

# Bulletin d'information SCPI Telamon Borea

## N°3

Telamon  
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

1<sup>er</sup> trimestre 2026

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026



## ÉDITO

Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous adresser la troisième édition de votre bulletin d'information de Telamon Borea. Dans un environnement économique marqué par des ajustements monétaires et des dynamiques immobilières contrastées, le premier trimestre 2026 confirme la pertinence du positionnement de notre SCPI.

La stratégie déployée, fondée sur une sélection rigoureuse des actifs et une approche opportuniste, continue de porter ses fruits. Dans un marché où la sélectivité reste déterminante, nous avons privilégié l'investissement dans des actifs résilients, situés au UK et loués à un acteur solide, coté en Bourse. Cette approche s'accompagne d'une gestion active du patrimoine, visant à optimiser les performances et à sécuriser les flux dans la durée, avec notamment l'indexation quinquennale des loyers qui interviendra en juin que nous pourrons vous communiquer à l'occasion du prochain bulletin d'information.

Dans le même temps, la collecte s'inscrit dans une trajectoire maîtrisée, permettant d'accompagner le développement du portefeuille sans compromettre l'équilibre global du véhicule. Cette discipline constitue un élément clé de la stratégie de création de valeur à long terme.

Enfin, dans un contexte où les enjeux environnementaux et sociétaux prennent une place croissante, Telamon Borea poursuit l'intégration de critères ESG au cœur de ses décisions d'investissement et de gestion, convaincue que la performance durable repose sur une approche responsable.

Fidèles à nos engagements, nous restons pleinement mobilisés pour identifier les meilleures opportunités et poursuivre le développement de la SCPI dans l'intérêt de ses associés.



Bonne lecture,

**Christophe Bouthors**  
Président

## LES CHIFFRES CLÉS au 31/03/2026

SCPI lancée le 17 avril 2025

Capitalisation	8,6 M€
Nombre d'associés	128
Taux de rendement interne à 5 ans <sup>(1)</sup>	N/A
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	N/A
Performance Globale Annuelle <sup>(3)</sup>	N/A
Valeur vénale*	8,4 M€
Valeur de réalisation*	208,59 €**
Valeur de reconstitution*	242,88 €**
Prix de souscription à partir du 19/09/25	250 €
Prix de retrait à partir du 19/09/2025	225 €
Variation du prix de souscription	N/A
Nombre d'actifs	2
Nombre de baux	2
Endettement	2,5 M€
Taux d'Endettement	30 %
Ratio dettes et autres engagements	30 %
Résultat	80,6 K€
Distribution	56,5 K€
Report à nouveau	68,1 K€

\* Par Part

\*\* Les données au 31/12/2025 seront soumises à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

Prix de souscription jusqu'au 19/09/2025 : 237,50 €. Prix de souscription à partir du 19/09/2025 : 250 €.

<sup>(1)</sup> Taux de Rendement Interne (TRI) : sur une base annualisée. Cet indicateur renseigne sur la performance globale d'une SCPI en prenant en compte le rendement annuel (revenus distribués rapportés au montant de la Part) et la plus ou moins-value réalisée lors de la cession des Parts. Il se base à l'entrée sur le prix acquéreur de la 1<sup>ère</sup> année et à la sortie sur la valeur de retrait au 31/12 de la dernière année écoulée, sur l'ensemble de la période des revenus distribués avant prélèvement libératoire.

<sup>(2)</sup> Taux de distribution = rapport entre le dividende versé l'année N (pour une Part en pleine jouissance) et le prix de la Part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(3)</sup> Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1

Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

# LE PATRIMOINE AU 31/03/2026

## Répartition sectorielle

en % des valeurs vénale



## Répartition géographique

en % des valeurs vénale



# LES ACQUISITIONS

Moins de quatre mois après son lancement, la SCPI Telamon Borea a réalisé sa première acquisition au Royaume-Uni avec l'acquisition d'un actif commercial de 1 071 m<sup>2</sup> situé à Sutton, au sud-ouest de Londres.

<b>Locataire :</b>	Halfords Limited
<b>Type d'actif :</b>	Local commercial
<b>Rendement AEM :</b>	8 % <sup>(1)</sup>
<b>Rendement moyen estimé sur 6 ans :</b>	9 %
<b>Montant de l'acquisition (Hors Droits) :</b>	4,3 M€
<b>Durée résiduelle du bail :</b>	7 ans

<sup>(1)</sup> Le Rendement Acte En Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition et est égal à : Loyer net / Valeur d'acquisition Droits inclus.

