

Code de transparence de la SC June CITYZEN

Le label ISR, dans sa version de juillet 2020 adaptée à l'immobilier, complétée par son guide d'application de novembre 2021 récompense les fonds immobiliers qui s'engagent à respecter les fondamentaux de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Le label ISR permet de se fixer des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée, clairement définis et opposables.

Le Label ISR s'inscrit donc dans une démarche volontaire de la part de JUNE REIM d'intégration des critères extra-financiers à ses investissements afin de garantir d'assurer un objectif extra-financier d'amélioration de la performance environnementale de ses actifs immobiliers.

OBJECTIFS DU CODE TRANSPARENCE

Ce code de transparence est mis en place dans le cadre de la labellisation de la Société à Capital Variable JUNE CITYZEN. Il a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR vis-à-vis des investisseurs, et de toute autre partie prenante.

PRINCIPE DIRECTEUR

Les fonds signataires du Code se doivent de communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

1.2. CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SC JUNE CITYZEN. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) JUNE REIM, pour le compte de JUNE CITYZEN.

La Société de Gestion JUNE REIM s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds JUNE CITYZEN peut être consultée ci-après. Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion JUNE REIM.

La SC JUNE CITYZEN respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera communiqué à l'ensemble des investisseurs.

Lyon, le 14 mars 2025

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1 Qu'est-ce que le label ISR ?	4
1.2 Un label d'État	4
1.3 Une certification externe	4
1.4 Une référence en Europe	4
1.5 Valeur ajoutée du label ISR :	4
2. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE	4
3. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION	5
3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	5
3.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	5
3.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	5
3.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	6
3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	6
3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	7
3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	8
3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	8
3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	8
3.10 Quels sont les fonds ISR, ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	8
4. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS JUNE CITYZEN	8
4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?	8
4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	9
4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?	10
4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?	11
4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	11
4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	13
5. PROCESSUS DE GESTION	13
5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	13
5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	13

5.3	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.....	14
5.4	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	14
5.5	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?.....	14
5.6	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?.....	14
6.	CONTROLES ESG	14
6.1	Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	14
7.	MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG	14
7.1	Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?	14
7.2	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	14
7.3	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	15
7.4	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	15

1. Préambule

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public.

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une autorégulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

1.1 Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

1.2 Un label d'État

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

1.3 Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

1.4 Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

1.5 Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

2. Fonds concerné par ce Code de transparence

Ce code de transparence concerne la Société Civile à Capital Variable **JUNE CITYZEN**.

Stratégie dominante	Classes principales	d'actifs	Zones géographiques	Labels/certifications
Best-In-Progress	Logements		France	Label ISR obtenu le 27 mars 2023

3. Données générales sur la société de gestion

3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

June Real Estate Investment Management (REIM)

Date d'immatriculation : 12/11/2019

Siège social : 10 rue de la charité, 69002 Lyon

Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS) RCS : 878 918 218 Lyon

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité des Société de Gestion de Portefeuille : FIA gérée par June REIM agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-20000021

Objet Social (extrait) : exercer une activité de gestion de portefeuille et de fournir des prestations de services et conseils en matière d'investissements financiers.

Capital social : 366 700 euros

Représentant légal : JUILLARD Aurélien

Direction : AUROUSSEAU Pierre-Antoine

3.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

JUNE REIM pour le compte de la SC JUNE CITYZEN, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Administrateurs de biens et prestataires de maintenance).

Cette démarche prend notamment forme par :

- La classification Article 9 du fonds JUNE CITYZEN
- La classification Article 8 du fonds JUNE OPPORTUNITY
- L'obtention du Label ISR Immobilier le 27 mars 2023 au bénéfice de la SC JUNE CITYZEN ;

Le label ISR permet de se fixer des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée, clairement définis et opposables. Le Label ISR s'inscrit donc pleinement dans la politique de responsabilité sociétale menée par June REIM depuis plusieurs années.

3.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

JUNE REIM, pour le compte de la SC JUNE CITYZEN, a formalisé sa démarche ESG avec la création d'une grille ESG qui sera appliquée à l'ensemble des actifs détenus par la SC JUNE CITYZEN, en phase acquisition comme en gestion.

