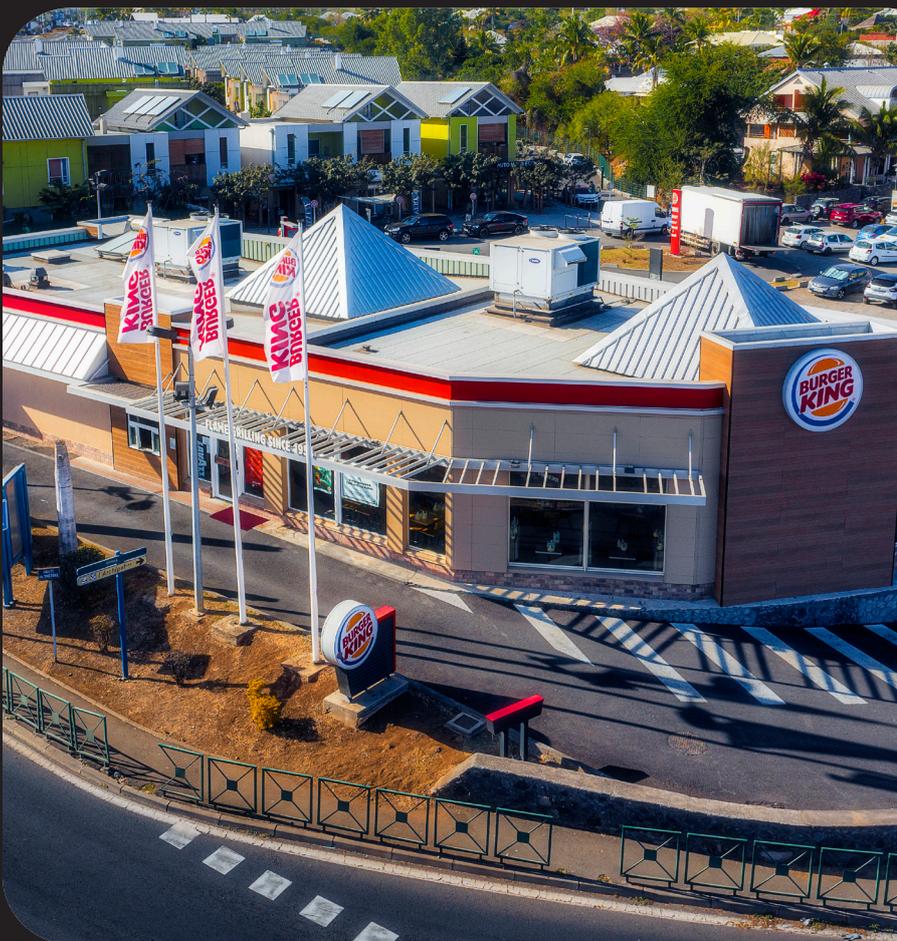


# FPS FONCIÈRE ROI

Fonds Professionnel  
Spécialisé

constitué sous la forme d'une  
SICAV, régi par les articles L.  
214.-154 et suivants du Code  
monétaire et financier





## **Avertissement**

La société de gestion de portefeuille Elevation Capital Partners attire l'attention des investisseurs sur le fait que le Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) Foncière ROI n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et peut adopter des règles d'investissement dérogatoires aux fonds agréés.

La commercialisation du fonds en France a été autorisée par l'AMF le 20/01/2025 et le fonds n'est pas autorisé à la commercialisation dans d'autres pays.

En application de l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF, les actions du fonds ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de la catégorie des investisseurs avertis.



# Les points clés

Foncière ROI a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition à des actifs immobiliers tertiaires, détenus directement ou indirectement.

## Portefeuille diversifié d'actifs immobiliers tertiaires

La stratégie d'investissement du fonds cible des **actifs immobiliers tertiaires de toutes natures** (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, etc.), y compris acquis en état de futur achèvement, situés **principalement à La Réunion et à Mayotte**.

Ces actifs pourront être acquis de manière directe ou indirecte via des sociétés qui seront constituées ad'hoc par le fonds ou préexistantes et dédiées à un actif immobilier ou non.

Foncière ROI a vocation à réaliser toutes opérations, y compris par délégation, visant à l'**acquisition d'actifs immobiliers, à leur location, leur valorisation (entretien, rénovation, réhabilitation) et revente** ; et accessoirement, à la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

## Stratégie de financement des actifs

Foncière ROI pourra acquérir les biens immobiliers grâce aux **fonds reçus par ses porteurs d'actions** mais aussi **au moyen d'emprunts**, à condition que leur montant total n'excède pas, à quelque moment que ce soit, **50 % des actifs du fonds**. Cette disposition ne s'applique pas aux éventuelles sociétés sous-jacentes au fonds dont le niveau d'endettement potentiel ne sera pas pris en compte dans cette limite.