L'actif présenté est celui acquis au T3 2025. Il n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine futur de la SCPI Telamon Borea.



Six mois après son lancement, la SCPI Telamon Borea a réalisé sa deuxième opération au Royaume-Uni avec l'acquisition d'un actif commercial de 1 112 m<sup>2</sup> situé à West Wickham, dans le Grand Londres.

<b>Locataire :</b>	Halfords Limited
<b>Type d'actif :</b>	Local commercial
<b>Rendement AEM :</b>	7,35 % <sup>(1)</sup>
<b>Rendement moyen estimé sur 6 ans :</b>	8,4 %
<b>Montant de l'acquisition (Droits Inclus) :</b>	4,2 M€
<b>Durée résiduelle du bail :</b>	7 ans

<sup>(1)</sup> Le Rendement Acte En Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition et est égal à : Loyer net / Valeur d'acquisition Droits inclus.

L'actif présenté est celui acquis au T4 2025. Il n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine futur de la SCPI Telamon Borea.



# ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

## 1. Taux d'Occupation Financier (TOF)\* au 31/03/2026



- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur utilisateur
- Locaux vacants en restructuration lourde
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

\* Le TOF, Taux d'Occupation Financier, correspond au montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables sur la base d'un portefeuille de la SCPI intégralement loué.

**350 588,28 € EUROS DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 31/03/2026**

## 2. Mouvements locatifs

> Entrée (les plus importantes en loyer) :	N/A
> Locaux disponibles (les plus importants en loyer) :	N/A – aucun local disponible sur ce trimestre
> Nombre de locataires :	2

## REVENUS/DISTRIBUTIONS ET TRI

Taux de Rendement Interne cible à 10 ans :	7 % <sup>(1)</sup>	
Objectif de distribution cible 2026 :	6,25 %*	
Cadence de distribution :	mensuelle*	
Distributions cumulées * :	7,43 euros par Part*	
Distributions mensuelles réalisées * :	<b>2025</b> 11/2025 : 1,47 euros par Part <sup>(1)</sup> 12/2025 : 0,86 euros par Part <sup>(1)</sup>	<b>2026</b> 01/2026 : 1,62 euros par Part <sup>(1)</sup> 02/2026 : 2,02 euros par Part <sup>(1)</sup> 03/2026 : 1,46 euros par Part <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> TRI net de frais et brut de fiscalité.

\* Les revenus, le TRI net de frais et brut de fiscalité et les distributions ne sont pas garantis et peuvent évoluer tant à la hausse qu'à la baisse. Ils reflètent des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion Telamon au lancement de la SCPI, qui peuvent évoluer dans le temps en fonction des conditions de marchés. Distribution mensuelle potentielle soumise à l'approbation de l'AG annuelle et aux encaissements des loyers.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de Parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cession de Parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/03/2026	34 418	5 162 700	8 604 500	8 266 975	0	0	0

Part en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2026 : 0

# INTERVIEW FLASH DU MOIS



## Les grandes tendances en 12 questions à Yvan Gril, Directeur Investissement et Asset Management

### Comment se présente l'environnement économique européen à l'horizon 2025-2026 ?

L'environnement économique européen devrait s'inscrire, à l'horizon 2026, dans une phase de normalisation progressive, marquée par une inflation relativement maîtrisée et une croissance modérée, dans un contexte devenu très incertain.

Après les tensions inflationnistes observées entre 2021 et 2023, l'année 2025 s'est caractérisée par un net reflux de l'inflation. En France comme en zone euro, celle-ci s'établit à des niveaux sensiblement inférieurs aux anticipations initiales, autour de 0,9 % à 1,2 % en moyenne annuelle.

### Quel impact ce contexte a-t-il sur les loyers et les mécanismes d'indexation ?

Dans ce contexte, les mécanismes d'indexation locative reflètent ce changement de régime. En France, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) a fortement ralenti en 2025, avec des évolutions comprises entre +1,5 % en début d'année et des niveaux proches de 0 %, voire légèrement négatifs (-0,1 %) en fin de période. Cette situation limite la progression organique des loyers et

constitue un facteur de modération des revenus locatifs.

