

**SCPI Telamon Borea**  
Société civile de placement immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
siège social : 36 rue Beaujon, 75008 Paris  
RCS de PARIS n° 943 198 515  
(la « **SCPI** »)

## **NOTE D'INFORMATION**

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n°25-05 du 17 avril 2025 portant sur la présente note d'information.

## AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans la SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- (i) le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- (ii) les parts de SCPI 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 par la Société de Gestion est de dix (10) ans ;
- (iii) la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- (iv) le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion ne garantissant ni la revente de vos parts ni le retrait. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- (v) la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles. Le versement de dividendes est soumis à l'approbation préalable de l'assemblée générale des Associés ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché immobilier pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la SCPI ;
  - de la durée du placement.
- (vi) en cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
  - le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
  - en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
  - en cas de vente de parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans la limite approuvée par l'Assemblée Générale. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Les souscripteurs ayant souscrit des parts de la SCPI à compter de la date d'obtention du visa de l'AMF sur la Note d'Information et dans la limite d'un montant total des souscriptions (comprenant le nominal et la prime d'émission) de dix millions d'euros (10.000.000 €) bénéficient d'un prix de souscription qui se décompose comme suit :

- nominal de la part : cent-cinquante euros (150 €) ; et
- prime d'émission : 87,50 € (au lieu de 100 € pour les souscriptions postérieures), incluant une commission de souscription de 12,50 € hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur ;
- soit, un prix de souscription de 237,50 €.

La Société de Gestion peut mettre fin à ce prix préférentiel à tout moment à l'issue d'un délai de six (6) mois suivant la date de l'obtention du visa de l'AMF, sous réserve de la souscription par le public de 15 % au moins du capital social maximum initial de la SCPI après la date d'ouverture des souscriptions au public.

Les Fondateurs ont bénéficié d'un prix préférentiel de souscription des parts de la SCPI qui se décompose comme suit :

- nominal de la part : cent-cinquante euros (150 €) ; et
- prime d'émission : 75 €.
- soit, un prix de souscription de 225 €.

Ce prix préférentiel de souscription vise à indemniser le risque pris par les premiers investisseurs quant à la réussite du projet.

Il est rappelé que la Société de Gestion a tous pouvoirs pour modifier le montant de la prime d'émission dans les conditions prévues par les Statuts, la présente Note d'Information et la réglementation applicable. Le montant de la prime d'émission applicable à chaque souscription est indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et du bulletin d'information.

## TABLE DES MATIÈRES

|   |    |
|---|----|
| AVERTISSEMENT .....   | 2  |
| Table des matières .....  | 4  |
| INTRODUCTION .....  | 7  |
| 1. CAPITAL SOCIAL .....   | 7  |
| 1.1. Nature du capital .....  | 7  |
| 1.2. Capital social effectif .....  | 7  |
| 1.3. Capital social minimum .....   | 7  |
| 1.4. Capital social maximum statutaire .....  | 7  |
| 2. VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL .....  | 7  |
| 2.1. Suspension de la variabilité du capital .....  | 8  |
| 2.2. Rétablissement des effets de la variabilité du capital .....   | 8  |
| 3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS .....  | 9  |
| 4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI .....  | 10 |
| 4.1. Objectif de gestion .....  | 10 |
| 4.2. Stratégie d'investissement .....   | 10 |
| 4.3. Objectif de gestion extra financier .....  | 12 |
| 4.4. Politique de recours au financement .....  | 13 |
| 5. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....     | 14 |
| 6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS .....  | 14 |
| 7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS .....  | 14 |
| 7.1. Risque lié au marché immobilier .....  | 15 |
| 7.2. Risque en capital .....  | 15 |
| 7.3. Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées .....   | 15 |
| 7.4. Risque lié à la gestion discrétionnaire .....  | 15 |
| 7.5. Risque de contrepartie .....   | 15 |
| 7.6. Risque de liquidité .....  | 15 |
| 7.7. Risque lié à l'endettement .....   | 15 |
| 7.8. Risque de change .....   | 16 |
| 7.9. Risque en matière de durabilité .....  | 16 |
| 8. ÉVALUATION DE LA SCPI .....  | 16 |
| 8.1. Actifs immobiliers .....   | 16 |
| 8.2. Parts de sociétés détenues par la SCPI .....   | 16 |
| 8.3. Actifs financiers .....  | 17 |
| 9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT .....   | 17 |
| CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....   | 18 |
| 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION .....   | 18 |
| 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS .....  | 18 |
| 3. PARTS SOCIALES .....   | 18 |
| 3.1. Valeur nominale .....  | 18 |
| 3.2. Prime d'émission .....   | 19 |
| 3.3. Modalités de calcul du prix de souscription .....  | 19 |
| 3.4. Prix de souscription .....   | 19 |
| 3.5. Nombre minimum de Parts à souscrire .....  | 20 |
| 3.6. Lieux de souscription et de versement .....  | 21 |
| 3.7. Forme des Parts .....  | 21 |
| 3.7.1. <i>Caractéristiques des Parts de catégorie I</i> .....   | 22 |
| 3.7.2. <i>Caractéristiques des Parts de catégorie A</i> .....   | 22 |
| 3.8. Libération des Parts .....   | 23 |
| 3.9. Jouissance des Parts .....   | 23 |
| 4. AGRÈMENT .....   | 23 |
| 5. INFORMATIONS RELATIVES À LA GARANTIE BANCAIRE .....  | 24 |
| 6. DESCRIPTION DE LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ASSOCIÉS ..... | 24 |
| 7. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS » .....  | 24 |

|  |    |
|--|----|
| 8. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA.....   | 25 |
| CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE .....  | 26 |
| 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS .....   | 26 |
| 1.1. Registre des transferts .....   | 26 |
| 1.2. Pièces à envoyer à la SCPI .....  | 26 |
| 1.3. Date à partir de laquelle les Parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus ..... | 27 |
| 1.4. Droits d'enregistrement.....  | 27 |
| 1.5. Délai de versement des fonds.....   | 27 |
| 2. CESSIION DE GRÉ À GRÉ.....  | 28 |
| 3. CESSIION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE.....  | 29 |
| 3.1. Périodicité des prix d'exécution.....   | 29 |
| 3.2. Mode de transmission des ordres.....  | 29 |
| 3.3. Couverture des ordres.....  | 30 |
| 3.4. Blocage du marché des Parts .....   | 30 |
| 4. RETRAIT DES ASSOCIÉS.....   | 30 |
| 4.1. Modalités de retrait.....   | 31 |
| 4.1.1. <i>Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait</i> .....                                    | 31 |
| 4.1.2. <i>Délai de remboursement</i> .....   | 32 |
| 4.1.3. <i>Modalités de retrait sur le Fonds de Remboursement</i> .....   | 32 |
| 4.2. Effet du retrait.....   | 32 |
| 4.3. Prix de retrait.....  | 33 |
| 4.3.1. <i>Retrait compensé par des souscriptions</i> .....   | 33 |
| 4.3.2. <i>Retrait en cas de mise en place d'un Fonds de Remboursement</i> .....                                      | 33 |
| 4.4. Publication des retraits.....   | 33 |
| 4.5. Blocage des retraits.....   | 33 |
| CHAPITRE III – FRAIS.....  | 34 |
| 1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS .....   | 34 |
| 2. COMMISSION DE CESSIION OU DE RETRAIT .....  | 34 |
| 2.1. Commission de retrait.....  | 34 |
| 2.2. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire .....   | 34 |
| 2.3. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès .....                   | 34 |
| 2.4. Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré .....   | 35 |
| 3. COMMISSION DE GESTION.....  | 35 |
| 4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS .....  | 35 |
| 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX .....  | 36 |
| CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....   | 37 |
| 1. DÉCISIONS DES ASSOCIÉS.....   | 37 |
| 1.1. Convocation .....   | 37 |
| 1.2. Ordre du jour .....   | 38 |
| 1.3. Bureau de l'assemblée .....   | 38 |
| 1.4. Quorum et majorité.....   | 38 |
| 1.5. Vote par correspondance .....   | 39 |
| 1.6. Consultation écrite.....  | 39 |
| 1.7. Communications.....   | 39 |
| 1.8. Information du (des) commissaire(s) aux comptes .....   | 40 |
| 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX.....         | 40 |
| 3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES.....  | 40 |
| 4. RÉGIME FISCAL.....  | 40 |
| 4.1. Revenus locatifs .....  | 41 |
| 4.2. Revenus financiers.....   | 41 |
| 4.3. Plus-values – Cession d'un actif immobilier par la SCPI .....   | 41 |
| 4.4. Plus-values – Cession des parts la SCPI.....  | 42 |
| 4.5. Cas particulier : détention par la SCPI d'un immeuble situé hors de France.....                                 | 42 |
| 5. MODALITÉS D'INFORMATION .....   | 42 |
| 5.1. Rapport annuel.....   | 42 |
| 5.2. Bulletins trimestriels d'information .....  | 43 |

|   |    |
|---|----|
| 5.3. Les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF..... | 43 |
| CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ,   |    |
| ACTEURS.....  | 45 |
| 1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI.....   | 45 |
| 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE.....   | 46 |
| 3. SOCIÉTÉ DE GESTION.....  | 48 |
| 4. DÉPOSITAIRE.....   | 49 |
| 5. COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES.....  | 49 |
| 6. EXPERT IMMOBILIER.....   | 50 |
| 7. DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE.....   | 50 |
| 8. INFORMATION.....   | 50 |

## INTRODUCTION

La SCPI **Telamon Borea** (ci-après la « **SCPI** ») est une société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, constituée le 25 avril 2025, régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil relatives aux sociétés civiles, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux sociétés à capital variable, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214- 86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214 130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, par tous les textes d'application et les textes subséquents ainsi que par ainsi que par la présente note d'information (la « **Note d'Information** ») ses statuts (les « **Statuts** »).

