

Mai 2025 – Version 2

Informations en matière de durabilité

Réglementation SFDR



Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Sommaire

1.	CONTEXTE	3
2.	INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ	4
2.1.	Risques en matière de durabilité	4
2.2.	Prise en compte du risque de durabilité pour l’OPCI Foncière 86, classé article 6 5	6
2.3.	Prise en compte du risque de durabilité pour la SC NAO LOGISTICS, classée article 8	5
2.3.1.	Résumé de la démarche ESG.....	5
2.3.2.	Méthodologie d’évaluation ESG des actifs.....	5
2.3.3.	Acquisition et gestion des actifs	6
2.3.4.	Politique d’exclusion	6
2.4.	Prise en compte du risque de durabilité pour la SCPI TELAMON BOREA, classée article 8	6
2.4.1.	Résumé de la démarche ESG.....	6
2.4.2.	Méthodologie d’évaluation ESG des actifs.....	6
2.4.3.	Acquisition et gestion des actifs	7
2.4.4.	Politique d’exclusion	7
3.	PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES	8
3.1.	Indicateurs suivis.....	8
3.2.	Déclarations relatives aux principales incidences négatives	8
4.	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION.....	9
5.	INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES ET RAPPORTS PERIODIQUES	10
6.	ANNEXE	11
6.1.	SC NAO LOGISTICS – 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	11
6.2.	SC NAO LOGISTICS – Informations périodiques 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	12
6.3.	SC NAO LOGISTICS – Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité.....	13
6.4.	SCPI TELAMON BOREA – 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.....	14

1. CONTEXTE

Afin d'harmoniser les règles pour les acteurs des marchés financiers en matière de transparence sur l'intégration des risques en matière de durabilité et la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la commission européenne a publié le règlement (UE) 2019/2088, dit SFDR pour Sustainable Financial Disclosure Regulation.

En complément de cette réglementation Disclosure, la commission a publié le règlement délégué (UE) 2022/1288 visant à préciser plusieurs articles et publier les modèles d'annexe.

Telamon est une société de gestion AIFM agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-14000012 depuis le 4 juin 2014.

Par le présent document, Telamon répond à ses obligations en matière de transparence sur l'intégration des risques en matière de durabilité.

2. INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

Article 2 du Règlement (UE) 2019/2088

« *«risque en matière de durabilité»: un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement; »*

Article 3 du Règlement (UE) 2019/2088

« *Les acteurs des marchés financiers publient sur leur site internet des informations concernant leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement. »*

2.1. Risques en matière de durabilité

Les risques en matière de durabilité listés ci-après sont identifiés comme étant susceptibles d'avoir un impact négatif pour les Associés quant à leur investissement. Il ne peut être exclu que d'autres risques n'ont pas encore été identifiés, la liste ci-dessous pourra donc évoluer.

- **Risques de transition liés au changement climatique :** Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la Société aux conséquences économiques entraînées par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone. Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de taxation anti-pollution et le renforcement des obligations de reporting qui entraîneraient une augmentation du prix des émissions de gaz à effet de serre. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risques physiques liés au changement climatique :** Les risques physiques liés au changement climatique correspondent aux pertes directes associées aux dommages causés par les aléas climatiques sur les acteurs économiques (augmentation de la fréquence d'événements extrêmes – cyclones, ouragans, inondations, augmentation des températures moyennes, augmentation du niveau des mers, etc.). La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risques liés à la biodiversité :** Les risques liés à la biodiversité désignent les pertes associées aux dommages causés par l'érosion des différentes espèces végétales et animales ainsi que des écosystèmes dans lesquels ils vivent. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risques de de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux :** Les risques de responsabilité correspondent aux compensations à payer par une personne morale jugée responsable de conséquences du changement climatique. Ces risques font référence au principe de l'Union Européenne « Do not significantly harm » vis-à-vis de l'environnement. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risque lié à la gestion des parties prenantes :** Le risque lié à la gestion des parties prenantes correspond à l'implication des facteurs traditionnellement considérés comme non financiers, liés aux personnes ou groupes de personnes ayant un intérêt dans la Société ou qui en sont affectées et qui peuvent avoir un impact sur (i) l'efficacité opérationnelle et la résilience de la Société ou de l'une de ses filiales, (ii) la perception du public de ses activités ou encore sur (iii) ses permis d'exploitation. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

2.2. Prise en compte du risque de durabilité pour l'OPCI Foncière 86, classé article 6

Concernant notre fonds classifié article 6, la période d'investissement est révolue, il n'y a plus de nouvelle acquisition depuis le 19 mai 2021.

