

FPCI Elevation Capital Immo

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 Capital Immo
Catégorie de Parts A – ISIN FR0013508520
Société de Gestion : Elevation Capital Partners - www.elevation-cp.com

Appelez le 01 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 : 29/03/2023
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 99 ans à compter de la date de constitution et est ouvert aux demandes de rachats (dans les conditions décrites ci-après) après la période de blocage initiale de 5 ans suivant sa constitution. Le Fonds ne convient pas aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant le 14 octobre 2025.

Objectif

L'objectif du Fonds est de faire bénéficier les Porteurs de Parts d'une rentabilité annuelle nette comprise entre 8 et 10% sur les capitaux investis, en investissant dans ces sociétés. Il ne s'agit que d'un objectif et d'un retour sur investissement envisagé et aucunement d'une garantie.

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de Participations composé principalement de titres de capital (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, exploitation commerciale d'actifs immobiliers), et présentant selon la Société de Gestion un potentiel en vue de réaliser une plus-value lors de leur cession.

Les Sociétés du Portefeuille exerceront leur activité principalement dans des établissements situés en France et en Europe. La Société de Gestion sélectionnera des entreprises dont le chiffre d'affaires annuel sera principalement compris entre un 1 et 50 millions d'euros.

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 réalisera des investissements pour un montant unitaire

maximum égal au plus élevé de 5 millions d'euros et 10% de l'Actif Net du Fonds (ce pourcentage étant apprécié à la date de réalisation de l'investissement sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue). Le Fonds pourra par dérogation réaliser des investissements au-delà de ce montant sans toutefois pouvoir dépasser le plus élevé entre 10 millions d'euros et 20% de l'Actif Net du Fonds. Il réalisera principalement des investissements minoritaires.

Le Fonds ne sera soumis à aucune règle de répartition des risques, autres que celles prévues par les dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables.

Afin d'honorer les demandes de rachat, le Fonds a pour objectif de conserver une trésorerie de 10% de son Actif Net.

Le Fonds respectera le quota juridique prévu aux articles L. 214-28 et L. 214-160 du Code monétaire et financier ainsi que le quota fiscal des articles 163 quinquies B I et II, 150-0 A, 38-5 2° et 219 I a sexies du Code général des impôts afin de permettre aux porteurs de parts résidant en France de bénéficier d'avantages fiscaux sous réserve de prendre certains engagements notamment de conservation des parts.

Dans le cadre de la gestion de la trésorerie du Fonds, la Société de Gestion pourra investir les sommes collectées dans des produits monétaires (dont « OPCVM ou FIA monétaires court terme » et « OPCVM ou FIA monétaires ») et dans des comptes à terme. Il en sera de même des sommes en attente de distribution aux Porteurs de Parts et des montants réinvestis dans le Fonds

Investisseurs de détails visés

La souscription des parts du Fonds est ouverte aux investisseurs avertis mentionnés à l'article 423-49, I du règlement général de l'AMF : les investisseurs mentionnés au I de l'article L214-160 du Code monétaire et financier, les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros, les investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros ayant une expérience en capital investissement (pour plus de précisions sur cette condition – cf page 1 du Règlement) et 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 le cadre d'un mandat de gestion individuel (cf. I de l'article L. 533-13 du Code monétaire et financier) (les « Investisseurs Qualifiés »).

Les Parts A sont réservées aux personnes ayant la qualité d'Investisseur Averti et ayant souscrites un montant inférieur à 500 000€ au cours de la Période de Souscription, et qui souscrivent à la suite d'une mise en relation par un distributeur auquel la Société de Gestion rétrocède une partie de ses Frais de Gestion.

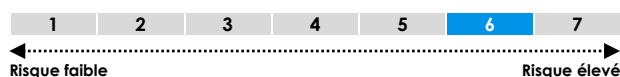
Le dépositaire du fonds est la société RBC Investor Services.

Pour plus d'informations sur le Fonds, le règlement (disponible sur le site www.inter-invest.fr) et les derniers documents périodiques disponibles nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : 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.

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

Indicateur Synthétique de risque





L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit huit (8) années. Vous ne pourrez pas sortir du produit avant le 14 octobre 2025.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit après cette échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires si vous sortez 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 affecté.

