

SCPI TELAMON BOREA

Européenne | Diversifiée | Multi sectorielle



Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Entreprise

Certifiée

La SCPI a pour objectif la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié, sans engagement sur la diversification géographique, ni de répartition par catégorie d'actifs.



PRINCIPAUX RISQUES

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

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

Risque de perte en capital

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

Risque lié aux revenus

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

TELAMON : UNE GESTION D'ENVERGURE INSTITUTIONNELLE

Depuis plus de 30 ans,
Telamon imagine, développe et valorise
des projets immobiliers au service des
territoires et des investisseurs.



**Société de gestion de portefeuille agréée par
l'AMF depuis 2014,**
Telamon conjugue indépendance capitalistique
avec la rigueur d'un gestionnaire institutionnel.

4 Expertises Complémentaires

Promotion immobilière

- Développement/Livraison de projets en :
Logistique
Parcs d'activités
Résidentiel

Asset Management

- Pilotage stratégique de portefeuille d'actifs immobiliers
- Optimisation financière et valorisation
- Travaux & Arbitrages

Investment Management

- Fonds discrétionnaire
- Gestion déléguée pour compte de tiers
- Solutions d'investissement immobiliers pour investisseurs privés, professionnels et institutionnels

Énergies Renouvelables

- Conception et développement de centrales photovoltaïques
- Renforcement du mix énergétique
- Accompagnement de tiers

Une croissance solide

- 1,5 Md € investis depuis 2016
- 250 + baux signés (logistique & parcs d'activités)

- 1,5 m² logistiques livrés
- 1 M m² en développement

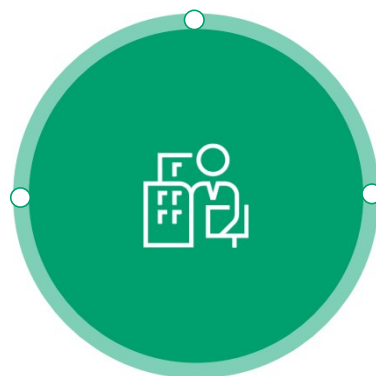
- 14 programmes résidentiels, près de 1000 logements
- 3 véhicules d'investissement lancés

POURQUOI CHOISIR TELAMON ?

Un acteur reconnu depuis 1995 qui intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeurs immobilières

Un acteur engagé porteur d'un avenir meilleur

- **La société** : labellisé B Corp depuis 2023
- **Ses fonds** : une gamme de véhicules d'investissement labellisés ISR
- **Les actifs développés** : certifiés HQE, BREEAM, BiodiverCity



Une équipe d'experts

- 60 collaborateurs engagés
- 120 ans d'expérience cumulée en investissement

Une année 2025 riche en réalisation

- 2 livraisons de programme
- 6 acquisitions d'actifs
- 6 cessions
- 3 projets de solarisation

SCPI TELAMON BOREA*

Une SCPI à capital variable qui investit en direct dans de l'immobilier européen de façon diversifiée :



Logistique



Santé



Commerces



Hôtellerie



Bureaux



Résidences Gérées

* Risques de perte en capital, de liquidité, d'évolution du marché immobilier, de gestion, discrétionnaire, de taux de change /Risques liés au démembrement, au recours à l'endettement.

Objectif de performance fondé sur la réalisation d'hypothèses arrêtées par la Société de Gestion non garanti qui ne constitue pas une promesse de rendement ou de performance. 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 calendrier et versement de dividendes est potentiel et soumis à l'approbation préalable de l'AG annuelle des associés.

Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

SES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES*



Une stratégie diversifiée

- Portefeuille européen
- Investissements multisectoriels
- Approche opportuniste pour capter les cycles favorables



Une flexibilité d'investissement

- À partir de 1000€ (4 parts à 250€)
- Démembrement temporaire/viager
- Acquisition des parts à crédit
- Versements programmés & réinvestissement des dividendes



Objectifs de performance et de distribution

- 6,25% de taux de distribution cible
- 7% de TRI cible sur 10 ans (objectif non garanti)
- Revenus mensuels potentiels



Une solution adaptée aux enjeux patrimoniaux

- Diversification immobilière
- Préparation à la retraite
- Transmission
- Complément de revenus

UN MARCHÉ IMMOBILIER EXIGEANT, UNE SCPI CONSTRUITE POUR Y RÉPONDRE !



