

Rapport RSE 2025



Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Entreprise



Certifiée

SOMMAIRE

1

PRESENTATION DE TELAMON

NOS METIERS.....5

GARANTIR NOS ENGAGEMENTS.....6

PILOTAGE DE LA DEMARCHE DURABLE.....7

2

LIVRAISONS & ACQUISITIONS

LIVRAISONS PROMOTION IMMOBILIERE9

ACQUISITIONS INVESTMENT MANAGEMENT12

3

CONCEVOIR DEMAIN DES AUJOURD'HUI

LIMITER LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE A
1,5°C.....16

CONSTRUIRE UNE TRAJECTOIRE DURABLE.....17

DEPLOYER NOTRE STRATEGIE ESG.....18

ENTRE TRAME VERTE ET TRAME BLEUE.....19

4

TERRITOIRES & ENGAGEMENT SOCIETAL

ENGAGEMENT EN FAVEUR DU RESPECT DES
DROITS HUMAINS.....21

SOLIDARITE & DEVELOPPEMENT LOCAL.....22

LA VOIX DU CLIENT, LEVIER
D'EXCELLENCE.....23

5

GRANDIR ENSEMBLE

NOS TALENTS.....25

FAVORISER L'EPANOUISSEMENT ET LA
COHESION DES EQUIPES.....26

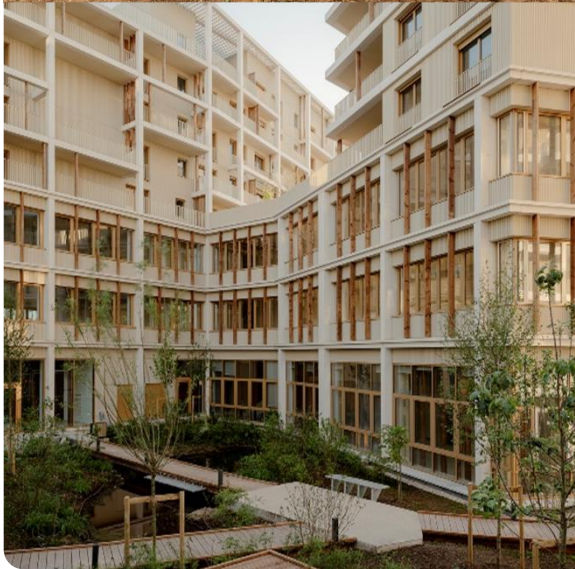
6

ENGAGEMENTS RSE

ENVIRONNEMENT.....28

GOVERNANCE ET SOCIAL.....30

LOCAUX ET COLLABORATEURS.....31





Janvier
Livraison d'une messagerie
à Brie-Comte-Robert (77) pour Geodis



Mars
Livraison d'une centrale photovoltaïque
de 8,5 GWh au Havre (76)



Avril
Lancement de la SCPI Telamon Borea



Juin
Inauguration d'un ensemble mixte de 30 000m²
dans la ZAC des Groues à Nanterre (92)



Juillet
Lancement du FPCI
Telamon Value-add 1

2025

RETOUR SUR 10 FAITS MARQUANTS



Août
Acquisitions d'un actif commercial en Angleterre



Septembre
Acquisition d'un ensemble
immobilier à Paris, 9^{ème}



Octobre
Livraison de la résidence
Parc des Lys à Thiais (94)



Novembre
Acquisition d'un second actif
commercial en Angleterre



Décembre
Livraison d'un bâtiment pour Burger King
et un pour Grand Frais à Surveilliers (95)



1

Présentation de Telamon

NOS METIERS

Les métiers du Groupe couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier et de l'investissement, depuis la conception et le développement des projets jusqu'à la gestion, la valorisation et la structuration de solutions d'investissement pour différents profils d'investisseurs.

Nos métiers :

- **Promotion immobilière** : logistique, parcs d'activités, résidentiel.
- **Asset management** : pilotage stratégique de portefeuilles d'actifs immobiliers, optimisation financière et valorisation, travaux et arbitrages.
- **Investment management** : fonds discrétionnaires, gestion déléguée pour compte de tiers, solutions d'investissement immobilier pour investisseurs privés.
- **Énergies renouvelables** : conception et développement de centrales photovoltaïques, décarbonation du mix énergétique, accompagnement de tiers.



60

collaborateurs et
collaboratrices

1,5

million de m²
livrés en immobilier logistique

+1

million de m²
d'offre globale en immobilier
d'entreprise

1,5

milliard d'euros
d'investissement réalisés
depuis 2016

+1000

logements livrés

14,4

GWh
De production photovoltaïque

GARANTIR NOS ENGAGEMENTS

Dans le cadre de sa politique de responsabilité sociétale, Telamon s’appuie sur des labels reconnus et des chartes internes structurantes afin d’ancrer la performance ESG au cœur de sa stratégie. Cette approche garantit la qualité, la durabilité et l’impact positif de ses projets, tout en assurant transparence et cohérence sur l’ensemble du cycle de vie des actifs.

Des certifications environnementales exigeantes pour nos développements

BREEAM® Pour ses projets logistiques et parcs d’activités, Telamon vise systématiquement la certification BREEAM, avec l’ambition d’atteindre le niveau *Excellent* pour la partie logistique. Ce référentiel international évalue la performance environnementale des bâtiments selon des critères exigeants : efficacité énergétique, gestion de l’eau, réduction des pollutions, mobilités douces, confort des occupants et qualité de la gouvernance.

biodivercity En parallèle, le label BiodiverCity traduit l’intégration ambitieuse de la biodiversité dans nos projets, en favorisant la préservation et la renaturation des écosystèmes au sein de nos parcs logistiques et d’activités.

NF HQE HABITAT Pour les programmes résidentiels, la certification NF Habitat HQE constitue une référence en matière de construction durable. Elle atteste de la qualité environnementale des logements, de leur performance énergétique et du confort offert aux habitants.

Une stratégie d’investissement responsable reconnue

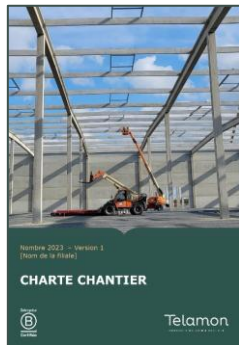
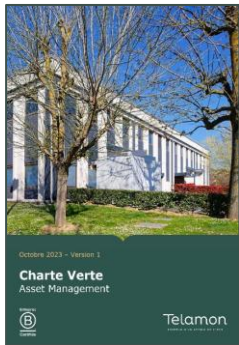
ISR La stratégie d’investissement responsable des fonds gérés par Telamon est structurée autour du label ISR. La SC NAO LOGISTICS, labellisée dès 2022, a renouvelé sa labellisation pour trois ans en septembre 2025. La SCPI TELAMON BOREA a également obtenu le label ISR en septembre 2025, tandis que le FPCI TELAMON VALUE-ADD 1 prévoit un audit début 2026 en vue de sa labellisation.

Des chartes internes pour structurer l’action opérationnelle

Au-delà des certifications, Telamon déploie des chartes opérationnelles pour diffuser ses exigences auprès de l’ensemble de ses partenaires. La Charte Fournisseurs, mise en place depuis 2023, encadre l’intégration des enjeux ESG tout au long de la chaîne de valeur.

La Charte Chantier fixe des standards élevés en matière d’environnement, de sécurité et de gestion des déchets, avec un objectif minimal de 75 % de valorisation pour les déchets.

Enfin, la Charte Verte, appliquée à l’asset management et signée par l’ensemble des property managers, garantit un haut niveau d’exigence environnementale en phase d’exploitation (gestion différenciée des espaces verts, limitation des intrants, recours aux matériaux biosourcés et équipements sobres en énergie et en eau).



Certification B Corp : vers un cadre plus exigeant et harmonisé

Telamon est certifié B Corp depuis octobre 2023. Cette reconnaissance internationale distingue les entreprises qui respectent des standards élevés en matière de performance sociale, environnementale et de gouvernance, tout en inscrivant leur mission dans une logique d’impact positif pour l’ensemble des parties prenantes.



En 2025, le référentiel B Corp a connu une évolution majeure. Alors que l’ancien modèle reposait principalement sur l’obtention d’un score minimal global (80 points) à travers le *B Impact Assessment*, le nouveau cadre abandonne cette logique de notation cumulative. Il introduit désormais des exigences communes et obligatoires pour l’ensemble des entreprises certifiées, indépendamment de leur taille ou de leur secteur d’activité.

Cette évolution vise à renforcer la crédibilité et l’harmonisation du label en instaurant un socle universel d’exigences, structuré autour de thématiques prioritaires telles que le climat, la gouvernance responsable, les droits humains, les conditions de travail, l’éthique des affaires et la gestion de la chaîne de valeur. L’approche devient ainsi plus normative, avec des critères à satisfaire progressivement, plutôt qu’un système permettant de compenser des faiblesses par de meilleurs résultats sur d’autres volets.

Consciente de ces changements, Telamon a engagé dès 2025 une analyse approfondie du nouveau référentiel afin d’identifier les écarts éventuels entre ses pratiques actuelles et les futures exigences applicables. Ce travail d’anticipation constitue une étape clé de préparation à la recertification prévue en octobre 2027.

L’année 2026 sera consacrée à la mise en œuvre d’un plan d’action structuré visant à consolider nos politiques internes, renforcer nos dispositifs de pilotage et formaliser davantage nos engagements, notamment en matière climatique et de gestion responsable de la chaîne de valeur.

Au-delà de l’échéance de recertification, cette évolution du standard B Corp conforte Telamon dans une démarche d’amélioration continue. Elle nous incite à aller au-delà de la conformité, en intégrant de manière toujours plus structurée les enjeux RSE au cœur de notre modèle d’affaires et de notre gouvernance.



PILOTAGE DE LA DEMARCHE DURABLE

Pour répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance liés à l'ensemble de ses activités, Telamon s'appuie sur un Pôle Développement Durable dédié. Composé de deux personnes, ce pôle constitue l'organe central de pilotage de la stratégie RSE et ESG du groupe. Il a pour mission de définir les orientations stratégiques en matière de développement durable en lien direct avec le président du groupe, d'en assurer le déploiement opérationnel et d'en suivre la mise en œuvre dans une logique d'amélioration continue.