### Quelles sont les perspectives de croissance en zone euro ?

La croissance économique en zone euro demeure modérée, avec des perspectives comprises entre 1,0 % et 1,5 % dans un environnement marqué par des disparités entre pays. Dans ce cadre, les conditions de financement restent globalement plus contraignantes qu'au cours de la décennie passée, avec des taux directeurs encore situés autour de 2,5 % à 3 % en 2025, malgré une stabilisation progressive.

### Peut-on anticiper une évolution de l'inflation à moyen terme ?

À l'horizon 2026, l'inflation en France est anticipée entre 1,1 % et 1,7 % sous la cible de 2 % fixé par la BCE, avec un rebond ponctuel lié aux prix de l'énergie fortement impacté par le contexte géopolitique qui rend les prévisions initiales d'inflation aléatoires. En outre, la trajectoire des politiques monétaires et des conditions financières demeure incertaine et dépendante de l'évolution des fondamentaux macroéconomiques, et en particulier des prix de l'énergie.

### Comment évolue le marché de l'immobilier professionnel européen dans ce contexte ?

Dans cet environnement, le marché de l'immobilier professionnel européen a amorcé une phase de stabilisation après la correction significative observée entre 2022 et 2024. Sur cette période, les valeurs en capital ont enregistré des ajustements pouvant atteindre -10 % à -25 % selon les segments et les marchés, en lien avec une remontée des taux de rendement de l'ordre de +100 à +200 points de base pour les actifs prime.

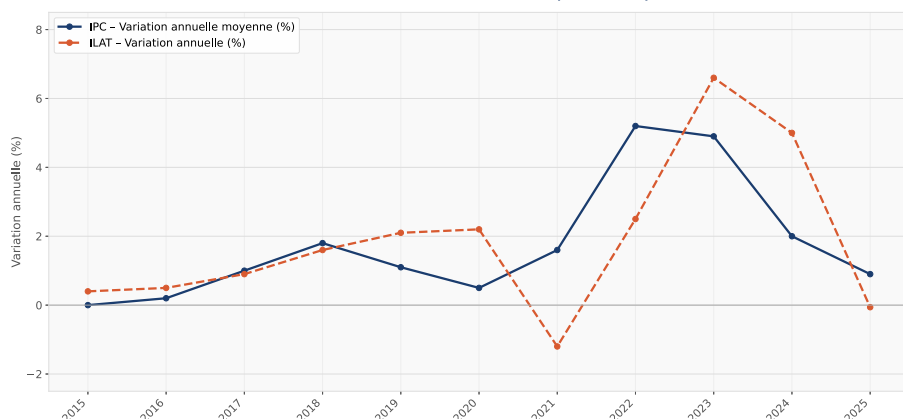
### Observe-t-on une reprise de l'investissement immobilier ?

En 2025, les volumes d'investissement montrent des signes de reprise progressive, après une contraction marquée en 2023-2024 (de l'ordre de -40 % à -50 % par rapport aux niveaux de 2021). Cette reprise demeure toutefois sélective et principalement orientée vers les actifs de qualité, bénéficiant de fondamentaux locatifs solides et répondant aux exigences environnementales croissantes. Le premier trimestre 2026 en revanche a montré une net recul des montants d'investissements en immobilier d'entreprise.

### Quelles sont les tendances sur le marché des bureaux ?

Le segment des bureaux reste marqué par des évolutions structurelles liées aux nouveaux usages. Les taux de vacance s'inscrivent en hausse dans plusieurs marchés européens, atteignant fréquemment 8 % à 12 %, voire davantage dans certains sous-marchés. Dans ce contexte, les loyers prime apparaissent globalement résilients dans les localisations les plus centrales, tandis que les actifs secondaires subissent des ajustements significatifs, tant au niveau des valeurs locatives, de la vacance que des valorisations.

Évolution annuelle : IPC vs ILAT (2015-2025)



Sources : INSEE (IPC, France hors Mayotte) - INSEE (ILAT, activités tertiaires)

### Le secteur logistique conserve-t-il son attractivité ?

Le secteur logistique continue de bénéficier de fondamentaux solides. Après une phase de recompression marquée, les taux de rendement prime se situent désormais autour de 4,7 % à 5,2 % selon les marchés, avec une stabilisation observée en 2025. La croissance des loyers, bien qu'en ralentissement, demeure positive dans plusieurs zones, notamment en Europe du Sud.

