

Annexe III

Nom du produit : JUNE CITYZEN

Identifiant de l'entité juridique :

JUNE CITYZEN A : FR001400AK83

JUNE CITYZEN I : FR001400AK91

Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif environnemental** : 100 %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif social** : %

Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de % d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif social

Il promeut les caractéristiques E/S, mais **ne fera pas d'investissements durables**.

Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?



Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La Société poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR ») et vise en particulier un objectif portant sur l'ensemble des Actifs Immobiliers d'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers, par le biais de rénovations performantes permettant d'atteindre sur l'ensemble du portefeuille un niveau moyen de DPE égal à C ou une amélioration de 30 % de la performance énergétique, et plus globalement d'amélioration de la performance environnementale des actifs immobiliers par le biais d'une exploitation efficace en matière de consommation :

- Des fluides (chauf/froid, eau, électricité)
- Des ressources (économie circulaire, choix des matériaux)

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier sont :

- Le niveau moyen du DPE sur l'ensemble du portefeuille ;
- La performance énergétique (ex : kWhEP/m² ou kWhEF.pci/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives ;
- Les consommations d'eau en m³/m²/an ;
- La réduction moyenne, en pourcentage, des consommations du bâtiment en énergie primaire suite à la réalisation de travaux (rénovation lourde ou rénovation thermique).

● **Dans quelle mesure les investissements ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**



La société de gestion s'assure que l'ensemble des investissements de la Société contribuent aux objectifs susmentionnés sans porter atteinte de manière significative à aucun des autres objectifs durables, environnementaux et sociaux, définis par l'article 2 (17) du règlement SFDR en réalisant une évaluation globale de la durabilité de chaque actif.

● **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

JUNE REIM souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Les principales incidences négatives

correspondent aux incidences négatives les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché. JUNE REIM priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).

JUNE REIM a identifié les 3 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- La part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- La part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT 2012-2020) ;
- L'intensité énergétique en GWh/m².

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du Fonds ainsi que sur son site web.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :***

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du Fonds ne vise pas la prise de participation dans des sociétés, cette section n'est pas applicable.

Toutefois, la société de gestion s'applique à définir une politique d'engagement auprès des parties prenantes essentielles à l'exploitation des actifs visant à garantir la contribution à l'atteinte des objectifs d'investissement durable. Pour chaque partie prenante clé, des actions d'engagement ont été définies et sont mises en œuvre.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?



Oui

Non

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du Fonds. Les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") sont prises en compte par JUNE CITYZEN tout au long du cycle de vie des investissements.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentés plus haut dans ce document.

Les principales incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion. Elles font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

Les principales incidences négatives identifiées par le Fonds sont les suivantes :

Indicateurs PAI		Mesures
Indicateurs obligatoires		
Combustibles fossiles	17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)
Indicateurs supplémentaires		
Consommation d'énergie	19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré

Ces indicateurs feront l'objet d'un reporting annuel, à partir de 2023.

Des données estimatives pourront être utilisées en cas d'indisponibilité des données réelles.

Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel de la SCPI.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?



La stratégie de la société sur la poche immobilière consiste à investir dans des actifs immobiliers disposant d'un potentiel de création de valeur à moyen et long terme, à travers :

- L'amélioration des qualités intrinsèques de l'Actif Immobilier en termes techniques et environnementaux ainsi qu'en termes d'adéquation des usages aux demandes locales,
- L'exposition à des zones géographiques présentant un potentiel de croissance des valeurs locatives et de transactions immobilières,
- La prise en compte des risques de durabilité dès la réalisation des due-diligences et tout au long du cycle de vie des Actifs Immobiliers,
- L'optimisation des états locatifs des Actifs Immobiliers.

Dans ce cadre, la société investira (i) directement ou indirectement dans des immeubles à destination majoritairement résidentielle situés dans des zones particulièrement dynamiques économiquement et démographiquement en France et dans les pays de la zone euro, et (ii) dans des FIA immobiliers dont la stratégie d'investissement et de gestion est alignée avec la stratégie ESG de la société. Lorsque l'opportunité se présentera, la société pourra également investir dans d'autres typologies d'Actifs Immobiliers.

