociétés non cotées ou cotées sur un Marché d'Instruments Financiers non réglementé présentent un risque d'illiquidité. Le Fonds pourrait éprouver, le cas échéant, des difficultés à céder de telles Participations dans les délais et au niveau de prix initialement envisagés.

## 4. Risque lié à la période de blocage et à l'exécution des demandes de rachat

Le rachat des parts par le Fonds est bloqué pendant la durée de vie du Fonds (prorogations éventuelles inclues), sauf cas de rachats anticipés. Par conséquent, les porteurs de parts ne pourront pas être en mesure de liquider leur investissement avant la fin de la durée de vie du Fonds.

## 5. Risques liés à la crise sanitaire ou à d'autres évènements impactant les secteurs d'activité des sociétés du portefeuille

Le Fonds ne peut investir que dans certains secteurs d'activité. Les secteurs d'activité des entreprises dans lesquelles le Fonds peut investir pourraient être particulièrement impactés par la crise du COVID19 et ses conséquences économiques et pourraient à l'avenir à nouveau être défavorablement impactés par toute crise sanitaire du même type ou tout autre évènement empêchant les sociétés du portefeuille de mener leur activité dans des conditions normales et par conséquent de réaliser leurs objectifs de développement.

Les autres risques identifiés par la Societe de gestion figurent à l'Article 4 « Profil de risques du Fonds » du Règlement du Fonds.

# Caractéristiques générales

| | |
|---|---|
| **Société de gestion** | Elevation Capital Partners (Agrément n° GP-15000006) |
| **Forme juridique** | Fonds Commun de Placement à Risques (FCPR) |
| **Date d'agrément** | 10 mars 2023 |
| **Durée de vie du Fonds** | Jusqu'au 10 mars 2030 et au plus tard le 10 mars 2032 (en cas de prorogations) |
| **Période de souscription** | 1 an suivant la date de constitution prorogeable 2 fois 6 mois |
| **Prix de souscription des parts A** | Souscription à la valeur initiale de 100 € pendant la période de souscription éventuellement prorogée. |
| **Commission de souscription** | 2 % à compter du 1er juillet 2024 |
| **Souscription minimum** | 3 000 € (hors droits d'entrée) |
| **Droits d'entrée** | 5% TTC maximum du montant de la souscription |
| **Valorisation** | Semestrielle |

**Catégories de parts**

| Parts | Code ISIN | Souscription | Frais de gestion |
|---|---|---|---|
| A | FR001400ES57 | min. 3 k€ | 2,75% HT / an |
| B | FR001400ES73 | min. 200 k€ | 2,25% HT / an |
| C[1] | FR001400ES81 | min. 3 k€ | 1,75% / an |
| D[1] | FR001400ES99 | min. 200 k€ | 1,25% / an |

| | |
|---|---|
| **Zone géographique** | France et Europe |
| **Durée de blocage** | Durée de vie du Fonds (éventuellement prorogée) |
| **Rachat** | Les demandes de rachat sont bloquées pendant toute la durée de vie du Fonds éventuellement prorogée soit jusqu'au plus tard le 10 mars 2032 sauf cas exceptionnels (décès, invalidité) |
| **Objectif de rendement** (ne constituant pas un engagement) | 8% net de frais (cet objectif a été déterminé sur la base des hypothèses retenues par la Société de Gestion qui a estimé qu'il n'y aurait pas de défaut sur le portefeuille)[2] |
| **Carried Interest** | 20% de la plus-value nette de frais réalisée par le Fonds sous réserve que la plus-value nette réalisée par le Fonds soit supérieure à 20 % du Montant total des Souscriptions (Revenu Prioritaire) |
| **Dépositaire** | CACEIS Bank |

[1] Sans rétrocession de commission.

[2] La situation financière réelle des émetteurs pourra néanmoins être moins bonne que prévue, ces conditions défavorables pouvant avoir pour conséquence de venir diminuer la performance du Fonds et la non-atteinte de cet objectif.

# Fiscalité du Fonds

## Les parts du Fonds bénéficient d'une fiscalité attractive

• Investissement non pris en compte dans l'assiette de l'IFI
• Exonération de l'imposition sur la plus-value pour les personnes physiques[1] (article 163 quinquies B du CGI) et les personnes morales[2] (art. 219, I, a sexies-2 du CGI) dans les conditions décrites dans la note fiscale du Fonds.[3]

**Les parts du Fonds sont éligibles au PEA-PME.**

Pour plus d'informations, veuillez consulter la note fiscale du Fonds (non contractuelle).