### 1. CAPITAL SOCIAL

#### 1.1. Nature du capital

La SCPI est à capital variable, avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits dans les conditions précisées ci-après.

#### 1.2. Capital social effectif

Le capital social effectif de la SCPI représente la fraction du capital social effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports. Son montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif de la SCPI au 4 avril 2025 s'élève à sept-cent soixante mille cinquante euros (760.050 €). Il est divisé en cinq-mille soixante-six (5.067) parts de cent-cinquante euros (150 €) de nominal chacune (les « **Parts** »).

#### 1.3. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

#### 1.4. Capital social maximum statutaire

La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts dans les limites du capital maximum autorisé d'un montant de onze millions d'euros (11.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

### 2. VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social effectif de la SCPI est variable. Il est susceptible d'augmentation par les versements successifs des associés de la SCPI (les « **Associés** ») ou ceux résultant de l'admission de nouveaux Associés. Sauf en cas de constitution d'un Fonds de Remboursement ou s'il en est stipulé autrement dans les Statuts, le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Il ne peut être procédé à des émissions de Parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social de la SCPI tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire. Le capital social effectif ne peut pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros.

Le capital social effectif peut également être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes ou bénéfices conformément à une décision prise par la collectivité des Associés.

### **2.1. Suspension de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital en la notifiant aux Associés, et après avoir informé l'AMF, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que les demandes de retrait de Parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins douze (12) mois représentent au moins 10 % des Parts.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- (i) l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de Parts existantes inscrites sur le registre ;
- (ii) l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ; et
- (iii) la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des Parts.

### **2.2. Rétablissement des effets de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié, dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié.

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de Parts ;
- la fixation d'un prix de souscription conformément aux dispositions de l'article 8.6.3 des Statuts ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de Parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des Parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Tant que les Associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des Parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, et à la condition

que ces Parts fassent l'objet d'une nouvelle demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées initialement, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion dispose de la faculté de suspendre la variabilité du capital dans les conditions précisées ci-dessous. Dans cette hypothèse, les Associés ont la possibilité de céder leurs Parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente de Parts.

L'Associé qui souhaite se séparer de ses Parts dispose des possibilités indiquées au Chapitre II « *Modalités de sortie* ».

### 3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

À la constitution, les Associés fondateurs ont versé à la SCPI la somme de **un million cent-quarante mille soixante-quinze euros (1.140.075 €)** constituant leur apport en numéraire correspondant à **sept-cent soixante mille cinquante euros (760.050 €)** de capital social et **trois-cent quatre-vingt mille soixante-quinze euros (380.025 €)** de prime d'émission, divisé en cinq mille soixante-six (5.066) Parts de catégorie A et une (1) Part de catégorie I de cent-cinquante euros (150 €) de valeur nominale, auxquelles s'ajoute une prime d'émission de soixante-quinze euros (75 €) pour chaque part, entièrement souscrites, libérées, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers et réparties comme suit :

- **CARTILLIER Adrien** est détenteur de 20 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 4.500 euros ;
- **CARVALHO José-Lino** est détenteur de 35 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 7.875 euros ;
- **CG GROUPE** est détentrice de 23 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 5.175 euros ;
- **CG3D-INVEST** est détentrice de 89 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 20.025 euros ;
- **DANIS Vincent** est détenteur de 10 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 2.250 euros ;
- **DUCLOUX Emmanuel** est détenteur de 20 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 4.500 euros ;
- **FRAMMERY Jean-Michel et Marie** sont détenteurs de 178 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 40.050 euros ;
- **LAFON Alexandra** est détentrice de 67 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 15.075 euros ;
- **LAMBOLEZ Chloé** est détentrice de 63 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 14.175 euros ;
- **MARTIN Carole** est détentrice de 22 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 4.950 euros ;
- **ROBERTY Laure** est détentrice de 90 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 20.250 euros ;

- **SAXE PARTICIPATIONS** est détentrice de 89 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 20.025 euros ;
- **SCI AAZ** est détentrice de 45 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 10.125 euros ;
- **SCI CRILIN** est détentrice de 4 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 900 euros ;
- **SCI NIPHIMMO** est détentrice de 222 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 49.950 euros ;
- **SC NIWAGAIFFE** est détentrice de 30 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 6.750 euros ;
- **SLEC** est détentrice de 22 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 4.950 euros ;
- **TELAMON** est détentrice de 3.971 Parts de catégorie A et 1 Part de catégorie I correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 893.700 euros ;
- **VALLAUD Christian** est détenteur de 66 Parts de catégorie A correspondant à un montant total, prime d'émission incluse de 14.850 euros ;

(Ci-après désignés ensemble les « **Fondateurs** »).

Les Fondateurs ont versé une prime d'émission plus faible compte tenu du fait qu'ils investissent lors de la phase de lancement de la SCPI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs Parts pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les Parts correspondant au capital initial de la SCPI ont été souscrites par les Fondateurs le 3 avril 2025.

## **4. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

### **4.1. Objectif de gestion**

L'objectif de gestion de la SCPI est de constituer et gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié 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, sous réserve de l'approbation préalable de l'assemblée générale des Associés, tout en recherchant un équilibre entre rendement et perspective de valorisation. Cet objectif n'est pas garanti.

A cette fin, les acquisitions envisagées par la SCPI seront analysées par le prisme de la répartition des risques locatifs et de marché en fonction notamment du type d'actif et de la taille de la SCPI, permettant une bonne visibilité quant aux revenus locatifs ou plus-values potentiels.

### **4.2. Stratégie d'investissement**

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, en ce compris notamment :

- des locaux de logistique ;
- des parcs d'activité ;
- des locaux industriels ;
- des locaux mixtes à l'usage de bureau et d'activités ;
- entrepôts, locaux techniques ;
- bureaux, commerces ;
- hôtellerie, loisirs, résidences services, de santé et résidentiel.

Les investissements dans les pays de l'Europe hors zone Euro seront limités à maximum 25 % des actifs détenus par la SCPI.

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.

Les principaux critères de sélection des actifs de la SCPI sont :

- la qualité de l'emplacement dans son marché (en privilégiant, en fonction du type d'actif, la localisation dans ou proche des agglomérations ou des principaux axes de transport) ;
- la qualité de construction ;
- la qualité du ou des locataire(s) (une attention particulière sera portée sur la solvabilité des locataires et la durée des baux) ;
- le potentiel de rendement ou plus-value.

La SCPI peut avoir recours aux arbitrages et à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers pour renouveler et accroître le patrimoine dans les conditions fixées par la réglementation qui lui est applicable.

Le patrimoine de la SCPI sera composé :

- (i) d'immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens ;
- (ii) de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), et qui satisfont aux conditions mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Conformément à la réglementation applicable à la SCPI, les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier et répondant aux conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;
- (iii) de parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-

1, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier, et qui satisfont aux conditions mentionnées au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;

- (iv) dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
  - des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
  - des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent ;
  - des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément à la réglementation qui lui est applicable :

- (i) procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- (iii) céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les conditions de l'article R.214-157, 3°, d), du Code monétaire et financier ; et
- (iv) détenir des dépôts et des liquidités.

L'objectif de taux de rentabilité interne annuel de la SCPI est de 7 %, comprenant un taux de distribution cible de 6,25 %. Le taux de rentabilité interne (TRI) est un indicateur de performance qui mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, en prenant en compte l'appréciation ou la dépréciation de la valeur des parts ainsi que les revenus distribués durant la période de référence. Il est important de noter que le TRI affiché correspond à un objectif de rentabilité nette de frais sur une période de 8 ans. Toutefois, cet objectif ne constitue en aucun cas une garantie de performance future. Les rendements réels peuvent varier et dépendent de nombreux facteurs, y compris les conditions du marché, la gestion des actifs, et d'autres éléments imprévisibles.

L'objectif de taux de distribution annuel de la SCPI est de 6,25 %. Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autres impôts ou taxes payés par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (source : ASPIM). Il est essentiel de souligner que l'objectif de distribution précisé ci-dessus ne prend pas en compte les distributions non récurrentes qui pourraient résulter de la cession d'immeubles ou d'autres événements exceptionnels. En outre, les distributions futures peuvent fluctuer en fonction des performances réelles de la SCPI, des conditions économiques et de la gestion des actifs. Aucune garantie de distribution future n'est donnée

Ces objectifs de TRI et de taux de distribution annuels sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

#### **4.3. Objectif de gestion extra financier**

Pour ses investissements immobiliers, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion

des actifs. 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. Cela se traduit notamment par une gestion des actifs avec des objectifs de 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.

Pour satisfaire cet objectif, lors du processus d'acquisition, chaque actif est évalué selon 3 thématiques :

- L'environnement ;
- Le social ;
- La gouvernance.

Ensuite chaque thématique est déclinée en sous-thématiques comme l'énergie, le climat, la biodiversité, la mobilité, les relations avec les parties prenantes, etc.