Une stratégie d'investissement ciblée sur l'immobilier européen

- Une sélection rigoureuse d'actifs en Europe, implantés dans des zones à fort potentiel économique.
- Une gestion active, légitimée par notre double expertise de promoteur et d'asset manager pour créer de la valeur dans la durée.
- Une prédilection pour des locataires solides et des baux longue durée.



Un momentum de marché favorable à l'investissement

- Des décotes à l'acquisition et des pénuries d'offre sur certains segments permettant d'investir sur des actifs situés en zone tendue en Europe.
- Des opportunités à prix attractifs dans un cycle en creux.
- Des changements d'usage des actifs immobiliers avec des utilisateurs à le recherche de proximité, centralité urbaine, modularité des espaces.



Une conviction bâtie autour de 4 facteurs clés

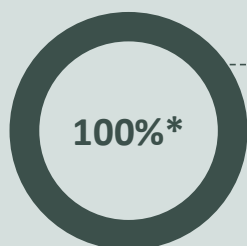
La valeur d'un bâtiment repose sur :

- Son emplacement ;
- Sa qualité intrinsèque
- La solidité financière du locataire
- La durée des baux avec une prédilection pour des durées > à 5 ans

PATRIMOINE ET ACQUISITIONS DE LA SCPI TELAMON BOREA

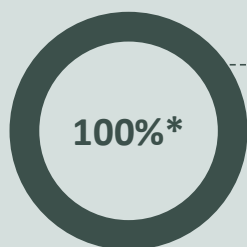
Le patrimoine au 31.12.2025

Répartition sectorielle
en % des valeurs vénables



Local commercial

Répartition sectorielle
en % des valeurs vénables



UK

* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

Activité locative au 31.12.2025

Taux d'Occupation Financier (TOF)*



■ Locaux occupés

■ Locaux occupés sous franchise ou
mis à disposition d'un futur utilisateur

■ Locaux vacants en restructuration
lourde

■ Locaux vacants sous promesse de vente

■ Locaux vacants en recherche de
locataire

■ Locaux vacants en travaux

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

LES PREMIÈRES ACQUISITIONS DE TELAMON BOREA



Sutton - Royaume-Uni



Locataire : Halfords Limited
Type d'actif : Local commercial
Rendement AEM : 8%*
Rendement moyen estimé sur 6 ans : 9%
Montant de l'acquisition : 4,3 ME
Durée résiduelle du bail : 7 ans



West Wickham - Royaume-Uni



Locataire : Halfords Limited
Type d'actif : Local commercial
Rendement AEM : 7,35%*
Rendement moyen estimé sur 6 ans : 8,4%*
Montant de l'acquisition : 4,2 M€
Durée résiduelle du bail : 7 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 présentés sont ceux acquis au T3 2025 non représentatifs de l'ensemble du patrimoine futur de la SCPI. Photos non contractuelles.

UNE SCPI CONÇUE POUR OFFRIR DE LA VISIBILITÉ À VOS CLIENTS



Le choix d'une fréquence de distribution mensuelle



- Distribution potentielle mensuelle des revenus locatifs



- Objectif de rendement annualisé : **6,25 %**



- **Options de souscription** : versement programmé, financement bancaire, démembrement viager et temporaire.



