

# FPCI Elevation Immo Remploi

## Document d'Information Clé

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits

### Produit

**Nom – FPCI Elevation Immo Remploi**  
**Catégorie de Parts A – ISIN FR001400F2C0**  
**Société de Gestion : Elevation Capital Partners - [www.elevation-cp.com](http://www.elevation-cp.com)**

Appeler le numéro +33.(0)1.56.62.00.55 pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Elevation Capital Partners en ce qui concerne ce document d'informations clés. Elevation Capital Partners est agréée en France sous le n°GP-15000006 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'information clé : 31/05/2024  
**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

### En quoi consiste ce produit ?

#### Type

Le Fonds est un fonds professionnel de capital investissement (FPCI) de droit français.

#### Durée

Le Fonds a une durée de vie de huit (8) ans à compter de la date de constitution du Fonds prorogeable deux (2) fois un an sur décision de la Société de Gestion. Le Fonds ne convient pas aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant février 2031 étant précisé qu'en cas de prorogation ils seront bloqués jusqu'en février 2033 voire jusqu'à la clôture de ses opérations de liquidation si le Fonds n'était pas liquidé à cette date.

Ces dates pourront évoluer en fonction de la date de constitution du fonds.

#### Objectif

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de Participations composé principalement de titres de capital (à minima 75% en actions) et à titre accessoire 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'immobilier géré (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.

Le Fonds ciblera principalement des sociétés exerçant l'activité de marchands de biens, de réhabilitation et d'exploitation commerciale d'actifs immobiliers (immobilier géré : hôtellerie, hôtellerie de plein air, résidence avec services, coworking, coliving, etc.), ainsi que des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière.

Le Fonds privilégiera l'investissement en capital dans des groupes reconnus et expérimentés présentant de solides fondamentaux historiques, et pourra investir directement dans des sociétés porteuses d'opérations (opérations de marchands de biens, de réhabilitation, de promotion) dès lors que ces sociétés sont soumises à l'impôt sur les sociétés et que la responsabilité de leurs associés est limitée à leurs apports.

Le Fonds devrait privilégier les investissements en capital-développement.

L'objectif du Fonds est de faire bénéficier les Porteurs de Parts d'une rentabilité annuelle nette de huit pour cent (8%) sur les capitaux investis. Il ne s'agit que d'un objectif et d'un retour sur investissement envisagé et aucunement d'une garantie. La contrepartie de cet objectif de rendement pourra être une perte en capital.

Le Fonds respectera plusieurs Quotas : le quota juridique prévu aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code monétaire et financier, le quota fiscal de l'article 163 quinquies B du Code général des impôts afin de permettre aux porteurs de parts résidents en France de bénéficier d'avantages fiscaux (sous réserve du respect de certaines conditions). Le Fonds respectera également le quota d'investissement de l'article 150-0 B ter du CGI si des porteurs de parts personnes morales de droit français concernées souhaitent bénéficier du dispositif de réinvestissement en report d'imposition prévu à cet article.

Les différentes étapes de vie du Fonds sont les suivantes :

- La période de souscription, d'une durée d'un an à compter de la date de constitution, prorogeable une ou plusieurs fois, pour une durée maximale d'un an ; sur décision de la Société de Gestion ;
- La période d'investissement qui court de la constitution du fonds jusqu'à la préliquidation ou la liquidation du Fonds ;
- La phase de liquidation du Fonds.

#### Investisseurs de détails visés

Les souscriptions sont ouvertes aux investisseurs avertis mentionnés à l'article 423-49 du règlement général de l'AMF : (i) les investisseurs mentionnés au I de l'article L.214-160 du Code monétaire et financier, (ii) les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros, (iii) les investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros (sous respect de certaines conditions – cf. page 2 du Règlement) et (iv) les investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier.

Les Parts A sont souscrites par toute personne physique ou morale dont le montant de l'Engagement (hors Prime de Souscription et droits d'entrée éventuels) est égal à au moins 30.000 euros mais inférieur à 1.000.000 d'euros. Elles sont libérées intégralement dès leur souscription. Elles donnent lieu à rétrocession au distributeur d'une partie de la Commission de Gestion.

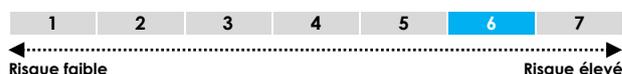
Le dépositaire du fonds est la société CACEIS Bank.

Pour plus d'informations sur le Fonds, le règlement (disponible sur le site [www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)) et les derniers documents périodiques disponibles nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : [contact@elevation-cp.com](mailto:contact@elevation-cp.com).

Les valeurs liquidatives des parts vous seront transmises chaque semestre sur votre espace client Inter Invest ou sur simple demande à l'adresse [contact@elevation-cp.com](mailto:contact@elevation-cp.com).

### Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

#### Indicateur de risque





L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit 8 années (prorogable deux (2) fois un an). Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée compte tenu du risque de perte en capital pouvant aller jusqu'à 100% du capital investi des investissements réalisés.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Fonds se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que la capacité du Fonds à vous reverser une performance ou le remboursement de votre investissement en soit affectée.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Parmi les **risques importants non pris en compte dans l'ISR** figure les risques de perte en capital et de liquidité : les participations prises dans des sociétés non cotées ou même cotées 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. Le Fonds est donc considéré comme illiquide au sens du Règlement Délégué (UE) 2021/2268 de la Commission du 6 septembre 2021.