### Quelle est la situation du commerce aujourd'hui ?

Le commerce présente une situation contrastée. Les taux de rendement prime pour les actifs les mieux positionnés se situent généralement entre 4,5 % et 6,5 %, traduisant une perception du risque différenciée selon les formats et les localisations. Les actifs dominants montrent des signes de stabilisation, tandis que les actifs secondaires restent plus exposés.

### Les actifs alternatifs continuent-ils d'attirer les investisseurs ?

Les actifs dits alternatifs (santé, éducation, hôtellerie, résidentiel géré) continuent de susciter l'intérêt des investisseurs, avec des taux de rendement généralement compris entre 4 % et 6 %, en fonction des segments

et des géographies. Ces classes d'actifs bénéficient de tendances structurelles favorables et d'une diversification des sources de revenus.

### Existe-t-il des disparités géographiques en Europe ?

Sur le plan géographique, les dynamiques demeurent différenciées entre les principaux marchés européens. La France et l'Allemagne pourraient connaître une reprise progressive, dans un contexte de réajustement encore en cours. Le Royaume-Uni, plus avancé dans le cycle immobilier, présente des signes de stabilisation plus précoces. L'Espagne et l'Italie affichent des perspectives plus dynamiques, soutenues par des niveaux de rendement attractifs et des fondamentaux économiques en amélioration.

### Quelles sont les perspectives pour 2026 ?

Répondre à cette question à l'aune des événements récents est une gageure. Je me permettrai de citer Jerome Powell, Président du Conseil des Gouverneurs de la Fed : « It's so unknowable because of how long will the strait be closed. You can develop any number of scenarios that you want, but we really won't know till we know ».

Le scénario central 2026 reposait sur une poursuite de la stabilisation des marchés immobiliers européens, avec des taux de rendement susceptibles de se stabiliser et, dans certains cas, de se compresser modérément. Une reprise graduelle des valeurs pouvait être envisagée sur les actifs de qualité, sous réserve d'une amélioration des conditions de financement. Néanmoins, des incertitudes subsistaient quant à la trajectoire des taux d'intérêt, à l'évolution de la conjoncture économique et aux mutations structurelles affectant certains segments, en particulier le bureau.

Au-delà de l'ensemble des inconnues auquel nous faisons face et des prévisions antérieures dorénavant mises à mal, nous pouvons observer quelques éléments : (i) les taux d'intérêt ont remonté de 40 points de base environ depuis février 2026, (ii) les experts économiques travaillent maintenant sur trois scénarios de croissance (stables ou rvus à la baisse) et d'inflation (revus à la hausse). Les banques centrales, et pour ce qui nous concerne directement la BCE, sont donc susceptibles d'augmenter leurs taux directeurs entre 25 et 50 points de base, selon le scénario d'inflation qu'elles jugeront le plus probable.

## L'ACTU DU TRIMESTRE : TELAMON RÉCOMPENSÉE



**Telamon reçoit le Prix de la Rédaction d'Investissement Conseils catégorie « Développement Pierre Papier » lors de la 14<sup>e</sup> édition des Pyramides de la Gestion de Patrimoine, organisée le 17 mars.**

Cette distinction vient saluer la pertinence de notre stratégie ainsi que notre capacité à concevoir et déployer des solutions d'investissement immobilières innovantes et performantes. Elle reflète également la qualité de nos expertises sur l'ensemble des véhicules que nous gérons : notre SCPI Telamon Borea, notre fonds logistique NAO Logistics ou encore nos stratégies Value-add dédiées à des investisseurs avertis.

Palmarès de référence depuis plus de 14 ans, cette récompense reflète la confiance accordée par les professionnels du patrimoine, ainsi que la reconnaissance de notre expertise historique en immobilier, développée depuis près de 30 ans en tant que promoteur-investisseur, nous permettant de maîtriser l'ensemble des leviers de création de valeur et de proposer des solutions adaptées aux différents cycles de marché, dans la durée.



# ZOOM SUR LA LOGISTIQUE, UNE DES VERTICALES D'INVESTISSEMENT DE TELAMON BOREA

La diversification du patrimoine est une priorité des investisseurs et cette tendance s'est accentuée depuis les crises que nous traversons. Au sein des poches immobilières des portefeuilles, l'exposition aux actifs logistiques n'est plus du tout envisagée comme une position alternative ou marginale sur un sous-jacent de niche. Les explications de Charles Vialettes, Fund Manager de TELAMON BOREA.