Cette évaluation est effectuée à l'aide d'une grille ESG permettant de noter chaque actif sur 100, et comprenant une pondération adaptée aux enjeux sectoriels et aux exigences réglementaires.

En effet, la grille ESG a été élaborée en cohérence avec les spécificités sectorielles des actifs visés et avec les différentes réglementations : la taxonomie européenne, la réglementation SFDR, le label ISR, etc.

En fonction de la note initiale, l'actif sera soit en-dessous ou au-dessus d'une note seuil définie par la Société de gestion. Cette note seuil permet ainsi de différencier deux stratégies dans la gestion de l'actif :

- La stratégie best-in-progress : Pour les actifs peu performants, c'est-à-dire possédant une note initiale inférieure à la note seuil, un plan d'action sur 3 ans sera défini pour améliorer de manière significative sa performance environnementale, sociale ou de gouvernance. Le but consistera à ce que sa note dépasse la note seuil au terme de la mise en œuvre du plan d'action.
- La stratégie best-in-class : Pour les actifs déjà performants, c'est-à-dire possédant une note initiale supérieure à la note seuil, un plan d'action sur 3 ans sera défini dans une optique de consolidation de la performance environnementale, sociale ou de gouvernance.

Chaque année, la note de chaque actif sera mise à jour afin de refléter les actions mises en œuvre et la performance ESG de l'année écoulée. Cela permettra d'ajuster au besoin les plans d'actions afin de garantir l'atteinte des objectifs d'amélioration de performance des actifs.

De plus, un rapport ESG destiné aux investisseurs sera publié annuellement afin d'attester de la performance ESG du fonds. Il prendra en compte l'ensemble des éléments de reporting opérationnels liés à la gestion ESG des actifs immobiliers sous gestion.

À noter que Telamon a mis en place une politique spécifique afin d'exclure de son champ d'investissement les actifs concernés par certaines activités, notamment celles violant les droits humains.

La SCPI Telamon Borea a pour objectif d'être labellisée ISR. Le processus de labellisation se fera au cours de la première année de lancement du fonds.

La SCPI Telamon Borea n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du règlement Règlement 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« **SFDR** »).

La SCPI Telamon Borea ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité définies par SFDR.

#### **4.4. Politique de recours au financement**

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.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et peut être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La SCPI peut également, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, (i) assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, (ii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et (iii) consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient des participations.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type *swaps*, *caps*, *floors*, tunnels de taux ou options d'achat ou de vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêt liés à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change).

## **5. MODALITÉS DE MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Conformément à la réglementation applicable à la SCPI, la politique d'investissement de cette dernière peut être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI et, en cas de modification substantielle, après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

## **6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil et à l'article 10.2 des Statuts, la responsabilité des Associés est limitée à leur part dans le capital social.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de Parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

La SCPI doit souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des actifs immobiliers dont elle est propriétaire.

L'Associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les autres Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

## **7. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS**

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI sont les suivants :

### **7.1. Risque lié au marché immobilier**

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et peut connaître des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

### **7.2. Risque en capital**

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.

### **7.3. Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées**

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

### **7.4. Risque lié à la gestion discrétionnaire**

La gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

### **7.5. Risque de contrepartie**

La défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens ou de leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

### **7.6. Risque de liquidité**

Les conditions de cession de Parts sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait ni la revente des Parts. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

Risque lié au démembrement

La souscription de parts de la SCPI en démembrement de propriété comporte des risques spécifiques, notamment un risque de perte en capital, un risque de liquidité accru et l'absence de perception de revenus pendant la période de démembrement.

### **7.7. Risque lié à l'endettement**

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées dans la présente Note d'Information. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI. En outre, le recours au financement bancaire peut avoir un impact défavorable sur la distribution des revenus par la SCPI.

Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale ordinaire et sont actuellement fixées à 30 % maximum de la valeur vénale globale du patrimoine de la SCPI au 31 décembre de l'année écoulée (effet de levier maximum de la SCPI).

## **7.8. Risque de change**

Lorsque la SCPI investit dans des actifs situés hors de la zone euro, la baisse des devises d'investissement par rapport à l'Euro, devise de référence de la SCPI peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. 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.

## **7.9. Risque en matière de durabilité**

La réalisation de certains évènements dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance pourrait avoir un impact négatif entraînant une baisse des revenus, des coûts plus élevés ou des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs pouvant entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur des Parts.

La survenance d'un tel évènement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

## **8. ÉVALUATION DE LA SCPI**

La valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif permettant de préserver l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

### **8.1. Actifs immobiliers**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, ou par plusieurs experts agissant solidairement.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins :

- une expertise complète avec visite tous les trois ans ;
- une actualisation semestrielle entre chaque évaluation complète.

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert externe en évaluation de la SCPI. L'expert interne de la Société de Gestion réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus sur la base du rapport établi par l'expert externe en évaluation.

La Société de Gestion fixe la valeur de chacun des actifs détenus, conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un évènement majeur sur la période (incendie, dégradations, etc.). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

### **8.2. Parts de sociétés détenues par la SCPI**

Les parts et actions de sociétés non cotées sur un marché réglementé sont évaluées de la façon suivante :

- évaluation des actifs et droits réels à la valeur de marché ;

- évaluation des autres actifs et passifs à la valeur comptable.

Les sociétés détenues enregistrent leurs opérations selon les dispositions réglementaires et comptables qui leur sont applicables. Par conséquent les comptes sociaux audités de ces sociétés ne reflètent pas systématiquement l'évaluation à la valeur de marché des actifs immobiliers. Dans ce cas, la Société de Gestion retrace les comptes pour substituer la valeur de marché des actifs immobiliers à leur valeur comptable.

### **8.3. Actifs financiers**

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

## **9. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT**

Les Associés ayant souscrit des Parts sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

Les souscriptions de Parts réalisées par les Associés sont soumises au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends relatifs à la souscription de Parts.

## CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RGAMF, chaque souscripteur reçoit préalablement à la souscription sur support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant ; et
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du Règlement général de l'AMF, établi en plusieurs exemplaires dont un demeure entre les mains du souscripteur.

Avant qu'ils ne souscrivent des parts de la SCPI, les informations suivantes sont également transmises à chaque souscripteur et mises à la disposition des investisseurs sur le site internet de la Société de Gestion :

- le dernier rapport annuel ; et
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription.

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix de souscription des Parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé, accompagné du versement, par prélèvement ou virement, et des pièces obligatoires demandées.

La souscription de Parts peut être financée à l'aide d'un crédit. La souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par prélèvement ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. supra section « *Principaux facteurs de risque pour les investisseurs* ») :

- l'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des Parts ;
- une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de Parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des Parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

### 3. PARTS SOCIALES

#### 3.1. Valeur nominale

La valeur nominale de la Part est de cent-cinquante euros (150 €).

### **3.2. Prime d'émission**

L'émission de Parts nouvelles se fait à la valeur nominale, qui est augmentée d'une prime d'émission fixée par la Société de Gestion et destinée notamment à :

- (i) amortir totalement ou partiellement :
  - les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des actifs, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, etc. y afférents ;
  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ; et
- (ii) préserver l'égalité entre nouveaux et anciens Associés notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des Associés.

Le montant de la prime d'émission est indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et le bulletin trimestriel d'information.

### **3.3. Modalités de calcul du prix de souscription**

En application de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- (i) la valeur comptable ;
- (ii) la valeur de réalisation, égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- (iii) la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des Parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des Parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

### **3.4. Prix de souscription**

Le prix de souscription des Parts est constitué de la valeur nominale d'une Part majorée de la prime d'émission.

Le prix de souscription des Parts applicable aux souscriptions intervenues postérieurement à la constitution de la SCPI dans la limite d'un montant total des souscriptions de dix millions d'euros (10.000.000 €) bénéficie d'un prix préférentiel de souscription qui se décompose comme suit :

- nominal de la part : cent-cinquante euros (150 €) ;
- prime d'émission : 87,50 € (incluant une commission de souscription de 12,50 € hors taxes perçue par la Société de Gestion, TVA en sus au taux en vigueur) ;
- soit, un prix de souscription de 237,50 €.

La Société de Gestion peut mettre fin à ce prix préférentiel à tout moment à l'issue d'un délai de six (6) mois suivant la date de l'obtention du visa de l'AMF, sous réserve de la souscription par le public de 15 % au moins du capital social maximum initial de la SCPI après la date d'ouverture des souscriptions au public.

Les souscripteurs seront informés par tout moyen dans un délai d'un (1) mois du dépassement du montant total des souscriptions de dix millions d'euros (10.000.000 €) ou de la décision de la Société de Gestion de mettre fin à ce prix préférentiel de souscription.

Le prix de souscription des Parts applicable aux souscriptions intervenues suite à la décision de la Société de Gestion de mettre fin à ce prix préférentiel de souscription ou suite au dépassement de la limite d'un montant total des souscriptions de dix millions d'euros (10.000.000 €), se décompose comme suit :

- nominal de la part : cent-cinquante euros (150 €) ;
- prime d'émission : 100 € (incluant une commission de souscription perçue par la Société de Gestion, qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur) ;
- soit, un prix de souscription de 250 €.

Les Fondateurs ont bénéficié d'un prix préférentiel de souscription qui se décompose comme suit :

- nominal de la part : cent-cinquante euros (150 €)
- prime d'émission : 75 € ;
- soit, un prix de souscription de 225 €.