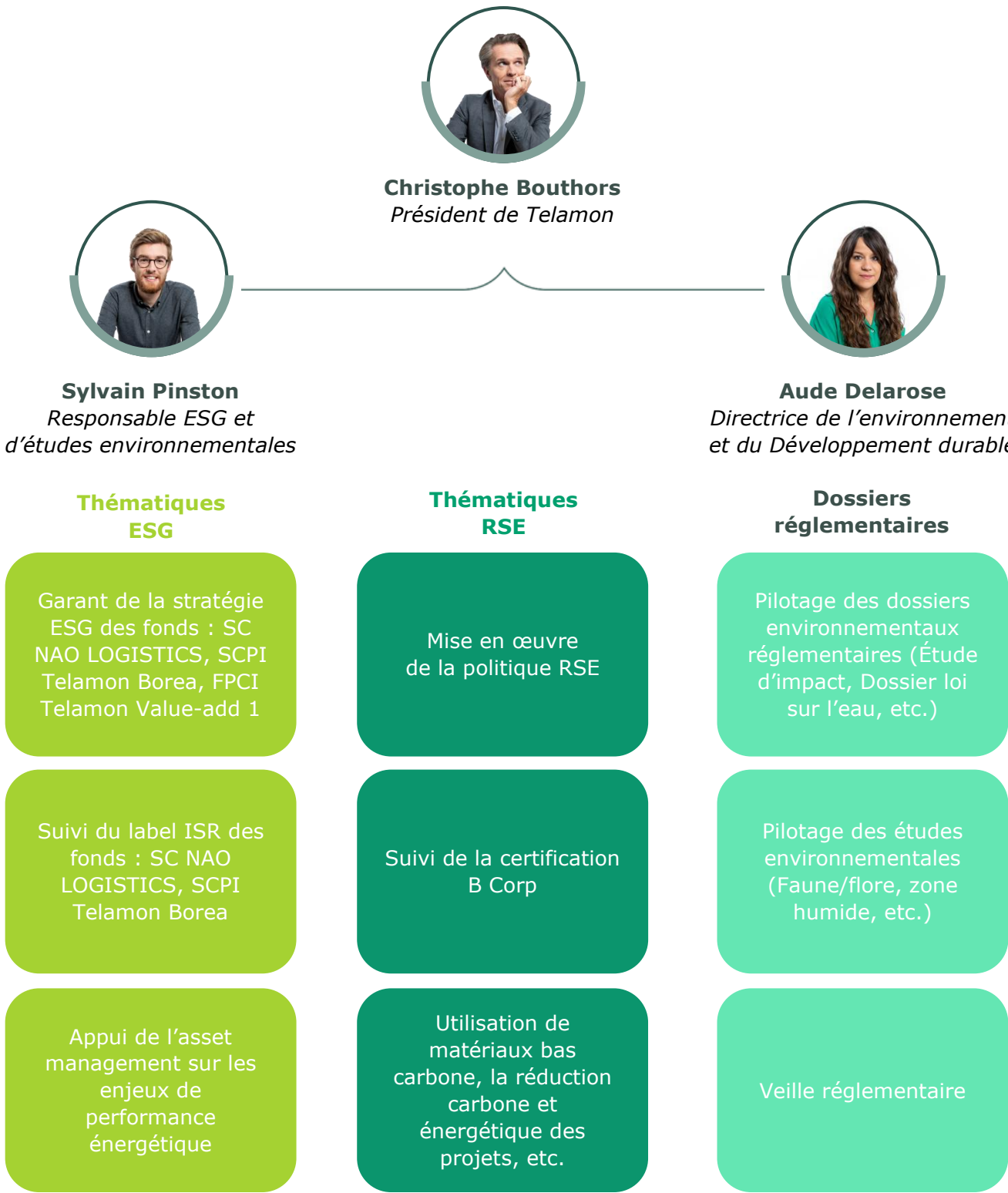
Le Pôle Développement Durable intervient en étroite collaboration avec l'ensemble des directions et des métiers du groupe, afin d'assurer une intégration transversale des enjeux RSE dans les processus internes, les pratiques managériales et les décisions stratégiques. Cette approche collaborative permet de renforcer l'appropriation des enjeux du développement durable par les équipes et de garantir la cohérence des actions menées à l'échelle du groupe.

Dans le cadre des activités de gestion d'actifs, le pôle assure également le pilotage de la démarche ESG appliquée aux fonds. Il contribue à l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance tout au long du cycle d'investissement, depuis la définition des politiques et méthodologies ESG jusqu'au suivi des engagements et à l'analyse des performances extra-financières. Il participe à la production des reportings ESG à destination des investisseurs et veille à la qualité, à la fiabilité et à la traçabilité des données utilisées.

Le Pôle Développement Durable est par ailleurs en charge de la veille réglementaire et normative sur les sujets RSE et ESG. À ce titre, il analyse les évolutions du cadre réglementaire et des référentiels de place, notamment au niveau européen, afin d'anticiper leurs impacts sur les activités du groupe et d'adapter les pratiques internes en conséquence. Cette veille contribue à sécuriser la conformité réglementaire et à accompagner la montée en maturité des dispositifs RSE et ESG.

Dans une logique de reconnaissance externe et d'amélioration continue, le pôle assure également le suivi et la coordination de la certification B Corp. Il pilote les relations avec les parties prenantes internes et externes impliquées dans cette démarche, veille au respect des exigences du référentiel et identifie des axes de progrès permettant de renforcer l'impact social, environnemental et sociétal du groupe.

Enfin, le Pôle Développement Durable joue un rôle clé dans le suivi des indicateurs RSE et ESG, la structuration du reporting extra-financier et la diffusion d'une culture du développement durable au sein de l'organisation. Il contribue à la sensibilisation et à l'accompagnement des collaborateurs sur ces thématiques, afin de favoriser l'appropriation des enjeux et l'alignement des pratiques individuelles et collectives avec les engagements du groupe.



2

Livraisons & Acquisitions





MESSAGERIE GEODIS
BRIE-COMTE-ROBERT (77)

Livraison janvier 2025



En septembre 2025, Telamon a cédé à GEODIS une plateforme de messagerie de près de 23 300 m² située à Brie-Comte-Robert (Seine-et-Marne), qui avait été livrée en janvier 2025. Cet actif illustre l’engagement de Telamon en faveur d’un immobilier logistique performant, conçu pour répondre à la fois aux exigences opérationnelles des utilisateurs et aux enjeux environnementaux et sociaux.

Le site a été développé selon des standards élevés de construction durable. Il bénéficie de la certification BREEAM Very Good et du label BiodiverCity Excellent, attestant de la qualité environnementale du projet, de sa performance énergétique et de son intégration dans l’environnement naturel. La consommation d’énergie primaire des espaces de bureaux est inférieure de 40 % aux exigences de la RT 2012.

Le projet intègre également une dimension sociale et d’usage forte, avec des aménagements extérieurs favorisant le bien-être des collaborateurs (verger, potager, patios, terrasses et espaces de convivialité), contribuant à une approche globale et durable de la performance de l’actif.

Conformément à la stratégie de Telamon en matière de transition énergétique, une centrale photovoltaïque est en cours de réalisation en toiture et sera livrée en mars 2026. Exploitée par Telamon Énergie, elle comprendra plus de 3 800 panneaux pour une puissance installée de 1,5 MWc, avec une production intégralement injectée dans le réseau local.

DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 109 089 m²

Bâtiment : 23 288 m²

Espaces verts : 32%

Plantations : Environ 400 arbres et 3 km de haies bocagères

Architecte : A26

Architecte EXE : R&B

Paysagiste : Céline Bertin

Taux de valorisation des déchets : 99,86 %

A retenir : Plus de **20 000 m² de béton bas carbone** ont été mis en œuvre, incluant la dalle du hall et de l’entrepôt ainsi que les aires de béquillage.



Livraison mars 2025

CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE
LE HAVRE (76)



DONNEES CLES DU PROJET

Toiture : 36 000 m²

Puissance installée : 8,1 MWc

Production annuelle : 8,5 GWh

Equivalent foyers : 2 000 foyers

Nombre de panneaux solaires : 18 000

100% injection au réseau

Financement participatif : 825 000 € soit 9% de l’investissement total

Dans le cadre de sa stratégie RSE, Telamon poursuit le déploiement de solutions de production d’énergies renouvelables à travers sa filiale dédiée, Telamon Énergie, créée en 2022.

En 2025, le Groupe a mis en exploitation une nouvelle centrale photovoltaïque en toiture d’une plateforme logistique située au port du Havre, au sein du Parc logistique du Pont de Normandie 2, un site certifié BREEAM niveau “Excellent”. L’installation couvre près de 36 000 m² et comprend 18 000 panneaux solaires, pour une puissance installée de 8,1 MWc. Sa production annuelle est estimée à plus de 8,5 GWh, soit l’équivalent de la consommation électrique de plus de 2 000 foyers.

Exploitée par Telamon Énergie et développée en partenariat avec Solstyce, cette centrale illustre la capacité du Groupe à intégrer des équipements de production d’énergies renouvelables à grande échelle au sein de ses actifs immobiliers, tout en respectant des exigences élevées en matière de qualité et de performance opérationnelle.

Le projet représente un investissement total de 9 millions d’euros, dont 825 000 euros ont été levés auprès des populations locales via un financement participatif, traduisant la volonté de Telamon d’associer les territoires au développement de ses projets. L’électricité produite est injectée dans le réseau dans le cadre d’un contrat de complément de rémunération de 20 ans, attribué à l’issue de l’appel d’offres de la Programmation Pluriannuelle de l’Énergie (PPE 2).

Au-delà des installations en toiture, Telamon Énergie poursuit l’étude de nouveaux projets photovoltaïques, notamment au sol et en ombrières, avec pour ambition d’atteindre une puissance installée supérieure à 300 MWc d’ici 2030.



ENSEMBLE IMMOBILIER
NANTERRE (92)

Livraison juin 2025



L’opération immobilière développée par Telamon et Bricqueville dans le quartier des Groues à Nanterre constitue un projet emblématique de régénération urbaine à l’entrée de Paris La Défense. Réalisé sur une ancienne friche industrielle et représentant une surface totale de 29 117 m², le programme, entièrement livré au premier semestre 2025, illustre une approche intégrée de la ville durable fondée sur la mixité des usages, la performance environnementale et l’ancrage territorial.

