

SCPI TELAMON BOREA

Rapport ESG 2025



Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Sommaire

CHIFFRES CLES

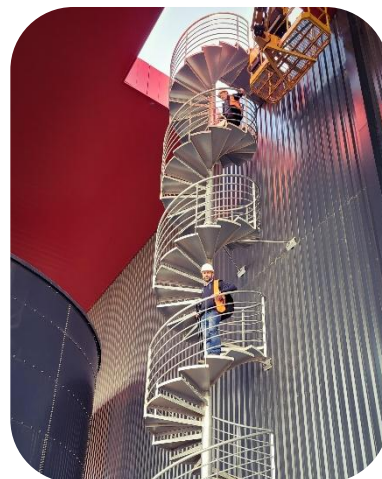
4

OBJECTIFS DE LA SCPI TELAMON BOREA

5

LABEL ISR

5



6

8

STRATEGIE ESG

COMITE ESG

INDICATEURS ESG

9

**INDICATEURS DE SUIVI DE LA POLITIQUE
D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS
DES PARTIES PRENANTES**

11

ACTIFS

12



CHIFFRES CLES

SCORE ESG DU FONDS

35,62

Note ESG Initial

33,73

Note ESG 2025

56,28

Note ESG visée

2183

m²

Surface totale des actifs sous gestion

2

Actifs

105,73

kWh_{EF}/m².an

de consommations
énergétiques

21,66

kgCO_{2eq}/m².an

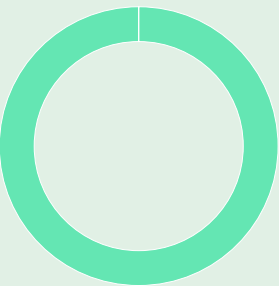
d'émissions de GES

4,3

%

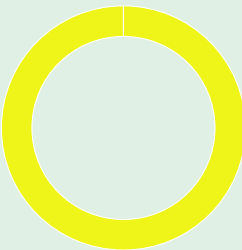
D'espaces verts

Typologie d'actifs



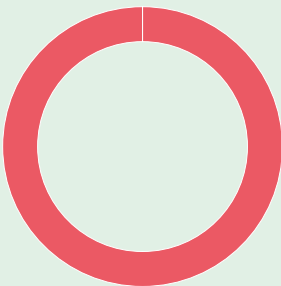
■ Commerce

Best-in-progress /
Best-in-class



■ Best-in-progress
■ Best-in-class

Géographie des actifs



■ UK

OBJECTIFS DE LA SCPI TELAMON BOREA

La SCPI TELAMON BOREA a pour objectif la constitution d'un portefeuille d'actifs immobiliers locatifs diversifiés, détenus directement ou indirectement, situés principalement en France et dans les pays de l'Europe. Elle est composée 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 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 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. Principalement en France et dans les pays de l'Europe.

La SCPI TELAMON BOREA est un fonds classé SFDR article 8 qui a pour objectif de cibler des actifs immobiliers par une approche durable en prenant en compte l'environnement, le social et la gouvernance.

Le fonds a également pour objectif d'être labellisé ISR. Le processus de labellisation se fera lors de la première année de lancement du fonds.

LABEL ISR

Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances.

Son but : permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Le label est attribué aux fonds candidats lorsque ceux-ci sont conformes aux exigences du label. Ces exigences sont classées en 6 catégories, qui constituent les 6 piliers du référentiel.

Par exemple, les sociétés de gestion doivent être en mesure de prouver la rigueur de leur méthode d'analyse ESG, d'évaluer le bénéfice environnemental de leurs investissements, de se doter d'une politique d'engagement et de dialogue vertueux avec les émetteurs, et de se soumettre à des contrôles réguliers.

L'attribution du label et les contrôles ultérieurs sont réalisés par trois organismes d'audit externes, certifiés par le Comité Français d'Accréditation (Cofrac) : Afnor Certification, EY France et Deloitte.

La SCPI TELAMON BOREA a été labellisée ISR en septembre 2025 juste quelques mois après son lancement par l'organisme Afnor Certification.



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

STRATEGIE ESG

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.