- Une plateforme de souscription digitale et efficiente

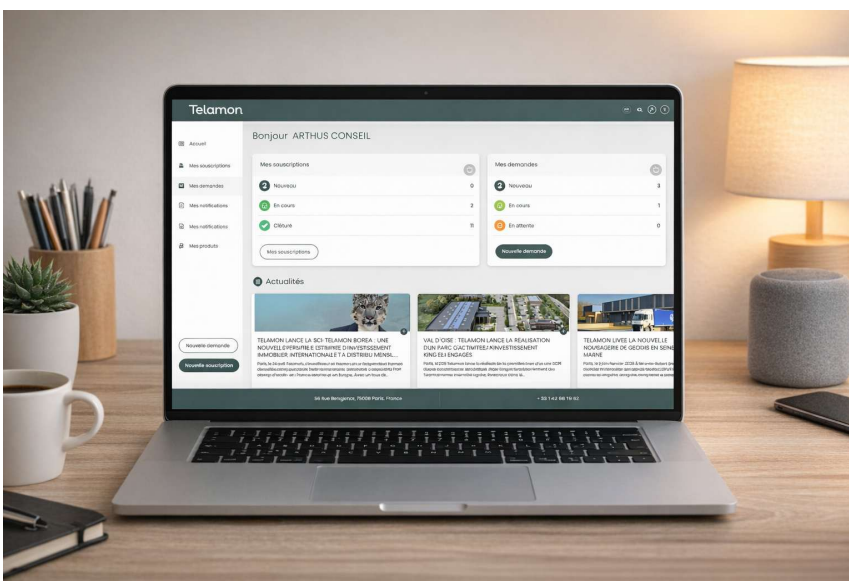
Document non contractuel à usage professionnel uniquement



- Risques de perte en capital, de liquidité, d'évolution du marché immobilier, de gestion, discrétionnaire, de taux de change /Risques liés au démembrement, au recours à l'endettement.
- Objectif de performance fondé sur la réalisation d'hypothèses arrêtées par la Société de Gestion non garanti qui ne constitue pas une promesse de rendement ou de performance.
- 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 calendrier et versement de dividendes est potentiel et soumis à l'approbation préalable de l'AG annuelle des associés.
- Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

UN ESPACE PERSONNEL DIGITALISÉ

Le choix d'une interface simple et sécurisée



Une plateforme structurée pour les conseillers en Investissement financiers et leurs clients

Une expérience digitale qui facilite vos interactions

- Suivi de vos dossiers de souscription en temps réel.
- Auto-facturation simplifiée.
- Tableau de bord : suivi des commissions et flux.

Un outil conçu pour un meilleur accompagnement

- Souscription 100% digitale, signature sécurisée électroniques et suivi en temps réel.
- Accès à l'ensemble de vos documents : rapport de gestion, IFU, attestation de parts ; distributions, Assemblées Générales...
- Réinvestissement automatique des dividendes (en option).

Un service conçu pour traiter vos exigences patrimoniales

UNE ÉQUIPE D'INVESTISSEMENT EXPÉRIMENTÉE

Une philosophie
d'investissement
exécutée par des
profils seniors



Yvan Gril

Directeur de l'investissement et de la gestion d'actifs

Diplômé d'HEC, Yvan cumule plus de 25 ans d'expérience en investissement immobilier. Il a conseillé ou réalisé plus de 15 Md€ de transactions pour Arthur Andersen, PwC, GE Capital Real Estate, Aerium, EY et Time Capital Partners. Il rejoint Telamon avec une vision claire : créer de la valeur en sélectionnant les bons emplacements.



Membre du comité de pilotage de l'Institut pour le financement des professionnels de l'immobilier



Français, Anglais, Allemand



Olivier Ayadi

Responsable Acquisitions

Diplômé d'Audencia, Olivier a débuté chez KPMG avant de rejoindre STAM Europe, où il a structuré des acquisitions à valeur ajoutée (logistique, bureaux) pour le compte de Fonds comme Tristan Capital ou York Capital. Il a ensuite piloté les financements et développements chez Paris Aéroports avant de rejoindre Telamon.



Spécialiste des opérations à fort potentiel



Français, Anglais, Allemand



Vincent Tissandier

Responsable Acquisitions

Diplômé de KEDGE et de l'IMPI, membre RICS, Vincent a développé une expertise 360° : gestion d'actifs chez AEW, structuration de financements paneuropéens chez Sienna (350 M€), puis gestion de fonds chez Colliers Global Investors. Il rejoint Telamon pour piloter des investissements exigeants, au service d'une performance long terme.



