



# RAPPORT ANNUEL TELAMON BOREA

EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

TELAMON BOREA

Société civile de placement immobilier à capital variable

siège social : 36 rue Beaujon, 75008 Paris

RCS de PARIS n° 943 198 515

Visa AMF n° 25-05 en date du 17 avril 2025

(la « SCPI »)

# Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Entreprise



Certifiée

# Sommaire

PROPOS INTRODUCTIF DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	3
ÉDITO .....	5
PRÉSENTATION DE LA SCPI .....	6
CHIFFRES CLÉ 2025 .....	9
PRINCIPAUX RISQUES .....	10
PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU RÉSULTAT .....	11
RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ EN COURS DE L'EXERCICE 2025 .....	12
FISCALITÉ .....	22
ORGANISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	24
CONTRÔLE INTERNE ET CONFLITS D'INTÉRÊTS .....	25
RÉMUNÉRATIONS .....	25
PERSPECTIVES .....	26
ANNEXES .....	29

# PROPOS INTRODUCTIF DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La SCPI Telamon Borea, une gestion d'exigence institutionnelle au service des investisseurs privés.

**7%\***

de performance prévisionnelle (TRI cible), incluant un **taux de distribution cible de 6,25%\***

## Accessible et déjà investie : la SCPI Telamon Borea ne perd pas de temps pour concrétiser sa stratégie. Explications avec Christophe Bouthors, Président de Telamon.

### Pourquoi avoir lancé la SCPI Telamon Borea ?

Chez Telamon, nous avons longtemps investi et géré de l'immobilier pour le compte de grands institutionnels. En 2022, nous avons décidé d'ouvrir notre expertise au grand public en lançant NAO Logistics, un véhicule de capitalisation dédié à la logistique, aujourd'hui référencé dans plusieurs contrats d'assurance-vie (Selencia et Swiss Life). Avec Telamon Borea, nous franchissons une nouvelle étape en proposant une SCPI diversifiée et européenne. C'est une réponse directe aux attentes des épargnants qui cherchent une stratégie lisible, la solidité d'un groupe immobilier reconnu et une gestion d'exigence institutionnelle. A peine quatre mois après son lancement, Telamon Borea a déjà concrétisé sa première acquisition au UK — preuve que nous sommes pleinement engagés dans la mise en œuvre de notre stratégie.

### Quelle est justement la stratégie de Telamon Borea ?

Nous investissons dans la logistique, les parcs d'activités, l'hôtellerie, les bureaux et le commerce — des actifs que nous connaissons bien, pour les avoir

développés ou gérés depuis plus de trente ans. Sur la dernière décennie, nous avons investi plus de 1,5 milliard d'euros pour le compte de grands institutionnels (Amundi, Ivanhoé Cambridge, Goldman Sachs). Telamon Borea est une SCPI européenne qui a pour objet d'investir en France, en Espagne, au Royaume-Uni, en Irlande et en Italie notamment. Ce choix permet de saisir des opportunités sur des marchés aux dynamiques diverses, dans des contextes conjoncturels, fiscaux et environnementaux spécifiques à chaque pays ciblé.

### Pourquoi ce placement peut-il intéresser les épargnants ?

Telamon Borea s'adresse à ceux qui souhaitent diversifier leur patrimoine dès 1 000 euros au travers d'un produit tangible, et qui recherchent la possibilité de percevoir un revenu mensuel. C'est une solution d'investissement de long terme, portée par une équipe expérimentée, qui fait le choix de la lisibilité et de la rigueur, tant dans l'identification que dans l'allocation des actifs qui vont composer le portefeuille de notre SCPI Telamon Borea.

\*Le TRI et le taux de distribution ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché, au taux d'occupation des immeubles et de la solvabilité des locataires. Ce Taux de Rendement Interne (TRI) est un objectif indicatif de performance sur une période de 8 ans fondé sur des projections internes.



# ÉDITO

Chez Telamon, nous avons longtemps investi et géré de l'immobilier pour le compte de grands institutionnels. Avec Telamon Borea, nous apportons une qualité de gestion d'exigence institutionnelle et la solidité d'un groupe immobilier reconnu, deux éléments indispensables, dans un contexte de marché qu'il faut savoir décrypter pour capter un momentum particulièrement favorable à l'investissement sélectif.

Telamon Borea privilégie la diversification à la fois en termes de thématiques d'investissement et d'exposition géographique, en ligne avec notre historique d'investissement dans la logistique, les parcs d'activités, l'hôtellerie, les bureaux et le commerce — des actifs que nous connaissons bien, pour les avoir développés ou gérés depuis plus de trente ans, avec plus d'1,5 milliard d'euros investis pour le compte de grands institutionnels sur la dernière décennie.

Notre SCPI entend se constituer un portefeuille européen et cible en priorité des actifs situés dans des localisations de qualité sur leur segment, bénéficiant d'une dynamique locative. Nos premières opérations réalisées concrétisent parfaitement notre stratégie, à savoir cibler des actifs européens solides, générateurs de rendement immédiat, et portés par des locataires de qualité. En somme, investir dans l'immobilier tertiaire européen à travers une SCPI lisible, sélective et diversifiée.

Par ailleurs, nous poursuivons nos actions visant à faciliter l'accès à l'épargne immobilière avec la mise en place en 2025 d'outils et services au service de nos investisseurs :

- la création d'un site dédié : <https://www.jepargne-avec-telamon.com/produit/borea/>
- l'accès à un simulateur : <https://www.jepargne-avec-telamon.com/simulateur/>
- la mise en place d'offres de crédit avec CréditLift et BNP Paribas
- l'accès au démembrement avec 2 partenaires : Wenova AM et France Valley
- un versement mensuel des dividendes
- des communications régulières sur la vie sociale de la SCPI
- un extranet dédié aux distributeurs et aux investisseurs
- une présence accrue dans la presse spécialisée.

Telamon Borea a obtenu le label ISR en date du 11 septembre 2025. Cette labélisation renforce l'engagement de Telamon en tant qu'acteur investi dans l'immobilier de demain.

Notre SCPI a pour objectif d'améliorer la performance ESG des actifs par rapport à des critères définis, tout en étant en adéquation avec les grandes lignes directrices de la politique RSE de Telamon :

- pour l'environnement > la réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone ainsi que l'amélioration de la biodiversité, etc.
- pour le social > le confort des utilisateurs et l'amélioration de leur mobilité durable, etc.
- pour la gouvernance > la prise en compte de l'ESG dans les relations locataires et prestataires, etc.

Pour atteindre cet objectif, les actions de maîtrise de la performance ESG se distinguent selon la typologie des projets et des actifs :

→ **Dans le cadre du développement de projets et de l'acquisition d'actifs immobiliers neufs**, des critères ESG de performance intrinsèque sont ciblés : performance énergétique et impact carbone initiaux, type de labellisation mise en œuvre. Une note minimale ESG de l'actif est exigée dans le cadre de ces acquisitions pour que ce dernier soit concerné par une gestion best-in-class.

→ **Dans le cadre de l'acquisition d'actifs immobiliers existants**, Telamon identifie les opportunités d'amélioration de l'actif, en réalisant une évaluation initiale des performances ESG de l'actif et en identifiant des objectifs de repositionnement qui permettront d'atteindre une note ESG en adéquation avec les critères du label ISR. Ces actifs seront concernés par une gestion de type best-in-progress et se voit attribuer une note sur 100, prenant en compte une pondération adaptée selon les enjeux sectoriels, réglementaires et les exigences du label ISR.

En 2026, nous continuerons à œuvrer activement au développement de la SCPI dans un environnement exigeant, en nous concentrant sur un référencement auprès des principaux acteurs de la distribution de solutions d'investissement immobiliers.

# PRÉSENTATION DE LA SCPI

**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'intérêts attractifs, **la SCPI Telamon Borea permet à ses investisseurs de saisir des opportunités**, dans un « Momentum » de marché favorable.

**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.



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.

\* 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.

<b>Dénomination</b>	<b>TELAMON BOREA</b>
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Siège social</b>	36 rue Beaujon, 75008 Paris
<b>Forme juridique</b>	Société civile de placement immobilier à capital variable ( <b>SCPI</b> ), faisant offre au public de ses parts sociales.
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	Greffe du tribunal de commerce de Paris
<b>Numéro du registre du commerce et des sociétés</b>	RCS de Paris n° 943 198 515
<b>Durée de la SCPI</b>	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation qui pourront être décidées selon les règles prévues aux Statuts.
<b>Objet social</b>	<p>(i) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;</p> <p>(ii) l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</p> <p>(iii) la réalisation de travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.</p> <p>(iv) l'acquisition des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; et</p> <p>(v) la cession des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>(vi) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.</p> <p>La SCPI peut, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, (i) contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, (ii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et (iii) consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient des participations.</p> <p>L'actif de la SCPI est constitué dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables et notamment celles prévues aux articles L.214 115 et R.214-156 du Code monétaire et financier, tels que modifiés ou remplacés le cas échéant.</p> <p>Plus généralement, la SCPI pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation dans les conditions fixées par la réglementation qui lui est applicable.</p>

<b>Exercice social</b>	La durée de l'exercice social est de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice a commencé à la date d'immatriculation de la SCPI au Registre du commerce et des sociétés et s'est terminé le 31 décembre 2025.
<b>Capital initial</b>	Le capital social initial de la SCPI a été fixé à la somme de sept-cent soixante mille cinquante euros (760 050 €). Il est divisé en <b>cinq-mille soixante-six</b> (5 066) parts sociales, de cent-cinquante euros (150 €) de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées.
<b>Capital social minimum</b>	Le montant du capital social minimum statutaire est de sept cent soixante mille euros (760 000 €).
<b>Capital statutaire (maximum)</b>	La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts sociales dans les limites du capital maximum autorisé d'un montant de cinq cent millions d'euros (500 000 000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.
<b>Capital effectif</b>	
<b>Conseil de Surveillance</b>	Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants dont les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DANIS Vincent</b>, dirigeant ;</li> <li>- <b>LAFON Alexandra</b>, employée des jeux ;</li> <li>- <b>CG GROUPE</b>, société par actions simplifiée uni personnelle ;</li> <li>- <b>SAXE PARTICIPATIONS</b>, entreprise uni personnelle à responsabilité limitée ;</li> <li>- <b>SCI AAZ</b>, société civile immobilière ;</li> <li>- <b>SCI CRILIN</b>, société civile immobilière ;</li> <li>- <b>SCI NIPHIMMO</b>, société civile immobilière ;</li> <li>- <b>SC NIWAGAIFFE</b>, société civile.</li> </ul>
<b>Société de Gestion</b>	<b>TELAMON</b> 36 rue Beaujon, 75008 Paris Email : investisseurs@telamon-groupe.com Tél. : 01 42 56 26 46
<b>Dépositaire</b>	<b>SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A.</b> , Société Anonyme, au capital de 1 059 665 810,00 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222 et dont le siège social est sis 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18).
<b>Commissaire aux comptes</b>	<b>KPMG S.A.</b> , Société Anonyme, dont le siège social est situé Tour Eqho 2 Avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, représentée par Monsieur Nicolas Duval-Arnauld.
<b>Expert Immobilier</b>	<b>Cushman &amp; Wakefield Valuation France</b> , société anonyme, dont le siège social est situé 185-189 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574.
<b>Déléataire de la gestion comptable</b>	<b>PRIMEXIS</b> , société par actions simplifiée, au capital de 273.000 euros dont le siège social est situé Immeuble Pacific 11-13 cours Valmy, 92977 Paris La Défense, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 539 528 240.
<b>Information</b>	La personne responsable de l'information relative à la SCPI est : <b>Benoît MEON</b> Email : investisseurs@telamon-groupe.com Tél. : 01 42 56 26 46

# CHIFFRES CLÉ 2025

**Capitalisation**  
**7 949 750 €**

**Prix de  
souscription**  
**250,00 €**

**Actifs**  
**2**

**Taux  
d'occupation**  
**100 %**

**Répartition sectorielle**  
en % des valeurs vénales



**Répartition géographique**  
en % des valeurs vénales



## Présentation des actifs



En date du 26/08/2025, la **première acquisition** de la SCPI est un local commercial de 1 071 m<sup>2</sup> situé à Sutton, au sud ouest de Londres, pour près de 4,6 M€ droits inclus. Il est occupé par l'enseigne britannique Halfords, spécialisée dans le cyclisme, les loisirs et l'automobile. Cet actif offre un rendement immédiat net AEM de 8 %, avec une projection de rendement moyen estimé à 9 % sur six ans.