	Bureaux	Commerce	Hôtellerie	Industriel	Logistique	Loisir	Parc d'activités	Résidence de services	Résidentiel
Environnement									
Energie	18,29%	18,22%	16,35%	18,59%	18,59%	16,46%	16,60%	14,88%	14,88%
Carbone	9,38%	9,34%	9,21%	9,29%	9,29%	9,54%	9,35%	9,02%	9,02%
Biodiversité	14,70%	14,01%	13,82%	14,41%	14,41%	14,32%	14,73%	12,85%	12,85%
Autres	5,63%	5,61%	6,91%	5,58%	5,58%	5,73%	5,61%	6,09%	6,09%
Social									
Santé et confort	10,26%	10,63%	12,09%	11,79%	11,79%	10,86%	11,87%	15,39%	15,39%
Mobilité durable	13,54%	13,49%	13,30%	11,79%	11,79%	13,78%	13,10%	13,02%	13,02%
Gouvernance									
Risque et adaptation	7,66%	7,63%	7,52%	7,59%	7,59%	7,79%	7,64%	7,36%	7,36%
Relations locataires et prestataires	11,67%	11,63%	11,47%	11,57%	11,57%	11,88%	11,64%	12,27%	12,27%
Gestion de l'actif	9,49%	9,45%	9,32%	9,40%	9,40%	9,65%	9,46%	9,12%	9,12%

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* 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.

La note seuil dépend des typologies d'actifs.

Typologies d'actifs	Note seuil
Bureaux	56,15 %
Commerce	55,27 %
Hôtellerie	55,24 %
Industriel	54,83 %
Logistique	54,83 %
Loisir	55,60 %
Parc d'activités	54,17 %
Résidence de services	55,11 %
Résidentiel	55,11 %

COMITE ESG

Le comité ESG se réunit deux fois par an afin de s'assurer que les actifs respectent les objectifs ESG définis en phase d'acquisition. Le premier 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. Le deuxième comité ESG se déroulera en début d'année lors du processus de mise à jour des notes ESG et de reporting ESG.

Le premier comité ESG s'est tenu le 29 octobre 2025 et a permis de fixer les échéances du plan d'actions de SUTTON.

Le deuxième comité ESG s'est tenu le 26 février 2026. Ce comité a permis de fixer les échéances du plan d'actions de WEST WICKHAM, de prendre connaissance du contrôle de la qualité des données, et de prendre en compte les notes ESG mises à jour pour les deux actifs.

INDICATEURS ESG

Afin de mesurer la performance ESG du fonds, 8 indicateurs ont été définis en cohérence avec le label ISR. Ils sont publiés chaque année afin de suivre l'évolution du fonds.

Domaines	Indicateurs	Valeurs 2025 (3 actifs)
E	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)	105,73
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh _{ep} /m ² .an)	139,26
	Emissions de GES (en kgCO ₂ eq/m ² .an)	21,66
	Consommation d'eau (en m ³ /m ² .an)	-
	Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)	0%
S	Proximité aux transports en commun (moins de 1km à pied)	100 %
G	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	0 %
	Part des actifs remontant les données de consommations d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)	0 %

Indicateurs de surperformance ESG

Conformément au label ISR, parmi ces 8 indicateurs, la SCPI TELAMON BOREA surperforme pour au moins deux de ses indicateurs. Un indicateur de surperformance est un indicateur qui présente une performance plus élevée par rapport à un référentiel sectoriel. Telamon s'est basé sur le référentiel suivant : *l'index ESG de Deepki* qui recense par pays les consommations énergétiques et émissions CO2 par typologie d'actifs.

Indicateurs de surperformance ESG	Valeurs 2025 (2 actifs)	Valeurs Deepki UK 2025
Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)	105,73	213
Emissions de GES (en kgCO ₂ eq/m ² .an)	21,66	39,4

Les actifs se situant au Royaume-Uni, les 2 indicateurs sont comparés à la moyenne britannique.

Actions d'engagement

Environnement

Consommation énergétique

Afin d'améliorer la performance énergétique des actifs, un audit décret tertiaire est mené lors de la phase de due diligence afin de situer la conformité de l'actif par rapport au dispositif éco-énergie tertiaire.