Notre fonds ne promeut pas de caractéristiques ESG cependant nous restons attentifs aux évolutions réglementaires concernant les risques en matière de durabilité. Nous assurons ainsi que nos bâtiments soient conformes aux dernières réglementations (décret tertiaire, décret BACS, etc.).

2.3. Prise en compte du risque de durabilité pour la SC NAO LOGISTICS, classée article 8

2.3.1. Résumé de la démarche ESG

L'ensemble des actifs immobiliers du portefeuille de la SC NAO LOGISTICS est concerné par l'évaluation ESG. La poche de liquidité (environ 10% des investissements), compte tenu de leur nature, ne sont pas inclus dans la Stratégie ESG de la SC, toutefois, une analyse ESG menée par la société gérant cette poche est effectuée et est disponible dans les rapports ESG.

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*.

2.3.2. Méthodologie d'évaluation ESG des actifs

A travers sa démarche ESG, 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. Chaque actif est évalué sur la base de cette grille et se voit attribuer une note initiale de 1 à 100, et prend en compte une pondération adaptée aux enjeux sectoriels et aux exigences réglementaires. La grille ESG a été construite afin de refléter toutes les typologies d'actifs visés par la SC : la logistique, les parcs d'activités et l'industrie. 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.

La grille ESG est composée de 9 thématiques regroupant 39 critères.

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

2.3.3. Acquisition et gestion des actifs



2.3.4. Politique d'exclusion

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 exerçant ces activités de ses investissements.

2.4. Prise en compte du risque de durabilité pour la SCPI TELAMON BOREA, classée article 8

2.4.1. Résumé de la démarche ESG

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*.

2.4.2. Méthodologie d'évaluation ESG des actifs

A travers sa démarche ESG, 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. Chaque actif est évalué sur la base de cette grille et se voit attribuer une note initiale de 1 à 100, et prend en compte une pondération adaptée aux enjeux sectoriels et aux exigences réglementaires. La grille ESG a été construite afin de refléter toutes les typologies d'actifs visés par la SCPI : 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.

La grille ESG est composée de 9 thématiques regroupant 30 critères.

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

2.4.3. Acquisition et gestion des actifs



2.4.4. Politique d'exclusion

Telamon a mis en place une politique d'exclusion afin d'exclure de son champ d'investissement les actifs concernés par certains 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 exerçant ces activités de ses investissements.

3. PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES

Article 4 du Règlement (UE) 2019/2088

« Les acteurs des marchés financiers publient et tiennent à jour sur leur site internet:
 a) lorsqu'ils prennent en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, une déclaration sur les politiques de diligence raisonnable en ce qui concerne ces incidences, compte tenu de leur taille, de la nature et de l'étendue de leurs activités ainsi que des types de produits financiers qu'ils mettent à disposition; ou
 b) lorsqu'ils ne prennent pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, des informations claires sur les raisons pour lesquelles ils ne le font pas, y compris, le cas échéant, des informations indiquant si et quand ils ont l'intention de prendre en compte ces incidences négatives. »

Telamon prend en compte les principales incidences négatives pour ses deux fonds classés article 8 à savoir :

- La SC NAO LOGISTICS ;
- La SCPI TELAMON BOREA.

Telamon fait le choix de ne pas suivre les indicateurs obligatoires relatifs aux principales incidences négatives pour l'OPCI Foncière 86 comme celui-ci est classé article 6.

3.1. Indicateurs suivis

Dans le cadre de la prise en compte des principales incidences négatives, la SC NAO LOGISTICS et la SCPI TELAMON BOREA prennent en compte les indicateurs suivants :

- Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans les actifs immobiliers :
 - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
 - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
- Indicateurs supplémentaires climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement :
 - Intensité de consommation d'énergie ;
 - Artificialisation des sols.

3.2. Déclarations relatives aux principales incidences négatives

Seule la SC NAO LOGISTICS fait l'objet d'une déclaration pour l'année 2024, disponible en annexe du présent document.

4. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Article 5 du Règlement (UE) 2019/2088

« Les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers incluent dans leurs politiques de rémunération des informations sur la manière dont ces politiques sont adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité et publient ces informations sur leur site internet. »

Telamon a mis en place une politique de rémunération. Elle est accessible sur demande auprès de notre équipe Relations investisseurs.

5. INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES ET RAPPORTS PÉRIODIQUES

Article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

« 1. Lorsqu'un produit financier promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, les informations à publier en vertu de l'article 6, paragraphes 1 et 3, comprennent:

a) des informations sur la manière dont ces caractéristiques sont respectées ; »

La SC NAO LOGISTICS et la SCPI TELAMON BOREA sont classés article 8 SFDR. Les deux informations précontractuelles sont à retrouver en annexe du présent document.

Seule la SC NAO LOGISTICS fait l'objet d'un rapport périodique pour l'année 2024, disponible en annexe du présent document.

6.ANNEXE

6.1. SC NAO LOGISTICS – 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

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: <p style="text-align: center; color: green;">NAO LOGISTICS</p> <p style="color: green;">ISIN Part A : FR00140090P4</p> <p style="color: green;">ISIN Part I : FR00140090Q2</p>	Identifiant d'entité juridique : <p style="text-align: center; color: green;">Code LEI: 894500UFZ6UXYSBUYC11</p>
--	---

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 ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : _____% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : _____%	<input checked="" type="checkbox"/> 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 SC NAO LOGISTICS 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, énergétique 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 SC NAO LOGISTICS.

La grille ESG a été construite afin de refléter toutes les typologies d'actifs visés par la SC NAO LOGISTICS : logistique, parcs d'activités et industrie.

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 localisés principalement en France et la France ayant une réglementation environnementale plus avancée que les autres pays européens, la législation française est prise en compte comme référence. Toutefois, pour certains critères comme celui portant sur le décret tertiaire, une équivalence a été trouvée pour les actifs situés hors de France.

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

Environnement
Energie
Carbone
Biodiversité
Autres (certification, gestion de l'eau, économie d'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, 9 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 ₂ eq/m ² .an)
Part des actifs conforme au décret tertiaire (en %)
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 consommations 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 SC NAO LOGISTICS 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 SC NAO LOGISTICS 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

La SC NAO LOGISTICS prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Pour se faire, les indicateurs pris en compte sont les suivants :

- Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans les actifs immobiliers :
 - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
 - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
- Indicateurs supplémentaires climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement :
 - Intensité de consommation d'énergie ;
 - Artificialisation des sols.



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

La SC NAO LOGISTICS a pour objectif d'acquérir en direct des actifs immobiliers logistiques, parcs d'activité et locaux industriels, pour le compte de ses investisseurs.

Le fonds NAO LOGISTICS suit une stratégie « bottom-up », qui se traduit par une connaissance approfondie de l'actif dans la totalité de sa chaîne de création de valeur, de sa réalisation à sa location, dans un marché spécialisé. Cette stratégie se distingue des approches traditionnelles et purement financières (top down).

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 SC NAO LOGISTICS, 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 SC NAO LOGISTICS 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 œuvre 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 certains 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.

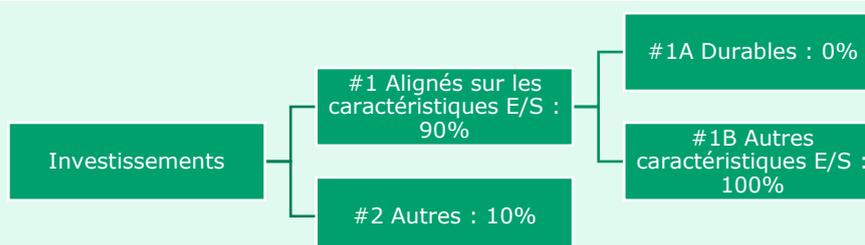
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- **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.

La cible d'allocation du fonds est de détenir 90% d'actifs immobiliers en direct (70% immobilier logistique, 20% parcs d'activité, 10% immobilier industriels) et 10% de liquidités (produits monétaires/actions/obligations). Les actifs immobiliers en direct seront constitués pour 1/3 de bâtiments neufs et pour 2/3 de bâtiments existants et seront situés en Europe, majoritairement en France.



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 SC NAO LOGISTICS 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 SC NAO LOGISTICS 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 SC NAO LOGISTICS 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 SC NAO LOGISTICS 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 10% de liquidités composés de produits monétaires, d'actions ou d'obligations, ne sont pas inclus dans la Stratégie ESG de la SC NAO LOGISTICS, toutefois, la société gérant ces liquidité fourni un rapport ESG chaque année qui est annexé au rapport ESG de la SC NAO LOGISTICS.



