

Bulletin d'information

SCPI Telamon Borea

N°2

Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

4^e trimestre 2025Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

ÉDITO

Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous adresser la 2^e édition du bulletin d'information trimestriel de notre SCPI Telamon Borea, dont le lancement s'inscrit dans un moment charnière pour l'immobilier européen.

Après plusieurs années de correction induite par la remontée rapide des taux d'intérêt, le marché entre progressivement dans une phase de normalisation où la sélectivité, la discipline d'investissement et la capacité d'exécution redeviennent déterminantes.

Forts de nos 30 ans de track-record en investissement immobilier, nous déployons avec notre SCPI Telamon Borea une stratégie distincte, tournée vers l'identification d'opportunités européennes dans un environnement de prix ajustés. L'objectif affiché est clair : constituer un portefeuille diversifié, basé sur des fondamentaux solides, tout en conservant une grande flexibilité d'allocation géographique et sectorielle.

Le 2^e investissement réalisé par la SCPI, 2 mois après la 1^{re} acquisition et moins de 6 mois post-lancement, traduit cette approche pragmatique. L'acquisition d'un actif commercial dans le Grand Londres, loué à long terme à un utilisateur établi coté en bourse, illustre notre volonté de privilégier des opportunités de qualité hors de nos frontières, portées par des locataires solides et générateurs de rendement immédiat.

Dans un cycle immobilier en recomposition, Telamon Borea se positionne ainsi comme un véhicule d'investissement conçu pour accompagner ce nouveau cycle immobilier de manière progressive et selective, en combinant rigueur d'analyse, discipline financière et vision à long terme. Une approche qui, dans des marchés en transition, rappelle que la performance durable se construit avant tout par la qualité des décisions d'investissement que nous pratiquons chez Telamon, pour le compte de clients privés et institutionnels, depuis plus de 3 décennies.



Bonne lecture,

Christophe Bouthors
Président

LES CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2025

SCPI lancée le 17 avril 2025

Capitalisation	7,6 M€
Nombre d'associés	103
Taux de rendement interne à 5 ans ⁽¹⁾	N/A
Taux de distribution ⁽²⁾	N/A
Performance Globale Annuelle ⁽³⁾	N/A
Valeur de réalisation*	207,28 €**
Valeur de reconstitution*	241,28 €**
Prix de souscription à partir du 19/09/25	250 €
Prix de retrait à partir du 19/09/2025	225 €
Variation du prix de souscription	N/A
Nombre d'actifs	2
Nombre de baux	2
Endettement	2,5 M€
Taux d'Endettement	30 %
Ratio dettes et autres engagements	30 %
Résultat	69,1 K€
Distribution	9,3 K€
Report à nouveau	59,8 K€

* Par Part

** Les données au 31/12/2025 seront soumises à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale. Prix de souscription jusqu'au 19/09/2025: 237,50 €. Prix de souscription à partir du 19/09/2025: 250 €.

⁽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^{re} 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.

⁽³⁾ Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

LE PATRIMOINE AU 31/12/2025

Répartition sectorielle en % des valeurs vénale



Répartition géographique en % des valeurs vénale



LES ACQUISITIONS

Six mois après son lancement, la SCPI Telamon Borea a réalisé sa deuxième opération au Royaume-Uni avec l'acquisition d'un actif commercial de 1,112 m² situé à West Wickham, dans le Grand Londres.

Locataire :	Halfords Limited
Type d'actif :	Local commercial
Rendement AEM :	7,35 % ⁽¹⁾
Rendement moyen estimé sur 6 ans :	8,4 %
Montant de l'acquisition (Droits Inclus) :	4,2 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 T4 2025. Il n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine futur de la SCPI Telamon Borea.



Question à Yvan Gril, Directeur Investissement et Asset Management : pourquoi avoir investi dans une seconde opération au Royaume-Uni ?

Non seulement, nous avons investi une seconde fois dans le Grand Londres, mais nous avons également choisi cet actif commercial parce que loué à la même entité : Halfords Limited. Les 2 raisons stratégiques qui nous ont conduits à financer cette opération : la solidité du locataire, filiale du Groupe Halfords plc coté à la Bourse de Londres, et l'emplacement : West Wickham, pour sa proximité avec la capitale anglaise.

Un locataire implanté et engagé sur le long terme

Occupé par Halfords, enseigne britannique du groupe coté du même nom, l'actif de 1 112 m² a été acquis pour un montant de 4,2 millions d'euros, droits inclus.