Il est rappelé que la Société de Gestion a tous pouvoirs pour modifier le montant de la Prime d'émission dans les conditions prévues par les Statuts, la présente Note d'Information et la réglementation applicable. Le montant de la prime d'émission applicable à chaque souscription est indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et du bulletin d'information.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Le bulletin de souscription est accompagné du versement par prélèvement ou virement, du montant de la souscription.

### **3.5. Nombre minimum de Parts à souscrire**

Le nombre minimum de Parts à souscrire par tout nouvel associé est fixé à quatre (4) Parts.

Aucun minimum de souscription n'est imposé aux Associés existants à l'occasion d'une nouvelle souscription.

Le montant minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

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.

Toute demande de souscription de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI dans les conditions prévues à l'article 8 des Statuts et rappelées à la section 4 « *Agrément* » ci-dessous, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion. La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

### **3.6. Lieux de souscription et de versement**

Les souscriptions de Parts et les versements du prix de souscription correspondant seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même par l'intermédiaire de l'espace investisseur mis à la disposition par la Société de Gestion sur son site internet ou à l'adresse :

#### **TELAMON**

36 rue Beaujon, 75008 Paris

Email : [investisseurs@telamon-groupe.com](mailto:investisseurs@telamon-groupe.com) Tél. : 01 42 56 26 46

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

La Société de Gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou la non-transmission ou réception des bulletins de souscription. En conséquence, la Société de Gestion ne saurait prendre à sa charge les conséquences financières ou dommageables résultant de tels événements.

Les Associés ne disposent pas du droit préférentiel de souscription de Parts.

### **3.7. Forme des Parts**

Les Parts sont nominatives.

Les droits de chaque Associé résultent des Statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions ou transferts de Parts régulièrement consentis et exclusivement inscrits sur le registre des transferts de la SCPI.

Les Parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Il est délivré à chaque Associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la SCPI.

À la date de sa constitution, la SCPI a émis les deux catégories de Parts suivantes :

- les Parts I (« **Parts de catégorie I** ») ; et
- les Parts A (« **Parts de catégorie A** »).

Sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de leur création le permettent et, le cas échéant, de l'obtention du visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée, la SCPI pourra émettre, à l'initiative de la Société de Gestion, d'autres catégories de Parts.

### **3.7.1. Caractéristiques des Parts de catégorie I**

Les Parts de catégorie I ont les caractéristiques suivantes :

- valeur nominale : cent-cinquante euros (150 €) ;
- prime d'émission : fixée par la Société de Gestion dans les conditions prévues aux articles 3.2 à 3.4 ci-dessus ;
- prix de souscription : valeur nominale d'une Part de catégorie I majorée de la prime d'émission telle que fixée selon les conditions prévues aux articles 3.2 à 3.4 ci-dessus ;
- commission de souscription : maximum 10 % hors taxes sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, prime d'émission incluse (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) ;
- rétrocession de la commission de souscription : la Société de Gestion pourra rétrocéder aux souscripteurs de Parts de catégorie I tout ou partie de la commission de souscription qu'elle aura perçue au titre de la souscription des Parts de catégorie I. Ces rétrocessions ne sont pas fixées dans le temps et peuvent être ponctuelles ;
- commission de gestion : maximum 10 % hors taxes de la quote-part des produits locatifs hors taxes encaissés au titre des actifs situés en France et des produits financiers nets (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) et maximum 12 % hors taxes de la quote-part des produits locatifs hors taxes encaissés au titre des actifs situés à l'étranger (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) correspondant aux Parts de catégorie I ;
- rétrocession de la commission de gestion : la Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la quote-part de la commission de gestion correspondant aux Parts I à des prestataires externes au titre des prestations immobilières ou aux distributeurs au titre des prestations de services fournies par ces derniers aux Associés ayant souscrit des Parts de catégorie I. Ces rétrocessions ne sont pas fixées dans le temps et peuvent être ponctuelles ;
- commission de retrait : aucune commission de retrait ne sera perçue par la Société de Gestion au titre du retrait des Parts de catégorie I ;
- commission d'acquisition d'actifs immobiliers : aucune commission d'acquisition d'actifs immobiliers n'est prélevée ;
- commission de cession d'actifs immobiliers : maximum 3 % hors taxes de la part du prix net vendeur des actifs cédés correspondant aux Parts de catégorie I (soit 3,6 % maximum TTC au taux de TVA en vigueur) ;
- autres frais et commissions : identiques pour toutes les catégories de Parts (cf. Chapitre III « *Frais* »).

### **3.7.2. Caractéristiques des Parts de catégorie A**

Les Parts de catégorie A ont les caractéristiques suivantes :

- valeur nominale : cent-cinquante euros (150 €) ;
- prime d'émission : fixée par la Société de Gestion dans les conditions prévues aux articles 3.2 à 3.4 ci-dessus ;
- prix de souscription : valeur nominale d'une Part de catégorie A majorée de la prime d'émission telle que fixée selon les conditions prévues aux articles 3.2 à 3.4 ci-dessus ;

- commission de souscription : maximum 10 % hors taxes sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, prime d'émission incluse (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) ;
- rétrocession de la commission de souscription : la Société de Gestion pourra rétrocéder aux réseaux de distribution de Parts de catégorie A tout ou partie de la commission de souscription qu'elle aura perçue au titre de la souscription des Parts de catégorie A. Ces rétrocessions ne sont pas fixées dans le temps et peuvent être ponctuelles ;
- commission de gestion : maximum 10 % hors taxes de la quote-part des produits locatifs hors taxes encaissés au titre des actifs situés en France et des produits financiers nets (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) et maximum 12 % hors taxes de la quote-part des produits locatifs hors taxes encaissés au titre des actifs situés à l'étranger (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) correspondant aux Parts de catégorie A ;
- rétrocession de la commission de gestion : la Société de Gestion pourra rétrocéder une toute ou partie de la quote-part de la commission de gestion correspondant aux Parts A à des prestataires externes au titre des prestations immobilières ou aux distributeurs au titre des prestations de services fournies par ces derniers aux Associés ayant souscrit des Parts de catégorie A. Ces rétrocessions ne sont pas fixées dans le temps et peuvent être ponctuelles ;
- commission de retrait : aucune commission de retrait ne sera perçue par la Société de Gestion au titre du retrait des Parts de catégorie A ;
- commission d'acquisition d'actifs immobiliers : aucune commission d'acquisition d'actifs immobiliers n'est prélevée ;
- commission de cession d'actifs immobiliers : maximum 3 % hors taxes de la part du prix net vendeur des actifs cédés correspondant aux Parts de catégorie A (soit 3,6 % maximum TTC au taux de TVA en vigueur) ;
- autres frais et commissions : identiques pour toutes les catégories de Parts (cf. Chapitre III « *Frais* »).

### **3.8. Libération des Parts**

Les Parts sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

### **3.9. Jouissance des Parts**

Les Parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du sixième (6<sup>e</sup>) mois suivant celui de la souscription et du règlement du prix de souscription des parts de la SCPI.

Les Parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires de la SCPI. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux Parts antérieurement créées.

## **4. AGRÉMENT**

Toute première souscription effectuée par un tiers étranger à la SCPI doit être soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion. Le bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription et des pièces obligatoires visées dans le bulletin de souscription auprès de la Société de Gestion vaut demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande de souscription. Le défaut de réponse de la Société de Gestion dans les trente (30) jours suivant la réception du dossier complet de souscription accompagné du versement des fonds vaut agrément tacite du souscripteur.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra pas donner lieu à une réclamation quelconque.

## **5. INFORMATIONS RELATIVES À LA GARANTIE BANCAIRE**

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximum initial, soit onze millions d'euros (11.000.000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million six cent cinquante mille euros (1.650.000 €), dans un délai d'un (1) an après la date d'ouverture à la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la SCPI sera dissoute et tous les Associés seront remboursés du montant de leur souscription, à l'exception des Fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie.

Pour faire face à ce possible remboursement des Associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et approuvée par l'AMF, couvrant au moins un montant représentant 15 % du capital statutaire maximal, prime d'émission incluse, soit 2.750.000 euros a été délivrée le 26 mars 2025 par la BANQUE PALATINE (la « **Banque** »).

La garantie pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- (i) si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public et l'expiration du délai d'un (1) an à compter de cette date n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par les Statuts ;
- (ii) après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'un (1) an susmentionné, par la Société de Gestion à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'acquit de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- (iii) après la remise par la SCPI à la Banque :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ; et
  - de la liste complète des Associés avec leur nom et adresse et le nombre de Parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie devient caduque après souscription par le public de Parts représentant quinze pour cent (15 %) du capital social maximum de la SCPI avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes et la Banque auprès de l'AMF d'une attestation justifiant de ladite souscription.

## **6. DESCRIPTION DE LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ DE GESTION GARANTIT UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES ASSOCIÉS**

La Société de Gestion s'assurera que chaque Associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de Parts qu'il possède. Aucun Associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel susceptible d'entraîner un préjudice pour les autres Associés.

## **7. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS »**

Les Parts ne peuvent pas être, directement ni indirectement, souscrites par ou transmises au bénéfice des ressortissants des États-Unis d'Amérique (« **U.S. Person** ») tel que ce terme est défini par la réglementation

des États-Unis d'Amérique « *Regulation S* » dans le cadre de l'U.S. Securities Acte de 1933.).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Parts doivent (i) certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de Parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* », (ii) garantir à la Société de Gestion, lors de toute acquisition ou souscription de Parts, qu'elles ne sont pas des « *U.S. Persons* » et (iii) s'engager à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable.

