

Avril 2025 – Version 1

SCPI TELAMON BOREA

Code de transparence



Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Sommaire

PREAMBULE.....	3
1. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE.....	4
2. DONNEES GENERALES SUR TELAMON	5
3. DONNES GENERALES SUR LA SCPI TELAMON BOREA.....	8
4. PROCESSUS DE GESTION	11
5. CONTROLES ESG	13
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG	14
DEFINITIONS.....	15

PREAMBULE

Le présent code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Valeur ajoutée du label ISR

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

Ce code de transparence a vocation à

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

1.FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

NOM DU FONDS	STRATEGIE DOMINANTE	CLASSE D'ACTIFS	ZONE GEOGRAPHIQUE	LABEL
SCPI TELAMON BOREA	Stratégie <i>best-in progress</i>	Bureaux Commerce Hôtellerie Industriel Logistique Loisir Parc d'activités Résidence de services Résidentiel	Europe	Processus de labellisation en 2025

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

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 suscitant d'autres controverses, le sujet sera examiné en comité d'investissement afin d'évaluer leur gravité et d'exclure des investissements les entreprises concernées.

2. DONNEES GENERALES SUR TELAMON

2.1. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce code

Nom de la société de gestion : Telamon, 36 rue Beaujon 75008 Paris.

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Le premier fonds, l'OPCI F86, est un véhicule lancé et investi en 2015 sous forme de fonds fermé / club deal. Ce fonds ne dispose pas d'une approche spécifique d'investissement responsable. Ce fonds est classé article 6 du règlement SFDR.

Le second fonds lancé en 2022, la SC NAO LOGISTICS, est un fonds ouvert, disponible à la souscription auprès des investisseurs professionnels et du grand public par l'intermédiaire de supports en Unité de Compte des contrats d'assurance-vie. Ce fonds est classé article 8 du règlement SFDR et est labellisé ISR.

Lancé en 2025, le fonds TELAMON BOREA est le troisième fonds de Telamon. Ce dernier est ouvert au grand public. Il est classé article 8 du règlement SFDR et ambitionne d'être labellisé ISR.

Telamon a fait le choix de piloter sa stratégie ESG en interne à travers une équipe ESG.

2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

La stratégie ESG de la SCPI TELAMON BOREA a été rédigée en cohérence avec la politique RSE de Telamon.

La politique RSE de Telamon est disponible ici : https://www.telamon-groupe.com/wp-content/uploads/2022/11/Telamon_Politique-RSE_2022.pdf

2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Telamon intègre les risques et opportunités ESG de manière systématique dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs pour ses fonds article 8 :

- Identification et évaluation des risques :
 - Une analyse ESG approfondie est menée avant chaque acquisition afin d'évaluer la performance ESG des actifs ;
 - Les risques liés au changement climatique, tels que l'exposition aux aléas physiques (inondations, vagues de chaleur, etc.) font l'objet d'une analyse systématique ;
 - Des audits énergétiques et des audits trajectoire CRREM sont réalisés pour identifier les points d'amélioration.
- Stratégies d'atténuation et de résilience :
 - Telamon met en place des plans d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, incluant des rénovations, l'optimisation des consommations et l'intégration d'énergies renouvelables ;

- La gestion du patrimoine immobilier intègre une approche proactive de maintenance et d'adaptation aux évolutions climatiques et réglementaires ;
- Un dialogue constant est instauré avec les locataires pour favoriser des pratiques durables et réduire l'empreinte carbone globale.

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable au sein de Telamon sont de deux natures. L'équipe investissement en charge de sélectionner les actifs pour le fonds et l'équipe ESG en charge de piloter toute la stratégie ESG. C'est l'équipe ESG qui mène l'évaluation ESG des actifs lors de la phase investissement.

2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Pour les deux fonds immobiliers classé article 8 du règlement SFDR, la procédure suivante est mise en place :

- L'analyse des actifs ESG est effectuée en interne par l'équipe ESG. Toutefois, cette analyse pourra être déléguée à une société tierce. Dans ce cas, l'équipe ESG transmettra le cahier des charges d'évaluation et gardera un rôle de contrôle pour s'assurer de la qualité de cette dernière.
- Le contrôle de la donnée réalisé lors de la mise à jour des notations ESG est obligatoirement réalisé par une personne de l'équipe ESG n'ayant pas réalisé l'analyse ESG. Toutefois ce contrôle pourra être effectué par une société tierce sous la supervision de l'équipe ESG.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Dans le cadre de la prise en compte des enjeux ESG, afin d'obtenir une performance durable à long terme, Telamon s'est engagé dans les démarches suivantes :

- Membre de l'ASPIM ;
- Membre de l'AFILOG et signataire de la charte d'engagements réciproques entre l'État et les membres de l'Association AFILOG, acteurs de l'immobilier logistique, pour la performance environnementale et économique de l'immobilier logistique français ;
- Membre fondateur du CIBI ;
- Membre de l'OID.