La stratégie d'investissement est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en déployant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ». Ainsi, les Actifs Immobiliers sont sélectionnés et gérés au regard de critères ESG.

Préalablement à chaque acquisition, la société de gestion réalise une analyse détaillée de chaque Actif Immobilier qui permettra d'identifier ses caractéristiques ESG au regard de la grille d'analyse extra-financière établie par la société de gestion, en particulier celles liées à la consommation d'énergie, l'émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'eau, et de définir la stratégie à mettre en place pour atteindre l'objectif de réduction des consommations d'énergie dans le temps.

La liste complète des critères ESG pris en compte par la société est évolutive, disponible sur demande des investisseurs.

● **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

Avant tout nouvel investissement pour le Fonds, le remplissage de l'outil d'évaluation - la grille ESG - est effectué pour l'actif concerné en phase de due diligence.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous d'une note minimale définie pour le Fonds, un plan d'amélioration de la note ESG est défini (pour atteindre la note minimale ou une progression de 20 points de la note ESG). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans, et le budget associé à ce plan d'amélioration doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le Fonds.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note minimale et pour ceux dont la note est au-dessus de la note minimale, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés.

Le Fonds JUNE CITYZEN s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

● **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires d'investissements ?**

Les pratiques de **bonne gouvernance** comprennent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du Fonds ne vise pas la prise de participation dans des sociétés, cette section n'est pas applicable.

Toutefois, la société de gestion s'applique à définir une politique d'engagement auprès des parties prenantes essentielles à l'exploitation des actifs visant à garantir la contribution à l'atteinte des objectifs d'investissement durable. Pour chaque partie prenante clé, des actions d'engagement ont été définies et sont mises en œuvre.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

JUNE CITYZEN s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 100 % des actifs seront classés « #1 Durables » ;
 - 100% des actifs « #1 Durables » auront un objectif environnemental ;
 - 0% des actifs « #1 Durables » auront un objectif social ;
 - 0% des actifs « #1 Durables et « Environnemental » seront alignés sur la Taxinomie
- 0 % des actifs seront classés « #2 Non durables ».



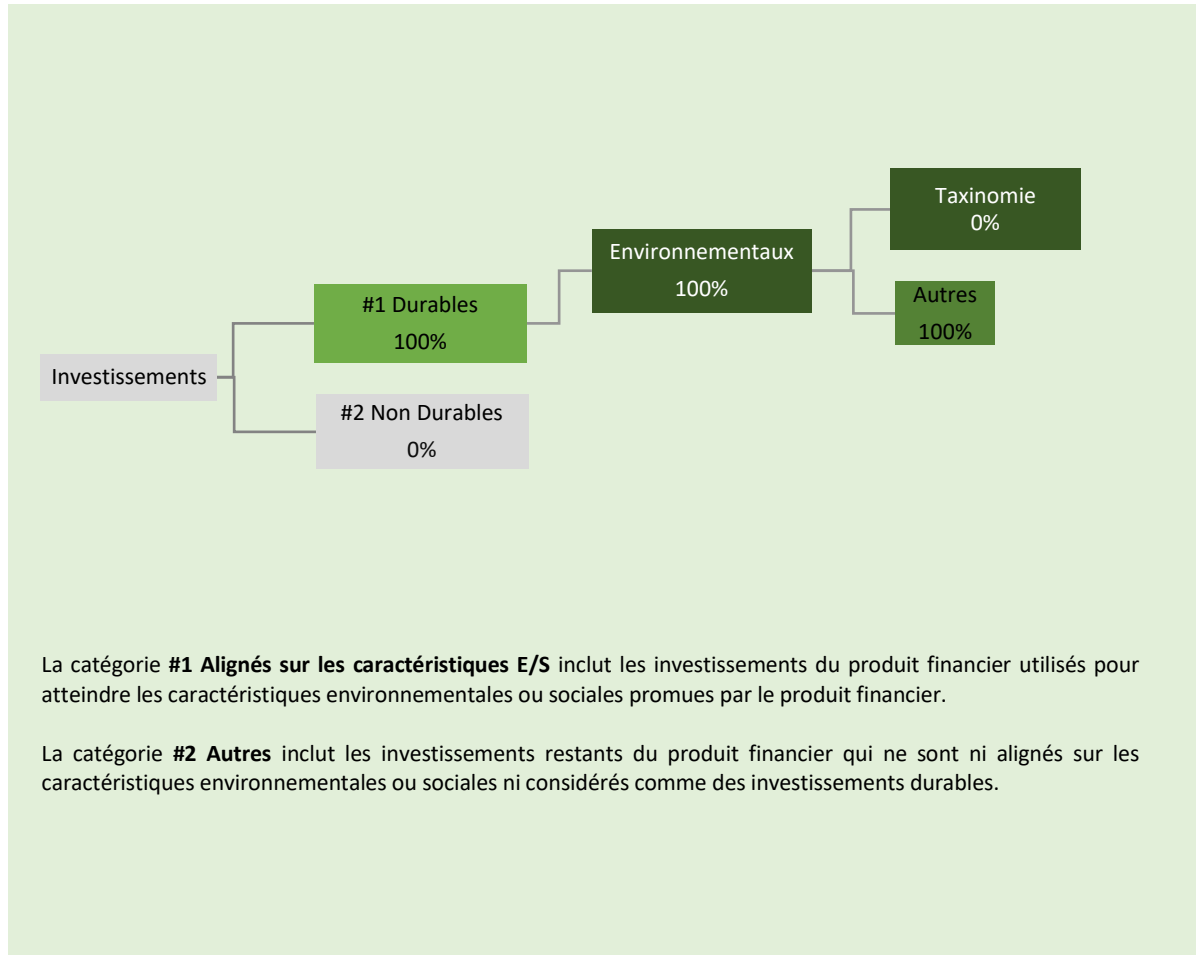
● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour le Fonds à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de JUNE CITYZEN.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les investissements durables ayant un objectif environnemental du Fonds auront un alignement minimal de 0% sur la taxinomie de l'UE.

