

FPCI ELEVATION IMMO REMPLOI

Fonds Professionnel de
Capital Investissement

APPORT
CESSION

Régi par l'article L. 214-159 du Code
monétaire et financier (CMF)

ELEVATION
Capital Partners



Avertissement

La société de gestion de portefeuille Elevation Capital Partners attire l'attention des investisseurs sur le fait que la commercialisation du fonds en France a été autorisée par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 11/01/2023 et que le fonds n'est pas autorisé à la commercialisation dans d'autres pays.

Le FPCI Elevation Immo Remploi, fonds professionnel de capital investissement constitué sous forme de fonds commun de placement de droit français (le « Fonds ») régi par le Code Monétaire et Financier (« CMF ») est constitué à l'initiative de la société de gestion.

Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'AMF et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires par rapport aux fonds agréés.

L'investissement dans le FPCI Elevation Immo Remploi est strictement réservé à la catégorie des investisseurs avertis répondant aux conditions de [l'article 423-49 du Règlement général de l'AMF](#).

Les points clés

FPCI Elevation Immo Remploi : investir au capital de sociétés liées au secteur immobilier selon une stratégie diversifiée tout en bénéficiant du dispositif de l'apport-cession (article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts).

1. Investir au capital de sociétés non cotées et financer l'économie réelle

FPCI Elevation Immo Remploi est un fonds de capital investissement dont la stratégie privilégiera des investissements en actions ou actions de préférence au capital de sociétés non cotées. 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 aux porteurs de parts d'une rentabilité annuelle nette de frais de 8% sur les capitaux investis, sans que cet objectif ne constitue un engagement. En contrepartie de cet objectif de rentabilité, il existe un risque de perte en capital (cf. profil de risque en page 11).

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. Bénéficiaire d'une fiscalité optimisée en cas de plus-value du Fonds

L'investissement dans le FPCI Elevation Immo Remploi 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 produit de cession des parts (IR pour les personnes physiques) et d'un taux d'IS réduit (0% ou 15%) du Régime des plus-values long terme pour les personnes morales, sous réserve du respect de certaines conditions (cf. note fiscale). Cet avantage fiscal est obtenu en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un blocage des rachats pendant la durée de vie du fonds.





Souscription 100% digitale

APPORT CESSION

4. Un Fonds spécialement réservé au dispositif de l'apport-cession

Ce dispositif codifié à l'article 150-0 B ter du CGI permet, en cas de cession de parts/ actions d'une entreprise par une société holding et sous certaines conditions, de bénéficier au travers du réinvestissement dans le Fonds d'un report d'imposition de la plus-value résultant de la cession de ces titres. Cet avantage fiscal est obtenu en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un blocage des rachats pendant la durée de vie du fonds (jusqu'en mai 2031 et prorogeable jusqu'en mai 2033).



Investissement minimum : 100 000 euros

(sauf cas dérogatoire à 30 000 €)
Hors droits d'entrée

Capital investissement

- Titres de capital de sociétés non cotées (actions et actions de préférence)

Secteurs d'investissement

- Immobilier
- Immobilier géré

Fiscalité

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

Durée de vie du Fonds

- Jusqu'en mai 2031 et au plus tard en mai 2033 en cas de prorogations*

Objectif⁽³⁾ de rendement annuel

- 8% net de frais

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Le produit de cession des parts reste toutefois assujéti 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.

⁽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. Cet objectif ne constitue pas un engagement.

Présentation du 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



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 1^{er} et 2^e 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



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 FPCI Elevation Immo Emploi.


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

- Principalement en actions et actions de préférence
- 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 fonds « FPCI Elevation Capital Immo » selon la même stratégie⁽¹⁾

Plus de 15 opérations réalisés auprès de partenaires aux activités diversifiées

BRACH
Hôtellerie

ID&A1
groupe
Promotion et
réhabilitation

M2DC
Nouveaux
usages

Yuman
IMMOBILIER
Promotion
immobilière

heurus
Résidences
seniors

Commentaire de la société de gestion

« Ce nouveau fonds est dédié aux souscripteurs souhaitant bénéficier du dispositif de l'apport-cession (remploi) et d'une exposition à notre stratégie de private equity immobilier dont le mot d'ordre est la diversification. Nous ciblons en effet 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



Cet avantage fiscal est obtenu en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un blocage des rachats pendant la durée de vie du fonds (jusqu'en mai 2031 et prorogeable jusqu'en mai 2033).