Cette grille comprend une liste de 31 critères répartis sur 3 domaines - Environnement, social et Gouvernance - et permettant d'évaluer la performance de chaque actif sur les thématiques jugées comme matérielles par JUNE REIM :

PILIER ENVIRONNEMENTAL :

- Consommation d'énergie finale et primaire ;
- Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux consommations énergétiques et fluides frigorigènes ;
- Performance des travaux de rénovation (rénovation lourde ou rénovation thermique);
- ENR et mix énergétique de l'actif ;
- Consommation d'eau (m³/m²/an) ;
- Système de tri des déchets.

PILIER SOCIAL

- Présence à proximité de solutions alternatives à l'autosolisme ;
- Qualité des services à proximité des actifs ;

- Niveau de confort, de sécurité et de bien-être au sein de l'actif ;
- Contribution sociale de l'actif

PILIER DE GOUVERNANCE

- Engagement avec les parties prenantes clés ;
- Exposition aux risques liés au changement climatique.

Parmi les 31 critères de la grille d'analyse, certains sont identifiés comme prioritaires aussi bien au niveau du fonds que pour les parties prenantes externes. Ils feront l'objet d'un reporting de performance à l'échelle du fonds.

Il s'agit des 10 indicateurs de performance suivants :

- La performance énergétique (kWh EF/m².an) ;
- La réduction moyenne, en pourcentage, des consommations en énergie primaire des actifs ayant fait l'objet de travaux (rénovation lourde ou rénovation thermique) ;
- Le niveau moyen du DPE sur l'ensemble du portefeuille ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO₂eq/m².an) issues des consommations d'énergie et des fuites de fluides frigorigènes ;
- Le nombre de projets de rénovation ayant visé une démarche bas carbone (rénovation lourde ou rénovation thermique) ;
- Les consommations d'eau (m³/m²/an) ;
- La part des actifs ayant fait l'objet d'actions d'amélioration en lien avec la santé et le confort des occupants (confort thermique, éblouissement solaire, accès espace vert) ;
- La contribution sociale du fonds ;
- L'engagement des parties prenantes clés ;
- L'exposition aux risques liés au changement climatique.

Toutes les informations liées à notre politique d'investissement responsable seront rendues disponibles sur notre site internet <https://june-cityzen.fr/> :

- Code de transparence ;
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes.

3.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Les engagements de JUNE REIM s'articulent autour des 3 piliers ESG.

La société de gestion a intégré les risques particuliers associés à la démarche ESG dans sa cartographie des risques. En particulier, le risque d'obsolescence des actifs lié au dérèglement climatique est pleinement considéré dans la cartographie des risques du fonds et il fait l'objet d'une évaluation au travers de la grille d'évaluation mise en place par la société de gestion sur le fonds JUNE REIM. En effet, JUNE REIM évalue l'exposition aux risques climatiques de chaque actif de son portefeuille et rends systématique cette analyse pour chaque projet d'acquisition. Cette étude s'appuie sur l'outil R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Un point détaillé sur les risques identifiés lors des évaluations des actifs est réalisé annuellement par le Comité ISR. Ce comité juge de la nécessité de mettre en œuvre des actions d'adaptation si les risques identifiés le nécessitent.

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est portée par l'équipe de Direction et l'équipe d'Asset Management

Le suivi des engagements ISR de la société est assuré par Aurélien JUILLARD, associé fondateur de JUNE REIM.

3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

JUNE REIM se fixe l'objectif de mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs définis dans le cadre de la démarche ISR de JUNE CITYZEN.

Pour ce faire, JUNE REIM intègre dans l'ensemble de ses processus la démarche ISR et veille à la formation et à la bonne compréhension de cette démarche par l'ensemble des équipes impliquées dans sa mise en œuvre.

Les ressources internes mobilisées sont les suivantes :

- **La Direction**

La Direction donne l'impulsion et coordonne l'action de JUNE REIM dans le cadre de la politique ESG de la société Groupe et de la démarche ISR définie pour JUNE CITYZEN.

- **L'Acquisition**

Les procédures d'acquisitions d'actifs ont été adaptées pour prendre en compte la démarche ISR et son implication dans la constitution du fonds. Ainsi, dans le cadre de la recherche de biens immobiliers, les équipes en charge des acquisitions prennent en considération les critères ESG définis dans leur approche des biens recherchés à travers la grille d'analyse ESG.

- **La Gestion**

Les équipes en charge de la gestion des actifs ont pour principale mission de valoriser les biens immobiliers qui leur sont confiés. Dans le cadre de la démarche ISR, elles prendront en compte les évaluations ESG des biens pour les faire progresser selon le plan établi dans le Budget et dans le cadre de la réglementation en vigueur.