Structuré autour de trois bâtiments, l’ensemble articule enseignement supérieur, logements, bureaux et logistique urbaine au sein d’un îlot paysager fortement végétalisé. La première phase a vu l’ouverture du campus du groupe IGENSIA Education, plus grand site français dédié à l’alternance, développé sur 10 500 m² et pouvant accueillir jusqu’à 3 000 apprenants. Implanté face à la gare de Nanterre-La Folie (RER E, future ligne 15 du Grand Paris Express) et à proximité immédiate de Nanterre-Préfecture, le campus bénéficie d’une accessibilité optimale en transports en commun, favorisant les mobilités bas carbone. Doté d’un système de gestion énergétique performant et construit avec des matériaux biosourcés, il dépasse les exigences réglementaires en atteignant des niveaux de performance Bbio -30 % et CEP -20 %. La présence d’un local vélo de 150 places et d’espaces végétalisés en terrasse traduit également une attention particulière portée aux usages et au bien-être des étudiants.

DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 7 452 m²

Bâtiments : 29 117 m² de SDP

FOCD1 : Helios, bâtiment résidentiel

FOCD2 : Campus IGENSIA Education

FOCD3 : Bâtiment à usage mixte

Espaces verts : 47%

Plantations : 197 arbres plantés

Architectes : Nicolas Laisné
Coordination du projet

- FOCD1 : Nicolas Laisné
- FOCD2 : A26
- FOCD3 : AQMA

Architectes EXE :

- FOCD1 : CODIBAT
- FOCD2 : A26
- FOCD3 : ARTKANSAS

Taux de valorisation des déchets : 88,49%

A retenir : Le chantier a intégré une part significative d’heures d’insertion, contribuant à l’accès à l’emploi de publics éloignés du marché du travail dans le cadre de la réalisation du projet.

La composante résidentielle comprend 137 logements répartis entre accession libre, logement intermédiaire et logement social. La tour Hélios, conçue par l’architecte Nicolas Laisné, accueille 94 logements, dont 24 logements intermédiaires acquis par Batigère. Un immeuble mixte complète l’offre avec 43 logements sociaux portés par Nanterre Coop’ Habitat ainsi que 2 700 m² de bureaux certifiés BREEAM niveau Good. L’ensemble des logements a été commercialisé avant livraison, avec plus de 80% d’acquisitions destinées à des résidences principales, majoritairement locales, traduisant l’adéquation du projet aux besoins du territoire et contribuant à la vitalité du quartier.

Sur le plan environnemental, le programme vise la certification NF Habitat HQE pour le résidentiel et affiche une réduction d’empreinte carbone de 20 % par rapport aux exigences de la RT2012. Plus de la moitié de la parcelle demeure libre de construction, permettant l’aménagement de 3 400 m² d’espaces verts et la plantation d’environ 200 arbres et arbustes. Le jardin central, les toitures et terrasses végétalisées ainsi que le rooftop panoramique participent à la création d’îlots de fraîcheur, à l’amélioration de la biodiversité urbaine et à l’adaptation au changement climatique. La conception architecturale, combinant balcons héliotropiques, matériaux biosourcés et optimisation des apports de lumière naturelle, renforce la qualité d’usage tout en limitant les consommations énergétiques.

Enfin, le projet intègre 6 000 m² de logistique urbaine exploités par Une Pièce en Plus, contribuant à la rationalisation des flux en cœur de ville et à la structuration d’un écosystème urbain complet. Développée sur près de dix ans en coordination avec les acteurs publics, dont Paris La Défense et la Ville de Nanterre, l’opération incarne une vision de la ville compacte, mixte et résiliente.

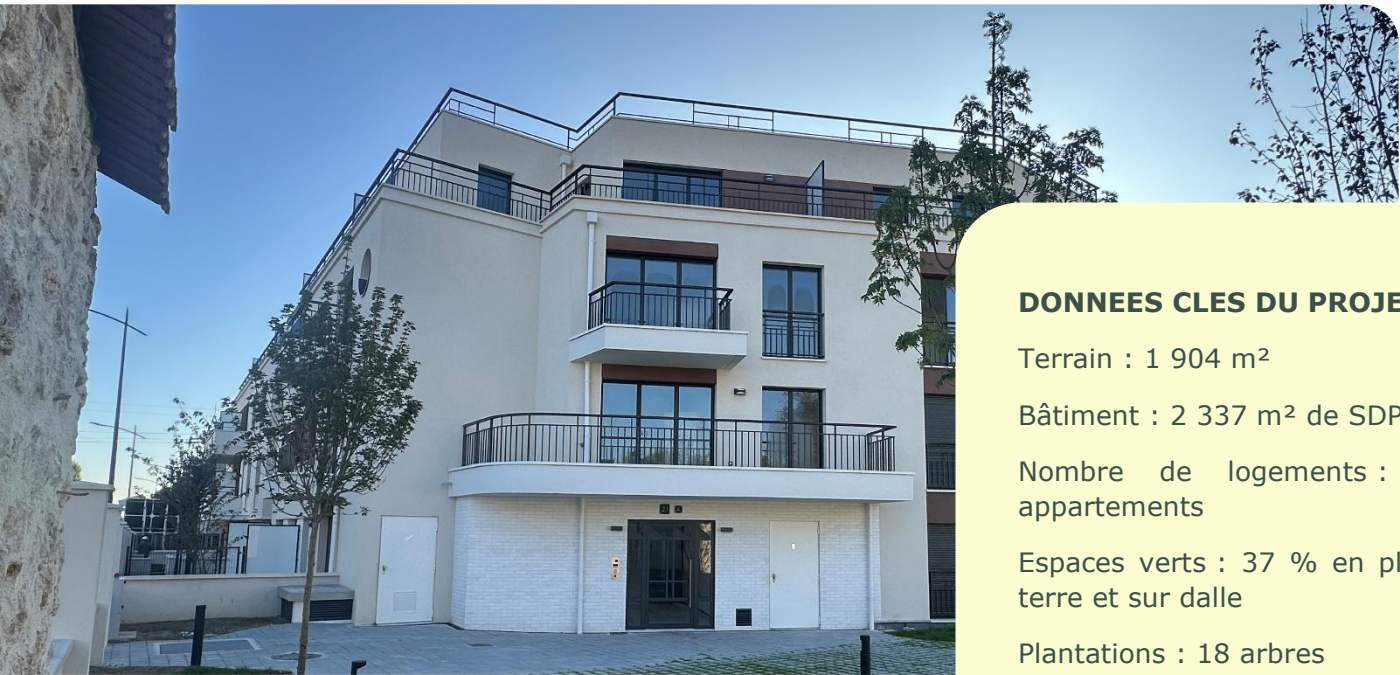
À travers cette réalisation, Telamon et Bricqueville démontrent leur capacité à conjuguer création de valeur immobilière, performance environnementale exigeante et impact territorial positif, en cohérence avec les principes d’un développement urbain durable et responsable.





LE PARC DES LYS
THIAIS (94)

Livraison octobre 2025



DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 1 904 m²
Bâtiment : 2 337 m² de SDP
Nombre de logements : 38 appartements
Espaces verts : 37 % en pleine terre et sur dalle
Plantations : 18 arbres
Architecte : Bouviers & Associés
Taux de valorisation des déchets : 89 %
Paysagiste : Endroits en vert

Telamon a réalisé la première tranche du programme résidentiel Le Parc des Lys I à Thiais (Val-de-Marne), comprenant 38 logements au sein du quartier du Coulon.

Conçu par le cabinet Bouviers & Associés, le programme se compose de deux bâtiments de deux étages avec attique, représentant 2 140 m² de surfaces habitables. L'architecture, inspirée des années 1930, vise une insertion cohérente dans un environnement urbain et patrimonial marqué par la proximité du Monastère de l'Annonciade et de son espace boisé classé.

Les logements, du studio au 4 pièces, disposent tous d'espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses ou jardins), avec un jardin commun au cœur de la résidence. Les rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs pouvant atteindre 80 m².

Le projet a été réalisé sur un foncier cédé par le Monastère de l'Annonciade, contribuant au financement de la réhabilitation de ses logements et à la création d'une nouvelle chapelle. La résidence bénéficie d'un accès à des services de proximité et à des établissements scolaires situés dans un rayon d'environ 800 mètres.

Le site est desservi par le tramway T9 (Paris-Orly) et est concerné à terme par une station du Grand Paris Express. Les travaux de la seconde tranche du Parc des Lys se poursuivent, avec une livraison prévisionnelle au 4^e trimestre 2026.

Livraison décembre 2025 **BURGER KING & GRAND FRAIS**
SURVILLIERS (95)



DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 13 819 m²
Bâtiment : 2 545 m² de SDP
Espaces verts : 33,9%
Plantations : 105 arbres
Architecte : ARCHIFACTORY
Architecte EXE : INNOVIA
Paysagiste : Céline Bertin
Taux de valorisation des déchets : 97 %
A retenir : 100 % des places de parking prééquipées pour les bornes électriques
Gestion à la parcelle de 100% des eaux pluviales

En décembre 2025, Telamon a livré la première tranche de son parc d'activités industrielles et commerciales à Survilliers (Val-d'Oise), à proximité de l'autoroute A1. Cette phase initiale comprend deux bâtiments, intégrés dans un programme global de 14 000 m² répartis sur cinq bâtiments.

Les locaux livrés accueillent une halle marchande exploitée par le Groupe Grand Frais (2 100 m²) ainsi qu'un restaurant Burger King (500 m²). L'intégration de commerces au sein du parc participe à une diversification des usages du site, en complément des activités économiques existantes, et contribue à structurer une offre de services accessible aux salariés et aux usagers du secteur.

Conçu par l'agence Archi-Factory, le projet intègre plusieurs choix de conception et dispositifs techniques visant à prendre en compte les enjeux environnementaux du site. La gestion des eaux pluviales a été définie afin de limiter le ruissellement et de maîtriser les rejets vers les réseaux existants. Le programme prévoit également l'installation d'une centrale photovoltaïque, destinée à contribuer partiellement aux besoins énergétiques du site. Le bâtiment accueillant Burger King a par ailleurs été réalisé avec une charpente bois, conformément aux orientations constructives retenues pour cette opération.

Le projet s'inscrit dans une logique de développement progressif du parc, avec une attention portée à l'adéquation entre les usages, les caractéristiques techniques des bâtiments et les contraintes du site, tant sur le plan environnemental que fonctionnel.



ACTIF COMMERCIAL
SUTTON (UK)

Acquisition août 2025



DONNEES CLES DU PROJET

Bâtiment : 1 071 m² de SDP

Points forts ESG : Actif présentant une bonne performance énergétique, traduisant une maîtrise des consommations et une exploitation efficiente. Sa localisation à proximité de nombreux services et des transports en commun renforce son accessibilité et contribue à limiter l’empreinte carbone liée aux déplacements.