## Distribution semestrielle de revenus potentiels

L'objectif du fonds est de distribuer chaque semestre aux investisseurs :

- à titre principal, des revenus tirés des recettes locatives générées par la location des surfaces détenues directement ou indirectement, et
- à titre plus accessoire, des plus-values réalisées à l'occasion de la cession des actifs immobiliers du portefeuille (plus-values potentielles réalisées soit via la cession des sociétés sous-jacentes « share deal » soit via la cession des immeubles « asset deal »).

L'objectif de distribution semestrielle de revenus n'est pas garanti et sera corrélé aux risques inhérents du secteur immobilier. Ces risques sont repris dans la partie « profil de risque du fonds » de la présente brochure et du prospectus.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le fonds pourra conserver une part suffisante des revenus perçus pour :

- réaliser de nouveaux investissements ;
- régler différents frais et toute autre somme à sa charge ;
- répondre à des engagements contractuels pris au titre d'un investissement.

# La réunion, un marché immobilier porté par une forte demande

Un marché dynamique caractérisé par une demande de surfaces tertiaires supérieure à l'offre disponible.

**369 000**  
m<sup>2</sup>

Stock de demande en immobilier tertiaire

Un volume d'investissement ayant doublé par rapport à l'année 2022.

**55**  
m€

Investissements estimés sur 71 opérations

**90 000**  
m<sup>2</sup>

Offre immédiatement disponible, 4x inférieure à la demande

**8,7**  
%

Taux de rendement brut moyen

Le très faible taux de vacance moyen, estimé à **3%**, témoigne du sous-dimensionnement du parc immobilier tertiaire existant par rapport au tissu local d'entreprises.

La rareté de l'offre immédiatement disponible a contribué à la stabilité moyenne des prix de vente et à l'amélioration du taux de rendement brut moyen qui atteint **8,7%**.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# Elevation Capital Partners, société du groupe Inter Invest

**Groupe Inter Invest,  
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.

**34**  
ans

d'expérience dans le financement  
des entreprises

**+4,8**  
Mds€

d'actifs financés sous gestion

**+1 300**  
partenaires

**+70 000**  
investisseurs

font confiance au Groupe Inter Invest

Données au 31/12/2024



## Elevation Capital Partners, la création de valeur pour ambition

Fondée en 2015 et basée à Paris, Elevation Capital Partners est la société de gestion du Groupe Inter Invest. Avec 680 millions d'euros d'encours sous gestion<sup>(1)</sup>, elle déploie 3 stratégies d'investissement distinctes :

- **Private Equity** : prises de participation dans des sociétés non cotées suivant des approches généralistes ou thématiques,
- **Fonds de fonds** : investissements dans un portefeuille diversifié de fonds primaires et secondaires internationaux,
- **Actifs réels** : acquisitions d'actifs immobiliers physiques par le biais de véhicules d'investissement collectifs (SCPI, OPPCI ou FPS à date).

Partenaire engagé aux côtés des entrepreneurs, Elevation Capital Partners les accompagne dans la réalisation de leurs ambitions. Profondément ancrée dans l'économie réelle, elle s'emploie à créer de la valeur à long terme pour ses investisseurs. La bienveillance, la confiance mutuelle et l'engagement dans la durée sont au cœur de sa démarche d'investisseur responsable.

<sup>(1)</sup> Données au 31/12/2024.



# Koytcha Immo, partenaire de référence à la réunion

Koytcha Immo, société de conseil en immobilier implantée à La Réunion, participe à l'identification des opportunités d'investissement à La Réunion et à Mayotte pour le compte de Foncière ROI.

Koytcha Immo accompagne depuis 2004 avec le même niveau d'exigence les entreprises, propriétaires et investisseurs, sur l'ensemble de leurs enjeux immobiliers.

Koytcha Immo bénéficie d'une notoriété très forte sur le territoire de

la Réunion et est reconnu comme un acteur incontournable de l'immobilier d'entreprise.

L'équipe est en mesure de répondre à tous les besoins tant en immobilier résidentiel qu'en immobilier professionnel :



**Valorisation  
du patrimoine**



**Transactions dans  
les délais**



**Recherche de locaux  
adaptés à l'activité**



**Accompagnement  
du client**

# Stratégie d'investissement

## Principaux critères de sélection des actifs immobiliers

Les opportunités d'investissement étudiées par la société de gestion doivent répondre aux principaux critères de sélection relevant de la stratégie de Foncière ROI, à savoir :

- Localisation dans des bassins économiques dynamiques,
- Emplacement stratégique à proximité des axes de transport, des activités commerciales et des services,
- Forte demande locative sur la zone,
- Parkings accessibles sur site et aux alentours,
- Divisibilité des surfaces,
- Baux signés avec des locataires de référence dans leur secteur d'activité,
- Potentiel de revalorisation des loyers.

