

PART A

FR0014009OP4



Fonds thématique logistique

SC NAO LOGISTICS

Notre SC Nao Logistics a pour objet d'investir dans des actifs d'immobilier logistique, locaux industriels et parcs d'activités situés principalement en France, dans les pays de l'Union européenne et de l'OCDE. Elle bénéficie de l'expertise historique de Telamon, acteur leader indépendant de la logistique depuis 30 ans en France.

LOGISTIQUE | ASSURANCE VIE & PER | CAPITALISATION



Communication à vocation d'information. Nao Logistics présente notamment des risques de perte en capital et de liquidités présentés dans le Document d'information dont il faut prendre connaissance avant d'investir.

Stratégie d’investissement

La stratégie d’investissement de type Core/Core+ s’appuie sur l’expertise de Telamon, promoteur immobilier français de référence sur le marché de la logistique et de l’immobilier d’activité depuis 30 ans. Notre approche et notre expertise de cette verticale visent à accompagner les investisseurs dans l’accès à cette classe d’actifs par le biais d’une maîtrise totale de la chaîne de création de valeur, depuis la conception, le développement jusqu’à la gestion des projets.

Nao Logistics a pour objectif de faire croître sa capitalisation par part en sélectionnant des investissements susceptibles de générer des revenus récurrents, de prendre régulièrement de la valeur ou encore de représenter une opportunité de plus-value à la cession.

Sa stratégie d’investissement repose notamment sur :

- 01 l’acquisition d’actifs récents ou neufs loués sur du long terme à des utilisateurs solides susceptibles de générer un revenu locatif récurrent dans la durée, via des baux longs
- 02 l’acquisition d’actifs existants susceptibles de faire l’objet d’un travail d’asset management dynamique, visant notamment à optimiser leur exploitation et leur valorisation dans le temps.



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Part A	FR0014009OP4
TRI cible net	6,5 % /an*
Performance 2025	7 %*
Performance depuis l’origine (13/10/23)	24,04 %**
Performance annualisée	6,27 %**
Horizon d’investissement	8 ans mini
Disponible en assurance vie ou PER dès	100 €
Part I disponible sur demande auprès de la Société de Gestion dès	200 000 €

UN FONDS LABELISÉ

Le fonds NAO LOGISTICS est labellisé ISR et classifié SFDR Article 8, il assure à ses investisseurs une maîtrise des fondamentaux d’une politique ESG exigeante et proactive.

UN FONDS RÉCOMPENSÉ

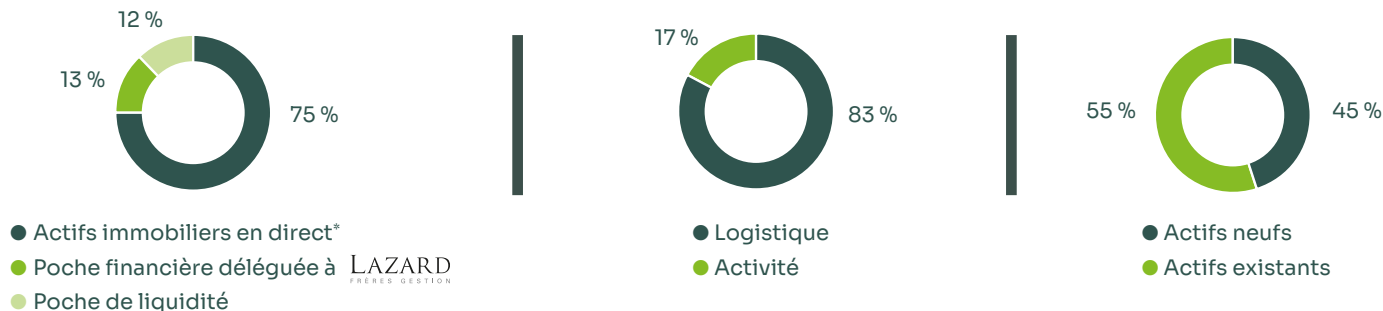


À SAVOIR

Le secteur de la logistique est notamment lié à plusieurs évolutions économiques, telles que le développement du commerce en ligne, l’évolution des chaînes d’approvisionnement, les transformations des modes de consommation ainsi que le développement de la logistique urbaine, notamment en lien avec les enjeux de distribution du « dernier kilomètre ».