- **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 SC NAO LOGISTICS 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/produit/nao-logistics/>

6.2. SC NAO LOGISTICS – Informations périodiques 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

Informations périodiques 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: NAO LOGISTICS ISIN Part A : FR00140090P4 ISIN Part I : FR00140090Q2	Identifiant d'entité juridique : Code LEI: 894500UFZ6UXYSBUYC11
---	--

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 ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : _____% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : _____%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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 SC NAO LOGISTICS.

La grille ESG a été construite afin de refléter toutes les typologies d'actifs visés par la SC NAO LOGISTICS : logistique, parcs d'activités et industrie.

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.

Ainsi, les 15 thématiques suivantes sont prises en considération dans l'évaluation des actifs :

Environnement
Energie
Certification
Energies renouvelables
Emissions de GES
Gestion de l'eau
Gestion des ressources et circularité
Biodiversité
Social
Santé et confort
Mobilité
Services rendus
Contribution au développement local
Gouvernance
Risques et adaptation
Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Relations locataires et prestataires
Disponibilité des informations

De plus, afin de mesurer la performance ESG du fonds, 9 indicateurs couvriront l'ensemble du portefeuille et seront publiés dans le rapport ESG annuel.

Environnement
Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh/m ² .an)
Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh/m ² .an)
Emissions de GES (kgCO ₂ eq/m ² /an)
Certification environnementale (en %)
Consommation d'eau m ³ /m ² /an
Coefficient de biotope par surface
Social
Proximité aux transports au commun (moins de 1km)
Gouvernance
Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG
Locataires pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG a été mis en place

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

En 2024, trois actifs ont fait l'objet d'une due diligence. 2 actifs ont été achetés. Chaque actif s'est vu attribué une note ESG ainsi qu'un plan d'actions.

Le suivi des actifs a été réalisé au premier trimestre 2025 lors d'un comité ESG permettant de mettre à jour les notes ESG des actifs.

• **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La performance ESG du fonds :

38,69

**Note ESG
Initiale**

48,23

Note ESG 2024

63,9

Note ESG visée

Les indicateurs de performance ESG du fonds :

Domaines	Indicateurs	Valeurs 2024 (2 actifs)
E	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)	21,66
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh _{ep} /m ² .an)	45,03
	Emissions de GES¹ (en kgCO ₂ eq/m ² .an)	2,4
	Certification environnementale (en %)	50 %
	Consommation d'eau² (en m ³ /m ² .an)	*
	Coefficient de biotope par surface	0,27
S	Proximité aux transports en commun (moins de 1km à pied)	50 %
G	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	50 %
	Locataires pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG a été mis en place (en %)	50 %

- ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Le fonds ne possédait pas d'actifs sur la période 2023.

¹ Les émissions de GES concernent uniquement le scope 1 et le scope 2. Toutefois les données liées aux émissions de GES pour les véhicules détenus par les locataires ainsi les fluides frigorigènes ne sont pas prises en compte.

² Les données de consommation d'eau n'ont pas pu être transmises pour un actif. Cet indicateur sera publié l'année prochaine.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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.

Les principales incidences négatives sont suivies dans le cadre des activités du fonds à travers 5 indicateurs, deux indicateurs obligatoires : exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et 2 indicateurs supplémentaires : intensité de consommation d'énergie et artificialisation des sols.

Ils sont mis à jour chaque année dans le cadre du reporting.

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Elément de mesure	Résultats
Indicateurs obligatoires		
17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%
18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	58%
Indicateur supplémentaire		
19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus (en GWh/m ² .an)	0,000045
22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	73%



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Veuve	Logistique	42%	France
Meyzieu Monge	Logistique	58%	France

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période, à savoir **2024**.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SC NAO LOGISTICS n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.