⁽¹⁾ Le Fonds ne sera pas nécessairement investi dans les mêmes sociétés que le FPCI Elevation Capital 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.

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 a pour objectif, depuis la mise en œuvre de sa stratégie de capital investissement immobilier en 2020, d'accompagner des sociétés du secteur de l'immobilier et de l'immobilier géré. Le FPCI Elevation Immo Remploi 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'actions et actions de préférence

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de Participations composé principalement (**minimum 75% à horizon 5 ans**) de titres de capital (**actions, actions de préférence**) et de façon minoritaire de titres donnant accès au capital (obligations convertibles ou remboursables en actions, obligations à bons de souscription d'actions, etc.) émis par des sociétés non cotées, principalement françaises voire européennes, actives dans le secteur de l'immobilier (développement, réhabilitation, transformation) ou de l'exploitation commerciale d'actifs immobiliers, et présentant selon la Société de Gestion un potentiel de développement en vue de réaliser une plus-value lors de leur cession sans que ne puisse être exclu un risque de perte en capital (cf. profil de risque en page 11).

Le FPCI pourra entrer au capital de PME notamment sous forme d'actions de préférence. Il s'agit notamment d'actions conférant un droit préférentiel par rapport aux autres actions sur les dividendes ou le boni de liquidation (attribution prioritaire ou répartition préférentielle) de la société cible ou sur le prix de cession des actions de la société en cas de rachat de celle-ci par un tiers. En contrepartie, ces actions de préférence pourraient prévoir un plafonnement du prix de cession en cas d'exercice de l'option donnée aux dirigeants le cas échéant.

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 FPCI Elevation Immo Remploi 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.



Classification SFDR

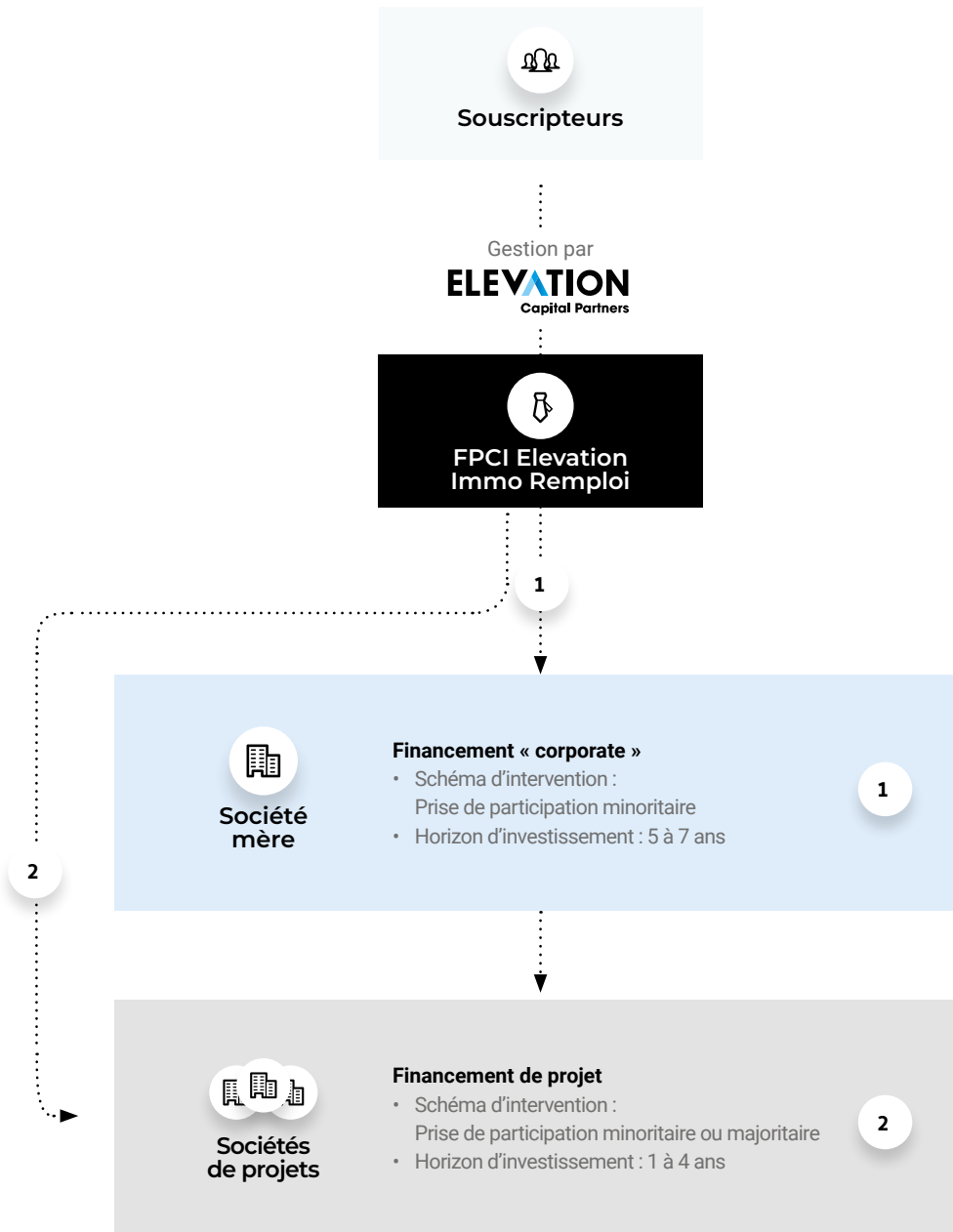
Le FPCI Elevation Immo Remploi est classé Article 8 au sens du règlement européen SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

⁽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

Modalités d'investissement du FPCI

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



Exemples d'opérations réalisées avec FPCI Elevation Capital Immo⁽¹⁾

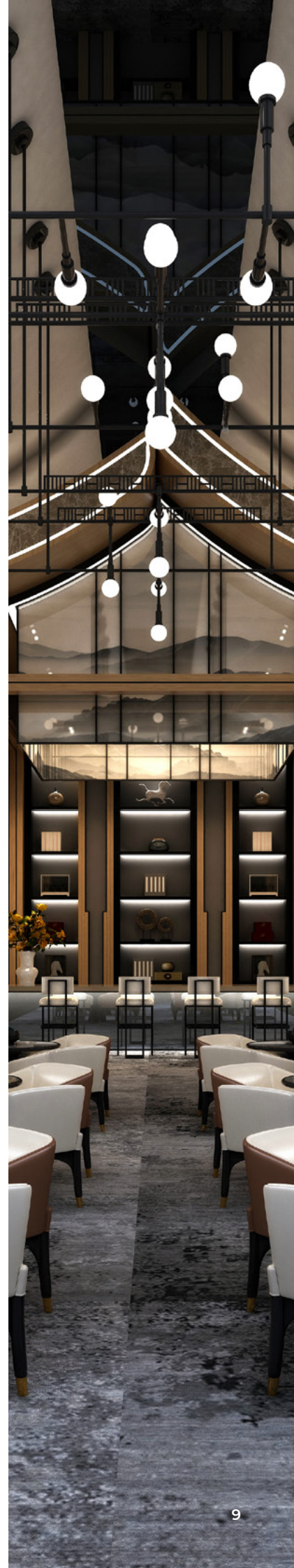
Opération 1 (promotion / réhabilitation)

- Montant : 5,2m €
- Objectif de TRI : >15%
- Instrument : actions de préférence et obligations convertibles
- Objet: financement du développement d'un groupe de promotion immobilière et de réhabilitation
- Statut : en cours

Opération 2 (hôtellerie)

- Montant : 2,8m €
- Objectif de TRI : 11%
- Instrument : actions de préférence
- Objet: développement en association avec un groupe d'hôtellerie haut de gamme d'un actif (murs et fonds) dans une capitale européenne
- Statut : en cours

⁽¹⁾ Le FPCI Elevation Immo Remploi ne sera pas nécessairement investi dans les mêmes sociétés ni dans les mêmes secteurs d'activité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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 incluses), 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 événements 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 Covid 19 et ses conséquences économiques et pourraient à l'avenir à nouveau être défavorablement impactés par toute crise sanitaire du même type ou tout autre événement empêchant les sociétés du portefeuille de mener leur activité dans des conditions normales et par conséquent de réaliser leurs objectifs de développement.

6. Risque de plafonnement de la performance

L'investissement en actions de préférence a pour objectif de conférer au Fonds des droits préférentiels par rapport aux titulaires d'actions ordinaires. Toutefois, les actions de préférence et certaines clauses des pactes d'actionnaires conclus par le Fonds 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 si celui-ci s'avérait inférieur au prix de souscription desdites actions de préférence, sans aucune garantie néanmoins contre le risque de perte en capital et selon les conditions de négociations avec l'émetteur. Cette priorité s'appliquerait également en cas de liquidation de la société s'il existe un boni.