Si un Associé devient « *U.S. Person* », il doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion et lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut notamment opérer le rachat forcé de Parts qui seraient détenues par une « *U.S. Person* », ou s'opposer au transfert des parts à une « *U.S. Person* ».

## 8. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de Gestion pourra demander aux souscripteurs toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « **Loi FATCA** ») en date du 14 novembre 2013 (l'« **Accord** ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS

L'Associé qui souhaite se séparer de ses Parts dispose des possibilités suivantes :

- (i) le remboursement de ses Parts suite au retrait demandé à la Société de Gestion, retrait qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante de Parts ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la constitution et de la dotation effective d'un Fonds de Remboursement, par prélèvement sur ce fonds ;
- (ii) la demande de cession de ses Parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente de Parts, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de gestion, ainsi que les statuts lui en confère la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins douze (12) mois, et ce, quel que soit le nombre de Parts qu'elles représentent ;
  - l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93, II du Code monétaire et financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI ;

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Les mêmes Parts d'un Associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- (iii) la cession directe de ses Parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société de Gestion et la SCPI ne garantissent ni le remboursement ni la revente des Parts.

#### 1.1. Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré et tout transfert ou mutation donne lieu à une inscription sur le registre des Associés, qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

Cette inscription est effectuée sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de Parts objet de la cession et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les Parts transférées.

Les cessions, transferts et mutations de Parts sont considérés comme réalisés à la date de leur inscription sur le registre des Associés. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

#### 1.2. Pièces à envoyer à la SCPI

Les Associés désirant céder leurs Parts par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier doivent adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de Parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier le projet de cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- (i) l'acte de cession signé ou le bordereau de transfert signé par le titulaire des Parts en indiquant les

noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;

- (ii) une pièce d'identité du cessionnaire ;
- (iii) un justificatif de domicile du cessionnaire ;
- (iv) l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- (v) la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.
- (vi) un relevé d'identité bancaire du cessionnaire

En cas de donation de Parts, une copie de l'acte établi devant notaire doit être transmise à la Société de Gestion, étant précisé que conformément à l'article 931 du Code Civil, la donation de Parts devra être actée devant notaire pour être enregistrée par la Société de Gestion.

Pour que les mutations, autres que les cessions et les donations, puissent être effectuées, les bénéficiaires de la mutation doivent transmettre à la Société de Gestion l'acte authentique ou le jugement permettant de justifier de leurs droits sur les Parts.

### **1.3. Date à partir de laquelle les Parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus**

En cas de transfert de Parts (cession ou mutation), les Associés qui transfèrent leurs Parts cessent de participer aux distributions correspondant aux Parts transférées à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert est enregistré sur le registre des Associés. Le bénéficiaire du transfert a droit aux résultats attachés aux Parts transférées à compter du premier jour du mois au cours duquel le transfert est enregistré sur le registre des Associés.

En cas de versement d'acompte sur dividendes ou de distributions exceptionnelles de plus-values postérieurement à la date d'inscription du transfert sur le registre des Associés, mais afférent à une période antérieure à la date d'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, lesdits acomptes et distributions resteront acquis au cédant.

Les Parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois du retrait sur le registre des Associés.

### **1.4. Droits d'enregistrement**

Les parties concernées par les cessions, transferts et mutations de Parts font leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus, et en particulier du droit d'enregistrement, actuellement de cinq pour cent (5 %), applicable sur le prix de cession. La justification de paiement de cette taxe au Trésor Public devra être transmise à la Société de Gestion.

En cas de cession sur le marché secondaire, les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement versés au Trésor Public.

### **1.5. Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds suite au transfert de Parts ou au retrait intervient :

- (i) pour les cessions de gré à gré : selon les modalités déterminées entre le cédant et le cessionnaire ;
- (ii) pour les cessions réalisées à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de 1 mois maximum après l'exécution de l'ordre ;
- (iii) pour les retraits : dans un délai maximum de 1 mois à compter de la réalisation de la demande de retrait.

## 2. CESSIION DE GRÉ À GRÉ

Sous réserve de l'Agrément de la Société de Gestion requis lorsque le cessionnaire n'a pas la qualité d'Associé, les Associés ont la possibilité de céder leurs Parts directement à un autre Associé ou à un tiers aux conditions qu'ils déterminent. Il appartient dans cette hypothèse à l'Associé de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous sa responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La cession des Parts effectuée par les Associés de gré à gré s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la SCPI, sous réserve de l'agrément donné par la Société de Gestion, qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique, ou, par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des Associés. Cette dernière inscription rend le transfert immédiatement opposable à la SCPI et aux tiers.

Les Parts sont librement cessibles entre Associés ainsi qu'au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.

Les Parts ne peuvent être cédées à d'autres personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé cédant en informe la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre décharge en indiquant les prénom(s), nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre des Parts dont la cession est envisagée et le prix de cession.

Dans les deux (2) mois suivant cette notification, la Société de Gestion doit notifier à l'Associé cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision d'acceptation ou de refus de la cession proposée. La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée et, en cas de refus, ne pourra pas donner lieu à une réclamation quelconque contre les Associés, la SCPI ou la Société de Gestion. À défaut de notification par la Société de Gestion de sa décision dans le délai susvisé, le cessionnaire proposé est censé avoir été agréé, le défaut de réponse de la Société de Gestion valant agrément tacite de la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément. À défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à un agrément dans les conditions indiquées ci-dessus.

Si l'agrément est refusé, les Associés disposent alors d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus pour se porter acquéreurs des Parts objet du projet de cession. En cas de demandes d'acquisition excédant le nombre de Parts offertes, la Société de Gestion procède à une répartition des Parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de Parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun Associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société de Gestion peut faire acquérir les Parts par un tiers ou, avec le consentement du cédant, faire procéder au retrait desdites Parts par la SCPI en vue de leur annulation. Le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers, ou l'offre de retrait par la SCPI, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'offre de retrait de Parts par la SCPI en vue de leur annulation se fera au maximum au prix de retrait visé aux Statuts.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses Parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, l'agrément est réputé acquis à moins que les Associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la SCPI en notifiant à cette dernière

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Toute cession de Parts effectuée en violation des dispositions qui précèdent est nulle, de plein droit. Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

### **3. CESSION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire des Associés décide de faire application de l'article L. 214-93, I du Code monétaire et financier et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, les ordres d'achat et de vente de Parts sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le délai de validité d'un ordre de vente de Parts est de douze (12) mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par la réglementation applicable à la demande expresse de l'Associé.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés, qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

#### **3.1. Périodicité des prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique par catégorie de Parts qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de Parts d'une même catégorie.

La périodicité de confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre est fixée à un (1) mois (une « **Période de Confrontation** »). Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 09 heures 00 (la « **Date de Confrontation** »). Le calendrier des Dates de Confrontation sera publié dans le bulletin trimestriel d'information.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six (6) jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin trimestriel d'information et du site internet de la Société de Gestion [www.jepargne-avec-telamon.com](http://www.jepargne-avec-telamon.com).

Sur décision motivée, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des cessions de Parts ou sur la situation et les droits des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### **3.2. Mode de transmission des ordres**

Les personnes désirant acheter des Parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de Parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les Associés qui souhaitent vendre des Parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par

un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de Parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois, prorogable de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'Associé donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- s'il s'agit d'un ordre de vente : augmente la limite de prix ;
- s'il s'agit d'un ordre d'achat : diminue la limite de prix ;
- augmente la quantité de Parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation des ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet de la Société de Gestion [www.jepargne-avec-telamon.com](http://www.jepargne-avec-telamon.com).

Les ordres peuvent être transmis par l'intermédiaire de l'espace investisseur mis à la disposition par la Société de Gestion sur son site internet, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courriel avec accusé de réception à la Société de Gestion :

**TELAMON**

36 rue Beaujon, 75008 Paris

Email : [investisseurs@telamon-groupe.com](mailto:investisseurs@telamon-groupe.com)

Tél. : 0142562646

### **3.3. Couverture des ordres**

La date limite de réception des ordres (achat ou vente) et, pour les ordres d'achat, des fonds correspondants, est fixée à deux jours ouvrés avant la Date de Confrontation à 16 heures. Les ordres, accompagnés des fonds correspondants pour les ordres d'achat, reçus après cette limite seront enregistrés sur le registre en vue de confrontation à la Date de Confrontation suivante.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts, frais de transaction inclus.

### **3.4. Blocage du marché des Parts**

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des Parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une assemblée générale extraordinaire des Associés pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

## **4. RETRAIT DES ASSOCIÉS**

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, les Associés ont le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui, sauf constitution et dotation

du Fonds de Remboursement, ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Conformément à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI dispose d'un registre unique des Associés sur lequel est inscrit l'ensemble des demandes de retrait de Parts afin que celles-ci soient satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Sauf constitution et dotation du Fonds de Remboursement dans les conditions rappelées ci-dessous, un Associé ne peut obtenir le remboursement de ses Parts qu'à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions de Parts d'un montant suffisant ou des fonds non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant, provenant des demandes de souscription effectuées dans les 3 mois précédant la demande de retrait.

Afin de faire face aux demandes de retrait de Parts, l'Assemblée Générale pourra décider de la constitution d'un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des Associés souhaitant se retirer. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

#### **4.1. Modalités de retrait**

Un même Associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un Associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire de l'Associé, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des Parts.