- **La Conformité**

- Rôle du RCCI : Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI) contrôle la mise en œuvre des critères ESG au travers du Plan de Contrôle. Il intègre les éléments propres à la démarche ISR dans le plan de contrôle existant et en pilote la mise en œuvre. Il est garant du respect des procédures ISR.
- Rôle du contrôle des risques : Le contrôle des risques intervient dans le contrôle de la prise en compte des risques ESG dans le processus d'acquisition et de gestion. Il intégrera ces risques dans la cartographie des risques.

- **Le Comité ESG**

Un comité adhoc (Comité ESG) a été créé pour piloter le déploiement de la démarche ISR au sein de JUNE REIM pour le compte de JUNE CITYZEN.

Ce comité se réunira au moins une fois par an.

Les points suivants y seront abordés :

- Suivi de l'évaluation des indicateurs ESG du fonds et plans d'action associés ;
- Performance des actifs immobiliers au regard des indicateurs de performance retenus ;
- Evaluation globale des différentes poches ;
- Suivi des actions d'amélioration des notations ESG des actifs immobiliers ;
- Suivi du déploiement du corpus documentaire (système de management ESG) au sein de la société de gestion ;
- Proposition d'évolution des outils et méthodes.

Le Comité ISR est composé, au minimum de :

- Président, RCCI et président du Comité ISR ;
- Directeur Général ;
- Asset management ;

Et sur invitation :

- Cabinet de conseil externe ;
- Autres intervenants si pertinents.

En outre, la société de gestion pourra faire appel à des moyens externes pour mettre en œuvre sa démarche ISR : PM, Bureau d'études, ...

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

La société de gestion n'est partie prenante d'aucune initiative concernant l'investissement responsable au 1^{er} janvier 2025.

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31 décembre 2024, l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR est de 4 419 186 €.

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Les encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR sont de 6,70 % en termes de valeurs d'expertises immobilières.

3.10 Quels sont les fonds ISR, ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

La société de gestion ne gère pas de fonds ISR ouverts au public.

4. Données générales sur le fonds JUNE CITYZEN

4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

JUNE CITYZEN s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de sécurité, de confort et de bien-être des occupants. JUNE CITYZEN s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

Objectifs généraux

A travers sa démarche d'investissement socialement responsable, JUNE CITYZEN s'engage sur les objectifs suivants :

- Acquérir et gérer les actifs immobiliers du fonds de manière éco-responsable ;
- Apporter une performance extra-financière.

Objectifs financiers

L'intégration de critères extra-financiers dans la démarche ESG permet d'anticiper les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance auxquels les immeubles sont confrontés, dans le but de valoriser le patrimoine sur le moyen et long terme.

Objectifs sur le domaine environnemental

Améliorer 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).

Objectifs sur le domaine Social

La sécurité, le bien-être et le confort des occupants constituent une priorité pour JUNE REIM.

La SC JUNE CITYZEN se fixe les objectifs suivants :

- Proposer aux occupants un cadre de vie de qualité en développant le confort et le bien-être dans les actifs.
- Avoir un impact social positif à travers la mise à disposition de logements à loyers abordables, c'est-à-dire < ou = aux loyers intermédiaires de la zone.

Le loyer abordable correspond à la location et la mise en relocation à un loyer égal ou inférieur au loyer de référence dit loyer « intermédiaire ».

Les objectifs du fonds seront de détenir ou de mettre à disposition des logements à un loyer abordable, constituant 5% du patrimoine en moyenne sur 3 ans. Il sera pris en compte les logements loués ou en cours de relocation.

Le loyer intermédiaire ou abordable est inférieur aux prix des logements libres mais supérieurs aux logements sociaux. Les tarifs sont réglementés et publiés dans un décret.

Il est précisé que cet engagement est un engagement volontaire du fonds June Cityzen, l'engagement porte sur le montant du loyer, et non sur les autres conditions d'accès des logements intermédiaires

Objectifs en matière de Gouvernance

JUNE REIM, à travers sa démarche ESG, vise à construire un écosystème « responsable » afin de proposer de meilleures prestations pour chaque actif.