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 le risque de crédit, le risque de taux et le risque 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) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

Les autres principaux risques du Fonds sont décrits à l'article 6 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. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans Exemple d'investissement : 10 000 euros		Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 809€	7 760€
	Rendement annuel moyen	-3,12%	-3,12%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 161€	10 325€
	Rendement annuel moyen	0,40%	0,40%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	12 473€	15 558€
	Rendement annuel moyen	5,68%	5,68%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	17 710€	31 365€
	Rendement annuel moyen	15,36%	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 avant le 14 octobre 2025 et il ne sera pas facile de sortir de ce produit après cette date.

Que se passe-t-il si le FPCI Elevation Capital Immo 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 RBC Investor Services 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 4 ans Période de détention recommandée	Si vous sortez après 8 ans Période de détention recommandée
Coûts totaux	2 281€	4 212€
Incidence des coûts annuels (*)	5,70% chaque année	5,26% chaque année

(*) Elle 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 10,94% 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 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
Coûts d'entrée	Maximum 5,16% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement	Jusqu'à 516 EUR	Jusqu'à 516 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit	0 EUR	0 EUR
Coûts récurrents (prélevés chaque année)			
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	2,93% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts prévus dans le Règlement du FPCI	1 172 EUR	2 344 EUR
Coûts de transaction	0,30% 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	120 EUR	240 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions			
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Le montant varie en fonction de la performance de votre investissement. La commission de surperformance donne droit à la société de gestion à 20% de la surperformance du Fonds. Nous préleverons ce montant lorsque l'investisseur aura reçu une somme égale à 120% du montant qu'il a libéré dans le Fonds.	473 EUR	1 112 EUR

Le titre V 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 : 8 ans

Attention toutefois la durée du fonds est de 99 ans.

Une possibilité de rachat trimestriel est toutefois prévue à l'issue de la période de blocage de 5 ans à compter de la Date de Constitution.

Ces demandes de rachat reçues au cours d'un trimestre civil seront centralisées le dernier jour ouvré de chaque trimestre civil à 10 heures (heure de Paris) (une ou des « Date(s) de Centralisation Rachats »).

Le montant des demandes de rachats exécutés au cours d'un même trimestre est limité à 5% de l'Actif Net du Fonds (le « Plafond Rachat ») sauf décision de la Société de Gestion d'honorer les rachats au-delà de ce Plafond Rachat. En cas de mise en œuvre du Plafond Rachat, les rachats non exécutés ou exécutés partiellement seront reportés sur la période de centralisation des rachats suivante pour être exécuter en même temps que les demandes de rachats reçues au cours du trimestre considéré.

Si les demandes de rachat qui auraient dû être exécutées ne l'ont pas été dans un délai de 12 mois suivant leur première Date de Centralisation Rachats, et si la Société de Gestion n'a offert aucune solution de liquidité (notamment par le biais d'une cession des Parts à une autre personne) aux Porteurs de Parts ayant formulé lesdites demandes de rachat dans ce délai, les Porteurs de Parts pourront exiger la mise en liquidation du Fonds.

Par dérogation à ce qui précède, les demandes de rachat pourront être provisoirement suspendues sur décision de la Société de Gestion pendant une période ne pouvant excéder vingt-quatre 24 mois à compter du lendemain de l'expiration de la Période de Centralisation au cours de laquelle intervient la décision de la Société de Gestion dans le cas :

- où elles ont pour effet, en cas d'exécution, de créer un problème juridique, réglementaire ou fiscal au Fonds ou à

ses Porteurs de Parts (ou une partie d'entre eux) ou ;

- de force majeure (par exemple, en cas d'évènement exceptionnel lié à une évolution défavorable de l'environnement économique type crise immobilière, crise sanitaire, krach boursier, etc.).

Un droit de sortie est applicable si la durée de détention des parts est inférieure à 5 ans. Les porteurs demandant le rachat de leurs parts à compter de la fin de la période de blocage mais avant l'expiration du délai de 5 ans mentionné ci-dessus recevront leur prix de rachat net du montant correspondant au droit de sortie calculé selon les modalités suivantes :

- 10% du prix de rachat en cas de demande de rachat pour une durée de détention inférieure à 12 mois ;
- 7,5% du prix de rachat pour une durée de détention comprise entre 12 et 36 mois ; et
- 5% du prix de rachat pour une durée de détention comprise entre 36 et 60 mois.

En cas de plus-value supérieure à 20% du montant de la souscription des parts, le prix de rachat sera également diminué de la Commission de Surperformance.

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 Capital Immo
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) et les derniers documents périodiques disponibles nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante : contact@elevation-cp.com

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