La seconde acquisition est un local commercial de 1 112 m<sup>2</sup> situé à West Wickham, également au sud de Londres, acquis le 27/10/2025 pour près de 4,2 M€ droits inclus. Il est aussi loué à Halfords dans le cadre d'un bail offrant une bonne visibilité locative. Ce bien, détenu en pleine propriété, génère un rendement immédiat net AEM de l'ordre de 7,35 % et un rendement moyen estimé à 8,4 % sur six ans.

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.

Les actifs présents sont ceux acquis au T4 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine futur de la SCPI Telamon Borea.

# PRINCIPAUX RISQUES

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI sont les suivants :

## **Risque lié au marché immobilier**

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et peut connaître des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

## **Risque en capital**

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.

## **Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées**

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

## **Risque lié à la gestion discrétionnaire**

La gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

## **Risque de contrepartie**

La défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens ou de leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## **Risque de liquidité**

Les conditions de cession de Parts sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait ni la revente des Parts. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

## **Risque lié au démembrement**

La souscription de parts de la SCPI en démembrement de propriété comporte des risques spécifiques, notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité accru et l'absence de perception de revenus pendant la période de démembrement.

## **Risque lié à l'endettement**

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées dans la Note d'Information. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI. En outre, le recours au financement bancaire peut avoir un impact défavorable sur la distribution des revenus par la SCPI.

Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale ordinaire et sont actuellement fixées à 30 % maximum de la valeur vénale globale du patrimoine de la SCPI au 31 décembre de l'année écoulée (effet de levier maximum de la SCPI).

## **Risque de change**

Lorsque la SCPI investit dans des actifs situés hors de la zone euro, la baisse des devises d'investissement par rapport à l'Euro, devise de référence de la SCPI peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone euro. L'exposition théorique maximale au risque de change est de 25 % des actifs détenus par la SCPI.

## **Risque en matière de durabilité**

La réalisation de certains événements dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance pourrait avoir un impact négatif entraînant une baisse des revenus, des coûts plus élevés ou des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs pouvant entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur des Parts.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

# PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU RÉSULTAT

## Compte de résultat (montants en euros)

	2025	Par part (*)
Produits	203 497	27,85
Charges	135 393	18,53
Résultat net	68 104	9,32

## Affectation du résultat (montants en euros)

	2025	Par part (*)
Résultat net	68 104	9,32
Acomptes distribués	19 574	2,68
RAN	48 530	6,64

(\*) Par part détenue en jouissance à la fin de l'exercice

# RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ EN COURS DE L'EXERCICE 2025

## (i) Évolution du marché immobilier

### **Contexte macroéconomique globalement favorable à l'immobilier européen**

Le contexte macroéconomique début 2026, caractérisé par une reprise progressive des marchés européens et britanniques semble favorable aux investissements immobiliers européens. Cette dynamique repose sur une croissance modérée du PIB réel de la zone euro autour de 1 à 1,2 %, une inflation maîtrisée et une stabilisation des taux d'intérêt, en adéquation avec la stratégie diversifiée de la SCPI Telamon Borea sur la logistique, les parcs d'activités, l'hôtellerie, les bureaux et le commerce.

### **Dynamiques économiques en amélioration et bureaux en stabilisation**

L'Europe est affectée par des incertitudes géopolitiques, mais observe une amélioration du sentiment des investisseurs et une liquidité renforcée sur les marchés obligataires. Au Royaume-Uni, les baisses de taux prévues par la Banque d'Angleterre soutiennent la reprise, avec une progression estimée des volumes d'investissement immobilier de 10 à 15 % par rapport à 2025. Sur le marché des bureaux, la demande locative reste soutenue par la création nette d'emplois dans les secteurs technologiques et financiers, avec une préférence pour les actifs prime certifiés ESG situés à Paris, Londres et Francfort ; les loyers dans les centres d'affaires progressent de 2 à 4 %, tandis que les taux de vacance se stabilisent autour de 7 à 8 %.

### **Logistique et industriel : secteurs résilients par nature**

Le secteur logistique et industriel affiche une résilience structurelle, stimulée par l'expansion de l'e-commerce et le nearshoring. Les taux de vacance y demeurent inférieurs à 5 %, avec des loyers prime en hausse de 3 à 5 % en Europe continentale et au Royaume-Uni. Les parcs d'activités bénéficient d'une demande soutenue, tandis que le commerce et le retail sur les emplacements prime des high streets et retail parks enregistrent une croissance moyenne des loyers de 4 %, dans un contexte de pouvoir d'achat stable et d'offre nouvelle limitée.

### **Hôtellerie et living : perspectives de croissance mesurées**

Le RevPAR hôtelier européen progresserait de 1 à 3 % environ en 2026, porté par le tourisme international et une offre nouvelle modérée. Les investissements dans les secteurs living (résidentiel, étudiant) devraient dépasser 70 milliards d'euros, principalement au Royaume-Uni et en Europe du Nord.

Ce panorama confirme l'adéquation de la stratégie paneuropéenne de Telamon Borea avec des actifs résilients générateurs de revenus stables.

Sources : CBRE, BNP Paribas Real Estate, JLL, Cushman & Wakefield

## (ii) Évolution du marché des SCPI

Le marché des SCPI françaises entre dans une phase de stabilisation et de reprise progressive en 2026, après les ajustements de valorisation des années précédentes. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de collecte nette en forte hausse (+29 % à 4,6 Md€ en 2025) et de regain de confiance des investisseurs, particulièrement favorable aux véhicules diversifiés.

### **Capitalisation et parts en circulation : signes d'un marché en rebond**

La capitalisation totale du marché SCPI atteint 89 milliards d'euros fin 2025, en légère progression malgré les retraits, portée par une collecte brute de 5,5 Md€ (+17 %). Les parts en circulation se stabi-

lisent, avec environ 2,8 Md€ en attente de retrait (3,1 % de la capitalisation), concentrées sur quelques SCPI en difficulté.

### Valorisations et prix des parts : retour progressif à la création de valeur

Les valorisations des patrimoines se stabilisent après des baisses cumulées de 10-20 % en 2023-2024 ; plusieurs SCPI annoncent des revalorisations début 2026. La performance globale annuelle (PGA) moyenne s'établit à +1,46 % en 2025, contrastant avec un taux de distribution (TD) moyen de 4,91 %. Les prix de parts ont baissé de 1,89 % en 2025 mais se stabilisent avec des hausses ciblées sur les SCPI performantes.

Le marché des SCPI affiche une capitalisation stabilisée à 89 Md€ fin 2025, avec une collecte nette en forte progression (4,6 Md€) et des premières revalorisations de prix de parts en 2026. Les disparités sectorielles persistent, favorisant les SCPI diversifiées et résilientes dans un contexte de reprise sélective des valorisations après les ajustements 2023-2024.

Sources : Meilleures-SCPI, France-Epargne, Centrale-des-SCPI, Pierrepapier.fr, ASPIM, IEIF

## (iii) Composition du patrimoine de la SCPI

### ETAT DU PATRIMOINE

	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
Acquisitions	8 381 402	8 147 761
Cessions	-	-
Créances	346 747	346 747
Disponibilités	848 001	848 001
Endettement	- 2 868 917	- 2 868 917
Comptes de régularisation actif et passif	- 156 499	- 156 499
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>6 550 734</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>6 317 093</b>

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

(à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
Paris	0%	0%	0%	0%	0%
Région parisienne	0%	0%	0%	0%	0%
Province	0%	0%	0%	0%	0%
DOM-TOM	0%	0%	0%	0%	0%
Étranger	0%	100%	0%	0%	0%
<b>Totaux</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

## (iv) Éléments relatifs à la gestion locative

Taux d'occupation : 100 %

Nouveaux baux : 2

Congés : 0

Lots vacants : 0

Principaux locataires : Halfords Group PLC

Loyers encaissés : 185 009 €

Durée résiduelle des baux : WALB de 6,48 ans pour les deux actifs au 31/12/2025.

## (v) Éléments relatifs à la gestion immobilière

Aucun élément particulier à signaler.

## (vi) Présentation du résultat de l'exercice

### COMPTE DE RÉSULTAT en €

	31/12/2025	
	Détail	Total
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	185 009	
Charges facturées	6 131	
Produits des participations contrôlées	-	
Produits annexes	-	
Reprises de provisions	-	
Transferts de charges immobilières	-	
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>191 140</b>
<b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 131	
Travaux de gros entretien	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	
<b>Autres charges immobilières</b>	-	
- Charges sur locaux vacants	-	
- Charges non récupérables	-	

- Assurances non récupérables	-
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-
- Impôts et taxes	-
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-

<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 131</b>
----------------------------------------	--------------

<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>185 009</b>
------------------------------------------------------	----------------

### I - PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-
Transferts de charges d'exploitation	-
Autres produits	741

<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>741</b>
------------------------------------------	------------

### II - CHARGES D'EXPLOITATION

Commissions de la société de gestion	22 201
Primes d'assurance	-
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>43 761</b>
- Honoraires	37 814
- Frais d'assemblées et de conseils	-
· Rapports annuels	-
· Informations associés	-
· Frais d'assemblée	-
· Affranchissements	-
· Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-
- Cotisations et contributions	-
· Autres charges	-
· Cotisation AMF et autres	-
· Coût dépositaire	-
· Droits d'enregistrement	-
· Cotisation sur la valeur ajoutée	-
· Impôts étrangers	-
· TVA non récupérable	-
Frais bancaires	5 947

<b>Diverses charges d'exploitation</b>	1 252
- Redevances	-
- Jetons de présence	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-
- Perte de change sur créances et dettes commerciales	1 252
- Commission sur les souscriptions	-
- Autres charges de gestion courante	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>67 214</b>

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ  
IMMOBILIÈRE B = (I-II) - 66 473**

**I - PRODUITS FINANCIERS**

Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	11 616
Reprises de provisions sur charges financières	-

**TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS 11 616**

**II - CHARGES FINANCIÈRES**

Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	32 447
Dépréciations	-

**TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES 32 447**

**RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) - 20 831**

**I - PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-

**TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS -**

**II - CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Charges exceptionnelles	-
-------------------------	---

Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles -

**TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES -**

**RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) -**

IRNR - UK 25% 29 600 - 29 600

**RÉSULTAT NET (A+B+C+D) 68 104**

## (vii) Délais de règlement des fournisseurs et des clients

### Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Retard de paiement					Total
	Factures non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
Nombre de factures	2	1	1	0	0	4
Montant total des factures	7 470	1 560	55	0	0	9 085
% du chiffre d'affaires de l'exercice	4 %	1 %	0 %	0 %	0 %	5 %

#### Factures exclues : dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues

Montant total des factures exclues

### Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Retard de paiement					Total
	Factures non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
Nombre de factures	0	2	0	0	0	2
Montant total des factures	0	198 766	0	0	0	198 766
% du chiffre d'affaires de l'exercice	0	104 %	0	0	0	104 %

#### Factures exclues : dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues

Montant total des factures exclues

## (viii) Évolution du capital

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Nominal de la part : **150,00 €**

ANNÉE	Montant du capital nominal au 31	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2025 (*)	4 769 850 €	4 769 850 €	31 799	103	457 562 €	250,00 €

(\*) La SCPI Telamon Borea ayant été créée en avril 2025, l'année 2025 constitue le seul exercice de la SCPI.

## (ix) Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2025 (*)	0	0	0	NA	0

(\*) La SCPI Telamon Borea ayant été créée en avril 2025, l'année 2025 constitue le seul exercice de la SCPI.

## (x) Valorisation et évolution du prix de la part

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 est estimée à 8 147 761 € hors droits, sur la base d'expertises indépendantes réalisées selon la méthode par capitalisation du revenu.

Les experts soulignent la solidité du locataire Halfords (notation 5A2), la sécurisation des loyers jusqu'en 2032 via des baux fermes assortis d'indexations RPI (Retail Price Index), ainsi que la résilience du marché des retail warehouses dans le Grand Londres, caractérisé par une vacance faible et un intérêt soutenu des investisseurs.