[1] Les personnes physiques restent toutefois redevables des prélèvements sociaux applicables. Il est par ailleurs rappelé que cette exonération est soumise au respect par l'investisseur personne physique résidente fiscale française, d'un certain nombre de conditions et notamment d'un engagement de conservation de ses parts jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription (« Délai de Conservation »). L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que ces dispositifs fiscaux sont susceptibles d'évoluer postérieurement à la constitution du fonds.
[2] Il est rappelé que les plus-values réalisées par les porteurs de parts personnes morales françaises soumises à l'IS à l'occasion de la cession ou du rachat des parts seront soumises au régime des plus et moins-values à long terme (permettant l'application d'un taux réduit d'IS de 0% ou 15 % en fonction des participations composant le portefeuille du Fonds) sous réserve que les parts du Fonds soient détenues par le porteur de parts depuis au moins cinq ans.
[3] En contrepartie de l'acceptation d'un risque de perte en capital et d'une durée minimale de détention des parts de 5 ans.

# Frais

Rappel de l'horizon temporel utilisé pour la simulation : 9 ans

| | Taux de frais annuels moyens (TFAM maximum)[1] | |
|---|---|---|
| **Catégorie agrégée de frais** | **TFAM gestionnaire et distributeur max.** | **Dont TFAM distributeur max.** |
| **Droits d'entrée et de sortie[2]** | 0,556% | 0,556% |
| **Frais récurrents de gestion[3]** | **A** 2,75%<br>**B** 2,25%<br>**C** 1,75%<br>**D** 1,25% | **A** 1,10%<br>**B** 1,10%<br>**C** 0%<br>**D** 0% |
| **Frais de constitution[4]** | 0,50% | 0% |
| **Frais récurrents de fonctionnement[5]** | 0,40% | 0% |
| **Frais non récurrents de fonctionnement[6]** | 0,20% | 0% |
| **Frais de gestion indirects[7]** | 0,15% | 0% |
| **TOTAL** | **A** 4,111%<br>**B** 3,611%<br>**C** 3,111%<br>**D** 2,611%<br>= valeur du TFAM-GD max. | **A** 1,656%<br>**B** 1,656%<br>**C** 0,556%<br>**D** 0,556%<br>= valeur du TFAM-D max. |

## Plus d'informations sur les frais ?

Veuillez vous référer au règlement du Fonds, disponible sur le site Internet du distributeur du Fonds : https://www.inter-invest.fr/capital-investissement

[1] La politique de gestion des frais n'a pas vocation à évoluer en fin de vie du Fonds. Pour plus de précisions sur ces hypothèses, veuillez-vous référer au Règlement du Fonds.
[2] Les droits d'entrée sont payés par le souscripteur.
[3] Les frais de gestion du Fonds comprennent notamment la rémunération de la Société de Gestion, et des intermédiaires chargés de la commercialisation.
[4] Les frais de constitution du Fonds correspondent aux frais et charges supportés par la Société de Gestion pour la création, l'organisation et la promotion du Fonds (frais juridiques, frais de marketing, etc.).
[5] Les frais de fonctionnement sont destinés à différents intervenants parmi lesquels le Dépositaire, le Commissaire aux Comptes et le Délégataire de Gestion Administrative et Comptable.
[6] Les frais non récurrents de fonctionnement liés à l'acquisition, au suivi et à la cession des participations sont tous les frais liés aux activités d'investissement du Fonds. Ces frais recouvrent les frais et honoraires d'audit, d'études et de conseils relatifs à l'acquisition, la cession de titres et au suivi des participations, etc.
[7] Les frais de gestion indirects sont les frais de gestion liés aux investissements dans d'autres OPCVM ou FIA.

Pour toute demande d'information sur l'offre, contacter :

FCPR Elevation Immo II
01 56 62 00 55
contact@elevation-cp.com
www.inter-invest.fr

Document non contractuel édité en juin 2024. Ce document ne se substitue pas au document d'informations clés (« DIC ») visé par l'AMF. Le DIC sera remis au souscripteur préalablement à sa souscription. Le prospectus complet du Fonds comprenant le DIC et le Règlement, ainsi que la note fiscale (non visée par l'AMF) sont disponibles sur simple demande écrite. Cette brochure est un document publicitaire.

**Document à caractère publicitaire**

ELEVATION
Capital Partners