L’acquisition d’un actif commercial de 1 071 m² situé à Sutton, au sud-ouest de Londres, constitue la première opération de la SCPI Telamon Borea et s’inscrit dans une logique d’allocation européenne progressive et sélective. Cette opération marque le lancement opérationnel de la stratégie du véhicule, fondée sur la recherche d’actifs tertiaires implantés dans des localisations établies et bénéficiant de fondamentaux locatifs solides.

L’actif est loué à Halfords Limited, filiale principale du groupe britannique coté Halfords plc, occupant les lieux depuis 24 ans est une entreprise spécialisée dans les services liés notamment à la mobilité (cyclisme et automobile), répond à des besoins du quotidien et s’inscrit dans l’économie locale existante.

À ce stade, l’acquisition ne s’accompagne pas de travaux lourds ni de transformation de l’actif. La stratégie de Telamon Borea privilégie dans un premier temps des actifs existants, déjà intégrés dans leur environnement urbain, limitant ainsi l’artificialisation des sols.

L’analyse extra-financière des actifs, incluant progressivement les enjeux énergétiques et environnementaux, fait partie des axes de travail envisagés dans la construction du portefeuille européen de la SCPI, en cohérence avec les objectifs globaux de la société de gestion.

Acquisition septembre 2025



DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 1 142 m²

Bâtiment : 3 367 m² de SDP

Points forts ESG : Actif équipé d’un abri à vélos, favorisant les mobilités douces. Sa localisation à proximité immédiate des transports en commun et de nombreux services et équipements (pharmacie, piscine, restaurants, banques, bar, etc.) renforce son accessibilité, limite la dépendance à l’automobile et soutient son intégration dans le tissu urbain.

Implanté dans un quartier dense et vivant, à proximité immédiate de l’avenue Trudaine et de la rue des Martyrs, l’actif bénéficie d’une excellente desserte en transports en commun, avec l’accès à quatre lignes de métro (2, 7, 9 et 12). Cette centralité contribue à limiter les besoins de déplacements motorisés, favorisant ainsi des mobilités plus durables et une réduction de l’empreinte carbone liée aux usages.

L’ensemble immobilier, composé de deux bâtiments construits à la fin du XIX^e siècle et développés sur cinq niveaux (R+4), s’inscrit dans une logique de valorisation du patrimoine existant. Le projet repose sur une stratégie de réhabilitation visant à améliorer la performance globale de l’actif, tant sur le plan environnemental que fonctionnel, tout en préservant son identité architecturale.

La mixité des usages – logements, bureaux et commerces – participe à la vitalité du quartier et favorise une meilleure intégration urbaine, en répondant aux besoins des différents usagers.

ENSEMBLE IMMOBILIER
PARIS (75009)





BATIMENT D'ACTIVITE
TREMBLAY-EN-FRANCE (95)

Acquisition septembre 2025



DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 7 997 m²

Bâtiment : 5 283 m² de SDP

Espaces verts : 25,5%

Points forts ESG : Actif affichant une très bonne performance énergétique, traduisant une gestion maîtrisée des consommations. Il propose des espaces de convivialité favorisant le bien-être et les interactions entre occupants. Sa localisation, à proximité immédiate de services et équipements (restaurants, lycée, garage automobile) ainsi que des transports en commun, renforce son accessibilité et son intégration dans le tissu urbain.

Telamon a acquis un bâtiment d'activité d'environ 5 300 m² à Tremblay-en-France, à proximité immédiate de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, dans une zone logistique établie et à forte demande. Cette opération s'inscrit dans la stratégie value-add du Groupe et illustre son engagement en faveur de la création de valeur durable par la transformation d'actifs existants.

Acquis vacant, l'actif fera l'objet de travaux de mise en conformité environnementale et réglementaire, notamment au regard du décret tertiaire. Le projet vise une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment ainsi que l'obtention d'une certification BREEAM In-Use, afin d'aligner l'actif avec les standards environnementaux du marché.

La stratégie Build-to-Core déployée permet de limiter l'artificialisation des sols tout en renforçant l'attractivité du site pour les futurs utilisateurs. Par ailleurs, la requalification de cet actif contribue au dynamisme économique local en proposant des surfaces logistiques modernisées et adaptées aux besoins des entreprises.

Cette acquisition a été réalisée en partenariat avec la Banque Wormser Frères et Immobilière Thoynard, ainsi qu'avec la Caisse d'Épargne Île-de-France pour le financement. Elle confirme la capacité de Telamon à mener des opérations responsables, alliant performance économique, amélioration environnementale et impact territorial positif.

Acquisition novembre 2025



DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 1 900 m²

Bâtiment : 1 112 m² de SDP

Points forts ESG : Actif équipé d'un éclairage LED, contribuant à l'optimisation des consommations énergétiques. Sa localisation à proximité immédiate de nombreux services (école, restaurants, salle de sport, supermarché, etc.) ainsi que des transports en commun renforce son accessibilité et limite l'empreinte carbone liée aux déplacements des occupants.

Pour le compte de sa SCPI Telamon Borea, Telamon a acquis un actif commercial de 1 112 m² situé à West Wickham, au sud de Londres. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de constitution d'un portefeuille immobilier européen fondé sur des actifs existants, bien localisés et occupés, et vient compléter une première acquisition réalisée à Sutton.

Détenu en pleine propriété, l'immeuble bénéficie d'une implantation au sein du Grand Londres, dans un environnement urbain établi, favorisant l'accessibilité et la pérennité des usages. Il est occupé par l'enseigne britannique Halfords, acteur reconnu des services liés à la mobilité, aux cycles et à l'entretien automobile, contribuant ainsi à l'ancrage local de l'actif et à la continuité de son exploitation.

Cette acquisition s'inscrit dans une démarche d'investissement responsable privilégiant la valorisation d'actifs existants et la stabilité locative de long terme. La sélection d'un immeuble occupé permet de limiter l'impact environnemental lié à la vacance et aux restructurations lourdes, tout en assurant une utilisation efficiente des surfaces.

Menée par les équipes d'investissement de Telamon, cette opération illustre la capacité du Groupe à déployer une stratégie immobilière européenne reposant sur des fondamentaux solides, une analyse approfondie des usages et une gouvernance rigoureuse. Elle participe à l'objectif de la SCPI Telamon Borea d'offrir aux investisseurs une exposition lisible et durable à l'immobilier tertiaire européen, intégrant pleinement les enjeux de long terme.



ACTIF COMMERCIAL
WEST WICKHAM (UK)



LOCAUX D'ACTIVITES

STAINS (93)

Acquisition décembre 2025



DONNEES CLES DU PROJET

Terrain : 4 382 m²

Bâtiment : 2 435m² de SDP

Espaces verts : 15,6%

Points forts ESG : Actif proche de la conformité aux objectifs 2030 du Décret Tertiaire, témoignant d'une bonne performance énergétique et d'une trajectoire maîtrisée de réduction des consommations. Certifié BREEAM In-Use niveau Good, il associe qualité d'exploitation et standards environnementaux reconnus. Les espaces verts aménagés avec zone de détente contribuent au bien-être des occupants, tandis que les bornes de recharge sur site soutiennent les mobilités électriques.

Pour le compte de sa SC NAO Logistics, Telamon a acquis un actif d'activité situé à Stains, à environ 18 km de Paris, au cœur d'un secteur particulièrement recherché par les PME. Cette opération s'inscrit dans la stratégie du fonds visant à constituer un portefeuille d'actifs logistiques et d'activités bien localisés, résilients et adaptés aux besoins des utilisateurs.

D'une surface totale de 2 435 m², l'ensemble se compose de cinq cellules d'activité intégrant des espaces d'entrepôt et de bureaux. L'actif accueille plusieurs locataires, favorisant une diversification des usages et une mutualisation des risques, tout en offrant un potentiel d'adaptation et de revalorisation dans le temps. Cette acquisition permet à NAO LOGISTICS de diversifier son portefeuille vers un format multilocataire, complémentaire des actifs logistiques monolocataires.

Implanté sur un marché locatif dynamique, l'actif bénéficie d'une implantation urbaine stratégique, contribuant à rapprocher les lieux de production et de distribution des bassins de consommation. Cette localisation participe à la réduction des distances parcourues, notamment pour les activités du dernier kilomètre, et s'inscrit dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Labellisé ISR, le fonds NAO LOGISTICS traduit l'engagement de Telamon en faveur d'un immobilier d'activités responsables, intégrant des objectifs de réduction de l'empreinte carbone et de valorisation durable des actifs. À travers cette acquisition, Telamon confirme sa volonté de développer des investissements créateurs de valeur économique et territoriale sur le long terme.



3

Concevoir
demain dès
aujourd'hui

LIMITER LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE A 1,5°C

Consciente de l'impact climatique du secteur de la construction et de l'immobilier logistique sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, Telamon s'engage à soutenir l'ambition mondiale de limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C, conformément à l'Accord de Paris. Dans ce cadre, le groupe vise à faire évoluer progressivement ses pratiques de conception, de construction, de pilotage de projets et de gestion de ses actifs, afin de réduire l'empreinte carbone de ses activités et d'améliorer la performance environnementale de ses réalisations, dans une logique de responsabilité et d'amélioration continue.

UNE GOUVERNANCE ET UN PILOTAGE STRUCTURES

La démarche climatique de Telamon est pilotée par une équipe RSE dédiée en interne, chargée de définir les orientations, de coordonner les actions et d'assurer le suivi des engagements du groupe. Cette équipe travaille en lien étroit avec les équipes projets, investissement et asset management afin d'intégrer les enjeux climatiques dès les phases amont des projets et tout au long du cycle de vie des actifs.

Les orientations et actions mises en œuvre s'inscrivent dans un cadre de gouvernance validé par la direction du groupe.

MESURE ET SUIVI DE L'EMPREINTE CARBONE

Afin de disposer d'une vision objectivée de ses impacts, Telamon réalise un bilan carbone annuel, permettant d'identifier les principaux postes d'émissions liés à ses activités et d'en suivre l'évolution dans le temps.

Ce travail de mesure constitue un levier central pour prioriser les actions à mettre en œuvre et renforcer progressivement la qualité des données disponibles.

INDICATEURS RSE, OBJECTIFS ET SUIVI DES PROGRES

Dans le cadre de sa démarche RSE, Telamon a défini des objectifs environnementaux et climatiques associés à des indicateurs de suivi, afin de mesurer les progrès réalisés et de piloter efficacement la mise en œuvre de son plan d'action climatique. Ces indicateurs permettent notamment de suivre :

- la progression des actions engagées en matière de réduction de l'empreinte carbone ;
- l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des projets et des actifs ;
- l'intégration de standards environnementaux et de critères ESG dans les activités du groupe.