- Valeur comptable de la SCPI : 6 550 735 € soit 206,00 € par part
- Valeur de réalisation : 6 317 094 € soit 198,66 € par part
- Valeur de reconstitution : 7 427 336 € soit 233,57 € par part

Date		31/12/2025	
Nombre de parts		31 799,00	
En €		Global	/ part
10140000	Capital souscrit	4 769 848	
10141000	Capital souscrit, non appelé	-	
12090000	- Distribution	-19 574	
10400000	+ Primes d'émission	2 842 599	

10490000	- Prélèvements sur primes d'émission	-1 110 242	
11000000	+ Report à nouveau	-	
12000000	+ Résultat de l'exercice antérieur non affecté	-	
	+ Résultat	68 104	
	<b>Valeur comptable</b>	<b>6 550 735</b>	<b>206,00</b>
	Capitaux propres	6 550 735	
2131	- Valeur comptable des immobilisations	-8 381 402	
	+ Annulation de la provision gros entretien	-	
	+ Valeur d'expertise hors droits	8 147 761	
	<b>Valeur de réalisation</b>	<b>6 317 094</b>	<b>198,66</b>
	+ Frais d'acquisitions des immeubles	<b>234 506</b>	
	+ Honoraires et commissions liés aux emprunts	32 260	
	+ Droits d'enregistrements sur acquisitions	<b>385 914</b>	
	+ Commission de souscription	<b>457 562</b>	
	<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>7 427 336</b>	<b>233,57</b>
	Prix de souscription	250	
	Écart valeur de reconstitution	7 %	
		210,21	
	<b>Tunnel réglementaire (art. L214-94 CMF)</b>	<b>256,93</b>	

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution de la SCPI Telamon Borea s'élève à 233,57 € par part, et le prix de souscription en vigueur à cette même date est fixé à 250 € par part. Cet écart, de l'ordre de 7 %, s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire applicable aux SCPI à capital variable, qui autorise un différentiel allant jusqu'à 10 % entre ces deux valeurs (article L.214-94 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation de la SCPI – soit la valeur vénale des immeubles et des autres actifs nets – augmentée de l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, notamment les frais d'acquisition immobiliers, les droits d'enregistrement, les honoraires liés aux emprunts et la commission de souscription. Au 31/12/2025, cette valeur s'élève à 7 427 336 € au total, soit 233,57 € par part.

Le prix de souscription, fixé à 250,00 €, inclut la valeur nominale et la prime d'émission. Il tient compte :

- De la nécessité de couvrir les coûts d'acquisition des futurs actifs,
- Du maintien de l'égalité entre nouveaux et anciens associés,
- Des dispositions prévues par la Société de Gestion pour assurer une collecte cohérente avec le développement du patrimoine.

L'écart observé traduit ainsi le positionnement prudent et conforme de la Société de Gestion, visant à :

- Sécuriser la capacité d'investissement de la SCPI dans un contexte d'évolution du marché immobilier,
- Prévenir une dilution des associés existants,
- Garantir une structure financière équilibrée dès les premières années de développement du patrimoine.

Il convient enfin de rappeler que cet écart demeure nettement inférieur au seuil réglementaire de 10 %, confirmant la cohérence du prix de la part avec la valeur intrinsèque de la SCPI, qui reflète une politique de valorisation équilibrée et transparente.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	ANNÉE 2025 (*)
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (en euros)	NA
Dividende versé au titre de l'année	19 574 €
Rentabilité de la part (en %) (**)	-
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	2,14 €

(\*) La SCPI Telamon Borea ayant été créée en avril 2025, l'année 2025 constitue le seul exercice de la SCPI.

(\*\*) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

## (xi) Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2025 (*)	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>		
Recettes locatives brutes	185 009	94 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	11 616	6 %
Produits divers	741	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>197 366</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES (1)</b>		
Commission de gestion	22 201	11 %
Autres frais de gestion	0	0 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0 %
Charges locatives non récupérables	-	0 %
<b>Sous total charges externes</b>	<b>22 201</b>	<b>11 %</b>
Amortissement net	-	0 %
- Patrimoine	-	0 %
- Autres	-	0 %
Provisions nettes (2)	-	0 %
- Pour travaux	-	0 %
- Autres	-	0 %
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>0 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>22 201</b>	<b>11 %</b>

## RÉSULTAT COURANT

Variation report à nouveau	68 104	35 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19 571	10 %
Revenus distribués après prélèvement	18 926	10 %

(\*) La SCPI Telamon Borea ayant été créée en avril 2025, l'année 2025 constitue le seul exercice de la SCPI.

## (xii) Emploi des fonds

	Durant l'année 2025 (*)	Total 31/12/2025
Fonds collectés	7 612 225 €	7 612 225 €
+ cessions d'immeubles	0 €	0 €
+ divers (préciser)	0 €	0 €
- commission de souscription	457 562 €	457 562 €
- achat d'immeubles	7 299 071 €	7 299 071 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	1 082 331 €	1 082 331 €
- divers (préciser)	0 €	0 €
= sommes restant à investir	-1 226 739 € (**)	-1 226 739 € (**)

(\*) La SCPI Telamon Borea ayant été créée en avril 2025, l'année 2025 constitue le seul exercice de la SCPI.

(\*\*) Pour financer l'achat des deux immeubles, deux emprunts ont été mis en place entre la SCPI et la société de gestion (cf. tableau supra).

## (xiii) Endettement

	En % de l'actif	En €
Dette hypothécaire		
Autres emprunts	29,4 %	2 459 850 €
VEFA		
Total	29,4 %	2 459 850 €

## (xiv) Contentieux

Pas de contentieux en cours

## (i) Régime fiscal

Pour rappel, la SCPI est soumise au régime de translucidité fiscale prévu aux articles 8 et 239 septies du Code général des impôts (ci-après, « CGI »). Ainsi, les résultats fiscaux sont déterminés au niveau de la SCPI mais imposés au niveau de ses associés, même en l'absence de distribution effective. Chacun d'entre eux est imposé à hauteur des résultats fiscaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu (ci-après l'« IR »), soit à l'impôt sur les sociétés (ci-après l'« IS »).

### Revenus locatifs

La SCPI déterminera un résultat fiscal à son niveau selon (i) les règles applicables aux revenus fonciers s'agissant de la quote-part de détention des Associés personnes physiques et (ii) selon les règles applicables en matière d'IS à hauteur de la quote-part de détention des Associés personnes morales soumis à l'IS.

Les Associés personnes physiques seront imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

- Si les revenus fonciers bruts au niveau de l'Associé sont inférieurs à 15 000 € et si l'Associé donne en location un immeuble nu par ailleurs, l'assiette de l'imposition est égale à 70 % du montant des loyers (régime micro-foncier) ;
- Si les conditions ci-dessus ne sont pas respectées, ou sur option, l'assiette d'imposition est constituée de la différence entre les loyers et les charges réelles admises en déduction (exemple : intérêts bancaires payés par la SCPI, dépenses de réparation ou d'amélioration, assurance, etc.).

Les prélèvements sociaux sont applicables au taux de 17,2 % (dont 6,8 % déductibles de l'assiette de l'impôt sur le revenu).

Si l'Associé de la SCPI est une personne morale soumise à l'IS, les revenus locatifs seront imposés à l'IS au taux de 25 % (ou de 25,82 % si la contribution sociale de 3,3 % s'applique).

### Revenus financiers

La SCPI est susceptible de percevoir des produits financiers provenant de placements de trésorerie. Ces revenus seront imposables au niveau des Associés personnes morales à l'IS au taux normal de 25 % (ou de 25,82 % si la contribution sociale de 3,3 % s'applique).

S'agissant des Associés personnes physiques, ces revenus sont imposables par le biais d'un prélèvement forfaitaire obligatoire au taux de 12,8 % (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu). Les prélèvements sociaux applicables aux revenus de valeurs et capitaux mobiliers au taux de 17,2 % sont également retenus à la source, portant l'imposition globale à 30 % (hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus).

### Plus-values – Cession d'un actif immobilier par la SCPI

La quote-part de plus-value revenant à un Associé personne physique sera déterminée selon les règles des plus-values immobilières des particuliers (articles 150 U et suivants du CGI).

L'assiette de la plus-value est constituée de la différence entre le prix de cession de l'immeuble et le prix d'acquisition majoré (i) des frais d'acquisition réels ou retenues pour un montant forfaitaire de 7,5 % et (ii) des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration retenues sous certaines conditions, pour leur montant réel ou forfaitairement à hauteur de 15 % du prix d'acquisition à la condition que la SCPI cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition.

Un abattement pour durée de détention est prévu à partir de la sixième année aboutissant à une exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et après 30 ans de détention s'agissant des prélèvements sociaux. Les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'Associé.

Le taux d'imposition est de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux), majoré d'une taxe au taux progressif jusqu'à 6 % si le montant de la plus-value nette imposable après application des abattements pour durée de détention est supérieur à 50 000 €.

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. Après cela, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble.

La quote-part de plus-value revenant un Associé personne morale soumis à l'IS sera déterminée selon les règles applicables en matière d'IS. La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition diminué des amortissements pratiqués par la SCPI. La plus-value sera soumise à l'IS au taux d'imposition de 25 % (ou de 25,82 % si la contribution sociale de 3,3 % s'applique).

### **Plus-values – Cession des parts de la SCPI**

En cas de cession de parts de la SCPI par un Associé personne physique, l'assiette de la plus-value imposable est constituée de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition pris pour leur montant réel.

Un abattement pour durée de détention est prévu à partir de la sixième année aboutissant à une exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et après 30 ans de détention s'agissant des prélèvements sociaux. Les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention des titres par l'Associé personne physique.

Le taux d'imposition est de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux), majoré d'une taxe au taux progressif jusqu'à 6 % si le montant de la plus-value nette imposable après application des abattements pour durée de détention est supérieur à 50 000 €.

La plus-value de cession des parts de la SCPI par un Associé personne morale soumis à l'IS est imposé à l'IS dans les conditions de droit commun au taux de 25 % (ou de 25,82 % si la contribution sociale de 3,3 % s'applique).

### **Cas particulier : détention par la SCPI d'un immeuble situé hors de France**

La SCPI pourra détenir des actifs immobiliers situés hors de France. La structuration de l'investissement étranger sera déterminée pour chaque projet.

En cas de détention d'un immeuble non-français en direct, la SCPI inclura dans son résultat fiscal français les revenus locatifs et plus-values réalisées hors de France.

La SCPI sera par principe soumise à un impôt dans l'État du lieu de situation de l'immeuble au titre des revenus locatifs et plus-values réalisés dans ledit Etat.

Afin d'éviter une situation de double imposition (en France et dans le lieu de situation de l'immeuble), les Associés, qui sont redevables de l'impôt français à leur niveau, peuvent bénéficier s'agissant des revenus étrangers (i) d'une exonération d'impôt français (le revenu étranger ayant déjà été imposé dans le lieu de situation de l'immeuble) ou (ii) d'un crédit d'impôt annulant tout ou partie de l'impôt français. Le mode de détermination de l'exonération ou du crédit d'impôt dépend de la convention fiscale applicable entre la France et l'État du lieu de situation de l'immeuble.

Le calcul du crédit d'impôt ou de l'exonération doit être exercé associé par associé, en fonction de sa situation fiscale propre (quotient familial, charges déductibles du revenu global, réductions d'impôt, etc.).

# ORGANISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

En application de la réglementation applicable, des Statuts et du Document d'Information, un conseil de surveillance, dont les caractéristiques sont présentées ci-dessous, est chargé d'assister la Société de Gestion (le « **Conseil de Surveillance** »).

Attributions	<p>Le Conseil de Surveillance a pour principales attributions de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment ;</li><li>▪ se faire communiquer tout document qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire ; et</li><li>▪ émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés ainsi que sur les questions qui pourraient lui être posées par les Associés lors de l'Assemblée Générale.</li></ul> <p>Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.</p>
Nombre de membres	<p>Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au plus, pris parmi les Associés et désignés par l'Assemblée Générale.</p>
Durée de leur mandat	<p>La durée maximale du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans.</p>
Composition du conseil	<p>Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants dont les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>DANIS Vincent</b>, dirigeant ;</li><li>▪ <b>LAFON Alexandra</b>, employée des jeux ;</li><li>▪ <b>CG GROUPE</b>, société par actions simplifiée uni personnelle ;</li><li>▪ <b>SAXE PARTICIPATIONS</b>, entreprise uni personnelle à responsabilité limitée ;</li><li>▪ <b>SCI AAAZ</b>, société civile immobilière ;</li><li>▪ <b>SCI CRILIN</b>, société civile immobilière ;</li><li>▪ <b>SCI NIPHIMMO</b>, société civile immobilière ;</li><li>▪ <b>SC NIWAGAIFFE</b>, société civile.</li></ul>
Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés	<p>Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles.</p> <p>Aux fins de nomination des nouveaux membres du Conseil de Surveillance et préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale à ce titre, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.</p> <p>À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité. À compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du quatrième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé chaque année par tiers, de façon à être complètement renouvelé tous les trois (3) ans.</p> <p>Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.</p> <p>Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.</p>

# CONTRÔLE INTERNE ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

## (i) Contrôle interne

La Société de Gestion a mis en place un dispositif de contrôle interne et de conformité qui repose sur une séparation claire entre les fonctions opérationnelles et les fonctions de contrôle, une formalisation des procédures et des outils de suivi, ainsi que sur l'articulation de contrôles de premier et de second niveau afin d'assurer la traçabilité des opérations et la protection des intérêts des associés.