Le Coudray-Montceaux - Essonne (91) - 86 000 m<sup>2</sup> - opération réalisée par Telamon donnée à titre d'illustration et non représentative des actifs actuels et futurs de la SCPI Telamon Borea.

## Telamon est le premier promoteur d'immobilier logistique indépendant français. Pouvez-vous présenter les éléments clés ?

Telamon opère depuis près de 30 ans dans le développement de l'immobilier logistique, un segment de niche à l'époque, qui était confronté non seulement à l'essor de nouveaux besoins des entreprises et des transporteurs, mais aussi à un certain déficit d'innovation.

Au fil de ces trois décennies, il nous est apparu évident d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'actif immobilier : du développement, notre savoir-faire historique, à la détention, en passant par la construction, la promotion puis l'investissement et l'asset-management en devenant société de gestion en 2014.

Aujourd'hui nous avons investi plus d'1,5 milliard d'euros d'actifs logistiques et parcs d'activités.

**“ Aujourd'hui nous avons investi plus d'1,5 milliard d'euros d'actifs logistiques et parcs d'activités en une décennie ”**

## Quels types d'actifs immobiliers ciblez-vous ?

Au sein de l'univers logistique et parcs d'activités, nous combinons des stratégies d'investissement core et core + principalement, auxquelles nous pouvons associer l'intégration d'actifs value-add de façon marginale, en vue de capter d'éventuelles opportunités de primes de risque.

Rappelons que les trois caractéristiques principales d'un actif sont la localisation, la qualité du bâtiment et l'état locatif. Un actif reprenant ces trois caractéristiques est un actif core, deux caractéristiques core +.

Un actif value-add ne répond qu'à une seule caractéristique. Dans ce dernier cas nous ne transigeons jamais sur la localisation de l'actif.

Sur le segment core, les actifs que nous identifions sont souvent monolocataires et bénéficient d'une situation locative sécurisée sur le moyen-long terme. Ils sont établis dans les principaux pôles

régionaux à l'image de l'Île-de-France et de Lyon. Sur le segment core +, nous ciblons pour l'essentiel des actifs existants dont le profil rendement-risque locatif est un peu plus élevé, reflet d'une situation locative qui vise à être optimisée grâce à un travail d'asset management dynamique. Dans les deux cas, ces actifs jouissent d'emplacements très qualitatifs.

### **Comment abordez-vous l'enjeu environnemental d'artificialisation des sols ?**

Nous avons réalisé des études d'impact de nos projets en promotion sur l'environnement avec des analyses pré- et post-construction et chaque fois, nous avons constaté 5 fois plus de biodiversité grâce à la conception d'espaces paysagers vertueux qui représentent en général 20 % de la surface du site. Autre exemple, le redéveloppement de surfaces aux normes actuelles permet une emprise au sol deux fois moins importante grâce à une hauteur aujourd'hui de 12 m, réduisant ainsi l'artificialisation.

Il est vrai qu'au fil du temps, le déplacement du centre de gravité des entrepôts logistiques des centres-villes aux premières et deuxième couronnes, puis au périurbain, a suscité des interrogations des différentes parties prenantes. La logistique du e-commerce, par exemple, est gourmande en m<sup>2</sup> en raison d'importants besoins de stockage et de convoyage. Rappelons qu'elle nécessite trois fois plus de superficie que la logistique traditionnelle. Mais dans leur totalité, les sites logistiques et parcs d'activités représentent seulement 1 % de l'artificialisation supplémentaire des sols en France, chaque année.

### **Au-delà de ce constat, comment réduisez-vous l'impact de vos investissements ?**

Cette nuance relative ne nous dédouane évidemment pas de nos responsabilités en matière d'investissement socialement responsable et de développement durable. Dans le cadre de notre stratégie logistique, nous avons défini un cahier des charges avec des exigences très concrètes : les actifs immobiliers neufs que nous acquérons doivent présenter des performances environnementales exemplaires. Quant aux actifs existants, nous les repositionnons pour réduire leur impact en matière de changement climatique selon une approche Best in progress.