La période de validité des ordres de retrait est de douze (12) mois à compter de leur inscription au registre. La Société de Gestion informe, au moins quinze (15) jours avant la date d'expiration de l'ordre l'Associé dont l'ordre vient à échéance par courrier recommandé avec avis de réception :

- de l'expiration prochaine de la validité de l'ordre de retrait ; ou
- le cas échéant, que le délai de validité de l'ordre de retrait peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé reçue par la Société de Gestion au plus tard trois (3) jours ouvrés avant la date d'échéance de l'ordre.

##### ***4.1.1. Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait***

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par l'intermédiaire de l'espace investisseur mis à la disposition par la Société de Gestion sur son site internet ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par email. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de souscriptions correspondantes.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre et la catégorie de Parts concernées.

Si l'Associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter son ordre partiellement.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait visant l'augmentation du nombre de Parts objet de la demande a pour effet la perte du rang d'inscription. Le rang d'inscription est conservé en cas de diminution du nombre de Parts objet de la demande.

#### **4.1.2. Délai de remboursement**

Sous réserve de l'existence de souscriptions correspondantes, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

En l'absence de souscriptions correspondantes et dans les conditions indiquées au 1.3.2. ci-dessous et sous réserve de la constitution d'un Fonds de Remboursement, le règlement du retrait réalisé par prélèvement sur le Fonds de Remboursement intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter la réception de la demande expresse de l'Associé de recevoir le remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement.

#### **4.1.3. Modalités de retrait sur le Fonds de Remboursement**

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être constitué par décision de l'assemblée générale ordinaire des Associés, qui fixera son montant maximum (le « **Fonds de Remboursement** »).

À la date de la présente Note d'Information, le Fonds de Remboursement n'est pas constitué.

Dans l'hypothèse de la constitution et de la dotation effective du Fonds de Remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux Associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement ;
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « *prix de retrait* », auquel s'effectuerait le remboursement de ses Parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses Parts par prélèvement sur le Fonds de Remboursement et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin-réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au Fonds de Remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des Associés ayant demandé le retrait.

La reprise des sommes disponibles sur le Fonds de Remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une assemblée générale ordinaire des Associés sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

#### **4.2. Effet du retrait**

Le remboursement des Parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des Associés. Les Parts remboursées sont annulées.

### **4.3. Prix de retrait**

#### ***4.3.1. Retrait compensé par des souscriptions***

Lorsque les demandes de retrait de Parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

#### ***4.3.2. Retrait en cas de mise en place d'un Fonds de Remboursement***

Dans l'hypothèse de la mise en place et de la dotation effective du Fonds de Remboursement et lorsque les demandes de retrait de Parts ne sont pas compensées par des souscriptions, le prix de retrait est déterminé selon les modalités ci-dessous.

Le prix de retrait ne pourra alors être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion informe, dans cette hypothèse, les Associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des Associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

### **4.4. Publication des retraits**

Le nombre de retraits est rendu public semestriellement sur le site internet de la Société de Gestion [www.jepargne-avec-telamon.com](http://www.jepargne-avec-telamon.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

### **4.5. Blocage des retraits**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital, ayant pour effet le blocage des retraits, en la notifiant aux Associés et après avoir informé l'AMF, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de Parts au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins douze (12) mois.

Par ailleurs, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10 % des Parts émises par la SCPI, la Société de Gestion en informe sans délai l'AMF. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Les rapports de la Société de Gestion et du ou des Commissaire(s) aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

## CHAPITRE III – FRAIS

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions suivantes :

### 1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, fixée comme suit :

| Catégorie de Parts   | Commission de souscription  |
|----------------------|---|
| Parts de catégorie I | Maximum dix (10) % hors taxes des sommes recueillies lors des augmentations de capital, prime d'émission incluse (soit douze (12) % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) |
| Parts de catégorie A |   |

Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La Société de Gestion pourra :

- rétrocéder aux souscripteurs de Parts de catégorie I tout ou partie de la commission de souscription qu'elle aura perçue au titre de la souscription des Parts de Catégorie I ;
- rétrocéder aux réseaux de distribution de Parts de Catégorie A tout ou partie de la commission de souscription qu'elle aura perçue au titre de la souscription des Parts de Catégorie A.

Ces rétrocessions ne sont pas fixées dans le temps et peuvent être ponctuelles

### 2. COMMISSION DE CESSION OU DE RETRAIT

#### 2.1. Commission de retrait

| Catégorie de Parts   | Commission de retrait   |
|----------------------|---|
| Parts de catégorie I | Aucune commission de retrait ne sera perçue par la Société de Gestion au titre du retrait des Parts de catégorie A et des Parts de catégorie I. |
| Parts de catégorie A |   |

#### 2.2. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de suspension de la variabilité du capital social et lorsque les cessions de Parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), à la charge de l'acquéreur, appliquée sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la Part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

#### 2.3. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès

La Société de Gestion perçoit la somme de cent-cinquante euros (150 €) hors taxes (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), au titre des frais de dossier pour les cessions et transferts directs ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de Parts transférées,

à la charge du vendeur/donateur ou de la succession.

#### **2.4. Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré**

En cas de cession de Parts réalisée directement entre vendeur et acheteur (cessions de gré à gré), la Société de Gestion perçoit la somme de cent-cinquante euros (150 €) hors taxes par cession (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), à la charge du vendeur au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de Parts transférées.

### **3. COMMISSION DE GESTION**

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des Associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion fixée comme suit :

| <b>Catégorie de Parts</b>   | <b>Commission de gestion</b>   |
|-----------------------------|--|
| <b>Parts de catégorie I</b> | Maximum dix (10) % hors taxes de la quote-part des produits locatifs hors taxes encaissés au titre des actifs situés en France et des produits financiers nets correspondant au Parts de catégorie I et des Parts de catégorie A, TVA en sus au taux en vigueur (soit 12 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) et maximum douze (12) % hors taxes de la quote-part des produits locatifs hors taxes encaissés au titre des actifs situés à l'étranger (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) correspondant au Parts de catégorie I et des Parts de catégorie A. |
| <b>Parts de catégorie A</b> |  |

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes sur une base mensuelle.

La Société de Gestion pourra rétrocéder toute ou partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI à des prestataires externes au titre des prestations immobilières ou aux distributeurs au titre des prestations de services fournies par ces derniers aux Associés conformément à la réglementation applicable.

Le dépassement de la commission de gestion maximale doit être soumis à l'approbation des Associés dans les conditions prévues dans les Statuts.

### **4. COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

| <b>Catégorie de Parts</b>   | <b>Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers</b>   |
|-----------------------------|--|
| <b>Parts de catégorie I</b> | La Société de Gestion ne perçoit pas de commission d'acquisition d'actifs immobiliers au titre des Parts de catégorie I et des Parts de catégorie A<br><br>En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission au taux de trois (3) % hors taxes maximum de la part du prix net vendeur des actifs cédés correspondant aux Parts de catégorie I et des Parts de catégorie A (soit (3,6) % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs ; |
| <b>Parts de catégorie A</b> |  |

## **5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DES TRAVAUX**

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de six (6) % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués (soit sept virgule deux (7,2) % maximum toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) pour les travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui sont générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1. DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Les décisions prises par les Associés résultent d'une assemblée générale des Associés (l'« **Assemblée Générale** »). Toutefois, hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale obligatoire prévus par les articles L. 214-103 et suivants du Code monétaire et financier, les décisions des Associés sont prises, au choix de la Société de Gestion, soit en Assemblée Générale, soit par consultation écrite des Associés.

L'Assemblée Générale représente l'universalité des Associés, les décisions prises par elle obligent tous les Associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées sont qualifiées d'« *extraordinaires* » lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des Statuts et d'« *ordinaires* » lorsque tel n'est pas le cas. Les assemblées comportant une partie ordinaire et une partie extraordinaire sont qualifiées de « *mixtes* ».

L'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes annuels doit se réunir dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

#### 1.1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, tant en France qu'à l'étranger. À défaut, elles peuvent être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;
- par le ou les liquidateur(s).

Les convocations à l'Assemblée Générale sont effectuées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« **B.A.L.O.** ») et par courrier simple adressé à chaque Associé ou par courrier électronique pour les Associés l'ayant accepté, quinze (15) jours au moins avant la réunion sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et informent la Société de Gestion de toute modification de celle-ci.

L'avis et la lettre de convocation indiquent l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. Cet ordre du jour doit être accompagné du projet du texte des résolutions et de tous documents nécessaires à l'information des Associés. Par ailleurs, durant le délai de quinze (15) jours précédant l'Assemblée Générale, les documents adressés aux Associés sont tenus à la disposition des Associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Chaque Associé a le droit d'assister à l'Assemblée Générale ou de se faire représenter par un autre Associé justifiant de son pouvoir ou par la Société de Gestion. Il dispose d'un nombre de voix égal à celui des Parts qu'il possède.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de Parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10.3, les copropriétaires indivis de Parts, les usufruitiers et les nuspropriétaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les

intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales et a seul le droit d'assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

## **1.2. Ordre du jour**

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de déposer des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 euros.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application du paragraphe précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour la première tranche de 760.000 euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros 15.200.000 euros ; et
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (i) jours à compter de la réception de cette demande. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

## **1.3. Bureau de l'assemblée**

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. À défaut l'Assemblée Générale désigne le Président de séance.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

L'Assemblée Générale désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

Le président de séance, les deux scrutateurs et le secrétaire forment le bureau de l'assemblée (le « **Bureau** »).