La gouvernance du dispositif prévoit une responsabilité formalisée pour la conformité et le contrôle interne au sein de la Société de Gestion, ainsi que l'existence d'une fonction dédiée au contrôle des risques. Pour garantir l'indépendance et l'expertise du contrôle de second niveau, une partie des missions de contrôle permanent est externalisée à un prestataire spécialisé sélectionné selon des critères documentés.

Ce dispositif comprend notamment un plan annuel de contrôle permanent couvrant l'ensemble des activités pertinentes, notamment la conformité réglementaire, la valorisation des actifs, la gestion locative, le suivi des financements et le respect des ratios réglementaires. Les contrôles de premier niveau sont réalisés et documentés par les équipes opérationnelles, tandis que les contrôles de second niveau donnent lieu à des missions formalisées, à des rapports écrits et à un suivi des recommandations jusqu'à leur mise en œuvre.

Les travaux de contrôle sont consignés et archivés de manière à assurer la traçabilité des constats et des actions correctrices. Tout signalement d'anomalie est enregistré, analysé et fait l'objet d'un plan d'action avec un calendrier de mise en œuvre. Les procédures de valorisation intègrent le recours à des expertises externes pour l'évaluation des actifs, assorti d'un contrôle critique interne des expertises et du suivi d'indicateurs opérationnels tels que l'état locatif, les impayés et les covenants.

La gestion des risques s'appuie sur une cartographie actualisée identifiant les risques de marché, de vacance, de contrepartie, de taux et d'endettement, ainsi que sur la réalisation annuelle de stress tests visant à vérifier la résilience du véhicule et à définir, le cas échéant, des mesures correctrices.

Le pilotage du dispositif est assuré par un comité de conformité et de contrôle interne qui se réunit périodiquement pour valider le plan de contrôle, restituer les constats et suivre l'avancement des recommandations. Le dispositif intègre également les obligations de reporting réglementaire et prévoit une actualisation annuelle des procédures et du plan de contrôle afin de tenir compte des évolutions d'activité et du cadre réglementaire.

## RÉMUNÉRATIONS

Le montant total des rémunérations versées par TELAMON à l'ensemble de son personnel (soit un nombre moyen de bénéficiaires sur l'exercice de 23,87 équivalents temps plein) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'est élevé à 2 716 164 euros. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 2 280 663 euros et de rémunérations variables à hauteur de 435 501 euros.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, TELAMON a versé :

- à ses cadres supérieurs un montant total des rémunérations de 1 110 526 euros ; et
- aux membres de son personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI un montant total des rémunérations de 1 049 848 euros.

# PERSPECTIVES

L'environnement économique européen s'inscrit, à l'horizon 2025–2026, dans une phase de normalisation progressive, marquée par un ralentissement de l'inflation et une croissance modérée, dans un contexte demeurant cependant incertain. Après les tensions inflationnistes observées entre 2021 et 2023, l'année 2025 se caractérise 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, avec des points bas proches de 0 % en glissement annuel en fin de période. Cette évolution s'explique notamment par la détente des prix de l'énergie ainsi que par un ralentissement des composantes sous-jacentes.

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 (–0,0 % à –0,1 %) en fin de période. Cette situation limite la progression organique des loyers et constitue un facteur de modération des revenus locatifs.

La croissance économique en zone euro demeure modérée, avec des perspectives comprises entre 1,0 % et 1,5 % à horizon 2025–2026, 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.

À horizon 2026, une légère remontée de l'inflation est anticipée, vers des niveaux de l'ordre de 1,0 % à 1,5 %, sans toutefois retrouver les niveaux observés au cours du cycle précédent. 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.

Dans cet environnement, le marché de l'immobilier professionnel européen amorce 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.

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 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 plus significatifs.

Le secteur logistique continue de bénéficier de fondamentaux solides. Après une phase de compression marquée, les taux de rendement prime se situent désormais autour de 4,5 % à 5,5 % 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.

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 diffé-

renciée selon les formats et les localisations. Les actifs dominants montrent des signes de stabilisation, tandis que les actifs secondaires restent plus exposés.

Enfin, les actifs 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.

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.

À horizon 2026, le scénario central repose 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 pourrait être observée sur les actifs de qualité, sous réserve d'une amélioration des conditions de financement.

Néanmoins, des incertitudes subsistent 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.

Dans ce contexte, une approche diversifiée, tant sur le plan géographique que sectoriel, apparaît de nature à renforcer la résilience des portefeuilles immobiliers, tout en permettant de capter les opportunités susceptibles d'émerger dans un environnement de marché en recomposition.



# ANNEXES

# ANNEXE 1

## COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

### ETAT DU PATRIMOINE

En €	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>1 - Immobilisations locatives</b>		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	8 381 402	8 147 761
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
Contrôle J01	-	-

### III - ACTIFS D'EXPLOITATION

#### 1 - Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 2 - Créances

Locataires et comptes rattachés	200 793	200 793
Provision pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	145 954	145 954
- Fournisseurs débiteurs	-	-
- Etat et autres collectivités	142 920	142 920
- Produit à recevoir	2 784	2 784
- Associés opération sur capital	250	250
- Autres débiteurs	-	-
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>346 747</b>	<b>346 747</b>

#### 3 - Valeurs de placements et disponibilités

Valeurs mobilières de placements	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	848 001	848 001
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>848 001</b>	<b>848 001</b>

### TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION

1 194 748

1 194 748

### IV - PASSIFS D'EXPLOITATION

#### 1 - Provisions pour risques et charges

- -

#### 2 - Dettes

Dettes financières	- 2 492 297	- 2 492 297
Dettes d'exploitation	- 284 058	- 284 058
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 82 332</b>	<b>- 82 332</b>
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Locataires créditeurs	-	-
- Associés opération sur capital	-	-

- Dettes aux associés	4	4
- Dettes fiscales	- 82 328	- 82 328
- Autres crédateurs	-	-
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>- 2 858 687</b>	<b>- 2 858 687</b>

**TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION - 2 858 687 - 2 858 687**

### V- COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-
Produits constatés d'avance	- 154 472	- 154 472
Écart de conversion Passif	- 2 027	- 2 027

**TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF - 156 499 - 156 499**

**CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) 6 560 964**

**VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE 6 317 093**

### TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation d'ouverture au 02/04/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 30/12/2025
<b>1 - CAPITAL</b>				
- Capital souscrit	-	4 769 848	-	4 769 848
- Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>4 769 848</b>	<b>-</b>	<b>4 769 848</b>
<b>2 - PRIME D'ÉMISSION</b>				
- Prime d'émission ou de fusion	-	2 842 599	-	2 842 599
- Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
- Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-	- 1 110 242	-	- 1 110 242
<b>Sous-total 2 - PRIME D'ÉMISSION</b>	<b>-</b>	<b>1 732 357</b>	<b>-</b>	<b>1 732 357</b>
<b>3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>				
- Écart de réévaluation	-	-	-	-
- Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-

- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
- Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-	-	-	-
- Réserves	-	-	-	-
- Report à nouveau	-	-	-	-
- Résultat en instance d'affectation	-	-	-	-
- Acomptes sur distribution	-	- 19 574	-	- 19 574
<b>Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>- 19 574</b>	<b>-</b>	<b>- 19 574</b>

#### 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE

- Résultat de l'exercice	-	68 104	-	68 104
<b>Sous-total 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>68 104</b>	<b>-</b>	<b>68 104</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>6 550 735</b>	<b>-</b>	<b>6 550 735</b>
----------------------	----------	------------------	----------	------------------

## COMPTE DE RÉSULTAT

En €	31/12/2025	
	Détail	Total

### I - PRODUITS IMMOBILIERS

Loyers	185 009	
Charges facturées	6 131	
Produits des participations contrôlées	-	
Produits annexes	-	
Reprises de provisions	-	
Transferts de charges immobilières	-	
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>191 140</b>

### II - CHARGES IMMOBILIÈRES

Charges ayant leur contrepartie en produits	6 131
Travaux de gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-

Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	-
- Charges sur locaux vacants	-
- Charges non récupérables	-
- Assurances non récupérables	-
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-
- Impôts et taxes	-
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-

<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 131</b>
----------------------------------------	--------------

<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>185 009</b>
------------------------------------------------------	----------------

### I - PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-
Transferts de charges d'exploitation	-
Autres produits	741

<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>741</b>
------------------------------------------	------------

### II - CHARGES D'EXPLOITATION

Commissions de la société de gestion	22 201
Primes d'assurance	-
Charges d'exploitation de la société	43 761
- Honoraires	37 814
- Frais d'assemblées et de conseils	-
· Rapports annuels	-
· Informations associés	-
· Frais d'assemblée	-
· Affranchissements	-
· Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-
- Cotisations et contributions	-
· Autres charges	-
· Cotisation AMF et autres	-
· Coût dépositaire	-
· Droits d'enregistrement	-

· Cotisation sur la valeur ajoutée	-
· Impôts étrangers	-
· TVA non récupérable	-
Frais bancaires	5 947
Diverses charges d'exploitation	1 252
- Redevances	-
- Jetons de présence	-
- Perte sur créances irrécouvrables	-
- Perte de change sur créances et dettes commerciales	1 252
- Commission sur les souscriptions	-
- Autres charges de gestion courante	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>67 214</b>

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) - 66 473**

### I - PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	11 616
Reprises de provisions sur charges financières	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>11 616</b>

### II - CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	32 447
Dépréciations	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>32 447</b>

**RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) - 20 831**

### I - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>

**II - CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Charges exceptionnelles -

Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles -

**TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES -****RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) -**

IRNR - UK 25% 29 600 - 29 600

**RÉSULTAT NET (A+B+C+D+IRNR UK) 68 104**

# ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

## I. Faits caractéristiques de l'exercice

La société TELAMON BOREA est une société civile de placement immobilier, constituée et immatriculée en date du 02/04/2025, qui a pour objet la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

L'exercice a une durée de 8 mois, couvrant la période du 2 avril 2025 au 31 décembre 2025.

Son capital social est divisé en 31 798 parts d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 75 € a été versée pour chaque part souscrite par les associés fondateurs, de 87,50 € pour les sponsors, et de 100 € pour les souscriptions classiques.

La société a procédé à plusieurs acquisitions d'immeubles sur l'exercice 2025 :

- Un actif, situé à 265-285 Crown Road (Sutton), a été acquis le 26/08/2025 pour 3 808 645,83 €, auquel s'ajoute des frais d'acquisition pour un total de 549 819,40 €.
- Un actif, situé à 568/570 Wickham Road (West Wickham), a été acquis le 27/10/2025 pour 3 490 425,31 €, auquel s'ajoute des frais d'acquisition pour un total de 532 511,73 €.

Au titre de l'année 2025, la SCPI a procédé à une distribution totale d'acompte sur dividendes brut de 19 573,77 €.

## II. Événements post-clôture

Néant.

## III. Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - « valeur bilantielle » assimilable à un bilan, à la valeur comptable.
  - « valeur estimée » représentative de la valeur de réalisation.
- Le tableau de variation des capitaux propres.
- Le compte de résultat.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, ils sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite des actifs donnant lieu à un rapport complet tous les 4 ans, et à une actualisation semestrielle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Dans le cas d'une Vente en l'État de Futur Achèvement (VEFA), les échéances et potentiels frais d'acquisitions sont comptabilisés en immobilisation en cours jusqu'au jour de la livraison effective du bien, où cette dernière fait l'objet d'un reclassement dans le poste d'immobilisation adéquat. Si la VEFA est rémunérée, les intérêts perçus sont comptabilisés en résultat financier.

### **Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI**

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières et suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières et suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.

### **Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.

▪ soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

### **Créances et dettes**

**Créances :** les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes :** les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### **Provision pour créances locataires**

La provision pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

### **Charges prélevées sur la prime d'émission**

Pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles.