JUNE REIM, pour le compte de la SC JUNE CITYZEN, intègre les risques d'exposition aux aléas climatiques dans sa stratégie d'acquisition et de gestion pour monitorer ces risques et mettre en place des mesures permettant de minimiser l'exposition des bâtiments aux risques physiques

4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

JUNE REIM a formé ses équipes internes pour réaliser les évaluations ESG de ses actifs immobiliers. Elle peut également faire appel à des prestataires pour l'aider dans cette analyse ESG.

Par ailleurs, afin de l'aider dans sa démarche environnementale et pour que celle-ci soit basée sur des référentiels objectifs, elle utilise les sources de données suivantes :

- Benchmark et études thématiques de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- Bases de données ADEME ;
- Référentiels des différents certificats et Labels thématiques (HQE, BBCA, ...) ;
- Référentiels internes ;
- Autres référentiels de place.

4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Les critères ESG suivants sont pris en compte par le Fonds :

1. Sur le domaine environnemental – 14 critères

Thématique	Réf.	Critères
Energie	E01a	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² sth.an) ?
Energie	E01b	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF _{PCI} /m ² su.an) ? *Parties communes + Privatives
Energie	E02	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?
Energie	E03	Quel est le niveau de DPE atteint ?
Energie	E04	Un audit énergétique/technique a-t-il été réalisé ? < 3 ans ?
Energie	E05	Quel est le niveau d'amélioration énergétique atteint après travaux (rénovation lourde ou rénovation thermique) ?
Carbone	E06	Quel est le niveau des émissions de GES (kgCO₂éq/m².an) liées à l'exploitation ?
Carbone	E07	L'empreinte carbone des travaux est-elle suivie ? (rénovation lourde ou rénovation thermique)
Carbone	E08	Quels sont les types d'éclairage (parties-communes) : intérieur et extérieur (parking, espace extérieur) du bâtiment ?
Carbone	E09	Quelle est la part des contrats d'électricité en "énergie verte" ?
Carbone	E10	Quelle est la source d'énergie utilisée pour la production de chaud de l'actif ?
Eau	E11	Y a-t-il des équipements hydro économes ?
Eau	E12	Quelle est la consommation d'eau potable (m ³ /m ² .an) ?
Eau	E13	Présence d'installation d'un récupérateur d'eau de pluie
Déchets	E14	Le site est-il équipé d'un local déchet et quelle est la qualité sanitaire de cet espace ?

2. Sur le domaine social – 11 critères

Thématique	Réf.	Critères
Mobilité	S01	Quel est le nombre de lignes de transports en commun (tramway, métro, bus, RER, train, TGV) à moins de 500 m ?
Mobilité	S02	Existe-t-il une offre de transport alternative sur site ?
Services aux occupants	S03	Combien de type de services peut-on trouver à moins de 500m de l'actif ?
Services aux occupants	S04	Le bâtiment est-il raccordé aux réseaux externes de télécommunication ?
Sécurité	S05	Combien de dispositifs de sécurité sont présents sur l'actif ? Parties communes ?
Sécurité	S06	Quel est le niveau d'anomalie le plus élevé après travaux parmi les anomalies CREP, amiante, électricité et gaz ?
Santé et confort des occupants	S07	Quel est le niveau de confort acoustique du bâtiment ?

Santé et confort des occupants	S08	Quel est le degré de maîtrise du confort thermique par les occupants ?
Santé et confort des occupants	S09	Il y a-t-il des équipements de contrôle de l'éblouissement solaire ?
Santé et confort des occupants	S10	Présence d'espaces verts accessibles ?
Santé et confort des occupants	S11	Le logement est-il proposé à un loyer abordable ?

3. Sur le domaine de la gouvernance – 6 critères

Thématique	Réf.	Critères
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G01	Quelle est la part des contrats de l'actif avec les parties prenantes incluant des clauses ESG ?
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G02	Une analyse des pratiques en matière ESG pour le choix des prestataires est-elle réalisée ?
Relations locataires	G03	Des dispositifs ont-ils été mis en place pour animer la démarche ESG auprès des occupants ?
Relations locataires	G04	Des enquêtes de satisfactions ou des sondages auprès des locataires intégrant des critères ESG ont-elles été réalisées ?
Relations locataires	G05	Lors des changements de locataires, des engagements travaux sont-ils pris ?
Gestion des risques	G06	Une étude d'exposition aux risques liés au changement climatique a-t-elle été faite ?

4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

L'empreinte carbone des immeubles et notamment les émissions de gaz à effet de serre sont particulièrement pris en compte dans la démarche.