Le pourcentage d'alignement avec le Règlement Taxinomie sera calculé chaque année et publié dans les documents d'information périodiques visés à l'Article 12.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Oui

Dans le gaz fossile

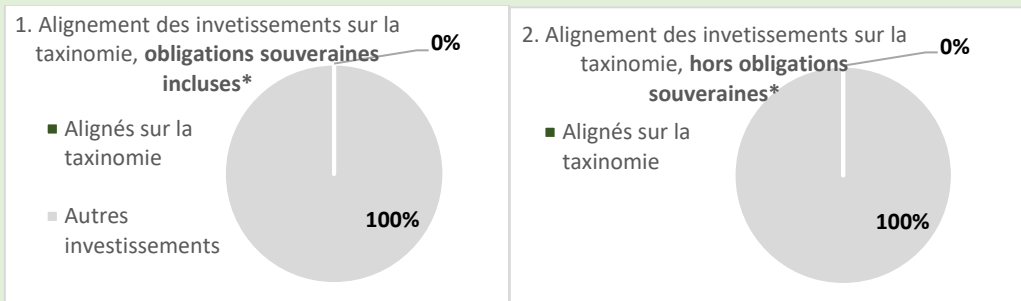
Dans l'énergie nucléaire

Non

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

● Quelle est la part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?

Le produit financier réalisera un minimum de 0% d'investissement dans des activités transitoires et de 0% dans des activités habilitantes.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères des activités économiques durables sur le plan environnemental selon la taxinomie de l'UE.



● Quelle est la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 60 %. Par nature JUNE CITYZEN dispose d'un patrimoine immobilier diversifié ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissants. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de JUNE CITYZEN sa contribution substantielle à ces enjeux.



- **Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Le Fonds n'investit pas dans des investissements socialement durables.

- **Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Il n'y aura aucun investissement dans le poste "#2 Autres".

En revanche, il existe une poche de liquidités qui fera l'objet de diligences pour s'assurer que ces liquidités ne nuisent pas à l'objectif d'investissement durable du produit financier.



Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Un indice spécifique a-t-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme référence pour déterminer si l'objectif d'investissement durable est atteint. Les questions ci-après ne s'appliquent donc pas.

Toutefois, la société de gestion s'appuiera sur les différents benchmarks sectoriels pour piloter la performance extra-financière du Fonds.

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.

- **Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

Des informations plus spécifiques aux produits sont disponibles sur le site web.