Les opportunités d'investissement seront analysées et validées par la société de gestion qui s'assurera du respect de la politique d'investissement du FPS conformément à son prospectus.

## Des opportunités d'investissement déjà identifiées et répondant aux critères de sélection du fonds

Une vingtaine d'actifs immobiliers déjà à l'étude par l'équipe de gestion pourrait alimenter Foncière ROI dès sa phase de lancement puis au fur et à mesure de sa collecte.

**Ces actifs de diverses natures (bureaux, commerces, locaux d'activités) représentent à date environ :**

**50m€**  
d'investissement

---

**4m€**  
de loyers annuels potentiels

---

**20 000 m<sup>2</sup>**  
de surfaces

---



# Exemples d'actifs

## Immobiliers, localisés à La Réunion, illustrant la stratégie d'investissement diversifiée de Foncière ROI

Ces actifs ne font pas forcément partie du portefeuille de Foncière ROI et ne sont présentés qu'à titre d'illustration.

### BUREAUX



#### L'éperon

Locataire : Assurances Helvetia



#### La Possession

Locataires : Adecco et Alliance Interim



#### Le Port

Locataires : Brioche dorée et promoteur Opale

### COMMERCES



#### La Possession

4 locaux neufs en cours de commercialisation



#### Sainte-Marie

Locataire : Beauté de Jouvence



#### Saint-Gilles

Locataire : Burger King

### LOCAUX D'ACTIVITÉS



#### Saint-Louis

Locataire : Groupe Keep Cool



#### La Possession

Locataire : Transpro et Dismarun



#### Saint-Louis

ZI Bel Air

# Profil de risques du fonds

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques figurant au Prospectus du fonds avant d'en souscrire ou acquérir les actions.

## Risques de perte en capital

Le fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi dans des actions ou titres donnant accès au capital notamment des sociétés ne soit pas intégralement restitué. La valeur des actifs du fonds dépendra de l'évolution des actifs sous-jacents (immobiliers notamment), soumis à de nombreux aléas (marché de l'immobilier, et notamment du tertiaire, marché géographique, conditions d'endettement), et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des actifs du fonds ne préjugent pas de leurs performances futures.

Les investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est ainsi vivement recommandé aux investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leurs propres situations et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans le fonds.

## Risques liés aux instruments de dette, à l'effet de levier et à l'endettement

Le fonds pourra investir dans des obligations émises par les sociétés, mais aussi prêter de l'argent aux sociétés sous forme de prêts ou d'avances en compte courant. En cas de difficulté des sociétés, le fonds risque de ne pas obtenir le paiement des intérêts attendus, voire le remboursement du capital prêté ce qui induirait une baisse de la valeur liquidative des actions du fonds.

## Risques de liquidité des actifs du fonds

Le fonds sera majoritairement investi dans des actifs peu ou pas liquides. Par suite, et bien que le fonds ait pour objectif d'organiser la cession de ses Investissements ou le remboursement de son Investissement dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu que le fonds éprouve des difficultés à réaliser de telles opérations dans les délais et à un niveau de prix souhaités. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, ou les sociétés qui les détiennent, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux.

## Risques liés au niveau de frais

Les frais auxquels est exposé ce fonds peuvent avoir une incidence défavorable sur la rentabilité de l'Investissement. Il est possible que la performance des Investissements au sein du fonds ne couvre pas les frais inhérents du fonds, et dans ce cas, le souscripteur peut subir une perte en capital.

## Risques de taux

En cas d'évolution défavorable des taux d'intérêts, les obligations et titres donnant accès au capital dans lesquels investira le fonds pourront avoir une rentabilité inférieure à celle visée par les objectifs de gestion du fonds.

## **Risques spécifiques du secteur de l'immobilier**

Les investissements réalisés par le fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Le fonds est exposé aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actifs en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par le FPS. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par le FPS.

## **Risque lié au caractère imprévisible des distributions**

Le remboursement des capitaux investis et les produits, et plus-values, le cas échéant, relatifs à un Investissement se font généralement par des distributions qui se réaliseront seulement plusieurs années après l'Investissement, à l'exception le cas échéant des loyers encaissés, nets de frais et charges. De telles distributions sont par nature imprévisibles et peuvent se produire plus tôt ou plus tard que les prévisions de la Société de Gestion. Les Porteurs ne doivent pas espérer des retours sur investissement significatifs avant plusieurs années suivant leur investissement.

## **Risques géographiques**

Le fonds investira indirectement dans des immeubles situés en France et principalement à Mayotte et la Réunion. La performance financière de ces immeubles et donc du fonds est donc en partie liée au marché immobilier commercial sur ces îles et plus globalement à son marché économique lequel peut être dégradé du fait de tensions sociales notamment.