Nos efforts portent tout particulièrement sur l'amélioration énergétique des actifs, leur transition vers des énergies propres et renouvelables ainsi que la limitation de consommation des fluides. Cela s'inscrit dans un plan d'amélioration annuel listant les actions à mettre en œuvre avec un objectif à 3 ans. En somme, nous défendons une approche dite smart building au service de la transition énergétique, pour nos bâtiments logistiques.

Enfin, face au problème spécifique d'artificialisation des sols, notre réponse est dans la conception même des sites ou leur reconfiguration : nous créons ou recréons systématiquement des espaces de biodiversité et nous infiltrons au maximum les eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'artificialisation induite.



# PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

SCPI à capital variable / Note d'information visée par l'AMF n°25-05 du 17 avril 2025

**6,25 % TAUX  
DISTRIBUTION CIBLE\***

7 % TRI CIBLE\*

**RÉINVESTISSEMENT  
DES DIVIDENDES  
ET VERSEMENTS  
PROGRAMMÉS POSSIBLES**

**DISTRIBUTION  
POTENTIELLE MENSUELLE  
DES DIVIDENDES\*\***

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La SCPI Telamon Borea a pour objectif d'**investir dans des biens immobiliers diversifiés issus de différents secteurs d'activités en Europe** : actifs logistiques, parcs d'activités, bâtiments industriels, bureaux, commerces, établissements de santé, résidences, énergies renouvelables, etc.

Selon les convictions de la société de gestion :

- la **pluralité des typologies de bâtiments** permet une meilleure diversification des risques et la mise en place d'une stratégie opportuniste,
- dans un contexte de baisse généralisée des valeurs et de taux d'intérêt attractifs, **la SCPI Telamon Borea permet à ses investisseurs de saisir des opportunités**, dans un « Momentum » de marché favorable.



**PARC  
D'ACTIVITÉS**



**BÂTIMENTS  
INDUSTRIELS**



**LOGISTIQUE**



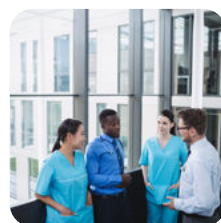
**COMMERCE**



**ÉNERGIES  
RENOUVELABLES**



**RÉSIDENCES  
GÉRÉES**



**SANTÉ**



**HÔTELS**



**BUREAUX**

## PRINCIPAUX RISQUES

Risque de perte en capital, risque lié au marché immobilier, risque de liquidité, risque lié au démembrement, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié au recours à l'endettement. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ce produit présente un risque de perte en capital. En raison de la nature des actifs dans lesquels la SCPI investit, la liquidité de ses parts peut être limitée. La Société de Gestion ne garantit pas le retrait des parts.

**Forme juridique : SCPI à capital variable**

**Durée de Placement Conseillée : 10 ans**

**Délai de jouissance : 6 mois**

**Minimum de souscription : 4 parts**

**Fréquence de Distribution : mensuelle\*\***

**Options d'investissement** : SCPI ouverte au financement à crédit, démembrement possible.

**Prix de souscription TTC : 250 €** (dont nominal 150 € et prime d'émission 100 €).

**Frais de souscription** : **max. 10 % HT**, soit 12 % TTC La Société de Gestion pourra rétrocéder tout ou partie des commissions de souscription qu'elle aura perçues.

**Frais de gestion/an** : **max. 10 % HT** soit 12 % TTC des loyers encaissés en France, **max. 12 % HT** soit 14,40 % TTC des loyers encaissés hors France (TVA retenue 20 %).

**Commission gestion des travaux** : **6 % HT**, soit 7,20 % TTC (TVA retenue 20 %).

**Frais de retrait : 0 %**

**Commission de cession de parts** : **5 %** si suspension de variabilité du capital ou 180 € TTC forfaitaire.

\* Les revenus, le TRI et les distributions ne sont pas garantis et peuvent évoluer tant à la hausse qu'à la baisse. Ils ne sont pas garantis et reflètent des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion Telamon au lancement de la SCPI, qui peuvent évoluer dans le temps en fonction des conditions de marchés.

\*\* Le versement de dividendes est potentiel et soumis à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale annuelle des associés.

## CONDITIONS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de 2 moyens : le retrait de ses parts demandés auprès de la société de gestion ou la vente des parts, en cherchant lui-même un acheteur sans intervention de la société de gestion. La sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante au retrait ou une contrepartie à l'achat. La société de gestion ne garantit pas la cession des parts, ni le retrait.