Le suivi régulier de ces indicateurs permet à Telamon d'évaluer l'atteinte de ses objectifs, d'identifier les leviers d'amélioration, et d'ajuster ses actions lorsque cela est nécessaire, dans une logique d'amélioration continue.

AGIR SUR LA CONCEPTION ET LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS

Dans ses activités de développement immobilier, Telamon agit en priorité sur les leviers à sa main afin de limiter l'empreinte carbone des projets dès leur conception.

Les bâtiments logistiques et parcs d'activités développés par le groupe visent ainsi des standards environnementaux reconnus, tels que les certifications BREEAM et BiodiverCity, qui permettent d'améliorer la performance environnementale globale des bâtiments, de limiter les impacts liés à la construction et de mieux intégrer les enjeux de biodiversité.

AMELIORER LA PERFORMANCE DES ACTIFS EXISTANTS VIA LES FONDS

À travers ses fonds d'investissement, Telamon déploie des stratégies ESG dédiées, visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des actifs détenus et à réduire progressivement leur empreinte carbone, notamment dans le cadre d'actions de rénovation et d'optimisation des usages.

PRISE EN COMPTE DES IMPACTS INDIRECTS ET TRAVAIL AVEC LES PARTIES PRENANTES

Telamon est consciente que certains impacts climatiques, notamment ceux liés aux usages des bâtiments et aux flux logistiques, relèvent principalement des exploitants et utilisateurs.

Dans ce contexte, le groupe agit dans sa sphère d'influence, en concevant des bâtiments et des sites capables d'accompagner l'évolution des pratiques et en engageant un dialogue avec ses parties prenantes lorsque cela est pertinent.

UNE DEMARCHE PROGRESSIVE ET EVOLUTIVE

La démarche climatique de Telamon s'inscrit dans une logique progressive et proportionnée à son activité. Le plan d'action climatique du groupe est amené à évoluer régulièrement afin d'intégrer les progrès réalisés, l'amélioration des données disponibles et l'évolution des pratiques et standards du secteur.



CONSTRUIRE UNE TRAJECTOIRE DURABLE

Définition du bilan carbone

Le Bilan Carbone est une méthode d’évaluation de l’impact carbone d’une entreprise à un instant « t » selon un périmètre donné, classifié en 3 catégories d’émissions :

- **Le scope 1** : La flotte de véhicules de la société et les émissions dues aux fuites de fluides frigorigènes ;
- **Le scope 2** : Les consommations énergétiques ;
- **Le Scope 3** : Les émissions liées aux activités amont (achats de produits, déplacements des collaborateurs, etc.) et aux activités aval (produits vendus, déplacements des clients, etc.).

Afin de mieux comprendre et maîtriser son impact sur le climat, l’entreprise a réalisé un bilan de ses émissions de gaz à effet de serre selon la méthodologie du GHG Protocol, cadre de référence internationalement reconnu pour la comptabilité carbone des organisations.

L’objectif de cette démarche est double :

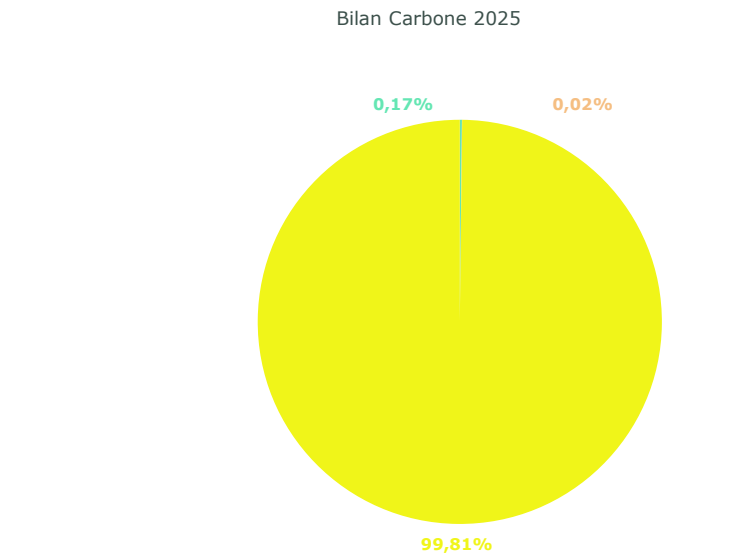
- mesurer de manière structurée l’empreinte carbone des activités de l’entreprise,
- identifier les principaux postes d’émissions afin de prioriser les actions de réduction les plus pertinentes.

Concrètement, le calcul repose sur un recensement des activités générant des émissions de gaz à effet de serre (consommations d’énergie, déplacements, achats, usages numériques, etc.). Pour chaque activité, des données physiques ou financières ont été collectées (par exemple : kilomètres parcourus, kilowattheures consommés, montants d’achats). Ces données ont ensuite été converties en émissions de CO₂ équivalent à l’aide de facteurs d’émission de référence, issus de bases reconnues et régulièrement mises à jour.

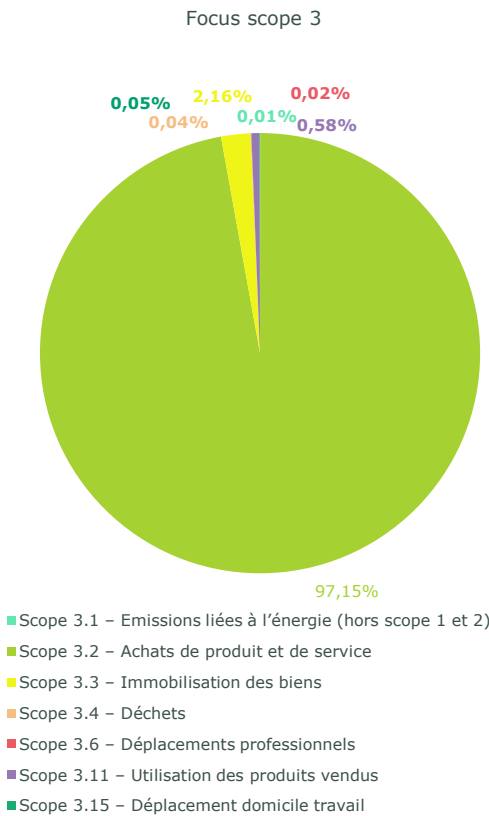
La méthodologie permet de couvrir à la fois :

- les émissions directes liées aux activités sous le contrôle de l’entreprise,
- les émissions indirectes associées à l’énergie consommée,
- ainsi que les principales émissions indirectes en amont et en aval, liées notamment aux achats, aux déplacements professionnels ou à l’utilisation des services.

Au-delà d’un simple exercice de mesure, ce bilan carbone constitue un outil de pilotage stratégique. Il offre une vision claire des enjeux climatiques de l’entreprise, facilite la comparaison des résultats dans le temps et sert de base à l’élaboration d’un plan d’actions visant à réduire durablement les émissions. Il s’inscrit ainsi pleinement dans la démarche de responsabilité sociétale de l’entreprise et dans son engagement en faveur de la transition climatique.



- Scope 1 – Emissions directes de GES
- Scope 2 – Emissions indirectes liées à l’énergie
- Scope 3 – Autres émissions indirectes



- Scope 3.1 – Emissions liées à l’énergie (hors scope 1 et 2)
- Scope 3.2 – Achats de produit et de service
- Scope 3.3 – Immobilisation des biens
- Scope 3.4 – Déchets
- Scope 3.6 – Déplacements professionnels
- Scope 3.11 – Utilisation des produits vendus
- Scope 3.15 – Déplacement domicile travail

DEPLOYER NOTRE STRATEGIE ESG

La stratégie ESG de Telamon repose sur une approche pragmatique et progressive, visant l'amélioration mesurable de la performance extra-financière des actifs, en cohérence avec les lignes directrices de la politique RSE du Groupe. Cette stratégie vise à intégrer de manière systématique les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance à toutes les étapes du cycle d'investissement, tout en tenant compte des spécificités propres aux différents actifs.

LANCEMENT DE DEUX NOUVEAUX FONDS ET LABEL ISR

En 2025, année marquée par le lancement de deux nouveaux fonds, la SCPI TELAMON BOREA en avril 2025 et le FPCI TELAMON VALUE-ADD 1 en juillet 2025, Telamon a poursuivi le déploiement structuré et opérationnel de sa stratégie ESG au sein de l'ensemble de ses véhicules classés SFDR Article 8, dans la continuité de la démarche initiée dès 2023 avec la SC NAO LOGISTICS.

Cette dynamique s'est traduite par le renouvellement du label ISR ainsi que par l'obtention du label ISR en septembre 2025, respectivement pour la SC NAO LOGISTICS et la SCPI TELAMON BOREA. Cette trajectoire se poursuivra en 2026 avec l'objectif de labellisation ISR pour le FPCI.

INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LES STRATEGIES D'INVESTISSEMENT

Les fonds gérés par Telamon investissent dans un large spectre d'actifs immobiliers, incluant notamment des actifs logistiques, industriels, tertiaires, commerciaux, résidentiels, hôteliers et de services, principalement situés en France et en Europe. Dans ce cadre, les critères ESG sont intégrés de manière systématique dès les phases de sélection des investissements et d'analyse préalable des opportunités.

Pour les projets de développement et les acquisitions d'actifs neufs ou récemment construits, Telamon cible des critères de performance ESG intrinsèque élevés, portant notamment sur la performance énergétique, l'impact carbone initial des actifs et les dispositifs de labellisation environnementale mis en œuvre. Une exigence minimale de performance ESG est définie afin de garantir une gestion de type *best-in-class* et d'assurer l'alignement des investissements avec les objectifs de durabilité du Groupe.

Dans le cas d'actifs existants, la stratégie privilégie une approche *best-in-progress*. Une évaluation initiale des performances ESG est réalisée lors de l'acquisition afin d'identifier les principaux leviers d'amélioration. Des objectifs de repositionnement sont ensuite définis, permettant d'inscrire les actifs dans une trajectoire de progrès compatible avec les exigences du label ISR et les engagements RSE de Telamon.

PRIORITES ENVIRONNEMENTALES, SOCIALES ET DE GOUVERNANCE

Sur le plan environnemental, les actions menées visent prioritairement la réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone des actifs, ainsi que l'amélioration de leur résilience environnementale. Lorsque cela est pertinent, des initiatives en faveur de la biodiversité et de la qualité des espaces extérieurs sont également intégrées dans les stratégies de gestion et de valorisation des actifs.

