

Bulletin d'information SCPI Telamon Borea

N°1

Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

3^e trimestre 2025

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025



ÉDITO

Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous adresser cette première édition du bulletin d'information trimestriel de notre **SCPI Telamon Borea** qui a réalisé sa première opération significative, et ce 4 mois après son lancement.

Cette acquisition en Angleterre inaugure le portefeuille de notre **SCPI**, qui entend se constituer un portefeuille européen et qui cible en priorité des actifs situés dans des localisations de qualité sur leur segment, bénéficiant d'une dynamique locative. Cette première opération concrétise parfaitement notre stratégie, à savoir cibler des actifs européens solides, générateurs de rendement immédiat, et portés par des locataires de qualité. En somme, vous permettre d'investir dans l'immobilier tertiaire européen à travers une SCPI lisible, sélective et diversifiée.

Chez Telamon, nous avons longtemps investi et géré de l'immobilier pour le compte de grands institutionnels. Avec Telamon Borea, nous souhaitons vous apporter 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.

Notre SCPI sera diversifiée 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.



Bonne lecture,

Christophe Bouthors
Président

LES CHIFFRES CLÉS au 30/09/2025

SCPI lancée le 17 avril 2025

Capitalisation	5,2 M€
Nombre d'associés	72
Taux de rendement interne à 5 ans ⁽¹⁾	N/A
Taux de distribution ⁽²⁾	N/A
Valeur vénale	ND**
Valeur de réalisation*	216,36 €**
Valeur de reconstitution*	226,58 €**
Prix de souscription à partir du 19/09/25	250 €
Prix de retrait à partir du 19/09/2025	225 €
Variation du prix de souscription	N/A
Nombre d'actifs	1
Nombre de baux	1
Endettement	1,3 M€
Taux d'Endettement	30 %
Ratio dettes et autres engagements	30 %
Résultat	N/A
Distribution	N/A
Report à nouveau	N/A

* Par Part

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

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

Prix de souscription à partir du 19/09/2025 : 250 €.

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

LE PATRIMOINE AU 30/09/2025

Répartition sectorielle

en % des valeurs vénale



Répartition géographique

en % des valeurs vénale



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

LES ACQUISITIONS

Moins de quatre mois après son lancement, la SCPI Telamon Borea a réalisé sa première acquisition au Royaume-Uni avec l'acquisition d'un actif commercial de 1,071 m² situé à Sutton, au sud-ouest de Londres.

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

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

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



Les raisons du choix de cette acquisition par Yvan Gril, Directeur Investissement et Asset Management

Un locataire solide, un bail sécurisé

Ce magasin, situé dans le centre-ville de Sutton, proche de Londres, est loué à Halfords Limited, principale filiale de distribution du groupe britannique centenaire Halfords plc, coté à la Bourse de Londres et leader dans la vente de produits et services liés au cyclisme, à l'automobile et aux loisirs. Le groupe affiche un chiffre d'affaires consolidé de 1,7 milliard de livres sterling, dont près de 1 milliard pour la filiale locataire de cet actif.

L'actif est détenu en pleine propriété (freehold). Le loyer est indexé tous les 5 ans sur l'indice RPI (Retail Price Index). La période résiduelle ferme du bail est de 7 ans et la prochaine révision quinquennale de loyer, effective en juin 2026, permettra d'atteindre un rendement immobilier de l'ordre de 9,30 %.

Occupé depuis 24 ans par Halfords, enseigne britannique du groupe coté du même nom, l'actif offre un rendement immédiat net AEM de 8 % et un rendement moyen estimé à 9 % sur 6 ans.

Cette première acquisition, qui représente un montant de 4,3 millions d'euros pour la SCPI, contribue à l'objectif que nous nous sommes fixés, en termes d'ouverture européenne, tout en offrant une rentabilité immédiate supérieure à l'objectif de distribution annoncée.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

1. Taux d'Occupation Financier (TOF)* au 30/09/2025



- 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.

2. Mouvements locatifs

> Entrée (les plus importantes en loyer) : 1 – Halfords Limited

> Locaux disponibles (les plus importants en loyer) : N/A – aucun local disponible sur ce trimestre

REVENUS/DISTRIBUTIONS ET TRI

Cadence et Dates de distributions : mensuel à compter du 25/11/2025

Taux de Rendement Interne cible à 10 ans : 7 %*

Objectif de distribution cible 2026 : 6,25 %*

* 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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de Parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cession de Parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 30/09/2025	22 258	3 338 700	5 227 225	5 227 225	0	0	0

Part en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2025 : 0

ENGAGEMENT ISR & STRATÉGIE ESG

Telamon Borea a obtenu le label ISR en date du 11 septembre 2025, pour 3 ans. Cette labélisation renforce l'engagement de Telamon en tant qu'acteur investi dans l'immobilier de demain.



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La SCPI TELAMON BOREA 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.



À SAVOIR : LA SCPI TELAMON BOREA ÉLIGIBLE AU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

La propriété d'un bien est composée de deux parties : la nue-propriété d'un côté et l'usufruit de l'autre.