Double expertise dette / equity



Français, Anglais, Espagnol

UNE SCPI LABELISÉE ISR

Un pilotage ESG exigeant, structuré autour d'une méthodologie solide et de résultats mesurables



Une gouvernance ESG solide

Une équipe experte, intégrée au processus d'investissement

- **Aude Delarose**, Directrice de l'environnement et du développement durable
- **Sylvain Pinston**, Responsable des études environnementales
- Intégration des critères ESG dans le comité d'investissement
→ un actif ne peut être acquis sans validation ESG

Une méthode rigoureuse, adaptée à chaque actif

Une analyse sur-mesure, conforme aux standards européens

- Grille d'analyse ESG adaptée à chaque typologie d'actif
- **Référentiels utilisés** : Taxonomie européenne, Label ISR, OID (l'Observatoire de l'Immobilier Durable)
- Plans d'amélioration des actifs immobiliers sur 3 ans

Des actions ESG visibles et concrètes

Des objectifs clairs et mesurables sur chaque actif

- Réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone ainsi que l'amélioration de la biodiversité sur site
- Amélioration du confort des utilisateurs et développement de la mobilité durable
- Intégration de clauses ESG dans les relations locataires et prestataires

CONTACTEZ-NOUS



Alixane Vitel

Région Nord Ouest

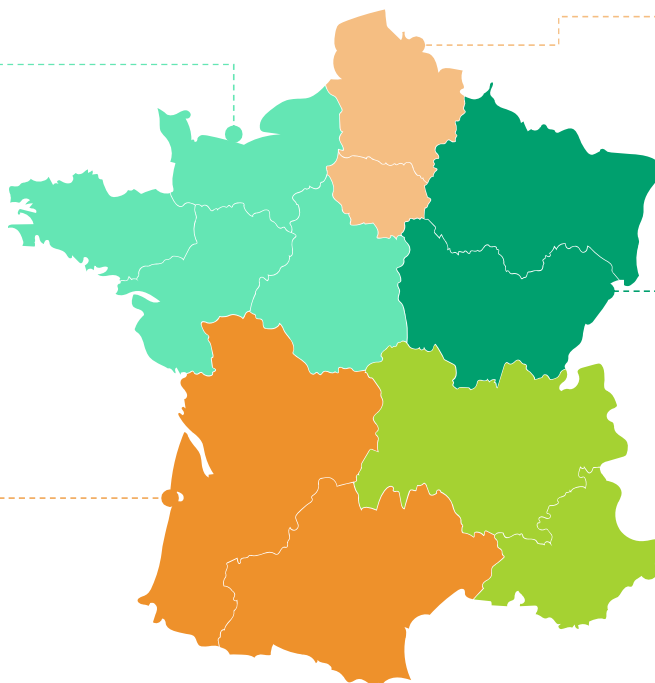
Responsable des Partenariats
Normandie, Bretagne, Pays de la Loire
alixane.vitel@telamon-groupe.com
07 72 26 26 70



Olivier Buret

Région Sud Ouest

Directeur des Partenariats
olivier.buret@telamon-groupe.com
06 07 86 84 25



Benoit Meon

Paris & Hauts de France

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



Alexia Mihajlovic

Région Est

Responsable des Partenariats
alexia.mihajlovic@telamon-groupe.com
06 07 48 25 51



Fabrice Chevallereau

Région Sud Est

Responsable des Partenariats
fabrice.chevallereau@telamon-groupe.com
06 67 13 25 61

AVERTISSEMENTS

● Cette présentation est à caractère promotionnel. Elle a pour seul objectif de fournir des informations d'ordre général et ne saurait se substituer à une analyse adaptée à la situation particulière de chaque investisseur.

● Ce document est à l'usage exclusif des professionnels de l'investissement auquel il a été transmis et leur a été communiqué sur une base confidentielle : ce document et les informations qu'il contient ne doivent être ni copiés, ni reproduits, ni modifiés, ni divulgués à un tiers sans l'autorisation préalable de la société de gestion.

● Ce document ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit. Toutes les informations et opinions contenues dans ce document reflètent le contexte actuel et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis.

● La société de gestion n'accepte aucune responsabilité directe ou indirecte qui pourrait résulter de l'utilisation de toute information contenue dans ce document.

● Document édité en janvier 2026



Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR



Telamon - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés
Financiers - Numéro d'agrément AMF : GP-14000012 - 36 rue Beaujon 75008 Paris