À chaque Assemblée Générale, est tenue une feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et les mandataires et certifiée exacte par le Bureau.

Les délibérations sont constatées par procès-verbal signé par les membres du Bureau et établi sur le registre prévu par la loi.

## **1.4. Quorum et majorité**

Les majorités fixées aux statuts sont calculées par rapport à la totalité des Associés et au nombre total de Parts effectivement souscrites. L'état des Parts effectivement souscrites est arrêté par la Société de Gestion quinze (15) jours avant la date de la réunion de l'Assemblée Générale ou de celle de l'envoi du texte des résolutions pour la consultation écrite. Le délai de quinze (15) jours n'est toutefois pas requis lorsque les Associés se prononcent à l'unanimité. Les souscriptions reçues et les retraits notifiés après la date ci-dessus ne seront pas pris en compte. Chaque Associé a autant de voix qu'il possède ou représente de Parts, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Aucun quorum n'est requis pour les délibérations de l'Assemblée Générale.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance, à l'exception de celles relatives à la nomination du Conseil de

Surveillance qui sont prises à la majorité des Associés présents ou votant par correspondance.

### **1.5. Vote par correspondance**

Tout Associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire transmis avec la convocation.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

### **1.6. Consultation écrite**

Lorsqu'une décision collective est prise par consultation écrite, le texte des résolutions proposées est adressé par l'initiateur de la consultation à chaque Associé par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique permettant à l'Associé d'exprimer, pour chaque résolution proposée, un vote « *pour* », un vote « *contre* » ou un vote « abstention ».

Les Associés disposent d'un délai de quinze (15) jours suivant sa réception pour adresser à la Société de Gestion leur réponse également par lettre simple, télécopie, télex ou courrier électronique.

Pendant le délai de réponse, tout Associé peut exiger de la Société de Gestion toutes explications complémentaires.

Toute abstention exprimée lors de la consultation écrite ainsi que l'absence d'indication de vote ou le fait pour l'Associé de ne pas faire parvenir sa réponse dans le délai visé ci-dessus ne seront pas comptabilisés dans le calcul relatif à l'adoption de la résolution (ni au numérateur ni au dénominateur).

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par la Société de Gestion. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque Associé et contient en annexe les bulletins de vote.

### **1.7. Communications**

L'avis et le courriel ou courrier de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. Le courriel ou courrier de convocation est, en outre, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec le courriel ou courrier de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la loi et, notamment

- (i) le rapport de la Société de Gestion ;
- (ii) le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- (iii) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- (iv) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- (v) s'il s'agit de l'assemblée générale d'approbation des comptes : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de Parts dont ils sont titulaires.

Les Associés transmettent à la SCPI leur adresse électronique et leur adresse résidentielle, mises à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale.

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

### **1.8. Information du (des) commissaire(s) aux comptes**

Lorsque la SCPI en est pourvue et que les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaires aux comptes préalablement à l'Assemblée Générale, la Société de Gestion devra les informer en temps utile pour qu'ils puissent accomplir leur mission.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au compte report à nouveau, sur proposition de la Société de Gestion.

Le bénéfice de l'exercice, diminué, le cas échéant des pertes antérieures et des sommes que l'Assemblée Générale décide de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés proportionnellement au nombre de Parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

## **3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES**

Toute convention intervenant entre la SCPI, d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de la Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée Générale.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, la SCPI le fait évaluer par un expert indépendant.

## **4. RÉGIME FISCAL**

La SCPI est soumise au régime de transparence fiscale prévu aux articles 8 et 239 septies du Code général des impôts (ci-après, « **CGI** »). Ainsi, les résultats fiscaux sont déterminés au niveau de la SCPI mais imposés au niveau de ses associés, même en l'absence de distribution effective. Chacun d'entre eux est imposé à hauteur des résultats fiscaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu (ci-après l'« **IR** »), soit à l'impôt sur les sociétés (ci-après l'« **IS** »).

#### **4.1. Revenus locatifs**

La SCPI déterminera un résultat fiscal à son niveau selon (i) les règles applicables aux revenus fonciers s'agissant de la quote-part de détention des Associés personnes physiques et (ii) selon les règles applicables en matière d'IS à hauteur de la quote-part de détention des Associés personnes morales soumis à l'IS.

Les Associés personnes physiques seront imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

- Si les revenus fonciers bruts au niveau de l'Associé sont inférieurs à 15.000 € et si l'Associé donne en location un immeuble nu par ailleurs, l'assiette de l'imposition est égale à 70% du montant des loyers (régime micro-foncier) ;
- Si les conditions ci-dessus ne sont pas respectées, ou sur option, l'assiette d'imposition est constituée de la différence entre les loyers et les charges réelles admises en déduction (exemple : intérêts bancaires payés par la SCPI, dépenses de réparation ou d'amélioration, assurance...).

Les prélèvements sociaux sont applicables au taux de 17,2% (dont 6,8% déductibles de l'assiette de l'impôt sur le revenu).

Si l'Associé de la SCPI est une personne morale soumise à l'IS, les revenus locatifs seront imposés à l'IS au taux de 25% (ou de 25,82% si la contribution sociale de 3,3% s'applique).

#### **4.2. Revenus financiers**

La SCPI est susceptible de percevoir des produits financiers provenant de placements de trésorerie. Ces revenus seront imposables au niveau des Associés personnes morales à l'IS au taux normal de 25% (ou de 25,82% si la contribution sociale de 3,3% s'applique).

S'agissant des Associés personnes physiques, ces revenus sont imposables par le biais d'un prélèvement forfaitaire obligatoire au taux de 12,8 % (sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu). Les prélèvements sociaux applicables aux revenus de valeurs et capitaux mobiliers au taux de 17,2% sont également retenus à la source, portant l'imposition globale à 30% (hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus).

#### **4.3. Plus-values – Cession d'un actif immobilier par la SCPI**

La quote-part de plus-value revenant à un Associé personne physique sera déterminée selon les règles des plus-values immobilières des particuliers (articles 150 U et suivants du CGI).

L'assiette de la plus-value est constituée de la différence entre le prix de cession de l'immeuble et le prix d'acquisition majoré (i) des frais d'acquisition réels ou retenues pour un montant forfaitaire de 7,5% et (ii) des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration retenues sous certaines conditions, pour leur montant réel ou forfaitairement à hauteur de 15 % du prix d'acquisition à la condition que la SCPI cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition.

Un abattement pour durée de détention est prévu à partir de la sixième année aboutissant à une exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et après 30 ans de détention s'agissant des prélèvements sociaux. Les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par l'Associé.

Le taux d'imposition est de 36,2% (19% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux), majoré d'une taxe au taux progressif jusqu'à 6% si le montant de la plus-value nette imposable après application des abattements pour durée de détention est supérieur à 50.000 €.

La société de gestion détermine et communique au notaire la plus-value imposable et la liste des associés présents au jour de la vente. Après cela, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble.

La quote-part de plus-value revenant un Associé personne morale soumis à l'IS sera déterminée selon les règles applicables en matière d'IS. La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition diminué des amortissements pratiqués par la SCPI. La plus-value sera soumise à l'IS au taux d'imposition de 25% (ou de 25,82% si la contribution sociale de 3,3% s'applique).

#### **4.4. Plus-values – Cession des parts la SCPI**

En cas de cession de parts de la SCPI par un Associé personne physique, l'assiette de la plus-value imposable est constituée de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition pris pour leur montant réel.

Un abattement pour durée de détention est prévu à partir de la sixième année aboutissant à une exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et après 30 ans de détention s'agissant des prélèvements sociaux. Les abattements sont calculés en fonction du nombre d'années de détention des titres par l'Associé personne physique.

Le taux d'imposition est de 36,2% (19% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux), majoré d'une taxe au taux progressif jusqu'à 6% si le montant de la plus-value nette imposable après application des abattements pour durée de détention est supérieur à 50.000 €.

La plus-value de cession des parts de la SCPI par un Associé personne morale soumis à l'IS est imposé à l'IS dans les conditions de droit commun au taux de 25% (ou de 25,82% si la contribution sociale de 3,3% s'applique).

#### **4.5. Cas particulier : détention par la SCPI d'un immeuble situé hors de France**

La SCPI pourra détenir des actifs immobiliers situés hors de France. La structuration de l'investissement étranger sera déterminée pour chaque projet.

En cas de détention d'un immeuble non-français en direct, la SCPI inclura dans son résultat fiscal français les revenus locatifs et plus-values réalisées hors de France.

La SCPI sera par principe soumise à un impôt dans l'Etat du lieu de situation de l'immeuble au titre des revenus locatifs et plus-values réalisés dans ledit Etat.

Afin d'éviter une situation de double imposition (en France et dans le lieu de situation de l'immeuble), les Associés, qui sont redevables de l'impôt français à leur niveau, peuvent bénéficier s'agissant des revenus étrangers (i) d'une exonération d'impôt français (le revenu étranger ayant déjà été imposé dans le lieu de situation de l'immeuble) ou (ii) d'un crédit d'impôt annulant tout ou partie de l'impôt français. Le mode de détermination de l'exonération ou du crédit d'impôt dépend de la convention fiscale applicable entre la France et l'Etat du lieu de situation de l'immeuble.

Le calcul du crédit d'impôt ou de l'exonération doit être exercé associé par associé, en fonction de sa situation fiscale propre (quotient familial, charges déductibles du revenu global, réductions d'impôt...).

