

NAO LOGISTICS

ISIN PART A : FR00140090P4

S2 2023

Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

L'essentiel

Promoteur logistique indépendant créé en 1995, Telamon a diversifié ses activités en promotion parcs d'activités et résidentiel et a développé, depuis 2015, des activités d'investissement et d'asset management pour compte propre et compte de tiers.

Nous gérons actuellement plus d'1,2 Md d'EUR en logistique et parcs d'activités suite à la sollicitation de grands investisseurs souhaitant bénéficier de notre expertise métier, de notre accès au marché de l'investissement et d'une gestion active des portefeuilles constitués.

Fort de son positionnement, Telamon lance NAO LOGISTICS, un fonds thématique proposé à tous les investisseurs professionnels souhaitant disposer d'une exposition à cette classe d'actifs établie, recherchée et offrant des perspectives solides de croissance des loyers à court, moyen et long terme.

De type FIA, le fonds est constitué sous forme d'une **Société Civile à Capital Variable**.

NAO LOGISTICS sera composé à 90% d'actifs réels neufs ou acquis sur le marché secondaire et offrira une liquidité relative grâce à une poche financière et de liquidité de 10% gérée par Lazard Frères Gestion.

Ce fonds capitalisant propose un rendement de plus de 5,5 %¹ net investisseur. Il constituera un portefeuille diversifié, offrant une performance adossée à des revenus locatifs sécurisés et optimisée par une gestion dynamique des actifs sur **l'horizon d'investissement de 8 ans proposé**.

Il est **classifié SFDR Article 8, labellisé ISR, et dispose d'une stratégie ESG** basée sur une grille d'analyse de ses investissements permettant de reporter annuellement l'évolution de ses actifs.

La maîtrise par Telamon de la totalité de la chaîne de valeur, de la conception à la gestion des actifs, est la meilleure garantie pour vos investissements dans le temps.

1. Le TRI net cible indiqué constitue un objectif de performance fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Développeur et Investment Manager

Pour offrir des solutions sur-mesure à ses clients, investisseurs et utilisateurs, ainsi qu'aux collectivités partenaires, Telamon conjugue deux métiers, associant vision globale et compétences pluridisciplinaires :

- **la promotion en logistique, parcs d'activités et résidentiel ;**
- **l'investissement et l'Asset Management.**

Avec ses 60 collaborateurs, Telamon s'est doté de l'ensemble des compétences pour accompagner ses clients aux principaux stades de la réalisation d'un projet immobilier, de l'aménagement du terrain à la location et à la vente d'un immeuble, en passant par son développement, sa gestion et son exploitation.

En complément de ses métiers historiques de développeur, **Telamon est, depuis 2014, une société de gestion agréée AMF**, aux activités en forte croissance. Nous imaginons, concevons et mettons en œuvre des stratégies immobilières, financières et juridiques, visant à optimiser le couple rendement/risque de l'investissement en cohérence avec le profil de chacun de nos clients : Core, Core+, Value Add et opportuniste.

PROMOTION

LOGISTIQUE ET PARCS D'ACTIVITÉS

1,5 M

de m² réalisés

1 M

de m² d'offre globale en 2023

RÉSIDENTIEL

764 logements

en cours de réalisation en 2023

INVESTISSEMENT ET ASSET MANAGEMENT

1,2 Md €

d'encours sous gestion en logistique et parcs d'activités

94 immeubles

1,1 M de m²

540 locataires

→ Règles d'allocation claires

→ Gouvernance adaptée

→ Gestion des conflits
d'intérêts stricte

1,2 Md €

d'actifs sous gestion

→ Gestion déléguée
pour compte de tiers

- Investissement
- Fund management
- Asset management

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Goldman
Sachs

L'offre investissement & asset management

FONDS DISCRÉTIONNAIRES TELAMON

NAO LOGISTICS

Fonds ouvert

Société Civile à Capital Variable

Cible : EUR 1 Md

Immobilier logistique, activité et industriel

TRI net cible¹ : 6%

OPCI 86

Fonds fermé - club deal

40 millions EUR

Locaux et parcs d'activités

TRI net : + 10%

1. Le TRI net cible indiqué constitue un objectif de performance fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

NAO LOGISTICS: nos convictions

**UN MARCHÉ
SAIN ET DYNAMIQUE
SUR LES 5/10 DERNIÈRES
ANNÉES**

Demande forte : la demande placée s'inscrit dans une moyenne de 4,15 millions de m² sur les cinq dernières années et est restée soutenue pendant la période COVID.