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste «frais à répartir sur plusieurs exercices».

### **Travaux de remise en état**

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

### **Provision pour gros entretiens**

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

### **Description du plan d'entretien**

Le plan prévisionnel de travaux n'a à ce jour pas encore été établi entre les gérants des immeubles et les locataires.

### **Provision pour risques et charges**

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

### **Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs**

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

### **Commission de souscription**

Il est dû à la Société de Gestion une commission de souscription dont le taux maximum est fixé à 10% HT sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, prime d'émission incluse (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur).

### **Commission de gestion**

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 10% HT maximum (soit 12% TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2025) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la Société.

### **Résultat de l'activité immobilière**

Il est constitué des charges et produits directement attribuables à l'immeuble.

### **Résultat financier**

Il se compose principalement des intérêts bancaires perçus et des intérêts d'emprunts payés.

### **Engagements Hors bilan**

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataire

## I. Tableaux de l'annexe

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Bureaux	-	-
Commerces	8 381 402	8 147 761
Hébergements	-	-
Locaux d'activité et mixtes	-	-
Logistique / Stockage	-	-
Clinique	-	-
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-
<b>Sous-total Terrains et constructions locatives</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>
<b>Titres de participation contrôlée</b>	-	-
Tout type d'affectation	-	-
<b>Sous-total Titres de participation contrôlée</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>

### SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Total bureaux</b>				-	-	-	-	-
265-285 Crown Road	Sutton	26/08/2025	1990	1 071	3 808 646	549 819	-	4 358 465
568/570 Wickham Road	West Wickham	27/10/2025	1990	1 112	3 490 425	532 512	-	4 022 937
<b>Total commerces</b>				<b>2 183</b>	<b>7 299 071</b>	<b>1 082 331</b>	-	<b>8 381 402</b>
<b>Total Local d'activité</b>				-	-	-	-	-
<b>TOTAL 2025</b>				<b>2 183</b>	<b>7 299 071</b>	<b>1 082 331</b>	-	<b>8 381 402</b>

**TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	8 381 402	-	8 381 402
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	821 523	- 821 523	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>-</b>	<b>9 202 926</b>	<b>- 821 523</b>	<b>8 381 402</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>9 202 926</b>	<b>- 821 523</b>	<b>8 381 402</b>

## DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires		200 793	-	-	200 793
Locataires douteux		-	-	-	-
Dépréciation des créances		-	-	-	-
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir		-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs		-	-	-	-
Etat et autres collectivités		142 920	-	-	142 920
Associés - opérations sur capital		250	-	-	250
Syndic		-	-	-	-
Autres débiteurs		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>343 963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>343 963</b>

## DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges		-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus		-	-	-	-
Dettes financières		-	2 492 297	-	2 492 297
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		-	-	-	-
Dettes sur immobilisations		-	-	-	-
Locataires créditeurs		-	-	-	-
Dettes aux associés		4	-	-	4
Dettes fiscales		82 328	-	-	82 328
Autres dettes diverses		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>2 492 297</b>	<b>-</b>	<b>2 858 687</b>

**EMPRUNTS**

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
Telamon SAS	2 ans	Interco	1 276 500	1 276 500	4,36 %	19/08/2027
Telamon SAS	2 ans	Interco	1 183 350	1 183 350	4,36 %	07/10/2027

Etablissement	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité			
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Telamon SAS	1 276 500	-	1 276 500	-	
Telamon SAS	1 183 350	-	1 183 350	-	
Sous total emprunts à taux fixe		2 459 850	-	2 459 850	-
Sous total emprunts à taux variable		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>2 459 850</b>	<b>-</b>	<b>2 459 850</b>	<b>-</b>

**VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS**

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	-	848 001	-	848 001
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>848 001</b>	<b>-</b>	<b>848 001</b>

**VARIATIONS DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULARISATION**

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	- 267 729	- 422 200	- 154 472
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>- 267 729</b>	<b>- 422 200</b>	<b>- 154 472</b>

## DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 02/04/2025	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2025
Titres	-	31 798	-	31 798
Valeur nominale (en €)	-	150	-	150
Capital social (en €)	-	4 769 848	-	4 769 848

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmenta- tion	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
Capital	-	4 769 848	-	-	4 769 848
Prime d'émission	-	2 842 599	-	-	2 842 599
Prime de fusion	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-	1 110 242	- 1 110 242
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Acompte sur distribution	-	-	-	19 574	19 574
Résultat et distribution	-	-	-	-	68 104
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>7 680 551</b>	<b>-</b>	<b>1 129 816</b>	<b>6 550 735</b>

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des produits immobiliers (en €)	31/12/2025	02/04/2025
<b>Loyers</b>	<b>185 009</b>	-
<b>Détail des charges re facturées</b>		
- Taxes foncières	-	-
- Taxes bureaux	-	-
- Assurances	6 131	-
- Charges locatives	-	-
<b>Produits des participations contrôlées</b>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>191 140</b>	<b>-</b>

**DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)**

Détail des charges immobilières (en €)	31/12/2025	02/04/2025
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges refacturables	6 131	-
- Charges sur locaux vacants	-	-
- Charges non récupérables	-	-
- Assurances non récupérables	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 131</b>	<b>-</b>

**RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE** **185 009**

Détail des produits d'exploitation (en €)	31/12/2025	02/04/2025
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	-	-
- Indemnités de résiliation	-	-
- Divers	-	-
- Autres produits	741	-
<b>TOTAL</b>	<b>741</b>	<b>-</b>

**Détail des transferts de charges**

- Frais d'acquisition	-	-
- Commissions de souscription	-	-
- Honoraires et commissions liés aux emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Détail des charges d'exploitation (en €)	31/12/2025	02/04/2025
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	3 400	-
- Honoraires d'avocats	4 165	-
- Honoraires d'acquisition	-	-
- Honoraires divers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 565</b>	<b>-</b>

### Détail des impôts et taxes

- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	-	-
- Taxes sur les bureaux	-	-
- Autres taxes	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------	----------	----------

### Détail des frais d'assemblées et de conseils

- Rapports annuels	-	-
- Informations associés	-	-
- Frais d'assemblée	-	-
- Autres charges	-	-
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------	----------	----------

### Détail des cotisations et contributions

- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	8 000	-
- CVAE et CFE	-	-
- Impôts étrangers	29 600	-
- TVA non récupérable	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>37 600</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

### Détail des autres charges d'exploitation

- Honoraires comptables	12 450	-
- Honoraires CAC	9 800	-
- Commissions (de gestion, sur acquisition, de suivi des travaux)	22 201	-
- Autres Honoraires	-	-
- Redevances	-	-
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	1 252	-
- Commissions sur les souscriptions	-	-
- Autres charges de gestion courante	0	-

<b>TOTAL</b>	<b>45 703</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

**Détail des frais bancaires**

- Commissions bancaires	5 947	-
- Frais d'émission des emprunts	-	-
- Autres frais bancaires	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>5 947</b>	<b>-</b>
--------------	--------------	----------

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION  
(AUTRE QUE L'ACTIVITÉ)**

<b>- 96 073</b>	<b>-</b>
-----------------	----------

**Détail du calcul des commissions versées à la société de gestion**

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion	185 009	22 201
Commission sur les souscriptions	4 575 624	457 562
Commissions sur acquisitions d'immeubles	-	-
Commissions de suivi des travaux	-	-
Commissions sur cessions d'immeubles	-	-

**Détail du résultat financier**

(en €)	31/12/2025	02/04/2025
--------	------------	------------

**Détail des produits financiers**

- Intérêts des comptes courants	-	-
- Intérêts sur VEFA	-	-
- Produits financiers avoir à recevoir	-	-
- Intérêts des comptes bancaires	11 616	-

<b>TOTAL</b>	<b>11 616</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

**Détail des charges financières**

- Intérêts sur emprunts	32 447	-
- Commissions bancaires	-	-
- Autres charges financières	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>32 447</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

**RÉSULTAT FINANCIER**

<b>- 20 831</b>	<b>-</b>
-----------------	----------

### Détail du résultat exceptionnel

(en €) 31/12/2025 02/04/2025

#### Détail des produits exceptionnels

- Indemnités diverses	-	-
- Produits divers	-	-

**TOTAL** - -

#### Détail des charges exceptionnelles

- Charges diverses	-	-
- Litiges contentieux	-	-
- Pénalités	-	-

**TOTAL** - -

**RÉSULTAT EXCEPTIONNEL** - -

# ANNEXE 2

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et dans l'exercice de sa mission de contrôle et de conseil, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI TELAMON BOREA clos le 31 décembre 2025.

### Travaux du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de ses travaux relativement à l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni le 17 avril 2026 afin d'examiner la situation patrimoniale et financière de la SCPI, d'évaluer la gestion assurée par la Société de Gestion et d'analyser les comptes de l'exercice.

Les membres du Conseil de surveillance ont été régulièrement informés par la Société de Gestion des acquisitions réalisées ou en cours, des projets de cession envisagés, ainsi que de l'évolution des principaux indicateurs de performance. Le rapport de gestion de la Société de Gestion fournit de manière détaillée les informations relatives à l'évolution du capital, à la composition et à la valorisation du patrimoine, à la situation locative, à la gestion opérationnelle des immeubles, aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et aux perspectives pour l'exercice 2026.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance a pris connaissance des conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, présentées dans le rapport du Commissaire aux comptes et soumises à l'approbation de l'Assemblée générale.

## Envenement de l'exercice 2025

### Capital social

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la SCPI a enregistré une collecte brute de 7 612 450 €, et une collecte nette, après retraits, de 7 612 450 €. La capitalisation de la SCPI s'établit au 31 décembre 2025 à 7 949 750 €. À la clôture, aucune demande de retrait ni offre de cession n'était en attente, ce qui confirme la liquidité effective du marché des parts à cette date.

### Politique d'investissement et opérations réalisées

La SCPI a mis en place sa politique d'investissement visant à constituer un portefeuille d'actifs immobiliers locatifs diversifié, détenus directement ou indirectement, situés principalement en France et dans les pays de l'Europe, composé d'actifs immobiliers relevant de l'ensemble des principales catégories d'actifs, en ce compris notamment des locaux de logistique, parcs d'activités, locaux industriels, locaux mixtes à l'usage de bureau et d'activités, entrepôts, locaux techniques, bureaux, commerces, hôtellerie, loisirs, résidences services, de santé et résidentiel.

Au cours de l'exercice, la SCPI a réalisé 2 acquisitions pour un montant total de 8 381 402 € droits et frais inclus. Le Conseil a examiné la cohérence de ces opérations avec la stratégie d'investissement et considère que les opérations réalisées sont conformes à cette dernière.

### Gestion locative

La situation locative de la SCPI au 31/12/2025 présente un taux d'occupation financier de 100 %. La concentration locative se caractérise par la présence d'un seul locataire (Halfords Group PLC) dans les deux actifs du patrimoine, soit la source de l'ensemble des loyers encaissés. Sur la période, aucun renouvellement de bail ni aucune négociation en cours ne sont à signaler.

### Travaux, entretien et valorisation du patrimoine

Sur la période, aucun travaux d'entretien ni mise en conformité ne sont à signaler.

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 est estimée à 8 147 761 € hors droits, sur la base d'expertises indépendantes réalisées selon la méthode par capitalisation du revenu. Le Conseil prend note des observations des experts, notamment de la solidité du locataire Halfords (notation 5A2), la sécurisation des revenus jusqu'en 2032 et la résilience du marché des retail warehouses dans le Grand Londres.

### **Endettement**

La SCPI a conclu avec Telamon une convention de compte courant d'associé, matérialisée par deux prêts d'un montant total de 2 459 850 €. Aucun autre emprunt n'a été contracté au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2025, cet endettement représente 29,4 % de la valeur de l'actif, un niveau maîtrisé et conforme au cadre réglementaire applicable. Le Conseil de Surveillance a pris connaissance de ces éléments et souligne que la structure financière de la SCPI demeure saine et compatible avec la poursuite de sa stratégie d'investissement.

### **Résultat de l'exercice**

Après lecture des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, le Conseil de surveillance constate que les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 font ressortir un résultat bénéficiaire de 68 104 €.