Les enjeux sociaux occupent une place centrale dans la démarche ESG de Telamon. Ils se traduisent notamment par une attention portée au confort et au bien-être des utilisateurs, à la qualité d'usage des immeubles et à leur adaptation aux besoins des locataires. Les questions de mobilité durable, d'accessibilité et de sécurité sont intégrées dans les plans d'actions déployés sur les actifs.

En matière de gouvernance, Telamon veille à intégrer les critères ESG dans l'ensemble de ses relations avec les parties prenantes, qu'il s'agisse des locataires, des prestataires ou des partenaires opérationnels. Cette approche vise à promouvoir des pratiques responsables, transparentes et durables tout au long de la chaîne de valeur immobilière.



UNE DEMARCHE COHERENTE ET CREATRICE DE VALEUR DURABLE

En 2025, le déploiement de la stratégie ESG de Telamon s'est appuyé sur un socle méthodologique commun à l'ensemble des fonds, tout en conservant la flexibilité nécessaire pour s'adapter aux différentes stratégies d'investissement, notamment celles orientées vers la création de valeur et le repositionnement d'actifs. Cette approche permet de concilier exigences extra-financières, discipline d'investissement et performance à long terme, au service des investisseurs et des territoires.

ENTRE TRAME VERTE ET TRAME BLEUE

La biodiversité est pleinement intégrée à la conception des projets, dans une logique de trame verte et bleue visant à préserver et renforcer les continuités écologiques terrestres et aquatiques. Cette démarche repose sur deux axes complémentaires : l'analyse écologique des sites et la création d'espaces favorables à la biodiversité.

ANALYSE ÉCOLOGIQUE DES SITES : PRÉSERVER LES CONTINUITÉS EXISTANTES

Chaque projet s'inscrit dans un environnement spécifique, porteur de fonctionnalités écologiques propres. À ce titre, une analyse écologique du site est systématiquement réalisée, y compris lorsque la réglementation ne l'exige pas. Elle est confiée à des écologues indépendants afin de garantir une lecture objective et approfondie du contexte naturel.

Cette analyse permet notamment d'identifier :

- Les habitats existants et leur rôle dans la trame verte ;
- Les enjeux faunistiques et floristiques, notamment les espèces patrimoniales ou protégées.

Les conclusions de ces études se traduisent par des recommandations opérationnelles intégrées dès la phase de conception : préservation d'arbres et de haies structurantes, maintien ou restauration de corridors écologiques, identification de zones à éviter, choix des essences végétales, ou encore planification des phases de chantier afin de limiter les perturbations pour les espèces sensibles.

DÉVELOPPER DES ESPACES FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Renforcer la trame verte et bleue à l'échelle du projet

Les projets paysagers sont conçus sur la base des études environnementales et traduisent une ambition claire : contribuer au fonctionnement écologique du territoire. Le développement de la biodiversité s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires.

Diversité des habitats et résilience écologique

La création et la diversification des habitats constituent un facteur clé de la trame verte. L'objectif est d'offrir une mosaïque de milieux favorables aux différentes espèces (zones de refuge, d'alimentation, de reproduction), renforçant ainsi la résilience des écosystèmes face aux évolutions climatiques et aux pressions anthropiques.

Lorsque cela est pertinent, des gîtes pour la faune (nichoirs, abris pour chiroptères ou petits mammifères) sont intégrés afin de favoriser l'installation et la cohabitation des espèces locales.



Réduction de l'anthropisation et des nuisances

Afin de préserver la continuité des déplacements de la faune, les aménagements intègrent des dispositifs limitant les ruptures écologiques : clôtures perméables, maintien de zones non fréquentées, et limitation des surfaces artificialisées.

L'éclairage extérieur est conçu pour réduire la pollution lumineuse, en respectant les cycles biologiques jour/nuit de la faune et de la flore.



Multifonctionnalité des espaces verts

Les espaces verts sont pensés comme des infrastructures écologiques à part entière, répondant à plusieurs enjeux simultanés :

- Écologiques, en soutenant la biodiversité et les continuités de la trame verte ;
- Climatiques, par la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- Paysagers et esthétiques, pour une intégration harmonieuse du projet et son acceptation par les usagers ;
- Sociaux, en contribuant au bien-être et à la qualité de vie ;
- Hydrauliques, via une gestion durable des eaux pluviales.

Gestion des eaux pluviales : un pilier de la trame bleue

La gestion des eaux pluviales est conçue comme un élément central de la trame bleue et de la résilience territoriale. Conscient des risques d'inondation et de pollution associés au ruissellement, le groupe privilégie une gestion des eaux à la parcelle, intégrée dès la conception du plan masse.

Les solutions mises en œuvre reposent sur des dispositifs alternatifs et vertueux : noues et bassins végétalisés, tranchées drainantes et infiltrantes, toitures végétalisées, filtres plantés, favorisant la perméabilité des sols et la restitution d'une eau de qualité au milieu naturel.

Ces aménagements permettent :

- De limiter le ruissellement et les risques d'inondation ;
- De favoriser l'infiltration et la réalimentation des nappes phréatiques ;
- De créer des milieux naturels diversifiés, supports de biodiversité ;
- De contribuer à l'évapotranspiration et à la régulation thermique des sites.

4

Territoires & Engagement Sociétal



ENGAGEMENT EN FAVEUR DU RESPECT DES DROITS HUMAINS

L'entreprise reconnaît que le respect des droits humains constitue une responsabilité fondamentale des entreprises et un pilier essentiel d'un développement économique durable, équitable et inclusif.

À ce titre, l'entreprise s'engage publiquement à respecter l'ensemble des droits humains reconnus au niveau international, dans toutes ses activités et relations d'affaires, quels que soient les contextes géographiques dans lesquels elle opère.

Cet engagement s'appuie notamment sur les cadres internationaux de référence suivants :

- les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits humains, qui définissent la responsabilité des entreprises de prévenir, d'atténuer et, le cas échéant, de remédier aux atteintes aux droits humains liées à leurs activités ou à leurs relations commerciales ;
- la Charte internationale des droits de l'homme, incluant les droits énoncés dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, dont l'entreprise reconnaît le caractère universel, indivisible et interdépendant ;
- la Déclaration de l'Organisation internationale du travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail, et en particulier :
 - la liberté d'association et la reconnaissance effective du droit à la négociation collective ;
 - l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, y compris l'esclavage moderne ;
 - l'abolition effective du travail des enfants ;
 - l'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession ;
 - le respect d'un environnement de travail sûr et sain.

L'entreprise s'engage à intégrer ces principes dans ses politiques, ses processus internes et ses pratiques opérationnelles, ainsi qu'à promouvoir leur respect auprès de ses partenaires, fournisseurs et autres parties prenantes avec lesquels elle entretient des relations d'affaires.

Cet engagement constitue le socle de l'approche de l'entreprise en matière de gestion des risques et des impacts liés aux droits humains et guide le déploiement progressif de ses démarches de prévention, de vigilance et d'amélioration continue.

Dans le cadre de sa démarche de certification B Corp, l'entreprise s'engage à renforcer de manière structurée et transparente son approche en matière de respect des droits humains, en cohérence avec les standards internationaux de référence et les exigences du référentiel B Corp.

Concrètement, l'entreprise mettra en place un processus systématique d'évaluation des risques d'atteintes aux droits humains liés à ses clients organisationnels et aux projets qu'elle mène pour leur compte. Cette analyse sera réalisée en amont des relations commerciales et au niveau de chaque projet, en accordant une attention particulière à la gravité des impacts potentiels, y compris lorsque leur probabilité est faible. Lorsque des risques significatifs sont identifiés, des mesures concrètes de prévention et d'atténuation seront définies et intégrées aux décisions opérationnelles et contractuelles.

L'entreprise s'engage également à analyser chaque année ses achats les plus matérielles au regard des enjeux de droits humains, à en documenter les résultats et à assurer un suivi des actions mises en œuvre.

Par ailleurs, conformément aux exigences de la certification B Corp, l'entreprise déploiera des mécanismes permettant d'identifier, de traiter et, le cas échéant, de contribuer à la remédiation d'éventuels impacts négatifs réels sur les droits humains auxquels elle pourrait être directement ou indirectement liée dans le cadre de ses activités. Ces mécanismes viseront à garantir une réponse proportionnée, transparente et adaptée, en lien avec les parties prenantes concernées.

À travers ces engagements, l'entreprise affirme sa volonté d'inscrire durablement le respect des droits humains au cœur de sa gouvernance, de ses pratiques opérationnelles et de ses relations d'affaires, et de contribuer positivement à une économie plus responsable et inclusive.



SOLIDARITE & DEVELOPPEMENT LOCAL

VALORISATION DES DÉCHETS

Dans le cadre de notre politique de gestion responsable des déchets, nous avons choisi de collaborer avec Lemon Tri pour la collecte et la valorisation des déchets produits dans nos locaux depuis septembre 2024.

Ce partenariat s’inscrit dans une double logique environnementale et sociale.

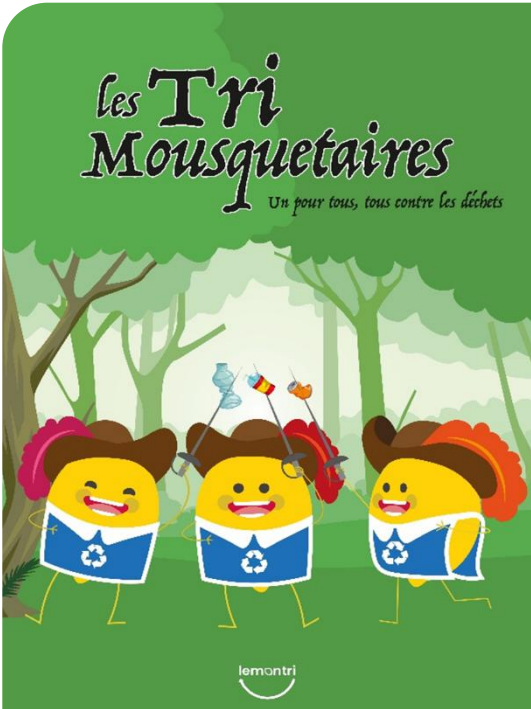
Sur le plan environnemental, la mise en place de dispositifs de tri adaptés et l’accompagnement des équipes permettent de privilégier la valorisation matière à la valorisation énergétique. Cela s’est traduit par :

- 1 089 kg de matières recyclables valorisées,
- Des gestes de tri qui ont permis d’économiser 16 416 L d’eau ou 521 kg de CO2.