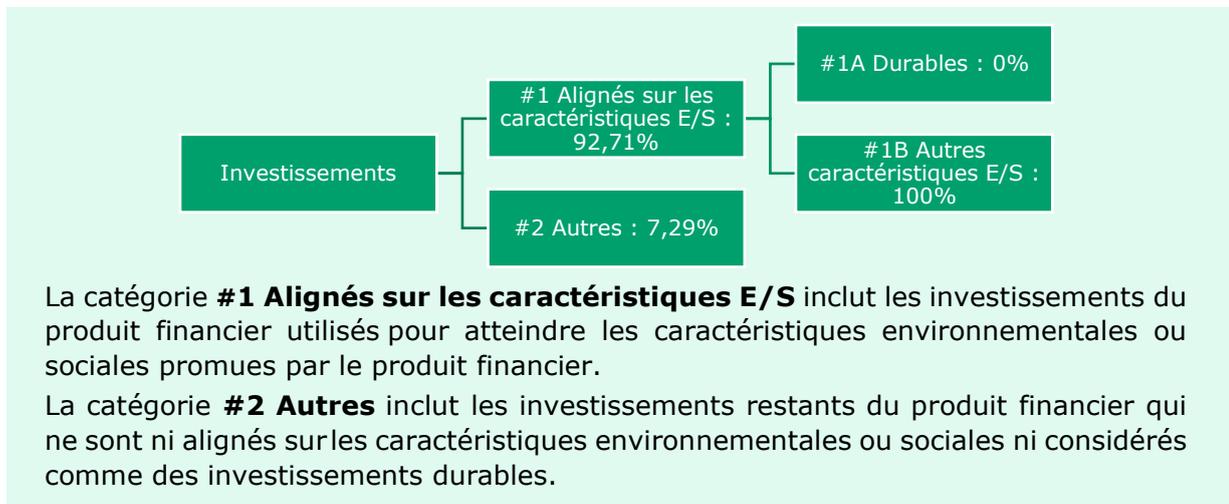
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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.

• **Quelle était l'allocation des actifs ?**



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.

• **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les investissements ont tous été réalisés dans le secteur de la logistique pour la catégorie *#1 Alignés sur les caractéristiques E/S*.

Pour la catégorie *#2 Autres*, les investissements ont été réalisés en OPC monétaire.

 **Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SC NAO LOGISTICS 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'UE³ ?**

- Oui,
 - Dans le gaz fossile
 - Dans l'énergie nucléaire
- Non

³ 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.

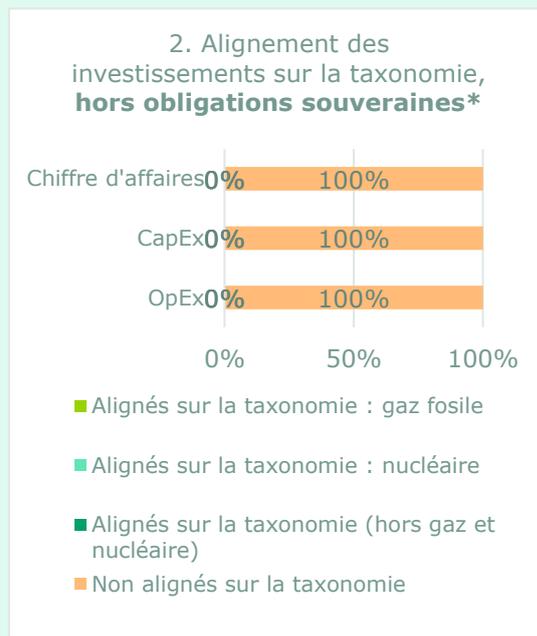
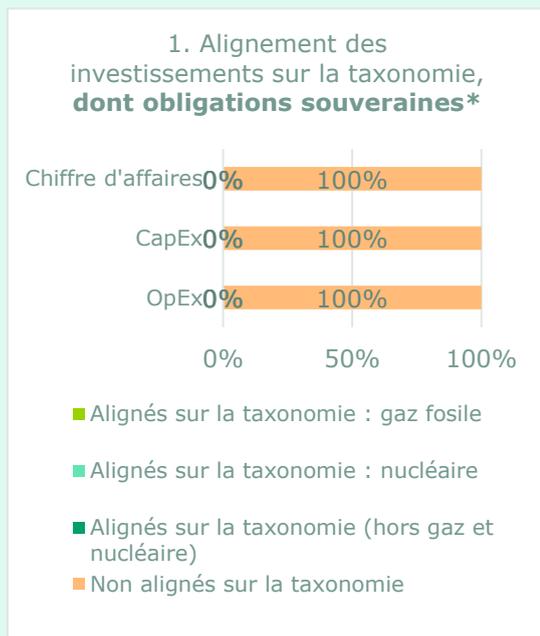
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.



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.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient 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.

• **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SC NAO LOGISTICS a réalisé tous ses investissements dans l'achat d'actifs immobiliers éligibles à la Taxinomie européenne, ces investissements n'ont donc pas réalisés dans des activités transitoires et habilitantes.

• **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La SC NAO LOGISTICS n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxinomie Européenne.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SC NAO LOGISTICS n'a pas d'objectif d'investissement durable sur le plan social.