## **Risques liés aux VEFA**

Le fonds a pour objectif d'acheter indirectement des immeubles notamment dans le cadre de ventes en état futur d'achève-

ment (dites aussi « VEFA ») qui présentent des risques inhérents à ce type d'opération à savoir notamment : des risques de retard de livraison (mais contre lesquels le fonds cherchera à se prémunir via des indemnités de retard), des risques de malfaçon et vices de construction (mais contre lesquels le fonds cherchera à se prémunir via des garanties et assurances), des risques liés au promoteur (mais contre lesquels le fonds cherchera à se prémunir via des garanties).

Il existe également un risque de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. Le fonds supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du FPS.

## **Risques liés aux locations**

Le fonds a pour objectif d'acheter indirectement des immeubles qui ont vocation à être loués à des professionnels pour leur activité commerciale notamment. Il ne peut être exclu que certains immeubles rencontrent des difficultés à trouver des locataires rapidement et de qualité, aux loyers qu'il s'était fixé. De même, il ne peut être exclu que les immeubles loués se retrouvent face à des locataires qui ne paient pas leurs loyers ou qui dégradent les biens dans des conditions anormales. Toutes ces situations ont un impact sur la rentabilité attendue des immeubles et donc du fonds et sa capacité à céder dans de bonnes conditions, de délai et de prix notamment, les immeubles et ce en vue de réaliser des plus-values.

## **Risques liés à la gestion discrétionnaire**

La gestion assurée par la Société de Gestion, le cas échéant assistée par différents prestataires, repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le fonds ne soit pas investi à tout moment sur les actifs les plus rentables ou dont la valeur augmentera le plus significativement.

La performance du fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative des actions du fonds peut connaître des fluctuations à la baisse.

# Principales caractéristiques

## La société

<b>Forme juridique</b>	Fonds Professionnel Spécialisé « FPS », constitué sous la forme d'une SICAV, régi par les articles L. 214-154 et suivants du Code monétaire et financier.
<b>Société de gestion</b>	Elevation Capital Partners Agrément AMF n°GP-15000006
<b>Date de constitution</b>	[_]
<b>Durée de vie du fonds</b>	99 ans
<b>Période de souscription</b>	À tout moment
<b>Souscription minimum</b>	100 000 € (30 000 € sous certaines conditions, à demander à votre Conseiller en Investissements Financiers)
<b>Code ISIN des actions</b>	FR001400WWY7
<b>Libération des actions</b>	Immédiate
<b>Fréquence de valorisation</b>	Semestrielle (30/06 et 31/12)
<b>Fréquence de distribution</b>	Semestrielle (30/06 et 31/12)
<b>Rachats d'actions et plafonnement</b>	Rachat total ou partiel des actions à l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la date de souscription. Les demandes de rachat centralisées seront en principe satisfaites dans la limite maximum de 5% de l'actif net par semestre.
<b>Fiscalité</b>	Le fonds est fiscalement « translucide » et n'est soumis à aucun impôt en France. Les autorités fiscales déterminent les types de revenus perçus au niveau des porteurs. Les conséquences fiscales liées à la souscription, l'acquisition, la détention, le transfert ou la cession des actions du fonds, dépendent des lois et règlements propres à la juridiction dont relève chaque porteur.
<b>Indicateur Synthétique de Risque (SRI)</b>	<p>Risque le plus faible <span style="float: right;">Risque le plus élevé</span></p> <p>1 2 3 <b>4</b> 5 6 7</p>
<b>Dépositaire</b>	Oddo BHF
<b>Délégué administratif et comptable</b>	FI Partners
<b>Commissaire aux comptes</b>	Forvis Mazars
<b>Administrateur de biens</b>	Koytcha Immo
<b>Expert immobilier</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France

## Frais et commissions

---

<b>Commission de souscription acquise au fonds</b>	3,60 % net de taxes du montant de l'engagement
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	4,20 % TTC* maximum de l'actif net du fonds
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	2,65 % TTC* maximum de l'actif net du fonds
<b>Frais de mise en place de financement bancaire</b>	1,20 % TTC* maximum du montant du prêt bancaire
<b>Frais liés aux opérations sur actif immobilier** (hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers)</b>	16,20 % TTC* maximum du prix d'acquisition ou de cession de l'immeuble ou des droits réels (hors droits, hors taxe)
<b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	6 % TTC* maximum du prix d'acquisition ou de cession de l'immeuble ou des droits réels (hors droits, hors taxe)

---

\*Au taux de TVA en vigueur de 20 %.

\*\*Frais incluant notamment les droits de mutation, les commissions d'agents immobiliers, coûts des expertises et audits, etc.



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

FPS Foncière ROI  
01 56 62 00 55  
contact@elevation-cp.com  
www.inter-invest.fr

Document non contractuel édité en janvier 2025. 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 est disponible sur simple demande écrite.

Document à caractère promotionnel



**ELEVATION**  
Capital Partners