En matière de SCPI, c'est également le cas et ces deux parties correspondent :

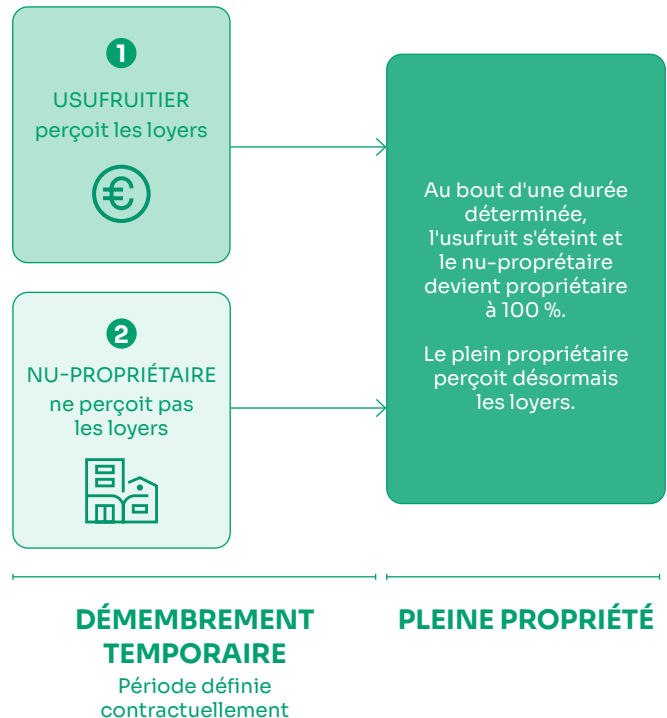
❶ À la propriété du capital,

❷ Aux revenus distribués.

Si vous possédez les deux, vous en détenez la « pleine propriété ». Mais il est possible de scinder les deux parties : on parle dans ce cas de « propriété démembrée ».

La nue-propriété correspond donc au droit de propriété du bien sans en avoir la jouissance ni percevoir les revenus.

Quant à l'usufruit, il donne le droit d'utiliser le bien et de percevoir les revenus (loyers ou distributions) pendant une durée déterminée.



LE FONCTIONNEMENT

Grâce au démembrement de propriété :

- ❶ Vous achetez uniquement la nue-propriété des parts de SCPI Telamon Borea, et ce :
 - pour une durée fixe
 - à prix décoté.
- ❷ Nous confions l'usufruit à notre partenaire qui perçoit la distribution des revenus de la SCPI.

À la fin de la période de démembrement, l'usufruit s'éteint automatiquement : vous devenez pleinement propriétaire et commencez à percevoir les revenus associés à vos parts. L'usufruitier, quant à lui, cesse de percevoir les revenus des parts de SCPI. Les droits de l'usufruitier s'éteignent automatiquement, et les parts reviennent en pleine propriété au nu-proprétaire initial.

Quant aux aspects fiscaux, le démembrement permet une gestion optimisée de la transmission patrimoniale, en dissociant usufruit et nue-propriété, ce qui peut aider à réduire les droits de succession.

En savoir plus ? investisseurs@telamon-groupe.com

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

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

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

7 % TRI CIBLE*

**RÉINVESTISSEMENT
DES DIVIDENDES
ET VERSEMENTS
PROGRAMMÉS POSSIBLES**

**DISTRIBUTION
POTENTIELLE MENSUELLE
DES DIVIDENDES****

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

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

Selon les convictions de la société de gestion :

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



**PARC
D'ACTIVITÉS**



**BÂTIMENTS
INDUSTRIELS**



LOGISTIQUE



COMMERCE



**ÉNERGIES
RENOUVELABLES**



**RÉSIDENCES
GÉRÉES**



SANTÉ



HÔTELS



BUREAUX

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.

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.

CONDITIONS DE SORTIE

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

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

PRINCIPAUX RISQUES

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

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

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

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

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

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

À PROPOS DE TELAMON

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

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

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

Telamon en chiffres

- 60 collaborateurs
- 4 métiers : promotion, investissement/asset management, gestion collective, production d'énergies renouvelables
- 1,5 milliard d'euros d'investissement depuis 2016
- 1 500 000m² livrés en immobilier logistique
- Plus d'un million de m² d'offre globale en immobilier d'entreprise (logistique et parcs d'activités)
- Plus de 1000 logements livrés

2025

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

2024

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

2023

- Lancement de la SC NAO LOGISTICS
- Certification B Corp

2022

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

2020

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

2019

Création du pôle promotion/parcs d'activités

2016

Création du pôle promotion résidentielle

2014

Création du pôle investissement et agrément de la société de gestion

1995

Création du Groupe Panhard

Conception / Réalisation : Graphilience.fr - 10/2025.



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



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



Alixane VITEL
Responsable des partenariats Nord-Ouest
07 72 26 26 70
alixane.vitel@telamon-groupe.com



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



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

Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

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