

Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit : SCPI Telamon Borea I

Nom de l'initiateur : TELAMON

Site internet : www.telamon-groupe.com

Contact : Appelez-le 01 42 56 26 46 pour de plus amples informations

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de TELAMON en ce qui concerne ce document d'informations clés. Telamon est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-14000012.

Date de production du document d'information clés : 13/05/2025

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : **Telamon Borea** est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée : 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Objectifs : L'objectif de gestion de la SCPI est de constituer et gérer un patrimoine immobilier locatif situé principalement en France et dans les pays de l'Europe permettant principalement de réaliser une performance financière en vue de la distribution de dividendes aux Associés, tout en recherchant un équilibre entre rendement et perspective de valorisation. La stratégie d'investissement de la SCPI 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. Le Fonds vise à délivrer une performance nette de frais (TRI) de 7% par an, comprenant un taux de distribution cible de 6,25%, selon les hypothèses de marché de la Société de Gestion, sur la durée de vie du Fonds étant précisé que cet objectif pourra ne pas être atteint. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 30 % de la valeur vénale globale des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Investisseurs de détail visés : La souscription est ouverte à tous les investisseurs, non professionnels, professionnels ou contreparties éligibles, hors US Persons, souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

Assurance : Non-applicable.

Informations complémentaires : Le dépositaire de la SCPI est Société Générale SA.

Vous pouvez obtenir gratuitement de plus amples informations sur la SCPI, une copie de sa note d'information et de ses statuts, le dernier rapport annuel, sur le site internet www.telamon-groupe.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : Le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de change : Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone euro. L'exposition théorique maximale au risque de change est de 25 % des actifs détenus par la SCPI.

Risque de liquidité : La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait ni la revente des parts.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Investissement de 10000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	7,380	6,900	6,130
	Rendement annuel moyen	-26.20%	-7.15%	-4.78%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8,480	8,430	8,430
	Rendement annuel moyen	-15.20%	-3.36%	-1.69%
Scénario intermédiaire	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement sur l'indice de référence, l'EDHEC IEIF, entre juin 2023 et février 2025			
	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9,530	12,190	16,210
Scénario favorable	Rendement annuel moyen	-4.70%	4.04%	4.95%
	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement sur l'indice de référence, l'EDHEC IEIF, entre juillet 2013 et juillet 2023			
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10,270	13,160	17,920
	Rendement annuel moyen	2.70%	5.65%	6.01%
Scénario favorable	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement sur l'indice de référence, l'EDHEC IEIF, entre février 2010 et février 2020.			

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Le tableau ci-dessus montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction des différents scenarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si Telamon n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est constitué comme une entité distincte de la Société de Gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- Que 10 000 € sont investis.

Investissements de 10000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1302	3784	8845
Incidence des coûts annuels*	13.02%	5.78%	4.67%

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9.62% avant déduction des coûts et de 4.95% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette

personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (10% HT maximum). Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	1,000 €
Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. Nous ne facturons pas de frais de sortie sur cet investissement.	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	L'incidence des coûts encourus lorsque nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts supportés par le produit (1.50%).	153 €
Coûts de transaction	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit (1.65% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons).	149 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats ni aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention minimale recommandée : 10 ans

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts de la SCPI dispose de deux moyens : le retrait de ses parts demandé auprès de la Société de Gestion ou la vente des parts, en cherchant lui-même un acheteur, sans l'intervention de la Société de Gestion. La sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante au retrait ou une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas la cession des parts, ni le retrait, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toutes réclamations concernant le produit ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend, vous pouvez nous contacter :

- **Via notre site internet** : www.telamon-groupe.com
- **Par courrier à l'adresse** : TELAMON, 36 rue Beaujon, 75008 Paris
- **Par courriel à l'adresse** : investisseurs@telamon-groupe.com
- **Par téléphone au** : 01 42 56 26 46

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'associé de la SCPI pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (1) l'associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de TELAMON et ne soit pas satisfait de la réponse de TELAMON et 2) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02.

<https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur>

Autres informations pertinentes

Le Fonds est classé article 8 du Règlement SFDR.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.