### **Conventions réglementées**

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier intervenues au cours de l'exercice entre la société de gestion ou ses associés et la Société. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Au cours de l'exercice, la Société a versé à la Société de Gestion :

- au titre de la convention de gestion : 457 562 € HT au titre de la commission de souscription, et 22 201 € HT au titre de la commission de gestion, et
- 0 € au titre de la convention de compte courant d'associé conclue avec Telamon, étant précisé que le montant des intérêts comptabilisés sur l'exercice 2025 est de 35 477,45 €.

Les conventions réglementées n'appellent pas de commentaires de la part du Conseil de Surveillance.

### **Projet de résolutions proposées à l'assemblée**

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière sur les résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, en Assemblée générale ordinaire et en Assemblée générale Extraordinaire.

## **Perspectives pour l'exercice 2026**

Le Conseil de Surveillance ne formule pas de remarques particulières sur les perspectives macro-économique et conjoncturelles décrites par la société de gestion pour l'exercice 2026.

# ANNEXE 3

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE LA SCPI



KPMG SA  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

# SCPI TELAMON BOREA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 8 mois et 29 jours clos le 31 décembre 2025  
SCPI TELAMON BOREA  
36, rue Beaujon - 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

## SCPI TELAMON BOREA

36, rue Beaujon - 75008 Paris

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 8 mois et 29 jours clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société TELAMON BOREA,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société TELAMON BOREA relatifs à l'exercice de 8 mois et 29 jours clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 2 avril 2025 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement

#### **SCPI TELAMON BOREA**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice de 8 mois et 29 jours clos le 31 décembre 2025



s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG SA

**Duval-  
Arnould**

Signature numérique  
de Duval-Arnould  
Date : 2026.05.12  
15:06:35 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

**SCPI TELAMON BOREA**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice de 8 mois et 29 jours clos le 31 décembre 2025

# ANNEXE 1

## COMPTES ANNUELS DE LA SCPI

### ETAT DU PATRIMOINE

En €	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>1 - Immobilisations locatives</b>		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	8 381 402	8 147 761
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Provision pour Gros Entretien	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
Contrôle J01	-	-

### III - ACTIFS D'EXPLOITATION

#### 1 - Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 2 - Créances

Locataires et comptes rattachés	200 793	200 793
Provision pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	145 954	145 954
- Fournisseurs débiteurs	-	-
- Etat et autres collectivités	142 920	142 920
- Produit à recevoir	2 784	2 784
- Associés opération sur capital	250	250
- Autres débiteurs	-	-
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>346 747</b>	<b>346 747</b>

#### 3 - Valeurs de placements et disponibilités

Valeurs mobilières de placements	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	848 001	848 001
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités</b>	<b>848 001</b>	<b>848 001</b>

<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 194 748</b>	<b>1 194 748</b>
------------------------------------------	------------------	------------------

### IV - PASSIFS D'EXPLOITATION

#### 1 - Provisions pour risques et charges

-	-
---	---

#### 2 - Dettes

Dettes financières	- 2 492 297	- 2 492 297
Dettes d'exploitation	- 284 058	- 284 058
<b>Dettes diverses</b>	<b>- 82 332</b>	<b>- 82 332</b>
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Locataires créditeurs	-	-
- Associés opération sur capital	-	-

- Dettes aux associés	4	4
- Dettes fiscales	- 82 328	- 82 328
- Autres créditeurs	-	-
<b>Sous-total 2 - Dettes</b>	<b>- 2 858 687</b>	<b>- 2 858 687</b>

**TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION - 2 858 687 - 2 858 687**

**V- COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF**

Charges constatées d'avance	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-
Produits constatés d'avance	- 154 472	- 154 472
Écart de conversion Passif	- 2 027	- 2 027

**TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF - 156 499 - 156 499**

**CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) 6 560 964**

**VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE 6 317 093**

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

En €	Situation d'ouverture au 02/04/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 30/12/2025
------	-------------------------------------------	----------------------------	----------------------	------------------------------------------

**1 - CAPITAL**

- Capital souscrit	-	4 769 848	-	4 769 848
- Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>4 769 848</b>	<b>-</b>	<b>4 769 848</b>

**2 - PRIME D'ÉMISSION**

- Prime d'émission ou de fusion	-	2 842 599	-	2 842 599
- Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
- Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	-	- 1 110 242	-	- 1 110 242
<b>Sous-total 2 - PRIME D'ÉMISSION</b>	<b>-</b>	<b>1 732 357</b>	<b>-</b>	<b>1 732 357</b>

**3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES**

- Écart de réévaluation	-	-	-	-
- Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-

- Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
- Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-	-	-	-
- Réserves	-	-	-	-
- Report à nouveau	-	-	-	-
- Résultat en instance d'affectation	-	-	-	-
- Acomptes sur distribution	-	- 19 574	-	- 19 574
<b>Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>- 19 574</b>	<b>-</b>	<b>- 19 574</b>
<b>4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
- Résultat de l'exercice	-	68 104	-	68 104
<b>Sous-total 4 - RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>68 104</b>	<b>-</b>	<b>68 104</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>6 550 735</b>	<b>-</b>	<b>6 550 735</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

En €	31/12/2025	
	Détail	Total
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	185 009	
Charges facturées	6 131	
Produits des participations contrôlées	-	
Produits annexes	-	
Reprises de provisions	-	
Transferts de charges immobilières	-	
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>191 140</b>
<b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 131	
Travaux de gros entretien	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	

Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	-
- Charges sur locaux vacants	-
- Charges non récupérables	-
- Assurances non récupérables	-
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-
- Impôts et taxes	-
Dépréciation des titres des participations contrôlées	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 131</b>

**RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) 185 009**

**I - PRODUITS D'EXPLOITATION**

Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-
Transferts de charges d'exploitation	-
Autres produits	741

**TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION 741**

**II - CHARGES D'EXPLOITATION**

Commissions de la société de gestion	22 201
Primes d'assurance	-
Charges d'exploitation de la société	43 761
- Honoraires	37 814
- Frais d'assemblées et de conseils	-
· Rapports annuels	-
· Informations associés	-
· Frais d'assemblée	-
· Affranchissements	-
· Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-
- Cotisations et contributions	-
· Autres charges	-
· Cotisation AMF et autres	-
· Coût dépositaire	-
· Droits d'enregistrement	-

· Cotisation sur la valeur ajoutée	-	
· Impôts étrangers	-	
· TVA non récupérable	-	
Frais bancaires	5 947	
Diverses charges d'exploitation	1 252	
- Redevances	-	
- Jetons de présence	-	
- Perte sur créances irrécouvrables	-	
- Perte de change sur créances et dettes commerciales	1 252	
- Commission sur les souscriptions	-	
- Autres charges de gestion courante	0	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-	
Dépréciation des créances douteuses	-	
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>67 214</b>

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) - 66 473**

#### I - PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées	-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-	
Autres produits financiers	11 616	
Reprises de provisions sur charges financières	-	
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>11 616</b>

#### II - CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	
Autres charges financières	32 447	
Dépréciations	-	
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>32 447</b>

**RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) - 20 831**

#### I - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels	-	
Reprises de provisions exceptionnelles	-	
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>

**II - CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Charges exceptionnelles	-	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>		<b>-</b>
IRNR - UK 25%	29 600	- 29 600
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D+IRNR UK)</b>		<b>68 104</b>

# ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

## I. Faits caractéristiques de l'exercice

La société TELAMON BOREA est une société civile de placement immobilier, constituée et immatriculée en date du 02/04/2025, qui a pour objet la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

L'exercice a une durée de 8 mois, couvrant la période du 2 avril 2025 au 31 décembre 2025.

Son capital social est divisé en 31 798 parts d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 75 € a été versée pour chaque part souscrite par les associés fondateurs, de 87,50 € pour les sponsors, et de 100 € pour les souscriptions classiques.

La société a procédé à plusieurs acquisitions d'immeubles sur l'exercice 2025 :

- Un actif, situé à 265-285 Crown Road (Sutton), a été acquis le 26/08/2025 pour 3 808 645,83 €, auquel s'ajoute des frais d'acquisition pour un total de 549 819,40 €.
- Un actif, situé à 568/570 Wickham Road (West Wickham), a été acquis le 27/10/2025 pour 3 490 425,31 €, auquel s'ajoute des frais d'acquisition pour un total de 532 511,73 €.

Au titre de l'année 2025, la SCPI a procédé à une distribution totale d'acompte sur dividendes brut de 19 573,77 €.

## II. Évènements post-clôture

Néant.

## III. Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - « valeur bilantielle » assimilable à un bilan, à la valeur comptable.
  - « valeur estimée » représentative de la valeur de réalisation.
- Le tableau de variation des capitaux propres.
- Le compte de résultat.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, ils sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite des actifs donnant lieu à un rapport complet tous les 4 ans, et à une actualisation semestrielle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Dans le cas d'une Vente en l'État de Futur Achèvement (VEFA), les échéances et potentiels frais d'acquisitions sont comptabilisés en immobilisation en cours jusqu'au jour de la livraison effective du bien, où cette dernière fait l'objet d'un reclassement dans le poste d'immobilisation adéquat. Si la VEFA est rémunérée, les intérêts perçus sont comptabilisés en résultat financier.

**Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI**

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières et suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières et suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.

**Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

#### **Créances et dettes**

**Créances :** les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes :** les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

#### **Provision pour créances locataires**

La provision pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque. Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

#### **Charges prélevées sur la prime d'émission**

Pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles.

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste «frais à répartir sur plusieurs exercices».

#### **Travaux de remise en état**

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

#### **Provision pour gros entretiens**

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

#### **Description du plan d'entretien**

Le plan prévisionnel de travaux n'a à ce jour pas encore été établi entre les gérants des immeubles et les locataires.

#### **Provision pour risques et charges**

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

#### **Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs**

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

#### **Commission de souscription**

Il est dû à la Société de Gestion une commission de souscription dont le taux maximum est fixé à 10% HT sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, prime d'émission incluse (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur).

### **Commission de gestion**

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 10% HT maximum (soit 12% TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2025) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la Société.

### **Résultat de l'activité immobilière**

Il est constitué des charges et produits directement attribuables à l'immeuble.

### **Résultat financier**

Il se compose principalement des intérêts bancaires perçus et des intérêts d'emprunts payés.

### **Engagements Hors bilan**

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataire

## I. Tableaux de l'annexe

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Bureaux	-	-
Commerces	8 381 402	8 147 761
Hébergements	-	-
Locaux d'activité et mixtes	-	-
Logistique / Stockage	-	-
Clinique	-	-
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-
<b>Sous-total Terrains et constructions locatives</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>
<b>Titres de participation contrôlée</b>	-	-
Tout type d'affectation	-	-
<b>Sous-total Titres de participation contrôlée</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 381 402</b>	<b>8 147 761</b>

### SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Total bureaux</b>				-	-	-	-	-
265-285 Crown Road	Sutton	26/08/2025	1990	1 071	3 808 646	549 819	-	4 358 465
568/570 Wickham Road	West Wickham	27/10/2025	1990	1 112	3 490 425	532 512	-	4 022 937
<b>Total commerces</b>				<b>2 183</b>	<b>7 299 071</b>	<b>1 082 331</b>	-	<b>8 381 402</b>
<b>Total Local d'activité</b>				-	-	-	-	-
<b>TOTAL 2025</b>				<b>2 183</b>	<b>7 299 071</b>	<b>1 082 331</b>	-	<b>8 381 402</b>

**TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	8 381 402	-	8 381 402
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	821 523	- 821 523	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	-	9 202 926	- 821 523	8 381 402
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>9 202 926</b>	<b>- 821 523</b>	<b>8 381 402</b>

## DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires		200 793	-	-	200 793
Locataires douteux		-	-	-	-
Dépréciation des créances		-	-	-	-
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir		-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs		-	-	-	-
Etat et autres collectivités		142 920	-	-	142 920
Associés - opérations sur capital		250	-	-	250
Syndic		-	-	-	-
Autres débiteurs		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>343 963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>343 963</b>

## DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges		-	-	-	-
Dépôts de garantie reçus		-	-	-	-
Dettes financières		-	2 492 297	-	2 492 297
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		-	-	-	-
Dettes sur immobilisations		-	-	-	-
Locataires créditeurs		-	-	-	-
Dettes aux associés		4	-	-	4
Dettes fiscales		82 328	-	-	82 328
Autres dettes diverses		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>366 390</b>	<b>2 492 297</b>	<b>-</b>	<b>2 858 687</b>

## EMPRUNTS

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
Telamon SAS	2 ans	Interco	1 276 500	1 276 500	4,36 %	19/08/2027
Telamon SAS	2 ans	Interco	1 183 350	1 183 350	4,36 %	07/10/2027