2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Fonds immobiliers	Encours 2024
OPCI Foncière 86	32,45 millions d'euros
SC NAO LOGISTICS	17,08 millions d'euros
SCPI TELAMON BOREA	Aucun encours

2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Les fonds immobiliers SC NAO LOGISTICS et SCPI TELAMON BOREA possèdent une démarche ISR. Cela représente 34,48% des encours immobiliers totaux sous gestion en 2024.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

La SC NAO LOGISTICS, est un fonds ouvert, disponible à la souscription auprès des investisseurs professionnels et du grand public par l'intermédiaire de supports en Unité de Compte des contrats d'assurance-vie.

La SCPI TELAMON BOREA est ouverte au public.

3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SCPI TELAMON BOREA

3.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

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 sur site, 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 du fonds 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*.

L'ensemble des actifs immobiliers du portefeuille de la SCPI TELAMON BOREA est concerné par l'évaluation ESG. 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.

Cette évaluation est menée par l'équipe ESG à travers une grille dédiée aux enjeux ESG, comprenant les 3 domaines Environnement, Social et Gouvernance, et déclinée en 9 thématiques.

Chaque actif se voit ainsi attribuer une note sur 100, prenant en compte une pondération adaptée selon les enjeux sectoriels, réglementaires et les exigences du label ISR ainsi qu'un plan d'actions adapté aux stratégies *best-in-class* ou *best-in-progress*.

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Le processus d'évaluation ESG des actifs est géré à 100% par l'équipe ESG de Telamon et se déroule de la façon suivante :

- Pour l'évaluation initiale, les données pour remplir la grille ESG sont collectées lors d'une visite sur site ainsi que via la dataroom. Cette notation est réalisée en collaboration avec les équipes d'investissement et d'asset management.
- Ensuite, les notations ESG sont mises à jour une fois dans l'année par l'équipe ESG et l'équipe d'asset management prenant en compte la mise en place du plan d'actions.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

La grille ESG est composée de 9 thématiques regroupant 30 critères. Certains critères ou certaines réponses aux critères sont adaptés en fonction de la typologie des actifs.

Thématiques	Nombre de critères
Environnement	
Energie	5
Carbone	2
Biodiversité	4
Autres (certification, eau, déchets)	3
Social	
Santé et confort	4
Mobilité durable	3
Gouvernance	
Risque et adaptation	4
Relations locataires et prestataires	2
Gestion de l'actif	3

3.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ?

Atténuation du changement climatique

Le fonds vise une réduction des consommations d'énergie des actifs immobiliers, ainsi que de l'impact carbone associé. La stratégie de sobriété énergétique des actifs est mise en œuvre à travers :

- Un suivi des consommations énergétiques afin de traiter rapidement les éventuelles surconsommations constatées ;
- Une optimisation de l'exploitation et de la maintenance des actifs ;
- Une sensibilisation des locataires en vue d'améliorer leurs comportements en matière de consommation énergétique ;
- La mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux pour réduire l'impact et améliorer la notation carbone des actifs : définition et réalisation de travaux pour la conformité au décret tertiaire.

Adaptation au changement climatique

Telamon établit pour le fond une évaluation des risques climatiques comme indiqué dans la taxonomie européenne. En France et en Europe, une première analyse est réalisée en amont de l'acquisition grâce à l'outil R4RE de l'OID, qui permet d'évaluer plusieurs risques climatiques à différentes échéances, selon le scénario RCP 8.5 du GIEC. Des solutions d'adaptation sont ensuite identifiées.

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

Pour chaque actif, le comité d'investissement se réunit deux fois. Dès qu'un actif présente un potentiel d'acquisition intéressant pour la SCPI, 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 réponde aux critères financiers, juridiques, opérationnels et ESG du fonds.

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

3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La note ESG des actifs est mise à jour lors du premier trimestre de chaque année afin de pouvoir publier le rapport ESG.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

L'équipe d'asset management est en charge de mettre en œuvre le plan d'actions défini lors de l'acquisition de l'actif. Elle a 3 années pour mener à bien cette mission. Au début de chaque année, elle récupère auprès des différentes parties prenantes les justificatifs des critères qui ont évolué. Elle les transmet à l'équipe ESG qui met à jour les notes ESG.

Comité ESG

Le comité ESG se réunira a minima deux fois par an afin de s'assurer que les actifs respectent les objectifs ESG définis en phase d'acquisition. Par rapport à l'année calendaire, le premier comité ESG se déroulera en début d'année lors du processus de mise à jour des notes ESG et de reporting ESG. Le deuxième comité se déroulera lors du deuxième semestre afin de prévoir les travaux pour l'année suivante et de s'assurer que les budgets capex ont bien pris en compte les futures dépenses nécessaires pour la mise en œuvre du plan d'actions.

La note ESG de chaque actif est mise à jour afin de prendre en compte les actions d'amélioration réalisées et l'actualisation des données ESG liées aux bâtiments. Le plan d'amélioration pourra être modifié et adapté en fonction de ces changements afin de conserver la note cible.

Rapport ESG

Un rapport ESG destiné aux investisseurs est publié annuellement. Il prend en compte l'ensemble des éléments de reporting opérationnels liés à la gestion ESG des actifs immobiliers sous-jacents.