Emissions de GES

En améliorant la performance énergétique des actifs, la part des émissions de GES diminuera. De plus, pour avoir une stratégie de baisse des émissions de GES plus efficace, une étude de trajectoire CRREM sera réalisée sur les actifs. Cette étude sera réalisée généralement 2 à 3 ans après l'acquisition de l'actif afin d'avoir des données de consommation énergétique suffisantes.

Consommation d'eau

Les données de consommation d'eau seront remontées automatiquement via une plateforme numérique afin de voir si la consommation d'eau est normale et ne présente pas de fuite.

Analyse biodiversité

Afin d'améliorer la performance écologique des actifs, une analyse biodiversité est menée par un écologue afin de réaliser un état des lieux. L'écologue donne ensuite des préconisations pour améliorer l'accueil de la faune sur le site et des prescriptions pour l'entretien des espaces verts.

Social

Proximité aux transports en commun

L'amélioration de la proximité aux transports en commun est difficile à mettre en œuvre. Toutefois, des actions pour améliorer la mobilité responsable sont mis en œuvre pour les actifs comme la mise en place de bornes électriques et d'abri à vélo.

Gouvernance

Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG

Les différents property managers travaillant sur les actifs signent un contrat incluant deux documents ESG : la charte Verte et la charte Fournisseurs. La charte Verte permet de donner un cahier des charges que devront respecter les prestataires choisis comme par exemple sur la gestion des espaces verts, la mise en place d'équipements énergétiques performants.

Part des actifs remontant les données de consommation d'énergie et d'eau sur une plateforme

Les consommations d'énergies (et dans une moindre mesure les consommations en eau) sont une donnée importante dans la gestion d'un actif du fait des obligations réglementaires et du fait qu'elle atteste de la performance énergétique d'un actif. Afin de faciliter la récupération de ces données, une plateforme de remontée des données sera mise en place rapidement après l'achat d'un actif (sauf refus du locataire).

INDICATEURS DE SUIVI DE LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES

Notre politique d'engagement vise à établir des relations transparentes et durables avec nos parties prenantes clés : investisseurs, locataires, prestataires, et collaborateurs tout en remplissant nos objectifs ESG. Pour cela, nous avons identifiés pour chaque partie prenante ses enjeux, les différents leviers d'actions ainsi que les actions que nous mettrons en œuvre.

Parties prenantes	Indicateurs de suivi	Valeurs 2025
Collaborateurs	Date de formation annuelle (en %)	03.12.2025
	Part des nouveaux collaborateurs ayant reçu la formation ESG (en %)	100%
	Date des comités ESG	29.10.2025 26.02.2026
Investisseurs	Documents ESG ayant été modifiés au cours de l'année	Création du fonds
	Part des investisseurs ayant répondu au questionnaire de satisfaction (en %)	1 ^{er} envoi en 2026
	Date de l'audit ISR	9 et 10 juillet 2025
Prestaires	Part des property managers ayant signé la Charte Verte et la Charte Fournisseurs (en %)	0%
	Part des critères ayant une erreur lors du contrôle des données (en %)	0%
Locataires	Part des locataires sensibilisés aux actions vertes (en %)	0%
	Part des baux avec une annexe ESG (en %)	0%
	Part des locataires ayant répondu au questionnaire de satisfaction (en %)	1 ^{er} envoi en 2026