Les autres principaux risques du Fonds sont décrits à l'Annexe 1 du Règlement.

### Scénario de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

| Investissement de 10.000€     |   | Si vous sortez après 8 ans       |
|-------------------------------|---|----------------------------------|
| Scénario                      |   | Période de détention recommandée |
| <b>Minimum</b>                | n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement |                                  |
| <b>Scénario défavorable</b>   | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts  | 10 325€                          |
|                               | Rendement annuel moyen  | 0,40%                            |
| <b>Scénario intermédiaire</b> | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts  | 15 558€                          |
|                               | Rendement annuel moyen  | 5,68%                            |
| <b>Scénario favorable</b>     | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts  | 31 365€                          |
|                               | Rendement annuel moyen  | 15,36%                           |

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables et en particulier de l'étude réalisée par France Invest sur le rendement net des Fonds de *private equity* français fin 2021. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Il n'est pas possible de sortir ce produit (hors cas dérogatoires définis à l'article 12.4 du Règlement).

## Que se passe-t-il si Elevation Capital Partners n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Elevation Capital Partners est une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, soumise à ce titre, à des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus perçus par le Fonds sont versés sur le compte bancaire ouvert auprès d'un dépositaire, à savoir CACEIS Bank au nom du Fonds.

Par conséquent, le défaut de la Société de gestion ne devrait pas avoir d'impact direct sur les actifs du Fonds.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé que :

- Le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ; et
- 10 000 EUR sont investis.

|                                 | Si vous sortez après 8 ans       |
|---------------------------------|----------------------------------|
|                                 | Période de détention recommandée |
| Coûts totaux                    | 4 302€                           |
| Incidence des coûts annuels (*) | 5,38% chaque année               |

(\*) Cette incidence montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11,06 % avant déduction des coûts et de 5,68 % après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer (0,625% par an du montant investi). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

## Composition des coûts

| Incidence sur le rendement annuel sur la base du scénario intermédiaire pour un investissement de 10 000 euros |  |                            |
|--|--|----------------------------|
| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie  |  | Si vous sortez après 8 ans |
| <b>Coûts d'entrée</b>  | Maximum 5% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement auxquels s'ajoutent les frais de constitution du Fonds de maximum 0,5% de la valeur de votre investissement   | Jusqu'à 550 EUR            |
| <b>Coûts de sortie</b>   | Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit   | 0 EUR                      |
| Coûts récurrents (prélevés chaque année)   |  |                            |
| <b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>                                       | 3,05% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts prévus dans le Règlement du FPCI   | 2.440 EUR                  |
| <b>Coûts de transaction</b>  | 0,25% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons les investissements sous-jacents du produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons   | 200 EUR                    |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions   |  |                            |
| <b>Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)</b>   | Le montant varie en fonction de la performance de votre investissement. Les parts de carried interest donne droit pour l'équipe d'investissement à 20% de la surperformance du Fonds. Nous prélevons ce montant lorsque l'investisseur aura reçu une somme égale à 130% du montant qu'il a libéré dans le Fonds. | 1.112EUR                   |

Différents coûts s'appliquent en fonction du montant investis. Les articles 24 et suivants du Règlement contiennent une description plus détaillée des coûts du Fonds.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée :** huit (8) ans

Attention toutefois la durée du fonds de huit (8) ans est, prorogeable deux fois 1 an sur décision de la Société de Gestion, soit au plus dix (10) ans à compter de la date de constitution du Fonds (telle que définie dans le Règlement).

Sauf si vous trouvez un tiers pour acquérir vos parts dans les conditions définies dans le règlement, vous êtes en principe bloqué dans le Fonds jusqu'à la clôture de ses opérations de liquidation.

Toutefois, des cas rachats exceptionnels sont prévus en cas de licenciement du porteur de parts, ou de son conjoint ou de son partenaire lié par un PACS soumis à imposition, décès du porteur de parts, ou de son conjoint ou de son partenaire lié par un PACS soumis à imposition commune, ou d'invalidité du porteur de parts, ou de son conjoint ou de son partenaire lié par un PACS soumis à imposition commune. Aucune pénalité n'est alors appliquée.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter gratuitement par courrier et/ou par email à l'adresse suivante :  
Elevation Capital Partners – FPCI Elevation Immo Remploi  
21 rue Fortuny, 75017 Paris  
contact@elevation-cp.com

## Autres informations pertinentes

Les informations contenues dans le Document d'Informations Clés ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un prospectus commercial. Vous pouvez obtenir plus d'informations sur le produit en consultant votre conseiller en investissements financiers.

Pour plus d'informations sur le Fonds, le règlement (disponible sur le site [www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)) et les derniers documents périodiques disponibles nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : [contact@elevation-cp.com](mailto:contact@elevation-cp.com)

Vous pouvez également demander la communication ou télécharger sur le site : [www.elevation-cp.com](http://www.elevation-cp.com), la charte ESG et la politique de rémunération de la Société de gestion.