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



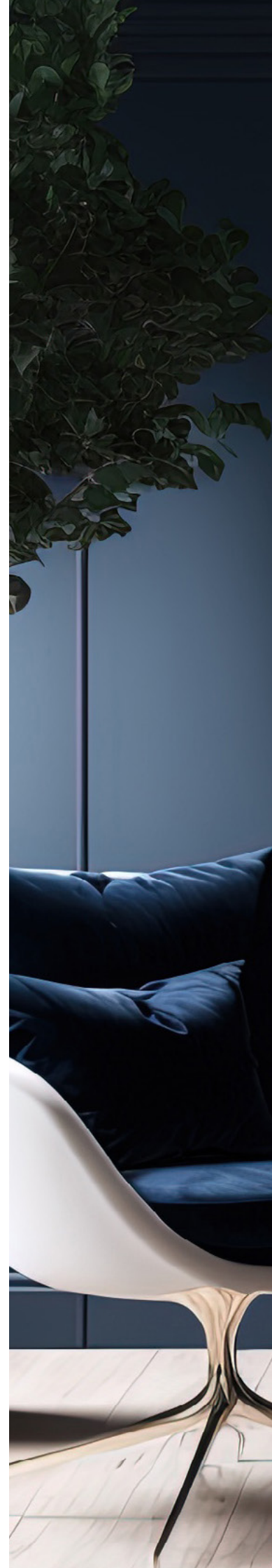
Caractéristiques générales

Société de gestion	Elevation Capital Partners (Agrément n° GP-15000006)			
Forme juridique	Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI)			
Date de constitution	3 mai 2023			
Durée de vie du Fonds	Jusqu'en mai 2031 et au plus tard en mai 2033 (en cas de prorogations)			
Périodes de souscription	1 an suivant la date de constitution prorogeable deux fois 6 mois			
Prix de souscription des parts A	Souscription à la valeur nominale de 100 € pendant la période de souscription éventuellement prorogée.			
Souscription minimum	100 000 € (30 000€ sous certaines conditions) ⁽¹⁾			
Droits d'entrée	5 % TTC maximum du montant de la souscription			
Valorisation	Semestrielle (30/06 et 31/12)			
Catégories de parts	Parts	Code ISIN	Souscription	Frais de gestion ⁽²⁾
	A	FR001400F2C0	min. 30 k€	2,50% / an
	B	FR001400F2D8	min. 1 m€	2% / an
	C	FR001400F2E6	min. 30 k€ ⁽³⁾	1,75% / an
D	FR001400F2F3	min. 1 m€ ⁽³⁾	1,25% / an	
Zones géographiques	France et Europe			
Durée de blocage	Durée de vie du Fonds (éventuellement prorogée)			
Dépositaire	CACEIS Bank			
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)			
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 30 % du Montant total des Souscriptions (Revenu Prioritaire)			

⁽¹⁾ Voir la définition des investisseurs qualifiés en page 2.

⁽²⁾ Net de taxes

⁽³⁾ Sans rétrocession de commission



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⁾

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.

Tableau des coûts

Incidence sur le rendement annuel sur la base du scénario intermédiaire pour la période de détention recommandée (8 ans)

Coûts ponctuels

Coûts d'entrée	0,69%	Incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximum que vous pourriez payer. Ceci inclut les coûts de distribution du Fonds.
Coûts de sortie	0,00%	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez à l'échéance.

Coûts récurrents

Coûts de transactions de portefeuille	0,25%	Incidence des coûts encourus lorsque les investissements sous-jacents au Fonds sont achetés ou vendus.
Autres coûts récurrents	Parts A : 3,05% Parts B : 2,55% Parts C : 2,30% Parts D : 1,80%	Incidence des coûts prélevés chaque année au titre de la gestion du Fonds.

Coûts accessoires

Commission liée aux résultats	0,00%	Incidence des commissions liées aux résultats.
Commission d'intéressement	1,39%	L'incidence des commissions d'intéressement. Il n'y a pas de commission d'intéressement mais des parts de carried interest qui donne droit pour l'équipe d'investissement à 20% de la surperformance du Fonds. Nous préleverons ce montant lorsque l'investisseur aura reçu une somme égale à 130% du montant qu'il a libéré dans le Fonds.







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

FPCI Elevation Immo Remploi
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 promotionnel

ELEVATION
Capital Partners