Les étapes suivantes sont mises en œuvre :

- › Définition des objectifs de réduction de l'impact environnemental des actifs à moyen terme (consommations d'énergie, d'eau, d'électricité, émissions de CO2)
- › Mise en œuvre un plan d'actions en vue d'optimiser l'efficacité énergétique des actifs en portefeuille.

Par ailleurs, la cartographie des risques de la SC JUNE CITYZEN intègre les risques d'exposition aux aléas climatiques. JUNE REIM a recours à la base de données Bat-Adapt' mise à disposition par l'OID pour évaluer les risques liés aux changements climatiques des actifs situés en France. Cette base permet en effet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vagues de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations ;
- Submersion marine.

4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

Une grille d'analyse ESG cohérente avec les objectifs ISR du fonds a été créée et mise en place par la société de gestion.

GRILLE D'ANALYSE

Les actifs sont analysés et évalués en fonction d'une grille de critères qui a été déterminée sur les 3 thématiques suivantes : environnement, social et gouvernance.

La pondération de chacune des thématiques est la suivante :

- Environnement : 40 % - 14 critères d'évaluation
- Social : 40 % - 11 critères d'évaluation
- Gouvernance : 20 % - 6 critères d'évaluation

Ces pondérations sont conformes aux prérequis du référentiel et alignées avec la stratégie du fonds qui vise à la fois une réduction de son empreinte environnementale et une augmentation de son impact social.

La grille de notation ESG est utilisée pour attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu. Elle est constituée de **31 critères** déclinés sur les trois domaines susvisés.

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2020, complété du « Guide d'interprétation du référentiel du label ISR - 1er fascicule – vf ».

La société de gestion étant amenée à réaliser des travaux d'amélioration de la performance des actifs, il a également été tenu compte de la spécificité **des actifs en gestion** et **des actifs en rénovation** par le biais de critères d'évaluation différenciés.

A titre d'exemple, la performance énergétique d'un actif peut être évaluée, en gestion, au regard des consommations énergétiques de l'actif ou, en rénovation, au regard du gain obtenu après travaux en comparaison des consommations de l'actif avant travaux.

Tous les critères s'appuient sur des références sectorielles, des benchmarks et des référentiels adaptés, de telle sorte que les critères d'évaluation soient rendus aussi objectifs que possible.

METHODE D'ANALYSE

L'analyse ESG du fonds repose sur les concepts suivants :

- **Évaluation de l'actif selon la grille ESG de la société de gestion**

Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif et, de manière générale, tous les ans sur l'ensemble des actifs du fonds.

- **Note maximale** attribuable à l'actif

C'est la note maximale attribuable à chacun des critères. Si la note maximale n'a pas d'incidence sur la sélection des actifs ou leur gestion, elle donne un aperçu de l'écart qualitatif entre les actifs du fonds et les actifs « parfaits » (note maximale sur 100% des critères).

- **Note minimale du fonds**

La note minimale du fonds correspond au « standard interne » de la société de gestion.

Elle correspond à la note ESG d'un actif pour lequel l'évaluation obtenue sur chacun des critères correspond à une performance meilleure que la réglementation, qu'un benchmark de place ou qu'une stratégie interne. Cette note minimale est une donnée clé de la politique d'acquisition et de gestion de JUNE CITYZEN : tous les actifs dont l'évaluation est inférieure à cette note minimale feront l'objet d'un plan d'amélioration, chiffré intégré au Business plan de l'actifs.

Les actifs dont l'évaluation est supérieure à la note minimale devront, au minimum, maintenir l'évaluation au-dessus de la note minimale.

- **Note cible de l'actif**

La note cible est la note visée une fois le plan d'amélioration mis en œuvre. Elle est généralement calculée à 3 ans.

4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers sera révisée **annuellement** par l'équipe d'asset management.

5. Processus de gestion

5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La stratégie de sélection et de gestion est basée sur la définition et la prise en compte de la **note minimale** du fonds.