## **5. MODALITÉS D'INFORMATION**

### **5.1. Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du

conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

La Société de Gestion établit un rapport de gestion exposant la situation de la SCPI durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

En particulier, le rapport de gestion rend compte des éléments suivants :

- (i) de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SCPI ;
- (ii) de l'évolution du capital et du prix de la Part ;
- (iii) de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
  - a) acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
  - b) présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ; et
  - c) indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de Gestion ou des Associés, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;
- (iv) de l'évolution du marché des Parts au cours de l'exercice ;
- (v) de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- (vi) de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;
- (vii) de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables - exprimé en moyenne annuelle -, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI.

## **5.2. Bulletins trimestriels d'information**

La Société de Gestion met à la disposition des Associés, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque période de référence, un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale depuis l'ouverture de l'exercice en cours.

La Société de Gestion pourra, à sa discrétion, fournir un rapport d'information intermédiaire.

## **5.3. Les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF**

La Société de Gestion communique trimestriellement aux Associés :

- (i) le pourcentage d'actifs de la SCPI qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- (ii) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI ; et
- (iii) le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.

En cas de recours à l'effet de levier, la Société de Gestion communique trimestriellement aux Associés les

informations suivantes :

- (i) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SCPI, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ; et
- (ii) le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

Ces informations sont indiquées dans les bulletins d'informations transmis aux Associés trimestriellement.

## CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS

### 1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

|   |   |
|---|---|
| <b>Dénomination</b>                                   | <b>TELAMON BOREA</b>  |
| <b>Nationalité</b>                                    | Française   |
| <b>Siège social</b>                                   | 36 rue Beaujon, 75008 Paris   |
| <b>Forme juridique</b>                                | Société civile de placement immobilier à capital variable ( <b>SCPI</b> ), faisant offre au public de ses parts sociales, régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil relatives aux sociétés civiles, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable, les articles L. 214 24 et suivants, L. 214- 86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214 130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ( <b>RG AMF</b> ) fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, par tous les textes d'application et les textes subséquents ainsi que par ses statuts.  |
| <b>Lieu de dépôt des statuts</b>                      | Greffe du tribunal de commerce de Paris   |
| <b>Numéro du registre du commerce et des sociétés</b> | RCS de Paris n° 943 198 515   |
| <b>Durée de la SCPI</b>                               | Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation qui pourront être décidées selon les règles prévues aux Statuts.  |
| <b>Objet social</b>                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>(i) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;</li><li>(ii) l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</li><li>(iii) la réalisation de travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.</li><li>(iv) l'acquisition des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; et</li><li>(v) la cession des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</li><li>(vi) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en</li></ul> |

---

vue de leur location, 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, ainsi que l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La SCPI peut, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, (i) contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, (ii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et (iii) consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient des participations.

L'actif de la SCPI est constitué dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables et notamment celles prévues aux articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier, tels que modifiés ou remplacés le cas échéant.

Plus généralement, la SCPI pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

---

***Exercice social,***

La durée de l'exercice social est de douze (12) mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice commence à la date d'immatriculation de la SCPI au Registre du commerce et des sociétés et se termine le 31 décembre 2025.

***Capital initial***

Le capital social initial de la SCPI a été fixé à la somme de sept-cent soixante mille cinquante euros (760.050 €). Il est divisé en **cinq-mille soixante-six (5.066)** parts sociales, de cent-cinquante euros (150 €) de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées.

Conformément à l'article L214-86 du Code monétaire et financier, ces parts sociales détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF sur la note d'Information.

***Capital social minimum***

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum statutaire est de sept cent soixante mille euros (760 000 €).

***Capital statutaire (maximum)***

La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts sociales dans les limites du capital maximum autorisé d'un montant de onze millions d'euros (11.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

***Capital effectif***

sept-cent soixante mille cinquante euros (760.050 €)

---

## 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un conseil de surveillance, dont les caractéristiques sont présentées ci-dessous, est chargé d'assister la Société de Gestion (le « **Conseil de Surveillance** »).

***Attributions***

Le Conseil de Surveillance a pour principales attributions de :

---

- 
- opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment ;
  - se faire communiquer tout document qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire ; et
  - émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés ainsi que sur les questions qui pourraient lui être posées par les Associés lors de l'Assemblée Générale.

---

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

---

***Nombre de membres***

Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au plus, pris parmi les Associés et désignés par l'Assemblée Générale.

---

***Durée de leur mandat***

La durée maximale du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans.

---

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants dont les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027 :

***Composition du conseil***

- **DANIS Vincent**, dirigeant ;
- **LAFON Alexandra**, employée des jeux ;
- **CG GROUPE**, société par actions simplifiée unipersonnelle ;
- **SAXE PARTICIPATIONS**, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ;
- **SCI AAAZ**, société civile immobilière ;
- **SCI CRILIN**, société civile immobilière ;
- **SCI NIPHIMMO**, société civile immobilière ;
- **SC NIWAGAIFFE**, société civile.

---

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles.

Aux fins de nomination des nouveaux membres du Conseil de Surveillance et préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale à ce titre, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.

***Renouvellement,  
candidatures,  
désignation par mandat  
impératif des associés***

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité. À compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du quatrième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé chaque année par tiers, de façon à être complètement renouvelé tous les trois (3) ans.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

---

---

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

---

### 3. SOCIÉTÉ DE GESTION

En application de l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la SCPI est assurée par une société de gestion de portefeuille disposant d'un agrément auprès de l'Autorité des marchés financiers (la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion de la SCPI, dont les principales caractéristiques sont présentées ci-dessous est **TELAMON**.

|  |   |
|--|---|
| <i><b>Dénomination</b></i>                         | <b>TELAMON</b>  |
| <i><b>Siège social</b></i>                         | 36 rue Beaujon, 75008 Paris   |
| <i><b>Nationalité</b></i>                          | Française   |
| <i><b>Forme juridique</b></i>                      | Société par actions simplifiée  |
| <i><b>Registre du commerce et des sociétés</b></i> | Paris n° 482 000 510  |
|  | La Société de Gestion a pour objet social :   |
| <i><b>Objet social</b></i>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- la prise de tous intérêts et participations par tous moyens, apports ou souscriptions, achats d'actions, d'obligations et de tous droits sociaux dans toutes sociétés, affaires ou entreprises ;</li><li>- l'animation, la coordination, notamment dans les domaines techniques, commerciaux, administratifs et financiers, des actions et politiques des sociétés qu'elle serait amenée à contrôler directement ou indirectement ;</li><li>- la réalisation directement ou par voie de maîtrise d'ouvrage déléguée, de toute opération immobilière, la gestion d'actifs immobiliers pour soi-même ou le compte de tiers, l'exercice de tout mandat social dans des sociétés dont l'actif est principalement composé d'actifs immobiliers ;</li><li>- la gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA) ainsi que la gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;</li><li>- et généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement audit objet ou à tout autre objet similaire ou connexe ;</li><li>- le tout dans les limites du programme d'activité et de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.</li></ul> |
| <i><b>Montant et répartition du capital</b></i>    | Le capital social de la Société de Gestion d'un montant de 4.327.180 euros est réparti comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>- Vesta Holding : 99,9998 %.</li><li>- Pallas Holding : 0,0002 %.</li></ul>   |

|  |  |
|--|--|
| <i>Direction</i>   | La direction de la Société de Gestion est assurée par son Président, Monsieur Christophe Bouthors.   |
| <i>Numéro de l'agrément délivré par l'AMF</i>  | GP-14000012  |
| <i>Manière dont la société de gestion respecte les exigences afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI</i> | Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%. |

#### 4. DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A., Société Anonyme, au capital de 1.059.665.810,00 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222 et dont le siège social est sis 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS (adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18), établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE est désignée dépositaire statutairement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée du contrat de dépositaire.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par les dispositions légales et règlementaires applicables à la SCPI. Les missions confiées au dépositaire sont, notamment :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ; et
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

#### 5. COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

KPMG S.A., société anonyme, dont le siège social est situé Tour Eqho 2 Avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, représentée par Monsieur Nicolas Duval-Arnould a été désigné statutairement en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'assemblée générale statuant, en 2029, sur les comptes de l'exercice 2028.

Le Commissaire aux comptes certifie que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Il a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Il s'assure que l'égalité a été respectée entre les Associés.

À cet effet, le Commissaire aux comptes peut à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaires.

## 6. EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield Valuation France, dont le siège social est situé 185-189 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574, représentée par Monsieur Marc Guillaume, a été désigné statutairement en qualité d'expert externe en évaluation indépendant (« **Expert Immobilier** ») à compter du 3 avril 2025 pour une durée de cinq (5) ans.

L'Expert Immobilier a la charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Il réalise une expertise au moins tous les 5 ans et une actualisation chaque année pour chaque immeuble du patrimoine conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'AMF.

## 7. DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE

La gestion comptable de la SCPI est confiée, sur délégation de la Société de Gestion à PRIMEXIS, société par actions simplifiée, au capital de 273.000 euros dont le siège social est situé Immeuble Pacific 11-13 cours Valmy, 92977 Paris La Défense, enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 539 528 240.

## 8. INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la SCPI est :

**Benoît MEON**  
**investisseurs@telamon-groupe.com**  
**01 42 56 26 46**

\*  
\*                      \*

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°25-05 en date du 17 avril 2025.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.