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

La société gérant les liquidités du fonds fourni un rapport ESG chaque année qui est annexé au rapport ESG de la SC NAO LOGISTICS.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin de respecter la stratégie ESG de la SC NAO LOGISTICS, les principales mesures ont été appliquées en 2024 :

- L'évaluation ESG systématique de chaque actif avant la possibilité de l'acheter ;
- Les plans d'actions pour chaque actif ont été formalisés et validés en comité ESG ;
- Un contrôle de la donnée ESG a été effectué en amont de la mise à jour des notes ESG.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice référence durable ?

NAO LOGISTICS n'a pas désigné d'indice de référence pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales qu'il promet.

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

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable.

6.3. SC NAO LOGISTICS – Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

Acteur des marchés financiers : SC NAO LOGISTICS - Code LEI: 894500UFZ6UXYSBUYC11

Résumé

La SC NAO LOGISTICS, Code LEI: 894500UFZ6UXYSBUYC11, prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Telamon pour la SC NAO LOGISTICS.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. C'est la première année que cette déclaration est réalisée car le fonds ne possédait pas d'actif avant 2024.

La déclaration couvre les 2 indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans les actifs immobiliers et 2 Indicateurs supplémentaires climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Aucun actif	<p>La SC NAO LOGISTICS investit dans 3 typologies d'activité : la logistique, les parcs d'activités ou d'industrie.</p> <p>La logistique pourrait être concernée avec le stockage de combustibles fossiles dans certaines cellules de l'entrepôt.</p> <p>Actuellement, les deux locataires ne sont pas concernés par ce type d'activité.</p>	
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	58%	Aucun actif	<p>La SC NAO LOGISTICS investit dans 3 typologies d'activité : la logistique, les parcs d'activités ou d'industrie.</p> <p>Sur ces activités, seuls les bureaux sont concernés par les DPE. Ils ne sont pas mis à jour chaque année et ne reflètent donc pas forcément la performance énergétique du bâtiment. L'indicateur intensité de consommation d'énergie est plus pertinent.</p>	<p>Pour chaque actif, un audit énergétique est mené dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique du parc sous gestion.</p> <p>En fonction de ces audits, un plan de travaux est mis en place.</p>

Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000045	Aucun actif	La SC NAO LOGISTICS investit dans 3 typologies d'activité : la logistique, les parcs d'activités ou d'industrie. Les deux actifs sous gestion possèdent des performances énergétiques plus hautes que la moyenne. Cela est dû notamment à l'absence de chauffage dans la partie entrepôt.	Pour chaque actif, un audit énergétique est mené dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique du parc sous gestion. En fonction de ces audits, un plan de travaux est mis en place.
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées*) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	73%	Aucun actif	La SC NAO LOGISTICS investit dans 3 typologies d'activité : la logistique, les parcs d'activités ou d'industrie. Ces activités offrent souvent un taux d'espaces verts importants. *Les données sur les façades n'étant pas disponibles, celles-ci ne sont pas prises en compte dans le calcul.	Un plan d'actions axé sur la biodiversité est mis en place systématiquement. Il consiste dans un diagnostic écologique pour connaître la faune et la flore sur site ainsi que des préconisations pour améliorer la performance écologique du site.

6.4. SCPI TELAMON BOREA – 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

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: <b style="color: green;">TELAMON BOREA <b style="color: green;">Part A et Part I	Identifiant d'entité juridique : <b style="color: green;">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 ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : _____% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : _____%	<input checked="" type="checkbox"/> 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 ₂ eq/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

La SCPI TELAMON BOREA prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Pour se faire, les indicateurs pris en compte sont les suivants :

- Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans les actifs immobiliers :
 - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
 - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
- Indicateurs supplémentaires climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement :
 - Intensité de consommation d'énergie ;
 - Artificialisation des sols.



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 certains 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 % :

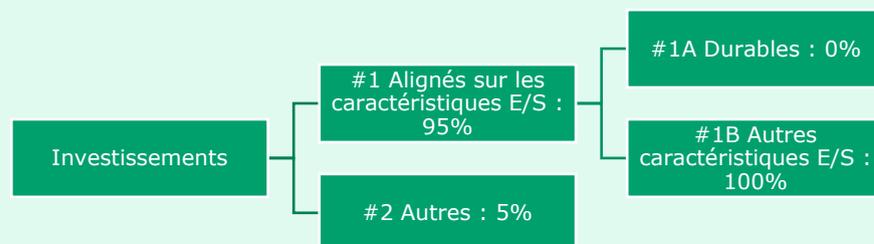
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

- **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 ?

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.

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.

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/produit/borea/>