La note minimale correspond au standard interne de JUNE REIM. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum ciblé. Elle vaut **52,8 / 100**

Il en découle les éléments suivants :

- **En phase ACQUISITION**, une évaluation préliminaire est effectuée.
Une fois la LOI signée, la société de gestion procède à une évaluation complète lors de la phase de due diligence. Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :
 - **la note obtenue est inférieure à la note minimale :**
La société de gestion devra intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note progresse de 20 points ou atteigne la note minimale dans les 3 ans.
 - **la note obtenue est supérieure à la note minimale :**
La société de gestion devra maintenir ce niveau en phase exploitation.
- **En phase de GESTION**, une évaluation annuelle est effectuée sur l'ensemble des actifs du fonds
Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :
 - › **la note obtenue est inférieure à la note minimale :**
La société de gestion devra intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note progresse de 20 points ou atteigne la note minimale dans les 3 ans.
 - › **la note obtenue est supérieure à la note minimale :**
La société de gestion devra au minimum maintenir ce niveau.

Par ailleurs, la société de gestion doit constituer des « poches » d'actifs en procédant à une évaluation particulière sur :

- les 5 actifs les moins bien notés
- les 5 actifs les meilleurs
- les 5 actifs les plus importants
- ...

Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation minimale, JUNE REIM veillera au maintien, au minimum, de cette évaluation. Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation minimale, la société de gestion visera une amélioration significative de cette évaluation sous 3 ans. L'évaluation devra soit dépasser l'évaluation minimale soit avoir progressé de 20/100.

5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le changement climatique est pris en compte au travers des critères déterminés dans la grille ESG, et plus particulièrement à travers les thématiques suivantes :

- Performance énergétique

- Emissions de GES
- Exposition aux aléas climatiques
- Rénovation performante
- Consommation d'eau

5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

L'intégralité des actifs immobilier fera l'objet d'une analyse ESG aboutissant à une note de performance ESG. Si certains actifs étaient prévus à l'arbitrage, la valeur des actifs non notés ne pourra pas dépasser 10% de la valeur totale du fonds.

5.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Sans objet.

5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le Fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire

5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Le fonds peut investir dans des OPC monétaires pour le placement de sa poche de liquidité. Lesdits OPC devront disposer des mêmes marqueurs que le Fonds quant à la qualité de leur démarche ESG (label ISR et article 9 SFDR).

6. Contrôles ESG

6.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La démarche ESG a été intégrée au dispositif de contrôle de la société de la manière suivante :

- Adaptation de l'organisation du contrôle
 - o Un contrôle par les équipes opérationnelles de la bonne mise en œuvre de la démarche.
 - o Un contrôle par l'équipe de Contrôle de second niveau (externalisé) ;
 - o Un contrôle par un auditeur externe agréé.
Le fonds JUNE CITYZEN fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe qui sera renouvelé tous les 3 ans, et entre temps, est prévu un audit de contrôle réalisé chaque année par un auditeur externe.
- Mise à jour de la cartographie des risques avec des risques ESG
- Mise à jour du plan de contrôle

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG est évalué à travers la mesure de sa performance extra-financière.

Cette performance est mesurée à l'aide d'indicateurs de performance choisis en cohérence avec la stratégie ISR du fonds.

7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs suivants ont été choisis par la société de gestion :

Domaines de reporting	Thématiques d'impact ESG proposés	Indicateurs	Réf.	Indicateurs d'impact ESG proposés
Environnement	Intensité de la consommation d'énergie		ENV01	Performance énergétique (ex : kWh _{ep} /m ² ou kWh _{EF,pci} /m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle
			ENV02	La réduction moyenne, en pourcentage, des consommations en énergie primaire des actifs ayant fait l'objet de travaux (rénovation lourde ou thermique).
	Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie		ENV03	Le niveau moyen du DPE sur l'ensemble du portefeuille
	Emissions de GES*		ENV04	Emissions de GES en valeur absolue (ex : kgCO _{2eq}) ou relative (ex : kgCO _{2eq} /m ²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie
	Ressources		ENV05	Nombre de projets de rénovation ayant visé une démarche bas carbone (rénovation lourde ou thermique)
	Eau		ENV06	Les consommations d'eau (en m ³ / m ² /an)
Social	Santé - confort		SOC01	Part des actifs ayant fait l'objet d'actions d'amélioration en lien avec la santé et le confort des occupants (confort thermique, éblouissement solaire, accès espace vert)
	Contribution sociale		SOC02	Part de la surface résidentielle du portefeuille louée à des loyers abordables.
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.)		GOUV01	Part des contrats avec des prestataires clés incluant des clauses ESG
	Résilience		GOUV02	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique

7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les investisseurs sont informés par le biais des supports suivants :

- Le présent code de transparence
- Le rapport annuel de performance extra-financière

7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés sont communiqués dans le rapport annuel de performance extra-financière du fonds.