Cette démarche contribue à limiter notre impact environnemental en favorisant le réemploi et le recyclage, tout en réduisant le volume de déchets orientés vers l’enfouissement ou l’incinération.

Sur le plan social, notre collaboration avec Lemon Tri, entreprise de l’économie sociale et solidaire, permet de soutenir l’emploi inclusif. La gestion de nos flux de déchets a ainsi généré 31 heures de travail en insertion.

À travers ce partenariat, nous affirmons notre volonté d’intégrer des critères environnementaux et sociaux concrets dans le fonctionnement quotidien de nos activités, en cohérence avec nos engagements RSE.



COMPENSATIONS AGRICOLES

Telamon a mis en œuvre une démarche structurée de compensation agricole collective à l’occasion du développement du parc logistique des Haies Blanches, situé au Coudray-Montceaux (Essonne), au sud de Paris. Développeur historique de ce pôle logistique régional implanté en bordure de l’A6 et à proximité immédiate de Corbeil-Essonnes, Telamon y a livré ces dernières années plusieurs actifs majeurs, dont une messagerie pour GLS, un centre de tri pour DPD ainsi qu’une direction régionale et une plateforme logistique multi-températures pour Lidl.

Ces opérations ayant entraîné l’artificialisation de surfaces agricoles, le groupe a engagé, conformément au cadre réglementaire, une étude préalable agricole réalisée par le bureau d’études CETIAC afin d’évaluer les impacts du projet sur l’économie agricole locale et de définir les mesures d’évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation. Après avis favorable du préfet et de la CDPENAF, Telamon a retenu une compensation directe visant à soutenir le développement de filières agricoles locales. Le montant total de la compensation, évalué à près de 365 000 €, a été réparti entre deux acteurs du territoire : Planète Chanvre et la CUMA MillyPPAM.

En 2024, une contribution de 100 000 € a ainsi été versée à Planète Chanvre, entreprise spécialisée dans la production et la transformation de chanvre destiné notamment au secteur de la construction durable. Ce financement a permis de soutenir la création d’une nouvelle unité de production, indispensable pour accompagner la croissance de l’entreprise dont l’outil industriel existant avait atteint sa capacité maximale de séparation de la fibre et de la chènevotte, première étape du processus de transformation. Le triplement des capacités de traitement doit permettre de répondre à une demande croissante, en particulier pour le béton de chanvre, matériau biosourcé à faible empreinte carbone. Les travaux de cette nouvelle unité ont débuté en 2025.

Par ailleurs, Telamon a alloué 264 000 € à la CUMA MillyPPAM, coopérative agricole regroupant une trentaine d’exploitants spécialisés dans la production de plantes aromatiques et médicinales et la distillation d’huiles essentielles. Cette enveloppe a permis l’acquisition d’équipements adaptés au nouveau site de production, contribuant à l’augmentation des capacités de transformation et à la diversification des activités. Le projet intègre également une dimension de valorisation locale avec la perspective d’un espace d’accueil du public dédié à la vente directe et à l’organisation de visites pédagogiques.

À travers ces actions, Telamon entend démontrer que le développement de projets immobiliers peut s’accompagner de retombées positives pour le territoire, en conciliant performance économique, soutien aux filières agricoles locales et préservation des équilibres environnementaux.



LA VOIX DU CLIENT, LEVIER D'EXCELLENCE

PLATEFORME IMMODVISOR

Dans une logique d'amélioration continue et de dialogue renforcé avec ses parties prenantes, Telamon s'appuie sur la plateforme Immodvisor pour ses opérations de logements afin de recueillir, analyser et valoriser les retours d'expérience de ses clients.

Immodvisor est une plateforme indépendante spécialisée dans la collecte et la publication d'avis vérifiés dans le secteur immobilier. Elle constitue un outil structurant pour mesurer la satisfaction, renforcer la transparence et objectiver la qualité de service délivrée. Les avis publiés sur la page Telamon sont issus d'un processus de vérification garantissant l'authenticité des retours, ce qui contribue à la crédibilité et à la fiabilité de la démarche.

La présence de Telamon sur cette plateforme répond à plusieurs objectifs RSE : renforcer la transparence des pratiques vis-à-vis des clients et partenaires, mesurer la satisfaction de manière indépendante, identifier des axes d'amélioration opérationnelle et valoriser les bonnes pratiques. L'analyse régulière des avis collectés alimente les instances internes de pilotage et de qualité, permettant d'intégrer les retours des parties prenantes dans les processus décisionnels et dans la stratégie globale de l'entreprise.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans la politique de gouvernance responsable de Telamon, en favorisant une culture d'écoute, de redevabilité et d'amélioration continue. La gestion proactive des avis clients contribue aux enjeux sociaux et de gouvernance de la stratégie ESG, en renforçant la qualité de la relation client, la confiance des partenaires et la transparence des pratiques. Ainsi, la page Immodvisor constitue un levier opérationnel participant à la performance extra-financière de Telamon et à la consolidation d'une relation durable avec l'ensemble de ses parties prenantes.



T Tanya
17.10.2025

★★★★★ 5/5
♥ Je recommande ce professionnel

Excellente qualité de service
Appartement livré, promoteur avec une très bonne organisation et un excellent accompagnement. Appartement beau et propre.

Logement livré

E Emmanuel
25.06.2025

★★★★★ 5/5
♥ Je recommande ce professionnel

Très bien
Impeccable ! Qualité de l'accueil. La construction est de qualité et les entreprises sélectionnées sérieuses. Très satisfait de mon logement et de la visite de pré livraison. Bon suivi des travaux et content du résultat. Merci à toute l'équipe Telamon.

Pré-livraison



QUESTIONNAIRE DE SATISFACTION AUPRES DE NOS INVESTISSEURS ET LOCATAIRES

En 2025, Telamon a lancé un dispositif structuré de questionnaires de satisfaction à destination de ses locataires et de ses investisseurs pour l'ensemble de ses fonds immobiliers. Cette initiative s'inscrit dans une démarche proactive visant à renforcer l'écoute des parties prenantes et à intégrer leurs retours dans la stratégie opérationnelle et financière des

fonds. En identifiant de manière précise les attentes et perceptions de ces deux groupes clés, Telamon souhaite consolider la qualité de ses services, la transparence de ses processus et la confiance durable avec l'ensemble de ses partenaires.

Les questionnaires ont été conçus pour couvrir plusieurs dimensions essentielles. Du côté des locataires, ils évaluent la qualité de la relation avec les équipes, la réactivité face aux demandes, la clarté des informations communiquées, la gestion opérationnelle des actifs, ainsi que l'expérience globale de vie au sein des immeubles gérés. Pour les investisseurs, les questionnaires portent sur la transparence des informations financières et extra-financières, la qualité du reporting, la pertinence des décisions de gestion et la perception globale de la performance des fonds. Ces enquêtes sont conçues pour être simples, accessibles et facilement exploitables afin de maximiser le taux de réponse et la fiabilité des données collectées.

Les résultats obtenus font l'objet d'une analyse consolidée, permettant d'identifier à la fois les points forts à valoriser et les axes d'amélioration prioritaires. Les enseignements tirés alimentent directement les plans d'action opérationnels et stratégiques de Telamon, garantissant que les besoins des locataires et des investisseurs soient pris en compte dans la gestion quotidienne et dans les orientations de développement des fonds. Cette approche méthodique et transparente participe à l'amélioration continue de la qualité de service et à la réduction des risques liés à la satisfaction et à la fidélisation des parties prenantes.

Au-delà de la simple collecte de données, cette démarche traduit un engagement fort de Telamon en matière de responsabilité sociale et de gouvernance : elle reflète une volonté d'intégrer les retours des locataires et investisseurs dans la stratégie ESG, en contribuant à la fois à la dimension sociale — par la qualité de l'expérience locataire — et à la dimension gouvernance — par la transparence et la redevabilité vis-à-vis des investisseurs. En lançant ces questionnaires, Telamon affirme sa conviction que la satisfaction des parties prenantes est un levier stratégique pour la performance durable de ses fonds immobiliers et pour la création de valeur partagée sur le long terme.

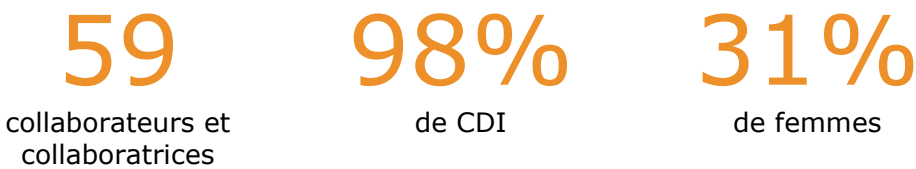


5

Grandir
Ensemble

NOS TALENTS

Telamon est composé d’une soixantaine de personnes qui ont associé leurs expériences et leurs expertises pour proposer un champ de compétences large et unique dans la profession. Depuis 25 ans, nous nous entourons des meilleurs talents dans leurs domaines : développement foncier, montage d’opérations, réalisation, investissement et asset management. Nous faisons le choix de rester une entreprise à taille humaine et indépendante, construite autour de valeurs fortes et partagées par toutes et tous ; nous accompagnons le développement de nos collaborateurs en créant un environnement de travail épanouissant dans lequel chacun peut grandir.



Dans un contexte de développement soutenu de ses activités, Telamon poursuit le renforcement de son organisation interne en s’appuyant sur la montée en compétences de ses équipes et la valorisation des talents internes. Cette dynamique se traduit notamment par des évolutions de carrière structurantes, favorisant la transmission de l’expertise, la cohérence managériale et l’accompagnement des équipes dans la durée.

À ce titre, Pierre-Emmanuel Arnal a été nommé Directeur Général Adjoint en charge de la Promotion immobilière tertiaire et résidentielle. Présent au sein du groupe depuis 2017, il a largement contribué à la création et au développement de la promotion résidentielle, avec près de 1 000 logements livrés sur les cinq dernières années. Cette évolution de fonction vient renforcer le pilotage de l’ensemble des activités de promotion du groupe — résidentiel, tertiaire, logistique, parcs d’activités et data centers — et illustre la volonté de Telamon de s’appuyer sur des profils expérimentés pour soutenir ses ambitions de long terme.