* TRI cible hors frais éventuels des contrats (assurance-vie/PER) fondé sur la réalisation d’hypothèses de marché arrêtées par Telamon, il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. * Performance au 31/12/2025. ** Performances au 30/06/2026. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. Ce produit comporte un risque de perte en capital et de liquidité. Le rachat des Parts par la Société peut dépendre de la capacité de cette dernière à céder rapidement ses actifs. Cette cession peut donc ne pas être immédiate ou s’opérer à un prix inférieur à l’évaluation réalisée par la Société de Gestion des actifs concernés. La Société pourrait donc ne pas être en mesure de céder les actifs détenus dans les délais et aux niveaux de prix initialement envisagés. En cas de demande de rachat de vos parts auprès de la Société de Gestion, il est donc possible que le délai et/ou le prix de rachat en soient affectés, ainsi que le SRI et ses explications tels qu’indiqué dans le DIC. L’ensemble des risques sont mentionnés dans son prospectus dont il est nécessaire de prendre connaissance avant d’investir.

Allocation au 31/12/2025



Allocation qui ne constitue pas engagement de la société de gestion et qui est susceptible d'évoluer

Principales commissions

COMMISSION DE SOUSCRIPTION NON ACQUISE AU FONDS

1,66 % HT MAX (2 % TTI MAX)

Elle entre ainsi dans le patrimoine des investisseurs. Elle est logée dans un compte de provision et utilisée pour payer les droits d'enregistrement liés aux acquisitions immobilières.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE AU FONDS

1,66 % HT MAX (2 % TTI MAX)

Elle pourra être perçue par les commercialisateurs ou la société de gestion aux fins de commercialisation

COMMISSION MOYENNE D'ACQUISITION - CESSION / ACTIF

1,5 % HT MAX (1,8 % TTC MAX)

Uniquement sur les opérations liées aux actifs immobiliers, aucune commission n'est perçue sur la poche financière et de liquidité.

COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

1,5 % HT MAX (1,8 % TTC MAX)

Elle prend en compte une rétrocession à l'assureur et à ses partenaires pouvant aller jusqu'à 0,90 %, le reste servant à rémunérer la société de gestion.

COMMISSION DE RACHAT

0 %

Aucune commission perçue lors du rachat des parts. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

L'ensemble des frais et commissions appliqués est présenté dans le document d'information.

RÉFÉRENCEMENTS

SELENCIA SwissLife eres.

Nao Logistics est actuellement référencé chez :

- Sélencia Patrimoine au sein des contrats d'assurance PGA et My PGA, ainsi que le PER Zen,
- Swiss Life parmi les contrats Strategic Premium, Expert Premium Plus, PER Expert, et sur les produits Placement Direct et Perfutura.
- Eres, au sein de leur PER.

FISCALITÉ IFI

Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus des capitaux immobiliers. Uniquement sur la part immobilière du fonds.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement.

PRINCIPAUX RISQUES

Les parts de société civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. Nao Logistics est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle, telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/ CE). Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Avant toute décision d'investissement, il est impératif de prendre connaissance de l'ensemble des documents d'information et de conduire vos propres analyses quant aux implications de cet investissement et les conséquences tant juridiques que fiscales qui lui sont propres.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur. Nao Logistics est également exposée au risque de gestion discrétionnaire et aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement ainsi que les frais relatifs à l'investissement dans Nao Logistics sont décrits dans sa note d'information.

À PROPOS DE TELAMON

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

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

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

4 MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES

Promotion immobilière

Logistique, parcs d'activités, data centers et résidentiel

Investissement & Asset Management

Pour compte propre et pour compte de tiers

Gestion collective

Solution d'investissement et d'épargne immobilier (SC, SCPI, Fonds et Club-deals régulés destinés à une clientèle avertie)

Énergies renouvelables

Production intégrée sur tous nos nouveaux immeubles

CHIFFRES CLÉS

+ 250
baux signés

+ 1,5 M
de m² livrés
en immobilier
logistique

+ 1,5 Md€
d'investissement
depuis 2016

TELAMON EN BREF

60 personnes au service de vos investissements

2025

Lancement de la SCPI Telamon Borea / du FPCI Telamon Value Add 1 et de Club-deals pour clients avertis

2023

- Lancement de la SC Nao Logistics
- Certification B Corp

2022

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

2016 - 2019

Création des pôles Promotion résidentielle /Parcs d'activités

2014

Création du pôle Investissement & Asset Management et agrément de la société de gestion

1995

Création du Groupe Panhard

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

Labellisé B Corp depuis 2023 - Certification HQE, BREEAM, labellisation BiodiverCity.

COMMUNICATION PUBLICITAIRE : ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Les informations qu'il contient ne sont pas suffisantes pour prendre une décision d'investissement. Veuillez vous référer à la documentation normative avant de prendre toute décision finale d'investissement. Les images et les illustrations présentées sont fournies à titre illustratif uniquement ; elles n'ont pas de valeur contractuelle.



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



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



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



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