Actifs

Les actifs avec la meilleure note ESG

1. SUTTON
2. WEST WICKHAM

Les actifs avec la note ESG la moins élevé

1. WEST WICKHAM
2. SUTTON

Les actifs avec la valorisation la plus importante

1. WEST WICKHAM
2. SUTTON



SUTTON

1 Crown road, SM1 1SE SUTTON (UK)

Surface : 1071 m²

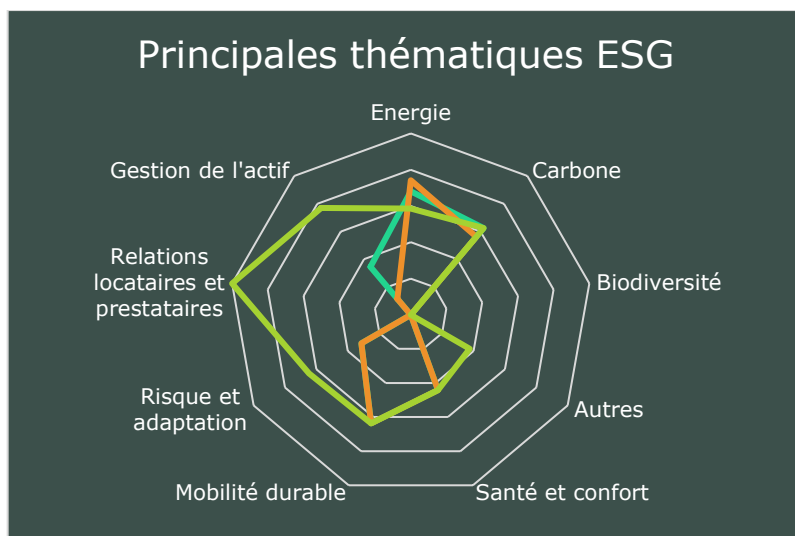
Commerce

Année d'acquisition : 2025

NOTE ESG INITIAL
37,34

NOTE ESG 2025
35,72

NOTE ESG VISEE
56,98



Actions ESG prévues en 2026

- Réalisation d'une analyse des risques physiques climatiques
- Contrat Property Manager incluant la charte Fournisseurs et la charte Verte
- Rajout d'une annexe ESG dans le bail
- Plateforme de remontée des consommations de fluides

E	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)	71,80
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh _{ep} /m ² .an)	105,47
	Emissions de GES (en kgCO ₂ eq/m ² .an)	14,84
	Consommation d'eau (en m ³ /m ² .an)	-
	Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)	0%
S	Proximité aux transports en commun (moins de 1km)	Oui
G	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des actifs remontant les données de consommations d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)	0%



WEST WICKHAM

568 Wickham Ave, Wickham Rd, CR0 8DN CROYDON

Surface : 1112 m²

Commerce

Année d'acquisition : 2025

NOTE ESG INITIAL

33,89

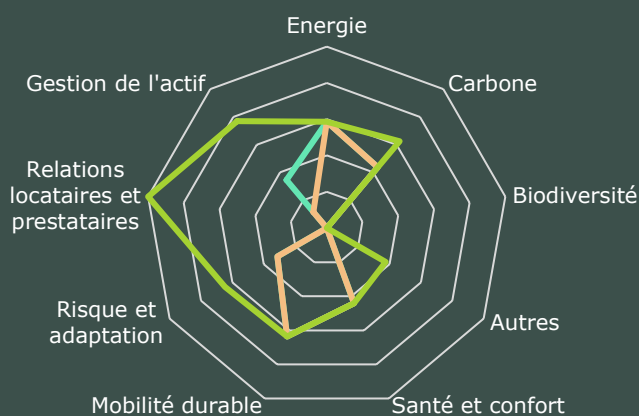
NOTE ESG 2025

31,74

NOTE ESG VISEE

55,59

Principales thématiques ESG



Actions ESG prévues en 2026

- Réalisation d'une analyse des risques physiques climatiques
- Contrat Property Manager incluant la charte Fournisseurs et la charte Verte
- Rajout d'une annexe ESG dans le bail
- Plateforme de remontée des consommations de fluides

E	Consommation énergétique réelle en énergie finale (en kWh _{ef} /m ² .an)	139,66
	Consommation énergétique réelle en énergie primaire (en kWh _{ep} /m ² .an)	173,05
	Emissions de GES (en kgCO ₂ eq/m ² .an)	28,48
	Consommation d'eau (en m ³ /m ² .an)	-
	Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)	0%
S	Proximité aux transports en commun (moins de 1km)	Oui
G	Contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des actifs remontant les données de consommations d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)	0%



36 rue Beaujon, 75008 Paris
T. +33 (0) 1 42 56 26 46 - telamon-groupe.com