Etablissement	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité			
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Telamon SAS	1 276 500	-	1 276 500	-	
Telamon SAS	1 183 350	-	1 183 350	-	
Sous total emprunts à taux fixe		2 459 850	-	2 459 850	-
Sous total emprunts à taux variable		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>2 459 850</b>	<b>-</b>	<b>2 459 850</b>	<b>-</b>

## VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	-	848 001	-	848 001
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>848 001</b>	<b>-</b>	<b>848 001</b>

## VARIATIONS DU POSTE DE COMPTE DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 02/04/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	- 267 729	- 422 200	- 154 472
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>- 267 729</b>	<b>- 422 200</b>	<b>- 154 472</b>

## DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice 02/04/2025	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2025
Titres	-	31 798	-	31 798
Valeur nominale (en €)	-	150	-	150
Capital social (en €)	-	4 769 848	-	4 769 848

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmenta- tion	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
Capital	-	4 769 848	-	-	4 769 848
Prime d'émission	-	2 842 599	-	-	2 842 599
Prime de fusion	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-	1 110 242	- 1 110 242
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Acompte sur distribution	-	-	-	19 574	19 574
Résultat et distribution	-	-	-	-	68 104
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>7 680 551</b>	<b>-</b>	<b>1 129 816</b>	<b>6 550 735</b>

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail des produits immobiliers (en €)	31/12/2025	02/04/2025
<b>Loyers</b>	<b>185 009</b>	-
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	-	-
- Taxes bureaux	-	-
- Assurances	6 131	-
- Charges locatives	-	-
<b>Produits des participations contrôlées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>191 140</b>	<b>-</b>

**DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)**

Détail des charges immobilières (en €)	31/12/2025	02/04/2025
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges refacturables	6 131	-
- Charges sur locaux vacants	-	-
- Charges non récupérables	-	-
- Assurances non récupérables	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 131</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>185 009</b>	
<b>Détail des produits d'exploitation (en €)</b>		
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	-	-
- Indemnités de résiliation	-	-
- Divers	-	-
- Autres produits	741	-
<b>TOTAL</b>	<b>741</b>	<b>-</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais d'acquisition	-	-
- Commissions de souscription	-	-
- Honoraires et commissions liés aux emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Détail des charges d'exploitation (en €)</b>		
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	-	-
- Honoraires de relocation	-	-
- Honoraires d'expertise	3 400	-
- Honoraires d'avocats	4 165	-
- Honoraires d'acquisition	-	-
- Honoraires divers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 565</b>	<b>-</b>

**Détail des impôts et taxes**

- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	-	-
- Taxes sur les bureaux	-	-
- Autres taxes	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------	----------	----------

**Détail des frais d'assemblées et de conseils**

- Rapports annuels	-	-
- Informations associés	-	-
- Frais d'assemblée	-	-
- Autres charges	-	-
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------	----------	----------

**Détail des cotisations et contributions**

- Cotisation AMF et autres	-	-
- Coût dépositaire	8 000	-
- CVAE et CFE	-	-
- Impôts étrangers	29 600	-
- TVA non récupérable	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>37 600</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

**Détail des autres charges d'exploitation**

- Honoraires comptables	12 450	-
- Honoraires CAC	9 800	-
- Commissions (de gestion, sur acquisition, de suivi des travaux)	22 201	-
- Autres Honoraires	-	-
- Redevances	-	-
- Jetons de présence	-	-
- Perte sur les créances irrécouvrables	1 252	-
- Commissions sur les souscriptions	-	-
- Autres charges de gestion courante	0	-

<b>TOTAL</b>	<b>45 703</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

**Détail des frais bancaires**

- Commissions bancaires	5 947	-
- Frais d'émission des emprunts	-	-
- Autres frais bancaires	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>5 947</b>	<b>-</b>
--------------	--------------	----------

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION  
(AUTRE QUE L'ACTIVITÉ)**

<b>- 96 073</b>	<b>-</b>
-----------------	----------

**Détail du calcul des commissions versées à la société de gestion**

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion	185 009	22 201
Commission sur les souscriptions	4 575 624	457 562
Commissions sur acquisitions d'immeubles	-	-
Commissions de suivi des travaux	-	-
Commissions sur cessions d'immeubles	-	-

**Détail du résultat financier**

(en €)	31/12/2025	02/04/2025
--------	------------	------------

**Détail des produits financiers**

- Intérêts des comptes courants	-	-
- Intérêts sur VEFA	-	-
- Produits financiers avoir à recevoir	-	-
- Intérêts des comptes bancaires	11 616	-

<b>TOTAL</b>	<b>11 616</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

**Détail des charges financières**

- Intérêts sur emprunts	32 447	-
- Commissions bancaires	-	-
- Autres charges financières	-	-

<b>TOTAL</b>	<b>32 447</b>	<b>-</b>
--------------	---------------	----------

**RÉSULTAT FINANCIER**

<b>- 20 831</b>	<b>-</b>
-----------------	----------

### Détail du résultat exceptionnel

(en €)

31/12/2025

02/04/2025

#### Détail des produits exceptionnels

- Indemnités diverses

-

-

- Produits divers

-

-

#### TOTAL

-

-

#### Détail des charges exceptionnelles

- Charges diverses

-

-

- Litiges contentieux

-

-

- Pénalités

-

-

#### TOTAL

-

-

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

-

-

# ANNEXE 4

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



KPMG SA  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

# SCPI TELAMON BOREA

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025  
SCPI TELAMON BOREA  
36, rue Beaujon - 75008 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

## **SCPI TELAMON BOREA**

36, rue Beaujon - 75008 Paris

### **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société TELAMON BOREA,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

En application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisé des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable par les Associés à la signature des statuts constitutifs de la SCPI, intervenue les 2 et 3 avril 2025.



### Rémunération de la société de gestion TELAMON

Conformément aux dispositions de l'article 17.4 des statuts, votre société verse à la société de gestion TELAMON :

1 – Au titre de la commission de souscription :

Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse (soit 12 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).

La rémunération facturée à la SCPI par la Société de Gestion s'est élevée en 2025 à €.457 562 euros hors taxes, majorée de €.91 512 de TVA non récupérable.

2 – Au titre de la commission en cas de retrait de parts :

La Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de Parts qui ne pourra excéder 5 % hors taxes du montant de la transaction (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur).

Aucune rémunération n'a été facturée à la SCPI par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2025.

3 – Au titre de la commission en cas de suspension de la variabilité du capital :

En cas de suspension de la variabilité du capital social et pour toute cession de Parts s'effectuant à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), à la charge de l'acquéreur, pourra être appliquée sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la Part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

Aucune rémunération n'a été facturée à la SCPI par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2025.

4 – Au titre des frais de dossier pour cessions de Parts sans intervention de la Société de Gestion :

Pour les cessions de Parts sans l'intervention de la Société de Gestion ainsi que pour tout autre motif de transfert des Parts, des frais de dossier forfaitaires dont les modalités sont publiées dans le bulletin périodique d'information et fixées dans la note d'information de la SCPI pourront être appliqués.

### SCPI TELAMON BOREA

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées  
Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Aucune rémunération n'a été facturée à la SCPI par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2025.

5 – Au titre de la commission de gestion :

Une commission de gestion qui ne pourra excéder :

a) Pour les parts de catégorie I et A :

- 10 % hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la quote-part des produits locatifs hors taxes correspondant aux Parts de catégorie I et A encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes) au titre des actifs situés en France ; et

- 10 % hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la quote-part des autres produits correspondant aux Parts de catégorie I et A encaissés par la SCPI ;

- 12 % hors taxes (soit 14,4 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la quote-part des produits locatifs hors taxes correspondant aux Parts de catégorie I et A encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes) au titre des actifs situés à l'étranger ;

b) Pour les Parts d'autre catégorie :

- 12 % hors taxes (soit 14,4 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la quote-part des produits locatifs hors taxes correspondant aux Parts de la catégorie concernée encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes) au titre des actifs situés en France ;

- 12 % hors taxes (soit 14,4 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la quote-part des autres produits correspondant aux Parts de la catégorie concernée encaissés par la SCPI ;

- 14 % hors taxes (soit 16,8 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la quote-part des produits locatifs hors taxes correspondant au Parts de la catégorie concernée encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes) au titre des actifs situés à l'étranger.

La rémunération facturée à la SCPI par la Société de Gestion s'est élevée en 2025 à € 22 201 (H.T), majorée de 4 440 euros de TVA non récupérable.

**SCPI TELAMON BOREA**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées  
Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2025



6 – Au titre de la commission d'acquisition ou de cession :

Une commission d'acquisition ou de cession en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, au taux de :

- 3 % hors taxes maximum du prix net vendeur des actifs cédés (soit 3,6 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs ;

- 3 % hors taxes maximum du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de Parts nouvelles (soit 3,6 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

Aucune rémunération n'a été facturée à la SCPI par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2025.

7 – Au titre de la commission de suivi et de pilotage :

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 6 % HT maximum hors taxes (soit 7,2 % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune rémunération n'a été facturée à la SCPI par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2025.

**Convention de compte courant d'associés conclue avec la société TELAMON BOREA :**

Nature de la convention : Contrat de compte courant d'associé

Cocontractant : La société de gestion TELAMON (RCS Paris – n° 482 000 510), en qualité de prêteur

Date de signature : 19 août 2025

Objet : Prêt consenti par la société TELAMON à la SCPI pour les besoins du financement de la SCPI

Montant du prêt initial : € 1 276 500, augmenté le cas échéant de toute nouvelle avance en compte courant et de tout intérêt capitalisé, et diminué le cas échéant, de tout remboursement partiel

Durée : Expiration à la date de la perte de la qualité d'associé du prêteur

**SCPI TELAMON BOREA**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées  
Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Intérêts :

- a) Le montant en principal du Prêt portera intérêt (l' « Intérêt ») au taux maximum fiscalement déductible (le « Taux d'Intérêt »).
- b) Le Prêt portera Intérêt au Taux d'Intérêt pour chaque Période d'Intérêt [et la somme des Intérêts échus pour chaque Période d'Intérêt sera capitalisée conformément à l'article 1343-2 du Code Civil et aux stipulations de l'article (d) ci-dessous].
- c) Les Intérêts seront calculés pro rata temporis, sur la base de trois cent soixante-cinq (365) jours par an.
- d) A défaut de paiement des Intérêts dus par l'Emprunteur au titre du Prêt, le jour suivant le dernier jour de chaque Période d'Intérêt, la somme des Intérêts échus au cours de ladite Période d'Intérêt sera ajoutée au montant en principal restant dû au titre du Prêt et produira ensuite Intérêt, dans les limites prévues par la Convention.
- e) Les intérêts courus au cours d'une Période d'Intérêt et non-encore capitalisés conformément aux stipulations de l'alinéa ci-dessus seront payables immédiatement en cas de remboursement anticipé de tout ou partie du Prêt à la date de remboursement.

Le montant du compte courant s'élève à € 2 459 850 au 31 décembre 2025 et les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à € 32 477,45.

Paris La Défense,

KPMG SA

Duval-  
Arnould

Signature  
numérique de  
Duval-Arnould  
Date : 2026.05.12  
14:30:18 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

**SCPI TELAMON BOREA**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées  
Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

# ANNEXE 5

## INFORMATIONS PÉRIODIQUES

### POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit: <b>SCPI TELAMON BOREA</b> <b>Part A : FR0014013K60</b> <b>Part I : FR0014013K78</b>	Identifiant d'entité juridique :  <b>Code LEI: 9695005FMHRZJLRSFK94</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d' <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ____% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de % d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d' <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ____%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Telamon a pour objectif d'améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs. Pour cela, chaque actif est évalué selon 3 domaines :

- l'environnement ;
- le social ;
- la gouvernance.

Cette évaluation est effectuée à l'aide d'une grille de notation. Ainsi, chaque actif est évalué sur la base de cette grille et se voit attribuer une note initiale de 1 à 100, prenant en compte une pondération adaptée selon les enjeux sectoriels et les exigences réglementaires.

Cette évaluation va également s'accompagner d'un plan d'actions réalisable sous 3 ans pour améliorer la note de l'actif. Cette note projetée devra obligatoirement satisfaire au moins l'une des deux conditions suivantes : une amélioration de 20 points ou le dépassement de la note seuil, telle que définie dans la Stratégie ESG de la SCPI TELAMON BOREA.