Il offre un rendement immédiat net AEM de 7,35 % et un rendement moyen estimé à 8,4 % sur 6 ans. Détenu en pleine propriété (freehold), il présente à la fois :

- une localisation de qualité, au sein du Grand Londres,
- un locataire solide,
- un rendement immobilier attractif.

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 supérieur à 8,5 %.

Le locataire est engagé sur ce bail jusqu'en 2032. Cet engagement limite,

de ce fait, le risque de vacance locative et permet à Telamon Borea de sécuriser ses flux locatifs sur cette période.

Pour rappel, le Groupe Halfords est leader dans la vente de produits et services liés au cyclisme, à l'automobile et aux loisirs. Il affiche un chiffre d'affaires consolidé de 1,7 milliard de livres sterling, dont près d'1 milliard pour la filiale locataire de notre actif.

Cette deuxième acquisition contribue à l'objectif que nous nous sommes fixé : ouvrir l'allocation de Telamon Borea à l'Europe, tout en offrant une rentabilité immédiate en ligne avec l'objectif de distribution annoncée.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

1. Taux d'Occupation Financier (TOF)* au 31/12/2025



- 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.

185 000 € EUROS DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 31/12/2025

2. Mouvements locatifs

> Entrée (les plus importantes en loyer) :	1
> Locaux disponibles (les plus importants en loyer) :	N/A – aucun local disponible sur ce trimestre
> Nombre de locataires :	2

REVENUS/DISTRIBUTIONS ET TRI

Taux de Rendement Interne cible à 10 ans :	7 %*
Objectif de distribution cible 2026 :	6,25 %*
Cadence de distribution :	mensuelle*
Distributions réalisées * :	novembre 2025 : 1,47 euros par Part ⁽¹⁾ décembre 2025 : 0,86 euros par Part ⁽¹⁾
Distributions cumulées * :	2,33 euros par Part ⁽¹⁾

* 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. Distribution mensuelle potentielle soumise à l'approbation de l'AG annuelle et aux encaissements des loyers.

⁽¹⁾ TRI net de frais et brut de fiscalité.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de Parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cession de Parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/12/2025	31 799	4 769 850	7 612 225	7 612 225	0	0	0

Part en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2025 : 0

À SAVOIR : INVESTIR À CRÉDIT AVEC LA SCPI TELAMON BOREA

Constituez un patrimoine immobilier sans mobiliser votre épargne*

Accessible avec ou sans apport

Aucun changement de banque

Accompagnement dédié par un conseiller

Conservation possible de l'épargne pour d'autres projets ou imprévus

Effort d'épargne réparti dans le temps selon la durée du crédit

Pourquoi investir en SCPI à crédit ?

La SCPI est une solution d'épargne immobilière permettant d'investir en immobilier sans en assurer la gestion. Comme pour un investissement immobilier classique, vous pouvez financer l'achat de parts à crédit.

→ **La SCPI fait partie des rares solutions d'épargne accessibles via l'emprunt.**

Les avantages de l'investissement à crédit

Le recours au crédit permet d'utiliser un **effet de levier financier**, consistant à investir un montant supérieur à l'épargne immédiatement disponible.

Les revenus distribués par la SCPI, peuvent contribuer partiellement au remboursement des échéances du crédit, sans que cela ne constitue une garantie.

Cette stratégie vise la constitution progressive d'un patrimoine immobilier, en contrepartie d'un engagement financier de long terme.

Vous conservez votre capital pour vos autres projets. La durée du crédit permet d'adapter l'effort d'épargne à vos capacités de remboursement.

Faut-il un apport personnel pour investir à crédit ?

Un apport personnel n'est pas systématiquement obligatoire. Selon votre situation financière et patrimoniale ainsi que le partenaire prêteur, il peut faciliter l'acceptation du dossier et améliorer les conditions de financement. Chaque demande est étudiée individuellement.

Sur quelle durée peut-on emprunter ?

Certains crédits peuvent aller jusqu'à 25 ans, selon votre âge, votre profil et votre capacité de remboursement.

Une durée longue permet de réduire les mensualités, mais augmente le coût total du crédit.

Une durée plus courte réduit le coût global, mais implique un effort mensuel plus important.

Le choix de la durée doit être cohérent avec votre situation et vos objectifs.

Doit-on changer de banque pour financer une SCPI ?