L'ensemble des informations relatives aux conditions de sortie est indiquée en Chapitre II- Modalités de Sortie de la Note d'information disponible sur le site internet ou auprès de la Société de Gestion.

## PRINCIPAUX RISQUES

Investir dans des parts de la SCPI Telamon Borea est un investissement immobilier qui constitue un investissement long terme : nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'ensemble des risques sont décrits dans la documentation réglementaire du Fonds (Note d'information, Statut, DIC).

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Les informations qu'il contient ne sont pas suffisantes pour prendre une décision d'investissement. Veuillez vous référer aux statuts, à la note d'information et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement. Les images et illustrations présentées dans ce document sont fournies à titre indicatif uniquement. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et ne sauraient constituer une offre ferme. Les investissements réels de la SCPI peuvent diverger des représentations graphiques affichées.

**Risque de perte en capital** : le capital investi est soumis à la variation des marchés immobiliers. Cette variation peut entraîner une baisse de la valeur du patrimoine immobilier, et donc du prix de retrait, impliquant une perte en capital pour l'investisseur.

**Risque lié aux revenus** : les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location des actifs et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction du taux d'occupation des immeubles, de leur valeur locative et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

**Risque de change** : la SCPI détient des actifs libellés en devises étrangères, leur valeur peut varier en fonction des taux de change. Cela peut réduire la valeur des parts détenues ou le revenu perçu par les associés.

**Risque de liquidité** : ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme un peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie.

# À PROPOS DE TELAMON

Promoteur, investisseur et asset manager, Telamon, groupe entrepreneurial indépendant présidé par Christophe Bouthors, développe et réalise depuis plus de 30 ans des opérations en immobilier d'entreprise et en immobilier résidentiel.

Société de Gestion Agréée, Telamon intervient également comme investisseur pour le compte de clients privés et de grands groupes institutionnels. Avec plus d'1,5 milliard d'euros investi en 10 ans, Telamon intègre cette qualité d'exécution dans sa gamme de solutions d'investissement composée de la SC Nao Logistics, un produit de capitalisation sur la verticale logistique, d'une SCPI diversifiée européenne Telamon Borea et de son Fonds Professionnel Telamon Value-Add 1.

Les différentes expertises du groupe lui permettent de se positionner comme un acteur actif et incontournable en résidentiel, bureau, logistique & activité, commerce & hôtellerie. Depuis 2022, Telamon est également producteur d'énergies renouvelables : il conçoit et réalise des projets solaires pour participer activement à l'évolution du mix énergétique et contribuer à un avenir plus responsable.

## Telamon en chiffres

- 60 collaborateurs
- 4 métiers : promotion, investissement/asset management, gestion collective, production d'énergies renouvelables
- 1,5 milliard d'euros d'investissement depuis 2016
- 1 500 000m<sup>2</sup> livrés en immobilier logistique
- Plus d'un million de m<sup>2</sup> d'offre globale en immobilier d'entreprise (logistique et parcs d'activités)
- Plus de 1 000 logements livrés

2025

- Lancement de la SCPI Telamon Borea
- Lancement du FPCI Telamon Value Add 1

2024

L'équipe dirigeante de Telamon devient actionnaire majoritaire et poursuit son partenariat avec Andera Partners

2023

- Lancement de la SC NAO LOGISTICS
- Certification B Corp

2022

- Le Groupe Panhard devient Telamon
- Lancement de l'offre production d'énergies renouvelables

2020

Le montant de l'encours sous gestion dépasse le milliard d'euros

2019

Création du pôle promotion/parcs d'activités

2016

Création du pôle promotion résidentielle

2014

Création du pôle investissement et agrément de la société de gestion

1995

Création du Groupe Panhard



**Benoit Méon**

Directeur Relations Investisseurs  
06 83 47 01 66  
benoit.meon@telamon-groupe.com



**Olivier Buret**

Directeur des partenariats Ouest-France  
06 07 86 84 25  
olivier.buret@telamon-groupe.com



**Fabrice Chevallereau**

Responsable des partenariats Sud-Est  
06 67 13 25 61  
fabrice.chevallereau@telamon-groupe.com



**Alexia Mihajlovic**

Responsable des partenariats Nord-Est  
06 07 48 25 51  
alexia.mihajlovic@telamon-groupe.com

# Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers - Numéro d'agrément AMF : GP-14000012

Entreprise



Certifiée