La grille ESG a été construite afin de refléter toutes les typologies d'actifs visés par la SCPI TELAMON BOREA : les bureaux, le commerce, l'hôtellerie, l'industrie, la logistique, le loisir, les parcs d'activités, les résidences de services et le résidentiel.

De plus, la grille a été élaborée en cohérence avec les différentes réglementations : la taxonomie européenne, la réglementation SFDR, le label ISR, la législation française, etc.

Ainsi, les 9 thématiques suivantes sont prises en considération dans l'évaluation des actifs :

Environnement	Social	Gouvernance
Energie	Santé et confort	Risques et adaptation
Carbone		Relations locataires et prestataires
Biodiversité	Mobilité durable	Gestion de l'actif
Autres		

De plus, afin de mesurer la performance ESG du fonds, 8 indicateurs couvriront l'ensemble du portefeuille et seront publiés dans le rapport ESG annuel.

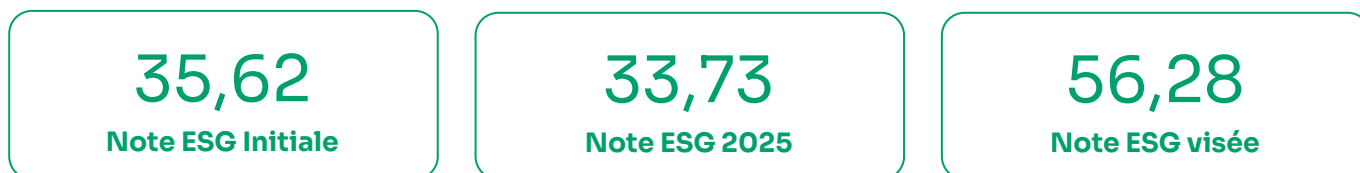
Environnement	Social	Gouvernance
Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh/m <sup>2</sup> .an)	Proximité aux transports en commun (moins de 1 km)	Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)
Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh/m <sup>2</sup> .an)		
Emissions de GES (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)		
Consommation d'eau (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)		
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)		Part des actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)

En 2025, 3 actifs ont fait l'objet d'une due diligence. Deux actifs ont été achetés. Chaque actif s'est vu attribué une note ESG ainsi qu'un plan d'actions.

Le suivi des actifs a été réalisé au premier trimestre 2026 lors d'un comité ESG permettant de mettre à jour les notes ESG des actifs.

**Les indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?



Les indicateurs de performance ESG du fonds en 2025 :

Domaines	Indicateurs	Valeurs 2025 (3 actifs)
<b>Environnement</b>	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> .an)	105,73
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an)	139,26
	Emissions de GES (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	21,66
	Consommation d'eau (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	-
	Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)	0 %
<b>Social</b>	Proximité aux transports en commun (moins de 1 km à pied)	100 %
<b>Gouvernance</b>	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	0 %
	Part des actifs remontant les données de consommations d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)	0 %

## ... et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI TELAMON BOREA a été créée en 2025.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Non applicable.

## Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non applicable.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives sont suivies dans le cadre des activités du fonds à travers 4 indicateurs, deux indicateurs obligatoires : exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et 2 indicateurs supplémentaires : intensité de consommation d'énergie et artificialisation des sols.

Ils sont mis à jour chaque année dans le cadre du reporting.

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Résultats
<b>Indicateurs obligatoires</b>		
17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %
18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100 %
<b>Indicateur supplémentaire</b>		
19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus (en GWh/m <sup>2</sup> .an)	0,000106
22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	96 %

### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Sutton	Commerce	48%	UK
West Wickham	Commerce	52%	UK

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir **2025**.

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI TELAMON BOREA n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

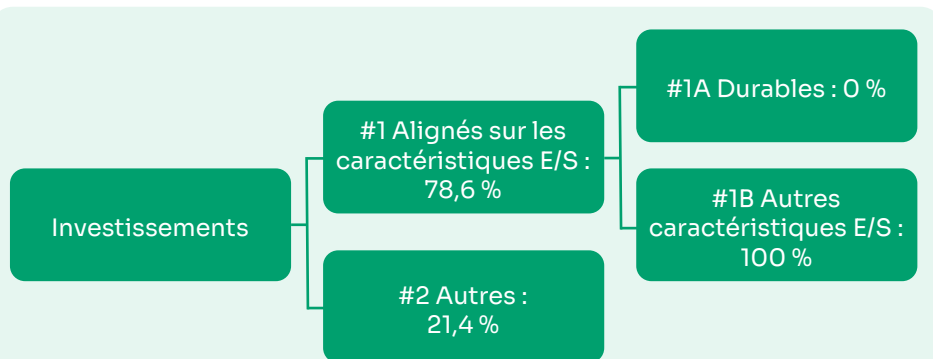
Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici là la fin de 2035.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

## Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont tous été réalisés dans le secteur de la logistique pour la catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S.

Pour la catégorie #2 Autres, les investissements ont été réalisés en OPC monétaire.

## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI TELAMON BOREA n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.

## Le Produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE<sup>1</sup> ?

Oui,

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire


Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

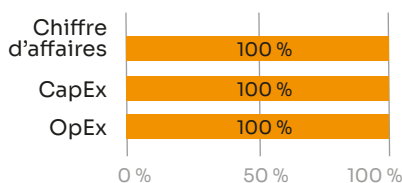
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

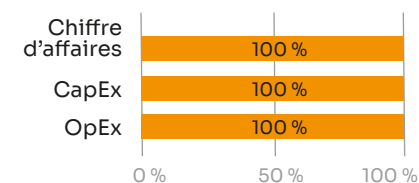
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

### 1. Alignement des investissements sur la taxonomie, **dont obligations souveraines\***



■ Alignés sur la taxonomie : gaz fossile  
■ Alignés sur la taxonomie : nucléaire  
■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)  
■ Non alignés sur la taxonomie

### 2. Alignement des investissements sur la taxonomie, **hors obligations souveraines\***



■ Alignés sur la taxonomie : gaz fossile  
■ Alignés sur la taxonomie : nucléaire  
■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)  
■ Non alignés sur la taxonomie

\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne sont conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

### **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCPI TELAMON BOREA a réalisé tous ses investissements dans l'achat d'actifs immobiliers éligibles à la Taxinomie européenne, ces investissements n'ont donc pas réalisés dans des activités transitoires et habilitantes.

### **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La SCPI TELAMON BOREA n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.

### **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable.

### **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

La SCPI TELAMON BOREA n'a pas d'objectif d'investissement durable sur le plan social.

### **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

La société gérant les liquidités du fonds fourni un rapport ESG chaque année qui est annexé au rapport ESG de la SCPI TELAMON BOREA.

### **Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Afin de respecter la stratégie ESG de la SCPI TELAMON BOREA, les principales mesures ont été appliquées en 2025 :

- l'évaluation ESG systématique de chaque actif avant la possibilité de l'acheter ;
- les plans d'actions pour chaque actif ont été formalisés et validés en comité ESG ;
- un contrôle de la donnée ESG a été effectué en amont de la mise à jour des notes ESG.

### **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

La SCPI TELAMON BOREA n'a pas désigné d'indice de référence pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales qu'il promet.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

### **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales et sociales promues ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.

# ANNEXE 6

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE

Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 68 104 €.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion dans l'exécution de son mandat pour l'exercice social écoulé.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leurs mandats pour l'exercice social écoulé.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

## **QUATRIÈME RÉOLUTION**

### **Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2025 s'élève à la somme de 68 104 €, que le report à nouveau s'élève à la somme de 0 €, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 68 104 €.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 19 574 € (soit 9,32 € par part sociale en pleine jouissance) ;  
et

- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 48 530 €.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 0 € à 48 530 €.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

## **CINQUIÈME RÉOLUTION**

### **Constat des valeurs réglementaires au 31 décembre 2025**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate que, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion mentionne dans un état annexé au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société (les « Valeurs Réglementaires »).

L'assemblée générale prend acte des Valeurs Réglementaires arrêtées par la Société de Gestion au 31 décembre 2025 comme suit :

- Valeur comptable de la SCPI : 6 550 735 € soit 206,00 € par part

- Valeur de réalisation : 6 317 094 € soit 198,66 € par part

- Valeur de reconstitution : 7 427 336 € soit 233,57 € par part

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

## **SIXIÈME RÉOLUTION**

### **Approbation des conventions réglementées**

Après avoir entendu la lecture des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, l'assemblée générale approuve les conclusions de ces rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

### **SEPTIÈME RÉSOLUTION**

#### **Allocation du montant des jetons de présence**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 18 des Statuts, décide de fixer à la somme de 1.000 € le montant annuel des jetons de présence qui sera versé à chacun des membres du Conseil de Surveillance ayant assisté aux réunions du Conseil de Surveillance afférentes à l'exercice 2025, en tenant compte notamment du travail développé par chaque membre et de l'absentéisme, conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Le montant annuel des jetons de présence afférent à l'exercice 2025 est donc fixé à la somme de 7.000 €.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

### **HUITIÈME RÉSOLUTION**

#### **Approbation du règlement intérieur de fonctionnement du Conseil de Surveillance**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale prend acte du règlement intérieur de fonctionnement du Conseil de Surveillance de la Société, tel qu'adopté par le Conseil de Surveillance de la Société, présenté à l'assemblée.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

### **NEUVIÈME RÉSOLUTION**

#### **Mise à jour de la note d'information de la Société**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et après avoir pris connaissance de la Note d'Information de la Société mise à jour, l'assemblée générale prend acte des modifications apportées à la Note d'Information de la Société.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

## **DIXIÈME RÉOLUTION**

### **Pouvoirs**

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

Au titre de l'assemblée générale extraordinaire :

## **ONZIÈME RÉOLUTION**

### **Décimalisation des parts sociales de la Société**

L'Assemblée, connaissance prise de l'ensemble des documents mis à sa disposition, décide de préciser les droits attachés aux fractions de parts décimalisées.

Ces fractions de parts disposeront des mêmes droits que les parts entières, proportionnellement à la fraction détenue.

En application de l'article 12.4 des statuts de la Société, pour être adoptée, cette résolution nécessite le vote favorable de la majorité des associés de la Société présents, représentés ou votant par correspondance.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

## **DOUXIÈME RÉOLUTION**

### **Précision relative aux droits de vote attachés aux Parts**

L'Assemblée, en conséquence de la résolution précédente et afin d'enlever tout doute relativement aux droits de vote dont disposent les Associés détenant des fractions de Parts, décide de préciser dans les statuts ce qui suit :

(i) les Parts sociales donnent le droit au vote proportionnellement à la part du capital social qu'elles représentent ;

En application de l'article 12.4 des statuts de la Société, pour être adoptée, cette résolution nécessite le vote favorable de la majorité des associés de la Société présents, représentés ou votant par correspondance.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

### **TREIZIÈME RÉSOLUTION**

#### **Modification des statuts**

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier les statuts comme suit :

(i) modifier le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 10.2 « Droits et obligations attachées aux Parts » des statuts de la Société, désormais rédigé comme suit :

« Les Parts sociales donnent également le droit au vote proportionnellement à la part du capital social qu'elles représentent et à la représentation lors des décisions collectives, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la SCPI et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts. »

Le reste des stipulations de l'article 10.2 demeurent inchangées.

(ii) confirmer l'ajout à la suite de l'article 10.2 « Droits et obligations attachées aux Parts » des statuts de la Société d'un nouvel article numéroté 10.3 rédigé comme suit :

#### **« 10.3. DÉCIMALISATION**

Les Parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes dénommées fractions de Parts sociales.

Sauf s'il en est stipulé autrement dans les présents Statuts, l'intégralité des dispositions des Statuts relatives aux Parts sociales s'applique aux fractions de Parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier. »

En conséquence de ce qui précède, l'ancien article 10.3 « Indivisibilité et démembrement » et renuméroté 10.4.

Le reste des stipulations de l'article 10.4 demeurent inchangées.

En application de l'article 12.4 des statuts de la Société, pour être adoptée, cette résolution nécessite le vote favorable de la majorité des associés de la Société présents, représentés ou votant par correspondance.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]

### **QUATORZIÈME RÉSOLUTION**

#### **Pouvoirs**

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

Vote pour : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Vote contre : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote  
Abstention : [●] % des parts sociales disposant du droit de vote

[La résolution est adoptée / La résolution n'est pas adoptée]





36 rue Beaujon,  
75008 Paris  
T. +33 (0)1 42 56 26 46  
telamon-groupe.com

[www.jepargne-avec-telamon.com](http://www.jepargne-avec-telamon.com)