

Annexe

Informations précontractuelles 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: TELAMON BOREA Part A et Part I	Identifiant d'entité juridique : Code LEI: [en cours d'immatriculation]
--	--

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ Oui	☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables 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 ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de % d'investissements durables ☐ 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 ☐ 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 ☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____ %	☒ Il promeut des caractéristiques E/S , mais ne réalisera pas d'investissements durables



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de **durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La politique d'investissement de la SCPI TELAMON BOREA vise à cibler des actifs immobiliers par une approche durable en prenant en compte l'environnement, le social et la gouvernance. Cela se traduit notamment par une gestion des actifs avec pour objectifs une réduction de l'empreinte carbone et énergétique, l'amélioration de la biodiversité et environnementale au sens large, une amélioration du confort des occupants ainsi qu'une sensibilisation des utilisateurs aux questions environnementales.

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

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.

La grille ESG a été construite afin de refléter toutes les typologies d'actifs visés par la SCPI TELAMON BOREA : bureaux, commerce, hôtellerie, industriel, logistique, loisir, parc d'activités, résidence de services et 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.

Les actifs étant situés principalement en France, la législation française est prise en compte. Toutefois, si des actifs situés hors de France sont à l'étude, des équivalences législatifs du pays européen concerné seront pris en compte.

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

Environnement
Energie
Carbone
Biodiversité
Autres (certification, gestion de l'eau, gestion des déchets)
Social
Santé et confort
Mobilité durable
Gouvernance
Risques et adaptation
Relations locataires et prestataires
Gestion de l'actif

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
Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)
Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh _{ep} /m ² .an)
Emissions de GES (en kgCO _{2eq} /m ² .an)
Consommation d'eau (en m ³ /m ² .an)
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)
Social
Proximité aux transports au commun (en %)
Gouvernance
Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)
Part des actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

La SCPI TELAMON BOREA promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

La SCPI TELAMON BOREA promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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.

– *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Non concerné.

– *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?*

Non concerné.

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.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui,

☐ Non

Les indicateurs pris en compte dans le cadre des activités du fonds, conformément aux Regulatory Technical Standards, sont les suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles au travers des investissements immobiliers ;
- Part des actifs immobiliers non efficients ;

Un indicateur supplémentaire lié à l'environnement est pris en compte :

- Part de l'espace non végétalisé sur la surface totale de l'actif.



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement de la SCPI TELAMON BOREA vise 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 : logistique, parcs d'activité, locaux industriels, entrepôts, locaux techniques, bureaux, commerces, hôtellerie, loisirs, résidences services, de santé et résidentiel.

La SCPI TELAMON BOREA pourra détenir à titre accessoire des actifs de production d'énergies renouvelables, ainsi que 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.

Dans cet objectif, la SCPI TELAMON BOREA privilégiera les investissements dans des ensembles immobiliers fonctionnels et modulables, adaptés aux besoins notamment des locataires cibles et localisés à proximité des infrastructures de communication dans les zones urbaines et périurbaines des grandes régions économiques, ou sur des axes routiers ou hubs considérés comme des emplacements reconnus dans la classe d'actifs de l'investissement envisagé. Ces actifs pourront être existants, construits récemment, neufs ou en l'état futur d'achèvement.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Pour chaque actif, le comité d'investissement se réunit deux fois. Dès qu'un actif présente un potentiel d'acquisition intéressant pour la SCPI TELAMON BOREA, celui-ci est présenté par l'équipe investissement afin d'obtenir la validation du comité d'investissement. Si la validation est obtenue, la phase de due diligence peut avoir lieu.

La phase de due diligence est un processus d'évaluation approfondie qui intervient avant de finaliser l'acquisition d'un actif. Elle vise à analyser et vérifier tous les aspects d'un actif cible pour s'assurer qu'il répond aux critères financiers, juridiques, opérationnels et ESG du fonds.

C'est donc dans cette phase là que l'équipe ESG réalise l'évaluation ESG de l'actif. Pour permettre cette évaluation, une visite sur site est réalisée et tout document

est récupéré en dataroom.

A l'issue de la phase de due diligence, l'actif obtient une note initiale ainsi qu'un plan d'améliorations associé. Le comité d'investissement se réunit une deuxième fois, s'assure que les objectifs ESG du fonds seront respectés et se prononce sur l'acquisition de l'actif.

La non-conformité d'un actif aux exigences ESG du fonds entraînera un refus du comité.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

La totalité des investissements réalisés par SCPI TELAMON BOREA doit respecter sa stratégie d'investissement ESG. En effet, l'évaluation ESG d'un actif est un prérequis à l'achat d'un actif.

- ***Quelle est la politique mise en oeuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

Telamon a mis en place une politique d'exclusion afin d'exclure de son champ d'investissement les actifs concernés par certaines activités notamment celles violant les droits humains.

Pour les activités présentant d'autres controverses, le sujet sera évoqué en comité d'investissement afin d'évaluer la gravité et d'exclure les entreprises de ses investissements.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

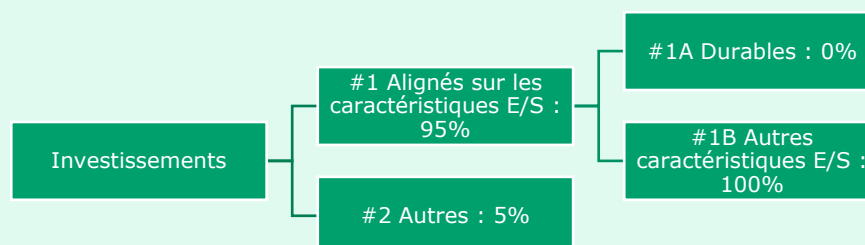
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

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

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Tous les actifs immobiliers détenus par la SCPI TELAMON BOREA font l'objet d'une évaluation ESG avec une notation initiale et d'un plan d'actions associé. A travers cette démarche ESG, tous les investissements immobiliers atteignent des caractéristiques environnementales et sociales. Les actifs financiers éligibles à l'actif de la SCPI (liquidités et dépôts), compte tenu de leur nature, ne sont pas inclus dans la Stratégie ESG de la SCPI.

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



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.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non concerné, le fonds n'utilise pas de produits dérivés.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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.



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 de 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 taxinomie de l'UE¹ ?**

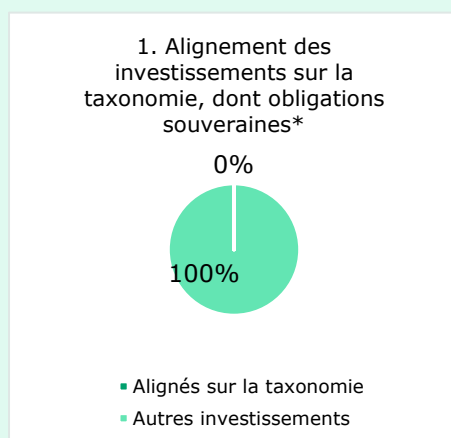
☐ Oui,

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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



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

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne sont conformes à la taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

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



- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas 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.



- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

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



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

Les actifs financiers (environ 5% des investissements) éligibles à l'actif de la SCPI (liquidités et dépôts), compte tenu de leur nature, ne sont pas inclus dans la Stratégie ESG de la SCPI TELAMON BOREA.



- **Un indice spécifique est-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

La SCPI TELAMON BOREA n'a pas d'indice de référence.

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

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Non applicable.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.jepargne-avec-telamon.com>