Vacance faible : les taux de vacance sont historiquement bas, 3,7% en moyenne en France et moins de 3,5% en Europe.

Loyers en hausse : les loyers prime affichent des hausses de plus de 3% par an en moyenne sur toute l'Île de France et de près de 10% par an sur les cinq dernières années sur l'intra 86. Les mesures d'accompagnement sont en baisse sensible sur l'ensemble des marchés.

**UNE DEMANDE QUI RESTERA
DYNAMIQUE SUR LE MOYEN ET
LONG TERME DANS UN MARCHÉ
DÉJÀ TENDU**

L'augmentation de la part du e-commerce dans le mix global crée une demande structurelle forte de moyen long terme en nouvelles surfaces logistiques.

Il faut en moyenne 3 m² de surface logistique dédiés au e-commerce pour un équivalent quantitatif produits de 1 m² en logistique de distribution traditionnelle.

La demande traditionnelle reste par ailleurs dynamique, la grande distribution et la distribution spécialisée refondant leur chaîne logistique, notamment pour intégrer l'omnicanal. Les industriels souhaitent, eux, augmenter leur stock de sécurité et relocaliser une partie de leur chaîne logistique.

**UNE OFFRE NEUVE
QUI SE RARÉFIE**

La multiplication des normes et procédures complexifie le montage de nouvelles opérations.

La mise en place de la **politique de Zéro Artificialisation Nette**, dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021, limite drastiquement l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux fonciers.

La multiplication des recours rallonge sensiblement les délais de maturation des dossiers.



Ces déséquilibres structurels offre/demande entraîneront immanquablement **une hausse significative et continue des loyers** sur le court, moyen et long terme.

Dans ce contexte, nous pensons qu'une stratégie qui allie **sécurisation d'actifs neufs prime** (sécurité/visibilité sur les flux sur des actifs rares) **et gestion dynamique d'actifs existants** avec des durées résiduelles de baux courtes (optimisation de la captation des tendances de hausse de loyers) serait optimum.

Le sous-jacent immobilier offre par ailleurs **une bonne protection contre l'inflation grâce à l'indexation des baux (ILAT)**.

La décompression des taux, particulièrement forte sur cette classe d'actifs depuis juin 2022, **offre une très belle perspective pour les nouveaux investisseurs.**

AVERTISSEMENT

Ce document est destiné exclusivement aux investisseurs professionnels au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier et de la Directive MIF II. Il vous est communiqué à titre d'information seulement et ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation, une offre ou un conseil en investissement et ne doit en aucun cas être interprété comme tel.

Ce document est à l'usage exclusif des investisseurs professionnels auquel il a été transmis et leur a été communiqué sur une base confidentielle : ce document et les informations qu'il contient ne doivent être ni copiés, ni reproduits, ni modifiés, ni divulgués à un tiers (et notamment aux souscripteurs de contrats d'assurance-vie) sans l'autorisation préalable de la société de gestion.

Ce document ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit. Toutes les informations et opinions contenues dans ce document reflètent le contexte actuel et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. La société de gestion n'accepte aucune responsabilité directe ou indirecte qui pourrait résulter de l'utilisation de toute information contenue dans ce document. Les performances passées du fonds présentées dans ce document ainsi que les simulations réalisées sur la base de ces dernières ne sont pas un indicateur fiable des performances futures du Fonds.

Préalablement à toute souscription, nous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le document d'information des investisseurs.



10 rue Roquépine
75008 Paris

T. +33 (0)1 42 56 26 46

investisseurs@telamon-groupe.com

telamon-groupe.com

Tous les investissements comportent un risque de perte en capital. Ce document est fourni uniquement à titre d'information générale et ne saurait constituer un conseil d'investissement individuel, une recommandation ou une incitation à acheter, vendre ou détenir un titre ou à adopter une stratégie d'investissement particulière. Il ne constitue pas un conseil d'ordre juridique ou fiscal.

Avant toute souscription dans un fonds d'investissement, il est impératif de prendre connaissance des documents constitutifs réglementaires précontractuels du fonds, qui décrivent notamment les risques associés.