Non. Le financement de parts de SCPI ne nécessite pas de changer de banque.

Vous pouvez conserver votre établissement bancaire habituel. La domiciliation bancaire n'est pas obligatoire.

Les loyers de la SCPI suffisent-ils à rembourser le crédit ?

Les revenus distribués par une SCPI ne sont ni garantis ni constants. Ils peuvent contribuer aux échéances, mais une partie du remboursement peut rester à votre charge selon l'évolution des taux d'emprunt.



Il est donc essentiel que l'effort d'épargne soit supportable même en cas de baisse des revenus distribués.

Quels sont les risques d'un achat de SCPI à crédit ?

Comme tout investissement immobilier financé à crédit, cette opération comporte des risques : les revenus peuvent diminuer, la valeur des parts peut évoluer à la baisse, et la revente des parts n'est ni garantie ni immédiate.

Le crédit, lui, reste dû dans tous les cas.

Un emprunt vous engage et doit être remboursé, quelles que soient les performances de l'investissement.

Est-ce long ou complexe de monter un dossier de financement ?

Le montage du dossier nécessite de fournir des éléments financiers et patrimoniaux classiques.

Vous êtes accompagné à chaque étape afin de constituer un dossier complet et conforme aux exigences du prêteur.

Le délai de réponse dépend de la complétude du dossier et des délais de traitement de l'organisme de financement.

Peut-on revendre ses parts en cas d'acquisition à crédit ?

La revente de parts de SCPI n'est ni garantie ni immédiate.

Elle dépend des conditions de marché et de la liquidité de la SCPI au moment de la demande. Il est donc recommandé d'envisager cet investissement comme un placement de long terme.

Que se passe-t-il si les taux d'intérêt augmentent ?

Les crédits proposés sont généralement à **taux fixe par les prêteurs**.

Cela signifie que les mensualités restent identiques pendant toute la durée du prêt.

Une hausse des taux concerne uniquement les nouveaux crédits, pas ceux déjà en cours.

Quels points vérifier avant de se lancer ?

Avant de financer des parts de SCPI à crédit, il est important de :

- vérifier que l'effort d'épargne est compatible avec votre budget,
- comprendre les risques liés à la SCPI et au crédit,
- choisir une durée adaptée à vos objectifs,
- vous faire accompagner pour évaluer la cohérence de l'opération avec votre situation personnelle.

Les risques à connaître

- Les revenus et performances ne sont pas garantis,
- Risque de baisse des revenus locatifs ou de la valeur des parts,
- Effort d'épargne potentiellement plus élevé en cas de rendement insuffisant,
- Liquidité limitée : la revente des parts n'est ni immédiate ni garantie.

► Ne basez pas le remboursement uniquement sur les revenus de la SCPI.



À RETENIR

L'investissement en SCPI Telamon Borea à crédit est une solution pour se constituer progressivement un patrimoine immobilier, sous réserve d'accepter un horizon long terme et les risques associés.

* AVERTISSEMENT

La SCPI Telamon Borea est un **investissement immobilier de long terme** qui présente notamment :

- Un **risque de perte en capital**
- Une **absence de garantie de revenus**
- Une **liquidité limitée** : la revente des parts n'est ni immédiate ni garantie
- Une sensibilité aux **conditions du marché immobilier**

Le recours au crédit **amplifie les variations à la hausse comme à la baisse**.

En cas d'insuffisance des revenus distribués ou de baisse de la valeur des parts, l'investisseur doit assumer personnellement le remboursement du capital et des intérêts.

► L'investisseur ne doit pas se fonder uniquement sur les revenus potentiels de la SCPI pour assurer le remboursement du crédit. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement à crédit constitue un engagement financier ferme. Il est recommandé de se faire accompagner par un conseiller en investissement financier avant toute décision. Veuillez-vous référer à la note d'information et au document d'informations clés avant de prendre toute décision d'investissement. Un emprunt vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.



Telamon peut m'aider à trouver un prêteur ?

Oui, bien évidemment. Si vous souhaitez découvrir nos solutions de crédit développées avec nos partenaires bancaires, contactez-nous à :

investisseurs@telamon-groupe.com

À RETENIR

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



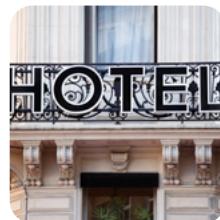
**ÉNERGIES
RENOUVELABLES**



**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



Benoit 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
Responsable 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

