

# FCPR Elevation Immo II

## 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 du produit – FCPR Elevation Immo II**  
**Catégorie de Parts C – ISIN FR001400ES81**  
**Société de Gestion : Elevation Capital Partners - [www.elevation-cp.com](http://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-1500006 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'information clé : 16/03/2023  
**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 commun de placement à risques (FCPR) de droit français.

#### Durée

Le Fonds a une durée de vie de sept (7) ans à compter de la date d'agrément 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 le 10 mars 2030 étant précisé qu'en cas de prorogation ils seront bloqués jusqu'au 10 mars 2032 voire jusqu'à la clôture de ses opérations de liquidation si le Fonds n'était pas liquidé à cette date. Les porteurs de Parts ne peuvent demander au Fonds le rachat de leurs Parts pendant la Durée du Fonds (éventuellement prorogée) sauf cas exceptionnels (décès, invalidité, retraite).

#### Objectif

Le Fonds a pour objectif de réaliser un TRI cible annuel net de frais supérieur à 7%. 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. 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. La durée de placement recommandée dans Le fonds est de 7 ans.

Le Fonds a pour objet la constitution d'un portefeuille de participations composé principalement (min. 50% au titre du quota réglementaire) de titres donnant accès ou non au capital (obligations convertibles ou remboursables en actions, obligations à bons de souscriptions en actions, obligations simples etc.), et de titres de capital (actions, actions de préférence, etc.) émis par des sociétés non cotées principalement françaises voire européennes. Le Fonds a par ailleurs pour objectif de réaliser pour 50% au moins de ses investissements en obligations donnant accès ou non au capital (la « Poche Mezzanine »).

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.), avec un horizon investissement de 1 à 4 ans lorsqu'il s'agit du financement de projets et de 5 à 7 ans pour le financement « corporate » (sociétés-mères). Le Fonds privilégiera des investissements en capital-développement.

Le Fonds investira 50% au minimum de son actif dans des sociétés exerçant directement ou indirectement une activité commerciale

et 40% au maximum de son actif dans des sociétés exerçant directement ou indirectement une activité de promotion immobilière.

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. Pour plus de précision veuillez-vous référer à l'article 3.4 du Règlement.

S'agissant des titres de créances, le Fonds pourra être amené à investir dans des obligations d'émetteurs privés de toute notation (« Investment Grade ») ou « High Yield » selon l'analyse de la société de gestion) sans objectif de sensibilité. Le Fonds n'investira pas en warrants ou produits financiers négociés sur un marché à terme ou optionnel.

Le Fonds respectera plusieurs quotas : le quota juridique prévu à l'article L. 214-28 du Code monétaire et financier, et le quota fiscal des articles 163 quinquies B I et I, 150-0 A et 219 I a sexies 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 notamment un engagement de conservation des Parts). Il est rappelé que les produits et distributions revenant aux Parts pour lesquelles les engagements de conservation et de emploi prévus au titre du quota fiscal ont été pris, seront conservés dans le Fonds et donc non distribués pendant une période d'au moins cinq (5) ans qui court à compter de la date de souscription des Parts du porteur de Parts concerné.

Les différentes étapes de vie du Fonds sont : sa période de souscription, d'une durée d'un an à compter de la date de constitution, prorogeable deux fois six mois sur décision de la Société de Gestion, puis sa période d'investissement, qui court de la constitution du fonds jusqu'à la pré-liquidation ou la liquidation du Fonds, et enfin la phase de liquidation du Fonds.

Afin d'honorer les demandes de rachats exceptionnelles, le Fonds a pour objectif de conserver une trésorerie de cinq pour cent (5%) de son Actif Net.

#### Investisseurs de détail visés

Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la fin de la Durée du Fonds (éventuellement prorogée). Ces Parts peuvent être souscrites par des porteurs dont l'engagement de souscription dans le Fonds est inférieur à deux cent mille (200.000) euros et souscrivant à la suite d'une mise en relation par un distributeur auquel la Société de Gestion rétrocède une partie de ses frais de gestion.

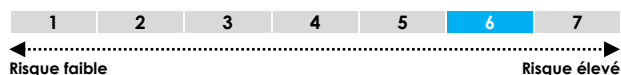
Le dépositaire du fonds est la société RBC Investor Services.

Pour plus d'informations sur le Fonds, le règlement (disponible sur le site [www.inter-invest.fr](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 7 années (prorogables deux (2) fois un an). Vous ne pourrez pas sortir du produit avant échéance. Compte tenu du caractère non coté et non liquide des actifs du fonds, la société de gestion pourrait être amenée à décider qu'il est dans l'intérêt des porteurs de proroger la durée du fonds au-delà de la date prévue et dans les conditions prévues au règlement

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** figurent les risques de perte en capital, de crédit et de taux, liés au secteur immobilier, 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) 2021/2268 de la Commission du 6 septembre 2021.

Les autres principaux risques du Fonds sont décrits à l'Article 4 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 défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de produits comparables au cours des 10 dernières années.

Investissement de 10.000€		Si vous sortez après 7 ans
Scénario		Période de détention recommandée
<b>Minimum</b>	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement	
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 239€
	Rendement annuel moyen	-2,73%
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 248€
	Rendement annuel moyen	0,35%
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	14 043€
	Rendement annuel moyen	4,97%
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	24 175€
	Rendement annuel moyen	13,44%

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.

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement sur des produit comparable en capital investissement entre 2012 et 2021.

Il n'est pas possible de sortir ce produit (hors cas dérogatoires définis à l'article 10.2 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 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 7 ans
	Période de détention recommandée
Coûts totaux	3 109€
Incidence des coûts annuels (*)	4,44% 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 9,41 % avant déduction des coûts et de 4,97 % 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 (0,71% 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 7 ans
<b>Coûts d'entrée</b>	Maximum 5,5% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'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>	2,30% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts prévus dans le Règlement du FCPR	1 610 EUR
<b>Coûts de transaction</b>	0,20% 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	140 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 préleverons ce montant lorsque l'investisseur aura reçu une somme égale à 120% du montant qu'il a libéré dans le Fonds.	809 EUR

Différents coûts s'appliquent en fonction du montant investis. Les articles 20 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** : sept (7) ans

Attention toutefois la durée du fonds de sept (7) ans est, prorogable deux fois 1 an sur décision de la Société de Gestion, soit au plus neuf (9) 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 décès du porteur de parts, ou de son conjoint soumis à imposition commune, ou d'invalidité du porteur de parts, ou de son conjoint, 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 – FCPR Elevation Immo II  
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.