“

Convaincu que la solidité de notre organisation repose avant tout sur la force du collectif, cette évolution s’inscrit dans la continuité du travail mené ensemble. Notre ambition est de développer des projets durables, intégrant pleinement les enjeux environnementaux et sociétaux, afin de contribuer à la transformation responsable des territoires”

Pierre-Emmanuel Arnal
Directeur Général Adjoint – Promotion



FAVORISER L'EPANOUISSEMENT ET LA COHESION DES EQUIPES

Chez Telamon, le bien-être des collaborateurs constitue un pilier structurant de notre démarche de responsabilité sociétale et un levier essentiel de performance durable. Convaincus que l'épanouissement individuel favorise l'engagement collectif, nous nous attachons à offrir un environnement de travail stimulant, bienveillant et respectueux, propice au développement professionnel, au bien-être physique et à l'équilibre mental de chacun. Cette ambition se traduit par une attention constante portée aux conditions de travail, à la qualité du dialogue interne et à la reconnaissance des collaborateurs.

Tout au long de l'année, Telamon organise des temps de partage et de convivialité visant à renforcer la cohésion des équipes, la qualité des relations interpersonnelles et la collaboration transversale. Ces moments privilégiés contribuent à créer un climat de confiance, favorisent l'intelligence collective et participent à l'ancrage d'une culture d'entreprise fondée sur l'écoute, la coopération et le respect mutuel.

Au-delà du cadre strictement professionnel, Telamon souhaite proposer à ses collaborateurs une véritable expérience collective, fondée sur l'engagement, le vivre-ensemble et le sentiment d'appartenance. La vie de l'entreprise est ainsi rythmée par de nombreux événements internes fédérateurs : séminaire d'entreprise, moments conviviaux réguliers, Noël des enfants, petits-déjeuners d'équipe ou encore soirées de fin d'année. Ces initiatives participent activement à la création d'un environnement de travail inclusif et stimulant, dans lequel chacun peut trouver sa place et s'investir durablement.

Le bien-être des collaborateurs passe également par la promotion de l'activité physique et de modes de vie sains. À cet égard, les nouveaux bureaux de Telamon ont été conçus pour offrir des espaces adaptés à l'organisation d'activités sportives régulières à destination des équipes. Une première initiative concrète a ainsi été déployée avec la mise en place de cours hebdomadaires de Pilates dispensés au sein même des locaux, favorisant la prévention des troubles musculo-squelettiques, la détente et la gestion du stress. Par ailleurs, Telamon encourage activement la participation de ses collaborateurs à des défis sportifs collectifs, considérés comme de véritables vecteurs de santé, de cohésion et de dépassement de soi.

En 2024, cet engagement s'est notamment traduit par la participation des équipes à la 17^e édition des Foulées de l'Immobilier, une course solidaire de 10 km ayant permis de collecter 20 000 € au profit d'étudiants en situation de précarité, afin de faciliter leur accès au logement.

La même année, Telamon a également pris part à la randonnée cycliste caritative Paris-MIPIM avec la participation de Charles Vialettes, notre Pogacar aveyronnais. C'est une aventure de 700 km et 10 000 m de dénivelé, organisée par les Cycles de l'Immobilier, pour rejoindre Cannes à vélo, à l'occasion du Salon du MIPIM. Au-delà de l'aspect sportif, il s'agit surtout de lever des fonds pour des associations caritatives. A ce titre, Charles a choisi Imagine for Margo, une association qui lutte depuis plus de 10 ans contre les cancers pédiatriques, première cause de décès par maladie chez les enfants en France et en Europe. Les fonds collectés financent directement la recherche et accélèrent l'accès à de nouveaux traitements pour les enfants, tout en soutenant leurs familles, à chaque étape de la maladie.



Les Foulées de l'immobilier 2025
Clément Houry, Emmanuel Ducloux et Julien Moreno

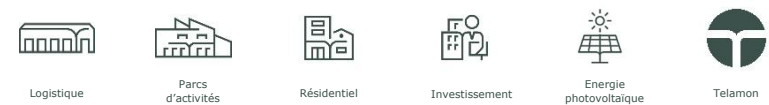


6

Engagements

RSE





Le tableau de suivi des indicateurs RSE ci-après constitue un outil central de pilotage et d'évaluation de notre performance extra-financière. Il synthétise les principaux indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance retenus au regard de nos enjeux matériels et de notre stratégie de développement durable.

Ce dispositif de suivi permet d'assurer la traçabilité de nos engagements, de mesurer les progrès réalisés, d'identifier les axes d'amélioration et de renforcer la transparence vis-à-vis de nos parties prenantes. Les données présentées sont collectées selon une méthodologie définie en amont, afin de garantir leur fiabilité, leur comparabilité dans le temps et leur cohérence avec nos objectifs stratégiques.

Dans une logique d'amélioration continue et d'alignement avec l'évolution de nos priorités, de nouveaux indicateurs ont été définis pour l'exercice 2025. Ils visent à affiner le pilotage de nos engagements et à renforcer la pertinence du reporting au regard des attentes réglementaires et des parties prenantes.

Ce tableau constitue ainsi un support structurant pour le pilotage opérationnel de notre démarche RSE et pour l'amélioration continue de notre performance globale.

Environnement	Objectifs 2027	Indicateurs de suivi	2023	2024	2025
Effectuer une analyse du cycle de vie pour les projets hors RE2020	100%	% de projets livrés ayant réalisé une analyse du cycle de vie	75%	Aucune livraison	100%
Faire intervenir un écologue sur chaque projet comportant déjà des espaces verts	100%	% de projets livrés où un écologue est intervenu	100%	-	75%
Respecter la charte chantier Telamon	100%	% de projets livrés avec une charte chantier	100%	75%	50%
 Valoriser 75% des déchets de chantier	75%	% de déchets valorisés par chantier terminé	81,17% (Uniquement sur les chantiers logistiques)	86,2% (Données disponible uniquement sur 2 chantiers résidentiels)	92,82%
	-	Scope 1	Non suivi	0,07%	0,17%
	-	Scope 2	Non suivi	0,01%	0,02%
	-	Scope 3	Non suivi	99,92%	99,81%
Réaliser un bilan carbone annuel NOUVEL INDICATEUR 2025	-				



Environnement		Objectifs 2027	Indicateurs de suivi	2023	2024	2025
	Certifier les opérations logistiques	100%	% de bâtiments livrés certifiés BREEAM	100%	Aucune livraison	100%
		50%	% de bâtiments livrés certifiés BREEAM Excellent NOUVEL INDICATEUR 2025	Non suivi	Non suivi	0%
		75%	% de bâtiments livrés certifiés BiodiverCity	33%	Aucune livraison	100%
	Certifier les opérations de parcs d'activités	75%	% de bâtiments livrés certifiés BREEAM	100%	Aucune livraison	100%
		50%	% de bâtiments livrés certifiés BiodiverCity	33%	Aucune livraison	100%
	Certifier les nouvelles opérations logements	75%	% de logements livrés certifiés NF Habitat HQE	100%	75%	50%
	Avoir un plan d'actions formalisé pour chaque actif non conforme au dispositif éco-énergie tertiaire NOUVEL INDICATEUR 2025	100%	% actifs possédant un plan d'actions formalisé pour respecter le dispositif éco-énergie tertiaire	Non suivi	Non suivi	0%
	Aligner les actifs français avec le dispositif éco-énergie tertiaire	-	% actifs respectant le dispositif éco-énergie tertiaire à horizon 2030	Non suivi	100 %	33%
	Réaliser des analyses CRREM NOUVEL INDICATEUR 2025	25%	% actifs possédant une analyse CRREM	Non suivi	Non suivi	0%
	Performance énergétique des actifs NOUVEL INDICATEUR 2025	-	% actifs index Deepki Europe 2025 top 30	Non suivi	Non suivi	50%
		-	% actifs index Deepki Europe 2025 top 15	Non suivi	Non suivi	50%



Environnement		Objectifs 2027	Indicateurs de suivi	2023	2024	2025
	Installer des énergies renouvelables	50 MWc	Puissance d'énergie verte installée	6,3 MWc	6,3 MWc	14,4 MWc
	Produire des énergies renouvelables	-	Production annuelle	Non suivi	Non suivi	8 834 MWh
Gouvernance & Social		Objectifs 2027	Indicateurs de suivi	2023	2024	2025
	Déployer la Charte Fournisseurs à tous nos marchés de travaux	100%	% de marchés incluant le code de conduite pour les fournisseurs	Déploiement en 2024	Projets livrés antérieurs au déploiement de la charte	Projets livrés antérieurs au déploiement de la charte
	Installer des équipements extérieurs pour les utilisateurs (table, potager, etc.) NOUVEL INDICATEUR 2025	2	Nombre moyen d'équipements extérieurs installés par actif	Non suivi	Non suivi	11
	Garder un haut niveau de satisfaction de nos clients	4,5/5	Note d'Immodvisor	4,4/5	4,5/5	4,7/5
	Sensibiliser les locataires aux éco-gestes NOUVEL INDICATEUR 2025	100%	% de locataires sensibilisés aux éco-gestes	Non suivi	Non suivi	0 %
	Labelliser la démarche d'investissement responsable des fonds NOUVEL INDICATEUR 2025	100%	% de fonds non fermés labellisés ISR	Non suivi	Non suivi	67 %
	Faire signer la Charte Verte à nos property managers NOUVEL INDICATEUR 2025	100%	% de property managers ayant signé la Charte Verte	Non suivi	Non suivi	100 %
	Résoudre les réclamations reçues NOUVEL INDICATEUR 2025	100%	% de réclamations reçues et résolues	Non suivi	Non suivi	Aucune réclamation



Locaux & Collaborateurs		Indicateurs de suivi		2023	2024	2025
	Réduire l’empreinte environnementale de nos locaux	-	Consommation électrique	100,3 MWh	30,74 MWh (données sur 3 mois)	141,90 MWh
		-	Consommation d’eau	140,79 m³	88 m³ (données sur 3 mois)	346 m³
		-	Quantité de déchets recyclables produits	Absence de donnée	371 kg (données sur 3 mois)	1088,69 kg
		3/3 étoiles	Qualité du tri des déchets (sur 3 étoiles) NOUVEL INDICATEUR 2025	<i>Non suivi</i>	<i>Non suivi</i>	3 étoiles
	Mener annuellement une enquête sur le bien-être des collaborateurs	-	Taux de satisfaction des collaborateurs	90%	73%	79%
	Offrir aux collaborateurs la possibilité de participer à deux activités NOUVEL INDICATEUR 2025	2	Nombre d’activités sportives proposées aux collaborateurs	<i>Non suivi</i>	<i>Non suivi</i>	2