Ce rapport répond aux exigences du label ISR en présentant notamment la performance ESG du fonds, les actifs avec les meilleures notes ESG, les actifs les plus performants en valeur et les actifs avec la note ESG la plus faible.

Il est publié au premier semestre de chaque année.

Contrôle de la donnée

Lors de la mise à jour annuelle des notes ESG des actifs, un contrôle des données ESG est effectué. Le contrôle prend la forme suivante : un échantillon de données (données provenant d'un fournisseur tiers, données provenant de documents, données transmises par le property manager, etc.) est contrôlé afin de vérifier si les données indiquées dans les grilles ESG de chaque actif sont correctes. Si l'échantillonnage ne relève pas d'erreur significative, aucune vérification supplémentaire n'est menée. Dans le cas contraire, un contrôle plus poussé de la donnée est effectué afin de revalider l'ensemble des données ESG d'un actif ou l'ensemble des données ESG d'un critère.

Cette mission de contrôle est réalisée par une personne de l'équipe ESG qui n'est pas en charge de l'actif pour permettre une validation non biaisée.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Plusieurs critères peuvent avoir un lien direct ou indirect avec le changement climatique. Pour répondre à cette question, seuls les critères avec un lien direct sont pris en compte :

- Pour la thématique Carbone, il y a un critère sur la trajectoire CRREM.

- Pour la thématique « Risque et adaptation », 3 critères concernent l'exposition aux aléas suivants : vague de chaleur, sécheresse et retrait gonflement des argiles et l'aléa inondation. Un critère évalue également si l'actif est adapté au changement climatique.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG.

4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Non.

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Afin d'évaluer la contribution au développement local de l'actif, un des critères de la grille ESG est l'intégration de clauses ESG dans les contrats avec les partenaires de Telamon. Cela permet de les inciter à employer des personnes en difficulté.

4.6. Le fonds investit-il dans des OPC ?

La SCPI TELAMON BOREA pourra investir dans les OPC à titre accessoire, dans la limite de 10% de son patrimoine.

5. CONTROLES ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Les procédures de contrôle internes et externes mises en place pour assurer la conformité du portefeuille aux règles ESG du fonds reposent sur plusieurs niveaux de surveillance :

- Contrôles internes :
 - Intégration des critères ESG dans l'analyse d'investissement : La notation ESG est l'une des conditions à l'achat d'un actif.
 - Comité ESG : Le comité ESG se réunit deux fois par an pour s'assurer de la conformité ESG du portefeuille.
 - Contrôle de la donnée : Des audits internes pour s'assurer de la qualité des données sont réalisés chaque année.
 - Le responsable ESG et le RCCI dirigeant s'assurent du respect des procédures ESG.
- Contrôles externes :
 - Lorsque la SCPI TELAMON BOREA sera labellisée ISR, le fonds sera audité chaque année pour s'assurer du bon respect du label.
 - Un audit externe de la stratégie ESG a été mené avant le lancement de la SCPI TELAMON BOREA.
 - Reporting aux investisseurs et aux régulateurs : Des rapports détaillés sont communiqués périodiquement aux investisseurs et aux autorités de régulation pour attester de la conformité du fonds avec ses engagements ESG.

Ces différentes procédures garantissent une gestion rigoureuse et transparente du fonds en matière d'ESG, tout en minimisant les risques de non-conformité.

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Par un organisme indépendant, l'AFNOR qui attribue le label ISR et réalise un audit annuel.

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Nous disposons de 8 indicateurs, 5 pour la partie environnement, 1 pour la partie Social et 2 pour la partie Gouvernance :

- Environnement
 - Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh_{ef}/m².an)
 - Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh_{ep}/m².an)
 - Emissions de GES (en kgCO_{2eq}/m².an)
 - Consommation d'eau (en m³/m².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 consommations d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

Les différents documents ESG (Stratégie ESG, rapport ESG, etc.) sont mis à disposition des investisseurs à l'adresse suivante : <https://www.jepargne-avec-telamon.com>.

6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés est accessible aux investisseurs sur le site internet de Telamon.

Les indicateurs de suivi de cette politique d'engagement sont publiés dans le rapport ESG annuel.

DEFINITIONS

CRITÈRES ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

DIMENSION ENVIRONNEMENTALE : Désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement.

DIMENSION SOCIALE : Relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...).

DIMENSION DE GOUVERNANCE : Ensemble des processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée. Il inclut aussi les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise. Parmi ces acteurs principaux, on retrouve notamment, les actionnaires, la direction et le conseil d'administration de l'entreprise.

ISR : « L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. » (AFG – FIR, juillet 2013)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des fonds qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Les actifs gérés de manière responsable par le fonds vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital investissement (AMF-site web, octobre 2018).

ÉMETTEURS : Ensemble des entités (entreprises, Etats, agences, supranationaux ou collectivités locales) qui font appel au marché pour se financer en émettant des actions, obligations et autres titres financiers.

OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier

OPPCI : Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier