

A modern living room with a large window, a grey sofa with white and grey pillows, a green plant in a woven basket, and a black coffee table. A semi-transparent white rectangle is overlaid on the image.

RAPPORT ANNUEL 2024

June CityZen



Rapport Annuel

SOMMAIRE

1 LE FONDS : JUNE CITYZEN

- 1.a Désignation
- 1.b Eléments financiers synthétiques

2 RAPPORT DE GESTION

- 2.a Point Marché
- 2.b Investissement et évolution du portefeuille immobilier
- 2.c Evaluation
- 2.d Frais de gestion et de transaction
- 2.e Perspectives

3 RAPPORT ESG

- 3.a Rapport extra-financier
- 3.b Règlement SFDR Annexe V

4 PERFORMANCES DU FPS

5 INFORMATIONS LIEES A LA SOCIETE DE GESTION

- 5.a Rémunération
- 5.b Procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties
- 5.c Principaux risques

6 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

7 COMPTES ANNUELS

Rapport Annuel

1 LE FONDS : JUNE CITYZEN

1.a Désignation

Forme juridique : JUNE CITYZEN est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 913895124.

Date de création et durée d'existence prévue : La Société a été créée le 20 mai 2022 pour une durée de 99 ans.

Classification : Fonds investi en biens immobiliers

Code ISIN :

Part A : FR001400AK83

Part I : FR001400AK91

Objectif de gestion : L'objectif de la Société est de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille diversifié et exposé majoritairement dans des actifs immobiliers à destination majoritairement résidentielle, situés principalement en France et dans les pays de la zone euro, et offrant des perspectives de rendement immédiat ou potentiel sur la durée de placement recommandée.

La Société a pour objectif de réaliser une performance annualisée globale de 5 % (nette de frais et commissions supportés directement et indirectement par la Société tels que décrits à l'Article 6) sur une durée de placement recommandée de huit (8) ans. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

La Société vise également à assurer un objectif extra-financier d'amélioration de la performance environnementale des Actifs Immobiliers et notamment 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.

Cet objectif sera recherché au travers de :

1. une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés d'immeubles détenus en direct par la Société, de parts ou actions de sociétés immobilières non cotées ou de tout fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière,
2. l'utilisation positive de l'effet de levier par le biais de financements externes et de ventes à terme ou de ventes en l'état futur d'achèvement,
3. la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et à la liquidité des parts. Il est précisé que la Société pourra investir dans des parts ou actions de fonds gérés par la Société de Gestion.

Rapport Annuel

1 LE FONDS : JUNE CITYZEN

1.a Désignation

Stratégie d'investissement immobilière : La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de l'actif en immobilier situé en France ou dans les pays de la zone euro, détenu directement ou indirectement.

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 :

- 1.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,
- 2.l'exposition à des zones géographiques présentant un potentiel de croissance des valeurs locatives et de transactions immobilières,
- 3.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,
- 4.l'optimisation des états locatifs des Actifs Immobiliers.

La stratégie d'investissement de la Société poursuit également 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.

Cette stratégie vise en particulier un objectif portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'ensemble 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. Plus globalement, l'amélioration de la performance environnementale des actifs passe par une exploitation efficace en matière de consommations.

La Société de Gestion mène des actions d'amélioration et de transformation ayant pour finalités l'analyse de différents indicateurs de performance environnementale.



Cet objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 est détaillé en partie 3 de ce rapport.

Rapport Annuel

1 LE FONDS : JUNE CITYZEN

1.a Désignation

Label ISR : Le fonds a obtenu le Label ISR en date du 27 mars 2023. Les objectifs de la démarche d'investissement socialement responsable sont les suivants :

- Objectifs généraux
- Objectifs financiers
- Objectifs sur le domaine environnemental
- Objectifs sur le domaine social
- Objectifs sur le domaine de la gouvernance

La démarche est décrite dans le code de transparence distribué aux souscripteurs et mis à disposition sur le site june-cityzen.fr.

Durée de placement recommandée : 8 ans.

Société de Gestion : June REIM : 10, Rue de la Charité à Lyon (69002), agréée par l'AMF sous le numéro GP-20000021.

Dépositaire : Oddo BHF SCA : 12, Boulevard de la Madeleine, 75009 Paris.

Commissaire aux comptes : PriceWaterhouseCoopers Audit (PWC) : 63, Rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine.

Expert-immobilier : CBRE Valuation, Société par Actions Simplifiée (S.A.S), 131 Avenue Wagram, 75017, Paris. Immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° B 384 853 701.

1.b Eléments financiers synthétiques

Eléments au 31/12/24	Parts I	Parts A
Actif net	4 419 058 €	116,853 €
Valeur liquidative par part 2024	110,126 €	116,853 €
Dividende par part 2024	4,40 €	0 €
Nombre actifs gérés	5	
Valeur hors droits des actifs immobiliers	4 390 000 €	
Loyers bruts (12 mois)	237 823 €	

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

Situation économique

Croissance mondiale et Européenne :

L'année 2024 a été marquée par une croissance économique mondiale stable mais modérée, avec un taux de 3,2 %. Cette performance, bien que similaire à celle de 2023, masque des dynamiques contrastées entre les différentes régions du globe. La désinflation mondiale, résultat des politiques monétaires restrictives mises en place depuis 2022, s'est poursuivie en 2024.

L'économie mondiale montre une résilience variable selon les régions. Aux États-Unis, la croissance est soutenue par une consommation forte. En revanche, la croissance en Chine est inférieure aux prévisions, en raison d'un marché immobilier instable et d'une confiance des consommateurs faible.

Les prévisions pour 2025 indiquent une légère accélération de la croissance mondiale, avec un taux attendu de 3,3 % et une inflation prévisionnelle mondiale de 4,2%. Néanmoins les effets de la guerre commerciale entamée par l'administration américaine restent incertains.

La croissance dans la zone euro est morose depuis 2022, avec une prévision de 0,9 % en 2025, révisée à la baisse en raison des tensions géopolitiques persistantes et d'une activité manufacturière moins dynamique que prévu à la fin de 2024. En 2026, la croissance devrait s'accélérer pour atteindre 1,2 %, soutenue par une augmentation de la demande intérieure et un assouplissement des conditions de financement.

L'inflation en Europe a reculé sensiblement en 2024, atteignant une moyenne annuelle de 2,4 %. Cette désinflation a permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, offrant un potentiel de reprise de la consommation en 2025.

Situation économique en France :

En 2024, l'économie française a continué de croître à un rythme faible, avec un taux de 1,1 %. Cette performance, bien que stable, reflète un contexte d'attentisme et d'incertitudes, tant sur le plan politique qu'économique. La croissance a principalement été tirée par le commerce extérieur et les dépenses publiques, tandis que l'investissement privé et la consommation des ménages ont peiné à redémarrer.

La consommation des ménages, moteur de l'économie française, a en effet montré des signes de faiblesse en 2024, freinée par les incertitudes. L'inflation pour sa part a reculé sensiblement en 2024, atteignant une moyenne annuelle de 2,4 %. Cette stabilisation des prix a permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, offrant un potentiel de reprise de la consommation en 2025.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

L'investissement privé a également pâti de l'instabilité, les entreprises privilégiant la prudence plutôt que de nouveaux projets. Parallèlement les défaillances d'entreprises sont au plus haut dans le pays. Le commerce extérieur a cependant été un pilier de la croissance en 2024, porté par la demande internationale dans l'aéronautique, le luxe et l'agroalimentaire.

Cette tendance de croissance faible en France pourrait se poursuivre en 2025 avec une anticipation à 0,9 %, malgré la force de la demande extérieure et une potentielle stabilisation politique.

Marchés immobiliers

Résidentiel ancien – Vers une stabilisation du marché

L'année 2024 a vu une stabilisation des taux d'intérêt, amorçant une légère reprise du marché immobilier résidentiel ancien après plusieurs années de repli. Le nombre de transactions immobilières semble avoir cessé de baisser, et les prix des logements anciens ont montré des signes de stabilisation. Les investisseurs restent prudents, mais la confiance commence à revenir grâce à des conditions de financement plus favorables.

En 2024, les ventes de logements anciens se situent autour des 750 000 transactions, selon le Conseil supérieur du notariat (CSN), marquant une baisse de 12% par rapport à 2023. Les prix des logements anciens ont diminué en moyenne de 2,1% sur l'année, après une baisse de 4% en 2023. La contraction de la demande a favorisé les acheteurs, mais une reprise modérée est attendue en 2025.

Références : Insee, Banque de France, Banque Centrale Européenne, FMI, JLL, CBRE, CSN

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

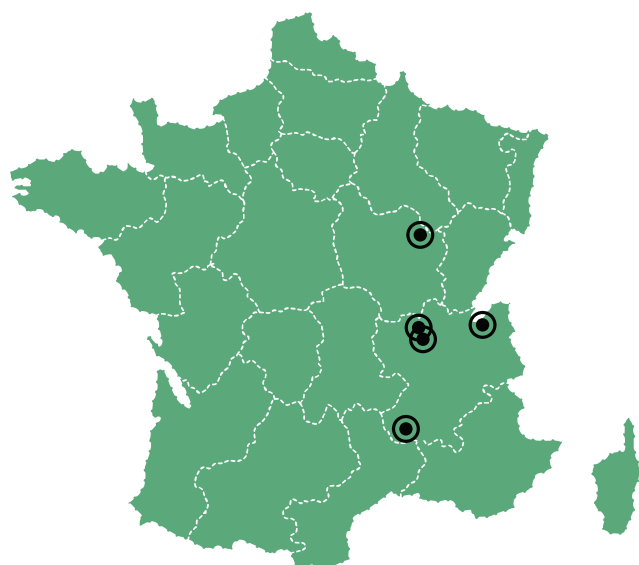
June Cityzen a été créé le 20 mai 2022 et l'année 2024 marque son second exercice.

La performance (dividendes réinvestis) générée depuis la création du fonds est de 16,85 % et de 5,27% sur l'année 2024.

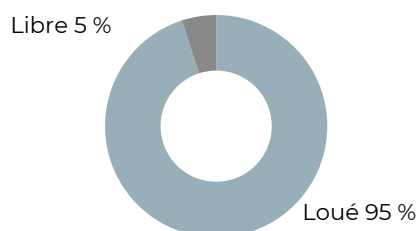
Nous ne pouvons pas anticiper de performances futures en se basant sur des performances passées, étant donné que ces dernières sont susceptibles de varier aussi bien à la hausse qu'à la baisse selon les conditions de marché.

2.b Investissement et évolution du portefeuille immobilier

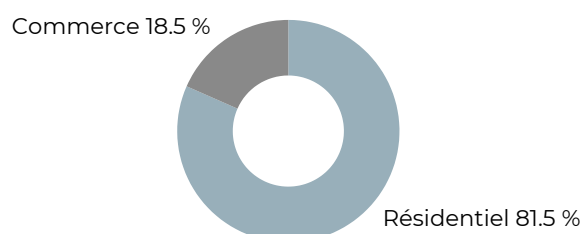
Le portefeuille du fonds June Cityzen compte désormais cinq actifs. Au début de l'année 2025, deux actifs sont sous promesse d'acquisition. Actuellement, le portefeuille se compose essentiellement de biens à usage d'habitation.



Taux d'occupation physique



Répartition des surfaces par typologie



Portefeuille actuel

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Acquisition

En 2024, June Cityzen a acquis un immeuble situé en plein centre de Saint-Fons. Cet ensemble immobilier, d'une superficie Carrez de 572 m², comprend quatre commerces en rez-de-chaussée ainsi que sept appartements.

Des travaux d'amélioration énergétique sont prévus afin d'optimiser la performance énergétique du bâtiment et d'améliorer le confort et le bien-être des occupants.



Gestion

Actif du portefeuille	Typologie	Taux d'occupation	Rendement locatif plein	Part du portefeuille en valeur
Montélimar	Habitation	100%	6,74%	13%
Villeurbanne	Habitation	100%	6,61%	10%
Dijon	Habitation Commerce	100%	6,13%	21%
Bonne	Habitation	78%	6,67%	27%
Saint-Fons	Habitation Commerce	100%	6,86%	29%

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Evaluation

Responsabilité et Délégation de la Gestion

La Société de Gestion assume la responsabilité de l'évaluation précise des actifs de June Cityzen et du calcul ainsi que de la publication de la Valeur Liquidative des Parts. Toutefois, elle se réserve le droit de déléguer la gestion comptable, notamment le calcul de la Valeur Liquidative, à un délégataire spécialisé.

- *Calcul de la Valeur Liquidative*

La Valeur Liquidative des Parts est déterminée en fonction de l'Actif Net réévalué de du Fonds, formulé comme suit : *Valeur Liquidative =*

Actif Net réévalué (actifs - dettes - ajustements) / nombre total de Parts en circulation.

La transmission de la valeur de l'Actif Net réévalué se fait régulièrement par la Société de Gestion à chaque Associé, et cette information est également disponible sur demande.

- *Évaluation des Actifs selon des Procédures Internes*

Pour le calcul de l'Actif Net réévalué, les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion avec l'assistance d'un Expert Immobilier. La valeur réelle des Actifs est déterminée conformément aux procédures internes de la Société de Gestion et aux règles d'évaluation spécifiques définies.

Évaluation des Différentes Catégories d'Actifs

Les actifs immobilisés, reflétant la valeur intrinsèque des biens, sont consignés à leur valeur de marché. L'écart de réévaluation exprime la différence entre la valeur d'acquisition et l'évaluation actuelle, avec des règles spécifiques pour chaque type d'actif, tels que les parts de SCPI, les immeubles, ou les valeurs mobilières. Les autres actifs, qu'il s'agisse d'actifs circulants, d'instruments financiers à terme, d'endettement, ou d'autres catégories, sont évalués de manière distincte, prenant en compte leurs caractéristiques spécifiques. Le détail des règles d'évaluation par catégorie est énoncé dans le document d'information du Fonds.

Ajustements et Mesures de Risque

La Société de Gestion de June Cityzen peut appliquer des ajustements à la Valeur Liquidative, intégrant des éléments tels que le risque d'exigibilité, la dépréciation, les frais et droits, la collecte non investie, les dividendes et loyers à recevoir ainsi que les coupons courus. La mesure du risque global repose sur le calcul de l'engagement, offrant une évaluation approfondie de la robustesse financière de June Cityzen.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Amortissement des frais de structuration, d'acquisition et de financement des Actifs Immobiliers

Les frais de structuration et d'acquisition des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société sont amortis sur une période de cinq (5) ans. Les frais de financement sont amortis sur une période correspondant à la maturité de la dette levée.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.d Frais de gestion et de transaction

Sur l'exercice 2024, le Fonds assume les dépenses récurrentes listées ci-dessous afin de rémunérer les différents intervenants dans sa gestion :

Frais de gestion récurrents		Exercice 2024 en euros	% Actif net moyen
Frais facturés à June Cityzen directement	Honoraires du dépositaire	0	0
	Honoraires du Commissaire aux Comptes	0	0
	Honoraires du valorisateur	0	0
	Honoraires Société de Gestion	0	0
	Divers	2917	0,08%
	Sous-total June Cityzen	2917	0,08%
Frais facturés aux filiales de June Cityzen	Honoraires de gestion comptable	600	0,02%
	Honoraires Société de Gestion - Asset management	0	0
	Honoraires de gestion locative	19 600	0,53%
	Divers	7636	0,21%
	Sous-total filiales	27 836	0,76%
Total général		30 753	0,84%

En outre, sur l'exercice 2024 et conformément à la documentation du Fonds, le Fonds et ses filiales ont versé à la Société de Gestion des commissions d'acquisition et de cession de 23 000 € correspondant à 2% du volume d'acquisitions et de cession sur l'exercice (prix considéré net vendeur). La société de gestion June REIM a pris en charge tous les frais de gestion et de fonctionnement.

2.e Perspectives

En 2025, le fonds June Cityzen poursuivra activement sa stratégie d'investissement avec l'acquisition en cours de deux nouveaux actifs, renforçant ainsi la diversification et la solidité de son portefeuille. Par ailleurs, les travaux de rénovation énergétique engagés en 2024 continueront de se déployer afin d'améliorer la performance environnementale des actifs détenus.

Dans cette dynamique, il est prévu de poursuivre la politique de distribution du fonds avec un dividende estimé à 1,1 € par part chaque trimestre, sous réserve des conditions de marché.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

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 d'assurer un objectif extra-financier d'amélioration de la performance environnementale de ses actifs immobiliers.

1. La démarche d'investissement socialement responsable de June Cityzen

Le fonds a obtenu le label ISR « Investissement Socialement Responsable » le 27 mars 2023. Ce label est valable 3 ans. La société fait l'objet d'un audit annuel de l'AFNOR afin de s'assurer que les engagements pris ont bien été respectés.

Avec l'obtention de ce label, le fonds s'est engagé dans une démarche environnementale et socialement responsable.

Les engagements se déclinent sur les 3 thématiques suivantes :

- L'environnement (E),
- L'aspect social (S),
- La gouvernance (G).

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.

Les principaux engagements pris sont les suivants :

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)

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

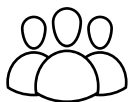
Sur le domaine Social



La sécurité, le bien-être et le confort des occupants constituent une priorité pour le fonds June Cityzen qui 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.

Sur le domaine de la Gouvernance



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

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.

Les engagements de June Cityzen en matière ESG

Les objectifs généraux sont déclinés sur les 3 domaines (Environnement, Social et Gouvernance) pour lesquels la pondération relative retenue est la suivante :

Environnement : 40 %
Social : 40 %
Gouvernance : 20 %

Cette pondération reflète la stratégie ISR du fonds :

- Un impact environnemental important, tant sur l'énergie que sur le carbone et l'eau,
- Un impact social à la mesure de la typologie des actifs gérés par la société de gestion et centré sur la mobilité, les services, la santé et le confort des occupants,
- Une gouvernance axée à la fois sur la maîtrise des risques et sur la mise en œuvre opérationnelle des thématiques E et S.

Méthodologie d'analyse et 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.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

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 :

- E : 14 critères d'évaluation (40 %)
- S : 11 critères d'évaluation (40 %)
- G : 6 critères d'évaluation (20%)

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.

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.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Note maximale attribuable à l'actif

Elle correspond à 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 maintenir l'évaluation au-dessus de cette note.

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.

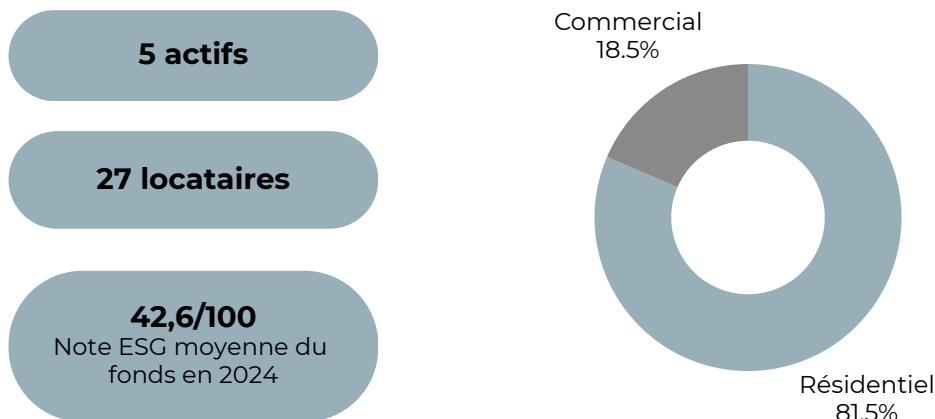
Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Inventaire du portefeuille ISR au 31 décembre 2024 et chiffres clés

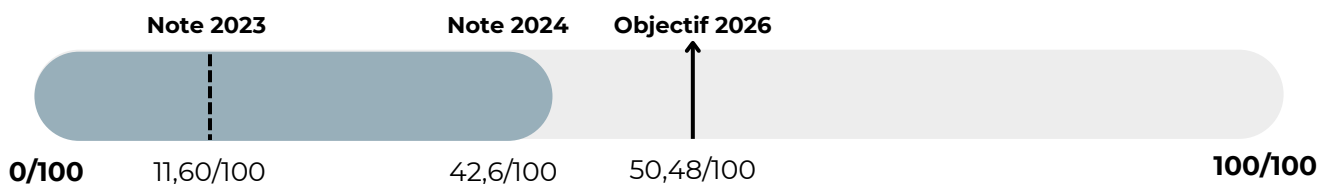
Le portefeuille se compose de 5 actifs immobiliers au 31 décembre 2024. La surface totale s'élève à 1 742,90 m² dont une part de surface résidentielle de 81,5% et une part de 18,5% de sa surface dédiée aux commerces en pied d'immeuble.



June Cityzen s'engage, dans les trois ans suivant l'acquisition, à transformer ses actifs. Dans ce cadre, l'équipe de gestion met en œuvre des actions d'amélioration des caractéristiques E, S et G.

2. Synthèse des performances extra financière globale du fonds

Cette synthèse représente les notes ESG du portefeuille du fonds June Cityzen, initialement, au 31/12/2024 et projetées à 3 ans selon l'objectif fixé par le fonds.



Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Nom de l'actif	Date acq.	Note ESG acq.	Note ESG 2023	Note ESG 2024				Classement ESG par note	Date objectif	Note à 3 ans	DPE C ou 30%
				Total	E	S	G				
Montélimar	nov. 2022	12	34	55,2	20	24	11,2	2	nov. 2025	50,4	Atteint (DPE C)
Villeurbanne	juin 2023	10,8	37,8	56,4	17,6	21,6	17,2	1	juin 2026	51,2	Atteint (+ 30%)
Bonne	août 2023	6,8	12,8	18,4	2,4	9,2	6,8	5	août 2026	51,6	En cours (+ 30%)
Dijon	sept. 2023	15,6	26	40	16	17,6	6,4	4	sept. 2026	51,2	En cours (DPE C)
Saint-Fons	mars 2024	12,8	12,8	43	14	24,4	4,6	3	mars 2027	48	En cours (+ 30%)
Portefeuille June Cityzen Moyenne des notes		11,6	24,7	42,6	14	19,4	9,2			50,48	

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Montélimar



ADRESSE

20 Avenue Saint Lazare,
Montélimar (26)



TPOLOGIE

Habitation
7 logements

13%*



DATE D'ACQUISITION

Novembre 2022



SURFACE

359 m²

DPE C

*Poids en valeur dans le portefeuille



NOTATION ESG DE L'ACTIF IMMOBILIER

12/100

Note ESG à l'acquisition

34/100

Note en 2023

55,2/100

Note en 2024

+43,2 points d'amélioration depuis l'acquisition

La note cible de June de 50,4 sur cet actif a été atteinte !

Faits marquants 2024

Cet actif a connu plusieurs libérations de logements au cours de l'année, avec 3 lots vacants ayant marqué le lancement du programme de rénovation prévu dans le cadre du **bouquet de travaux**. Ces libérations ont permis d'initier des **améliorations visant à optimiser le confort des futurs occupants** : le traitement des anomalies électriques et gaz et électrique et la réalisation de travaux de peinture. À fin 2024, **33 % des surfaces de l'immeuble bénéficient d'un loyer abordable**, une progression par rapport à 2023.

Afin de préserver et valoriser les espaces extérieurs de cet immeuble, une entreprise spécialisée a été mandatée pour l'entretien du jardin permettant de maintenir un cadre agréable pour les résidents.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Villeurbanne			
	ADRESSE 139 Rue Château Gaillard, Villeurbanne (69)		TYPOLOGIE Habitation 6 unités
	DATE D'ACQUISITION Juin 2023		SURFACE 98 m²
			10%*
			DPE D

*Poids en valeur dans le portefeuille



NOTATION ESG DE L'ACTIF IMMOBILIER

10,8/100

Note ESG à l'acquisition

37,8/100

Note en 2023

56,4/100

Note en 2024

+45,6 points d'amélioration depuis l'acquisition

La note cible de June de 51,2 sur cet actif a été atteinte !

Faits marquants 2024

Comme mentionné dans le rapport précédent, cet actif a fait l'objet de travaux de rénovation afin d'accueillir des colivers. L'**amélioration du système de chauffage** et l'**isolation** ont permis d'optimiser la performance énergétique du lot, contribuant ainsi à la stratégie du fonds avec une **amélioration de +39,7 % de son efficacité énergétique**. Le DPE est ainsi passé de la classe E à D.

Le locataire transmet ses consommations réelles chaque semestre. Sa réponse à l'enquête de satisfaction confirme que l'appartement est particulièrement accueillant. Avec six unités sur 100 m², le ratio de consommation est faible.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Bonne			
	ADRESSE 300 Avenue du Léman, Bonne (74)		TYPOLOGIE Habitation 6 logements
	DATE D'ACQUISITION Août 2023		SURFACE 405 m²
			27%*
			DPE F

*Poids en valeur dans le portefeuille



NOTATION ESG DE L'ACTIF IMMOBILIER

6,8/100

Note ESG à l'acquisition

12,8/100

Note en 2023

18,4/100

Note en 2024

+11,6 points d'amélioration depuis l'acquisition

La note cible sur cet actif n'a pas encore été atteinte.

Faits marquants 2024

De **nouveaux diagnostics de performance énergétique** ont été réalisés pour cet actif, mettant en évidence une amélioration. Au fur et à mesure des libérations de logements, le fonds réalise des travaux pour optimiser leur remise en location. Une **étude approfondie** a été menée avec un architecte afin d'établir un plan de travaux visant à **optimiser la consommation énergétique** de l'immeuble, incluant notamment le **remplacement de chaudière fioul**.

Une analyse détaillée de la phase travaux a été effectuée en 2024. Le début des travaux est prévu en 2025, avec un **objectif de réduction de la consommation énergétique d'au moins 30 %**.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Dijon

**ADRESSE**
31 Avenue du Drapeau,
Dijon (21)

**TYPOLOGIE**
Mixte
2 commerces,
4 logements

**DATE D'ACQUISITION**
Septembre 2023

**SURFACE**
309 m²

21%*

DPE D**

*Poids en valeur dans le portefeuille

**Diagnostic de performance des logements



NOTATION ESG DE L'ACTIF IMMOBILIER

15,6/100

Note ESG à l'acquisition

26/100

Note en 2023

40/100

Note en 2024

+24,4 points d'amélioration depuis l'acquisition

La note cible sur cet actif n'a pas encore été atteinte.

Faits marquants 2024

En 2024, plusieurs actions ont été engagées pour améliorer l'état général de l'immeuble et en valoriser l'usage. Un entretien des parties communes a été lancé, incluant la **sécurisation** de l'immeuble et l'**entretien des 420 m² d'espaces verts**.

Par ailleurs, un **local commercial** vacant a été **remis en état et reloué**, ainsi qu'un logement, suite à la réalisation du **bouquet travaux**.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Saint-Fons

**ADRESSE**
2 Avenue Henri Barbusse, Saint-Fons (69)

**TYPOLOGIE**
Mixte
4 commerces,
7 logements

**DATE D'ACQUISITION**
Mars 2024

**SURFACE**
572 m²

**29%***

**DPE D****

*Poids en valeur dans le portefeuille

**Diagnostic de performance des logements



NOTATION ESG DE L'ACTIF IMMOBILIER

12,8/100

Note ESG à l'acquisition

43/100

Note en 2024

+ 30,2 points d'amélioration depuis l'acquisition

La note cible sur cet actif n'a pas encore été atteinte.

Faits marquants 2024

Cette année, **plusieurs libérations** et **relocations** ont permis de relancer la dynamique locative. En parallèle, une étude a été lancée pour **sécuriser l'immeuble et renforcer la qualité de vie des occupants**.

Une étude est en cours pour améliorer la performance énergétique du bâtiment, en ligne avec nos engagements en matière d'efficacité énergétique.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Focus les indicateurs de performance du fonds

Pilier	KPI	Performance	Unité	Explication	Taux de couverture
E	Performance énergétique tous fluides, tous usages, parties communes et privatives <i>Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2024 – 135 kWhEF/m²/an)</i>	157,6	kWhEF.pci/m²	La performance énergétique moyenne des actifs immobiliers résidentiels (commerces exclus) détenus par le fonds June Cityzen est de 157,6 kWhEF.pci/m² en 2024. 100% des données sont estimées via les diagnostics de performance énergétique.	81,5%
	La réduction moyenne, en pourcentage, des consommations en énergie primaire des actifs ayant fait l'objet de travaux (rénovation lourde ou thermique)	0%	% en valeur du portefeuille	Au 31/12/2024, aucun actif n'a fait l'objet de rénovation lourde ou thermique.	100%
	Le niveau moyen du DPE sur l'ensemble du portefeuille	DPE C ou +30% d'amélioration thermique	DPE	L'objectif d'investissement est atteint ou en cours de travaux sur l'ensemble de la surface du portefeuille résidentiel (commerces exclus), avec un DPE égal à C ou une amélioration de 30% de la performance énergétique.	100%
	Emissions de GES couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie	34,9	kgCO2eq/m²	Selon les valeurs estimées des DPE, la moyenne totale des émissions de GES du portefeuille résidentiel June Cityzen (commerces exclus) s'élève à 34,9 kgCO2eq/m² en 2024.	81,5%
	Projets de rénovation ayant visés une démarche bas carbone (rénovation lourde ou thermique).	0	Nombre de projets	Au 31/12/2024, aucun projet de rénovation lourde ou thermique n'a eu lieu.	100%

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

Pilier	KPI	Performance	Unité	Explication	Taux de couverture
E	Les consommations d'eau	0,879	m ³ /m ² /an	Les consommations d'eau de l'actif de Montélimar, Bonne, Dijon et Villeurbanne sur un an sont connues. Les consommations d'eau de Saint-Fons sont suivies sur les parties communes uniquement mais incomplètes sur une année.	67%
	Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2024 – 1,29 m ³ /m ² /an				
S	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)	71%	% en valeur du portefeuille	Au 31/12/2024, des actions ont été menées sur plusieurs sites : amélioration du DPE à Villeurbanne, accès aux espaces verts et racks vélo installés à Dijon, correction d'anomalies à Bonne et Montélimar.	100%
	Part de la surface résidentielle du portefeuille louée à des loyers abordables Arrêté du 28 décembre 2023 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts	14,41%	% en m ² du portefeuille	Au 31/12/2024, 33,7% de la surface de l'actif de Montélimar est proposée à un loyer abordable et 23,1% de la surface de l'actif de Saint Fons soit 14,41% de la surface résidentielle du portefeuille.	100%
G	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	100%	% en valeur du portefeuille	Chaque actif du fonds détient une évaluation, réalisée sur R4RE, des risques liés aux conséquences du changement climatique.	100%
	Part des contrats avec des prestataires clés incluant des clauses ESG	100%	% en nombre	Sur les contrats signés avec nos principales parties prenantes clés (gestionnaire locatif et AMO), 100% détiennent des clauses ESG.	100%

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Les actions d'amélioration des différents domaines :



Environnement

100% des contrats électriques des parties communes des actifs sont en électricité verte.

Le fonds a remis à l'ensemble des locataires les kits hydro économes.

Les consommations d'eau des parties communes et de certaines parties privatives sont suivies. Les factures nous sont directement transmises par les services des eaux de chaque commune et par les gestionnaires de nos actifs.



Social

Des actions de sécurisation ont été menées sur les immeubles de Dijon et Bonne. Le système d'accès de Montélimar a été remplacé.

À Montélimar, 33,7% des logements sont proposés à loyers abordables, et 23,1% à Saint-Fons.

Tous les immeubles sont implantés dans des zones dynamiques, bénéficiant d'une diversité de services (écoles, commerces, santé) à moins de 500m. Chaque immeuble est desservi par plusieurs lignes de transports en commun. A Bonne, de nouvelles offres de mobilité alternatives ont été créées.



Gouvernance

Des questionnaires de satisfaction ont été envoyés à l'ensemble des locataires : 7 retours ont été enregistrés. Afin de renforcer l'engagement autour des bonnes pratiques environnementales, 12 locataires sur 25 ont signé l'éco-guide.

Une clause ESG a été intégrée dans le contrat de mission de l'architecte pour l'actif de Bonne, assurant l'alignement des partenaires sur les engagements du fonds.

Le fonds a réalisé une étude d'exposition aux risques liés au changement climatique via l'outil R4RE de l'OID, couvrant l'ensemble des actifs du portefeuille.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

Les 2 indicateurs de surperformance :

Le fonds a surperformé sur les deux indicateurs suivants :

- Loyer abordable,
- Engagement des parties prenantes.

Loyer abordable

Le critère de loyer abordable correspond à la location ou à la relocation de logements à un niveau de loyer inférieur ou égal au loyer de référence dit "**loyer intermédiaire**". L'objectif du fonds est de proposer et de conserver, au moins 5 % de son patrimoine locatif à un loyer abordable. Cet objectif prend en compte les logements actuellement loués ainsi que ceux en cours de relocation.

En 2024, 14,41 % de la surface totale du portefeuille est louée à des loyers abordables, notamment :

- Montélimar, avec 33,7 % de surfaces des logements proposés à loyer abordable ;
- Saint-Fons, avec 23,1 % de surfaces des logements proposés à loyer abordable.

Il convient de noter que cet engagement relève d'une **initiative volontaire** du fonds June Cityzen. Il porte exclusivement sur le montant du loyer, sans inclure d'autres critères d'accès propres aux logements dits « intermédiaires ».

Engagement des parties prenantes

Le fonds a également pris l'engagement d'intégrer des clauses contractuelles liées à ses engagements ESG dans ses relations avec les principales parties prenantes, notamment les **gestionnaires d'actifs**.

Les équipes de June REIM ont rédigé ces clauses, qui ont été systématiquement intégrées dans 100 % des contrats signés avec les prestataires de services.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.a Rapport extra-financier

L'engagement des parties prenantes clés

LES PARTIES PRENANTES	ACTIONS	RÉSULTATS
Les associés et distributeurs	Réalisation d'une assemblée générale	L'assemblée générale a eu lieu le 25/06/2024 pour l'année 2023. Pour l'année 2024, elle aura lieu au S2 2025. 100 %
Les collaborateurs	Réalisation de formation relative aux enjeux ESG	4 collaborateurs sur 7 ont suivi une formation relative aux enjeux ESG en 2024 57 %
Les locataires	Diffusion d'un éco-guide	Nombre de locataires : 25 Nombre de signature : 12 100% 48 %
	Diffusion d'une enquête de satisfaction	Nombre de diffusion : 25 Nombre de réponses : 7 100% 28 %
Les prestataires de services <i>Property Managers</i>	Diffusion et signature de clauses contractuelles ESG pour les mandats avec les prestataires de services	Mandats de gestion signés : 4 Mandats contenant une clause ESG : 4 100 %
Les prestataires de travaux <i>Architectes / Entreprises</i>	Diffusion et signature de clauses contractuelles ESG pour la réalisation de travaux avec les prestataires de travaux	Réalisation de travaux : 16 Signature d'une clause ESG : 7 44%
Les syndicats de copropriété	Mise en place de la politique ESG du fonds sur les actifs en copropriété	Les actifs sont principalement en monopropriété sauf un actif géré par un syndic bénévole NA

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

Document d'information périodique pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : June Cityzen

Identifiant d'entité juridique : JUNE CITYZEN A : FR001400AK83
JUNE CITYZEN I : FR001400AK915

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
☒ Oui	☐ Non
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant 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 promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de % d'investissements durable ☐ 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 a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

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 n'établit 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 taxonomie.

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Le fonds s'est engagé dans une démarche d'investissement socialement responsable qui vise à améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs, tout en développant la santé, le confort et le bien-être des occupants.

Grâce à son objectif d'investissement durable, le fonds promeut les caractéristiques suivantes :

- Améliorer la performance environnementale des actifs par la rénovation (lourde ou thermique) et l'exploitation efficace en termes de consommation de fluides (chauffage/refroidissement, eau, électricité).
- Amélioration des consommations des bâtiments suite aux choix des ressources.

Pour atteindre l'objectif d'investissement durable promu par ce produit financier, le fonds a entrepris :

- La collecte des consommations d'énergie et d'eau des parties communes des immeubles.
- La mise à jour de plusieurs diagnostics de performance énergétique.
- La réception de retour aux enquêtes de satisfaction sur le bien-être et le confort des occupants.
- La signature, par les parties prenantes clés des actifs, de contrats avec des clauses prenant en compte les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance du fonds.
- L'amélioration de la performance environnementale d'un actif immobilier.
- Une étude complète par un architecte pour l'amélioration de l'empreinte carbone d'un immeuble.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont l'objectif d'investissement durable promu par le produit financier est atteint.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

Les indicateurs de durabilité utilisés, pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable promu par le fonds, comprennent :

- Le niveau moyen du DPE sur l'ensemble du portefeuille.
- La Performance énergétique (ex : kWh_{ep}/m² ou kWh_{EF}.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 thermique).

Indicateurs environnement	Résultats 2023	Résultats 2024	Explications
Consommation d'énergie finale (en kWh_{EF}/m²/an) Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2024 – 135 kWh _{EF} /m ² /an)	258	157,6	Ces données ont été estimées à partir des DPE. Les données réelles n'ont pas été fournies par les locataires. Seules les consommations d'énergie finales des parties communes ont pu être suivies. Selon les DPE, la consommation d'énergie finale moyenne pour l'ensemble du portefeuille en 2024 s'élève à 157,6 kWh _{EF} /m ² , supérieur au benchmark de l'OID.
Niveau du diagnostic de performance énergétique Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2024	DPE E	DPE C ou 30% d'amélioration thermique	Sur les 5 actifs du portefeuille de June Cityzen, 2 ont atteint une moyenne de DPE C ou une amélioration de 30% des consommations énergétiques et 3 sont en cours de travaux, conformément à la thèse d'investissement du fonds. Les commerces sont exclus du calcul.
Consommation d'eau (en m³/m²/an) Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2024 – 1,29 m ³ /m ² /an	0,462 m ³ /m ² /an	0,879 m ³ /m ² /an	La note de 2023 prends en compte seulement les consommations d'un actif. En 2024, les consommations d'eau de 4 actifs sur 5 sont suivies. La moyenne de consommation est inférieure à la valeur de benchmark de l'OID.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

...et par rapport aux périodes précédentes?

Entre 2023 et 2024, les consommations d'énergie finale du portefeuille ont fortement diminué, passant de 258 kWhEF/m²/an à 157,6 kWhEF/m²/an, soit une baisse d'environ 39%. Cette amélioration s'explique principalement par une meilleure couverture du portefeuille en termes de données issues des DPE, et non par des travaux de rénovation lourde, puisqu'aucune intervention de ce type n'a été réalisée en 2024.

Concernant la consommation d'eau, celle-ci apparaît en hausse, passant de 0,462 m³/m²/an en 2023 à 0,879 m³/m²/an en 2024. Toutefois, cette évolution est due à un périmètre de suivi élargi : en 2023, seule l'eau d'un actif était prise en compte, tandis qu'en 2024, quatre actifs sur cinq ont pu être intégrés dans le suivi.

Enfin, la performance énergétique moyenne selon les DPE s'est améliorée, avec un passage de la classe E à la classe D, toujours selon les estimations faites sur la base des DPE réalisés lot par lot, en excluant les commerces.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

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 ?

La société de gestion s'engage 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.

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 Cityzen priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact.

Les 3 principales incidences négatives quantifiables suivantes du fonds June Cityzen sont les suivantes :

- La part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

- 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 est faite annuellement et est divulguée sur le site web de la société de gestion.

Les investissements durables étaient-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?

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.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel. Ces indicateurs ont fait l'objet d'un reporting disponible sur le site web de la société de gestion – Annexe 1. Des données estimatives ont été utilisées dû à l'indisponibilité de données réelles. Voici les principales :

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité	Incidences 2023	Incidences 2024	Explication
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0,00%	0,00%	Le fonds June Cityzen ne porte pas d'acquisition si l'actif immobilier est utilisé pour l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	80,7 %	87%	La part d'actifs inefficients représente 87% de la valeur des actifs détenus par le fonds pour lequel la note DPE est supérieure à C. 60,4% est noté D.
Intensité de la consommation d'énergie	0,0002581 GWh/m²	0,0001703 GWh/m²	La consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus par le fonds June Cityzen est de 0,0001703 GWh/m². 100% des données sont estimées.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Montélimar	Immobilier – Résidentiel	13%	France
Villeurbanne	Immobilier – Résidentiel	10%	France
Bonne	Immobilier – Résidentiel	27%	France
Dijon	Immobilier – Mixte	21%	France
Saint-Fons	Immobilier – Mixte	29%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

En 2024, la proportion d'investissements liée à la durabilité est de 100%.

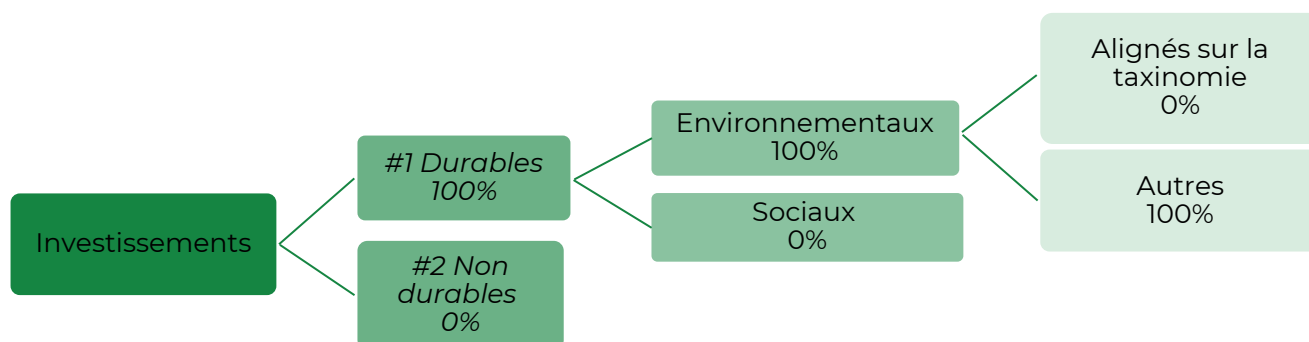
Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissement dans des actifs spécifiques.

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V



La catégorie #1 Durables inclut les investissements durables du produit financier ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie #2 Non durables inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Le fonds a réalisé l'ensemble de ses investissements dans des actifs utilisés pour atteindre l'objectif d'investissement durable promu par June Cityzen telles que décrites dans son annexe III.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique concerné par ces investissements est l'immobilier.

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

Les investissements durables ayant un objectif environnemental du fonds ont un alignement de 0% sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE (0% ici). Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour 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.

- Alignés sur la taxinomie : gaz fossile
- Alignés sur la taxinomie : nucléaire
- Alignés sur la taxinomie (hors gaz et nucléaire)
- Non alignés sur la taxinomie



Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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 correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le fonds June Cityzen a réalisé 0% d'investissement dans des activités transitoires et 0% d'investissement dans des activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissement alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non 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 : 100%.

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 gouvernances. 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 était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'investit pas dans des investissements durables ayant un objectif social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales et sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

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

Rapport Annuel

3 RAPPORT ESG

3.b Règlement SFDR Annexe V

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Le fonds a réalisé plusieurs actions en 2024 afin de répondre à l'objectif d'investissement durable dans lequel il s'est engagé. A savoir :

- **Actif situé à Montélimar (26)** : Sur cet actif, un programme de rénovation a été lancé à la suite de la vacance de trois logements, avec des travaux de mise en conformité, de peinture et de traitement des anomalies électriques. Un suivi des consommations d'eau et d'électricité a été mis en place, et les retours des locataires ont été analysés.
- **Actif situé à Villeurbanne (69)** : plusieurs actions ont été engagées notamment la collecte de données auprès des locataires concernant leurs consommations d'eau et d'énergie et la mise à jour du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE),
- **Actif situé à Dijon (21)** : les réponses aux questionnaires adressés aux locataires ont permis d'identifier des pistes d'amélioration, lesquelles ont été analysées pour être intégrées dans le plan travaux. L'immeuble fait l'objet d'un suivi des consommations collectives, notamment :
 - L'eau pour l'ensemble du bâtiment,
 - L'électricité pour les parties communes.
- **Actif situé à Bonne (74)** : une étude approfondie a été menée afin d'identifier les leviers d'amélioration énergétique. Cette démarche a abouti à l'intégration d'une clause ESG avec l'architecte. L'objectif fixé est une amélioration d'au moins 30 % de l'efficacité énergétique, en ligne avec les ambitions environnementales du fonds.
- **Actif situé à Saint Fons (69)** : pour contribuer à l'objectif d'investissement durable, le fonds a repris les contrats de gestion en intégrant des clauses ESG. Un contrat d'électricité verte a également été souscrit pour les parties communes.

Lors de chaque programme de rénovation d'appartements ou d'immeubles entiers, l'impact en termes de performance énergétique et d'émission de gaz à effet de serre continuera à être pris en compte. Ces éléments sont détaillés dans le rapport annuel du fonds June Cityzen dans la section 3.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable. Aucun indice spécifique n'a été désigné comme référence pour déterminer si l'objectif d'investissement durable est atteint. Les questions concernant ces indices ne s'appliquent pas.

Rapport Annuel

4 PERFORMANCES DE LA SC

Evolution de l'actif net	31/12/2024
Actif net en début d'exercice	3 384 934
Souscriptions (hors commissions acquises au fonds)	1 000 000
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	69 396
Acomptes sur dividendes	- 146 774
Résultat de l'exercice	111 630
Actif net en fin d'exercice	4 419 176

Sur l'exercice 2024, la performance du fonds June Cityzen découle notamment des variations de valeur de ses filiales pour 69 396 euros, elles-mêmes constituées de :

- i. la prise en compte partielle du potentiel des actifs en portefeuille retranscrite dans leur valeur du marché ;
- ii. la comptabilisation des loyers encaissés par les filiales du fonds June Cityzen ;
- iii. diminué des frais d'acquisition facturés directement à ses filiales (détail section 2.d), des intérêts de la dette bancaire et des distributions intervenues sur l'exercice.

Le résultat de l'exercice (gain de 111 637 euros) est notamment constitué de commissions acquises au fonds (+ 20 000 euros), de distributions reçues de ses participations (+ 77 305 euros) et de produits de placement de sa trésorerie (+ 4 895 euros).

Il en ressort une performance annuelle sur 2024 pour les investisseurs de 5,27 % et une performance depuis la création du fonds de 16.85 %.

Le fonds a continué sa politique de distribution tous les trimestres 2024. Ainsi le dividende par part en 2024, s'élève à un montant de 4,40 €.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Dividende prévisionnel annuel pour 2025

4%

Le versement du prochain
dividende interviendra le 16 juin 2025

5 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

5.a Rémunération

La politique de rémunération de June REIM est conforme à la directive AIFM.

a. *La rémunération fixe*

La partie fixe de la rémunération doit être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La séparation entre la partie fixe et la partie variable de la rémunération doit être absolue. Il ne peut y avoir de vase communicant entre l'une et l'autre partie de la rémunération. Les bonus garantis sont interdits sauf, le cas échéant, à l'embauche du professionnel et dans ce cas, la garantie est strictement limitée à un an.

b. *La rémunération variable*

1. *La rémunération variable selon l'atteinte d'objectifs quantitatifs*

June REIM ne donne pas de rémunérations variables selon l'atteinte d'objectifs quantitatifs pour le moment.

2. *Les primes discrétionnaires*

June REIM envisage de verser des primes discrétionnaires plafonnées à 100 000 euros, qui ne sont pas liées à la performance financière du fonds. Ces primes seront déclenchées par l'implication des collaborateurs dans la réalisation des objectifs extra-financiers des fonds, notamment :

- (i) Participation active à des formations sur la thématique ESG (Environnement, Social, Gouvernance);
- (ii) Implication dans la gestion et la promotion des fonds labélisés ISR (Investissement Socialement Responsable);
- (iii) Participation au Comité annuel de Sensibilisation aux principales incidences négatives (PAI) incluant le risque de durabilité dans les décisions d'investissement.

Cependant, l'attribution de ces primes ne sera pas automatique et dépendra de la santé financière de la société de gestion ainsi que de l'implication individuelle du collaborateur.

Rapport Annuel

5 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

C. Montant total des rémunérations sur l'exercice 2024

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par June REIM à l'ensemble de son personnel (soit 7 collaborateurs au 31 décembre 2024) s'est élevé à 320 444.49 euros (461 812.38 euros chargé). Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par June REIM sur l'exercice : 318 301.87 euros (458 724.52 euros chargé), soit 99.33 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées (sous forme de primes discrétionnaires) versées par June REIM sur l'exercice : 2 142.62 euros (3 087.86 euros chargé), soit 0.67 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.
Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (2 collaborateurs au 31 décembre 2024) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2024), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publiée.

Rapport Annuel

5 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

5.b Procédure de sélection et d'évaluation des Intermédiaires et contreparties

a. La sélection des prestataires

La sélection des prestataires essentiels de June Cityzen est systématiquement rédigée et détaillée.

La sélection des prestataires non essentiels de June Cityzen est également formalisée au moyen d'une fiche de sélection.

Ces sélections sont réalisées avec des critères objectifs de sélection qualitatifs (meilleure prestation, meilleur référencement, équipe et disponibilité, etc.) mais aussi quantitatifs (coût de la prestation), permettant une mise en concurrence. La communication du cahier des charges se fait principalement par téléphone ou mail et précise le contexte, le projet, le planning de réalisation souhaité.

Afin de sélectionner le prestataire (essentiel ou non essentiel), June Cityzen applique les facteurs suivants lorsqu'ils sont pertinents :

- Moyens humains mis à disposition / Technicité
- Expérience / honorabilité / Références professionnelles / réputation / références professionnelles
- Situation financière de l'entreprise
- Réactivité
- Couverture géographique
- Clause ESG
- Rapport qualité/prix
- Réception d'une proposition détaillée permettant de chiffrer avec précision les coûts de la prestation
- Tout autre élément utile à la prise de décision

La formalisation de la sélection ainsi que la documentation collectée afin de motiver la sélection seront conservées, y compris la motivation du choix entre les prestataires.

Rapport Annuel

5 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

b. Le contrôle des prestataires

June Cityzen met en œuvre un processus d'évaluation de la société délégataire / prestataire, permettant d'identifier les risques additionnels liés à la délégation / externalisation et de vérifier le respect des exigences contractuelles et réglementaires.

Le suivi des prestataires est assuré par les dirigeants de la société. Chaque prestataire fait également l'objet au cours de la prestation d'une évaluation continue par le collaborateur en lien avec le prestataire.

Conformément à l'article 318-61 du RG AMF, June Cityzen définit les méthodes d'évaluation du niveau de performance du prestataire de service.

Une fiche d'évaluation est formalisée pour l'évaluation de chaque prestataire, au minimum annuellement.

L'évaluation repose sur cinq critères :

1. Technicité (qualité, expertise, conformité, respect du cahier des charges)
2. Rémunération (compétitivité, flexibilité, respect des coûts)
3. Réactivité (délais, rapidité, planification)
4. Moyens humains (compétences, assistance, disponibilité)
5. Respectabilité (réputation, démarche ESG, conformité des réponses)

Un contrôle annuel est réalisé pour les prestataires essentiels, et un suivi trimestriel est effectué. En cas d'anomalie, les dirigeants prennent des mesures adaptées (rappel, résiliation, etc.). Les résultats de l'évaluation influencent les décisions futures concernant le prestataire.

En cas d'anomalies identifiées au cours de la prestation, les collaborateurs ou le RCCI informe dans les meilleurs délais les dirigeants qui mettent en place une réponse appropriée (ex. mail de rappel au responsable du département du prestataire, LRAR, résiliation...) au regard de la gravité du manquement identifié et des conditions contractuelles.

Rapport Annuel

5 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

5.c Principaux risques

Risques de sous-performance et de perte en capital

Des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, peuvent conduire à une sous-performance du fonds par rapport aux objectifs de l'investisseur.

La Valeur Liquidative des parts du fonds peut évoluer à la hausse comme à la baisse. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué en totalité ou ne l'être que partiellement.

Risques de liquidité

Le fonds étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique long-terme.

En cas de volumes de demandes de rachats importants, le fonds pourrait ne pas disposer des liquidités nécessaires pour répondre à ces demandes, et la société de gestion serait contrainte de reporter les demandes de rachats en attendant de pouvoir réaliser des cessions d'actifs immobiliers.

Risques liés à l'endettement

Le fonds aura recours à l'endettement directement ou au travers des sociétés. L'effet de levier engendre une augmentation des ressources disponibles, mais également des risques de perte.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par le fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers faisant l'objet de travaux de rénovation. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou, plus particulièrement, au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus indirectement par le fonds.

Risques liés aux opérations de restructuration

Le fonds peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de location et ou vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, le fonds peut faire face à des actions judiciaires liées à des vices structurels ou des désordres affectant les immeubles qu'il restructure ou rénove.

Risque de durabilité

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Rapport Annuel

6 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

Sur l'exercice 2024, June Cityzen n'a pas réalisé de transactions avec des parties liées.

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

Bilan Actif			Au 31/12/2024			31/12/2023
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains Constructions				
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations financières (2)	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations	3 069 874		3 069 874	3 056 757
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				
		TOTAL	3 069 874		3 069 874	3 056 757
Total de l'actif immobilisé			3 069 874		3 069 874	3 056 757
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances (3)	Clients et comptes rattachés				
		Autres créances	57 305		57 305	84 000
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	57 305		57 305	84 000
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	1 047 550		1 047 550	67 531
		TOTAL	1 047 550		1 047 550	67 531
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			1 104 856		1 104 855	151 530
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
Total de l'actif			4 174 730	-	4 174 729	3 208 287
Renvois	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux Propres	Capital (dont versé : 3210251,4)	3 210 251	2 488 165
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	949 748	671 834
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau*	- 98 486	- 66 867
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	111 637	115 155
	Situation nette avant répartition	4 173 151	3 208 287
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL	4 173 151	3 208 287
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)		
	TOTAL		
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 578	
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
	TOTAL	1 578	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance		
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	4 174 730	3 208 287
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1),	à plus d'un an	
		à moins d'un an	1578
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

Compte de résultat			France	Exportation	Du 31/12/2023 au 31/12/2024 (12 mois)	Du 25/02/2022 Au 31/12/2023 (19 mois)
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises					
	Production vendue :	- Biens				
		- Services	20 000		20 000	63 000
	Chiffre d'affaires net		20 000		20 000	63 000
	Production stockée					
	Production immobilisée					
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
	Subventions d'exploitation					
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges					
	Autres produits					
				Total	20 000	63 000
Charges d'exploitation (2)	Marchandises	Achats				
		Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats				
		Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)				3 037	
	Impôts, taxes et versements assimilés				644	626
	Salaires et traitements					
	Charges sociales					
	Dotations d'exploitation	· sur immobilisations	amortissements			
			provisions			
		· sur actif circulant				
		· pour risques et charges				
	Autres charges					
				Total	3 681	626
	Résultat d'exploitation			A	16 319	62 374
Opér. Commun	Bénéfice attribué ou perte transférée			B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré			C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				77 305	45 000
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)					
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				4 895	20 897
	Reprises sur provisions, transferts de charges				16 948	
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
				Total	99 149	65 897
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				3 831	13 117
	Intérêts et charges assimilées (5)					
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
				Total	3 831	13 117
	Résultat financier			D	95 318	52 780
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)			E	111 637	115 154

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

Compte de résultat		France	Exportation	Du 31/12/2023 au 31/12/2024 (12 mois)	Du 25/02/2022 Au 31/12/2023 (19 mois)
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
	Produits exceptionnels sur opérations en capital				
	Reprises sur provisions et transferts de charge				
	Total				
Produits exceptionnels	Charges exceptionnelles				
	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
	Total				
	Résultat exceptionnel		F		
	Participation des salariés aux résultats		G		
	Impôt sur les bénéfices		H		
	BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			111 637	115 154
	Renvois				
	(1) Dont : produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs				
	incidence après impôt des corrections d'erreurs				
	(2) Dont : charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs				
	incidence après impôt des corrections d'erreurs				
	(3) Y compris				
	- redevances de crédit-bail mobilier				
	- redevances de crédit-bail immobilier				
	(4) Dont produits concernant les entités liées				45 000
	(5) Dont intérêts concernant les entités liées				

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Événements principaux

La société a été créée le 25 mai 2022.

La société est un fonds d'investissement relevant du code monétaire et financier.

A ce titre, la société réalise des opérations en direct ou au travers de SCI détenues majoritairement et financées notamment par des avances en comptes courants.

La liste de ces SCI, leur pourcentage de détention et leur résultat figurent dans les tableaux des filiales et participations de la présente annexe.

1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

2. Informations relatives au bilan

2.1. Actif

2.1.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

2.1.2. Immobilisations corporelles

2.1.2.1. Principaux mouvements de l'exercice

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition Apports Virements	Virements poste à poste	Cessions rebuts
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
Matériel de transport	0	0	0	0
Matériel de bureau et informatique, mobilier	0	0	0	0
Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0

2.1.3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées conformément aux normes comptables en vigueur. Elles comprennent principalement les titres de participation, les prêts et créances, ainsi que les dépôts et cautionnements. Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition, incluant les frais directement attribuables.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur d'inventaire d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable. La valeur d'inventaire est déterminée selon la méthode l'actif net comptable corrigé (ANCC).

Principaux mouvements de l'exercice

	N - 1	Augmentations	Diminutions	N
Participations évaluées par équivalence	0	0	0	0
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. ci-dessus)	3 069 874	0	0	3 069 874
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières	0	0	0	0

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

2.1.3.1. Informations relatives aux filiales et participations

2.1.3.1.1. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

Filiales (+ de 50 % capital détenu).	Capital	Rés. et report avant affect.	Quote-part %	Dividendes	Valeurs comptables des titres détenus		CA Hors taxes	Résultats	Prêts/avances non remboursés
JULY 1	1 841 925	0	100%	70 000	3 069 874	3 069 874	237 823	-19 271	
Observation :									

2.1.3. Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	295
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	-
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Etat	-
Divers	-
TOTAL	295

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

2.1.5. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	-	-	-
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
	Impôt sur les bénéfices	-	-	-
	État et autres collectivités publiques	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-
	Autres impôts, taxes et versement assimilés	-	-	-
	Divers	-	-	-
Groupes et associés		57 306	57 306	-
Débiteur divers		-	-	-
Charges constatées d'avance		-	-	-
TOTAL		57 306	57 306	-

2.1.6. Disponibilités et divers

Les disponibilités s'élèvent à 1 047 550 € au 31/12/2024.

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

2.2. Passif

2.2.1. Capitaux propres

2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	2 488 166	722 086		3 210 252
Primes, réserves et écarts	671 834	277 914		949 748
Report à nouveau – Acompte sur dividendes	- 66 867	48 287	79 906	- 98 486
Résultat	115 155	111 638	115 155	111 638
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	3 208 288	1 159 925	195 061	4 173 152

Le capital est composé de 40 128 parts sociales de valeur nominale 80 euros.

La société a procédé à une augmentation de capital 722 086€, avec un versement d'une prime d'émission de 277 914€.

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

2.2.2. Dettes financières et autres dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine				
- A + d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières Divers				
Fournisseur et comptes rattachés	1579	1579		
Personnel et comptes rattaches	.			
Securite sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Obligations cautionnées				
Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes titres empruntés ou rem. Garant				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	1579	1579		

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

2.2.3. Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	
Charges sociales provisionnées	
Charges fiscales provisionnées	
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	
Dettes part. groupes	
Dettes part. hors groupes	
Dettes sociétés en participation	
Fournisseurs	
Associés	
Banques	
Concours bancaires courants	
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	1459
RRR à accorder, avoirs à établir	
Participation des salariés	
Personnel	
Sécurité sociale	
Autres charges fiscales	
Divers	
TOTAL	1459

Rapport Annuel

7 COMPTES ANNUELS

3. Informations relatives au compte de résultat

3.1. Chiffre d'Affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	-	-	-
- Services	20 000		20 000
Chiffre d'affaires net	20 000	-	20 000

3.2. Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 95 318 € et est composé de :

- Produits de participations : 77 306 €
- Autres produits financiers : 4 895 €
- Reprise aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières : 16 948€
- Dotation aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières : 3 831€

4. Impôt sur les bénéfices

		Résultat courant	Résultat exceptionnel
Résultat avant impôts		111 638	-
Impôts :	Au taux de	-	-
	Sur PVL	-	-
Résultat après impôts		111 638	-

La société est soumise à l'impôt sur le revenu.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

JUNE citizen

Fonds professionnel

Régi par le Code monétaire et financier

Société de gestion

JUNE REIM

10 rue de la charité

69002 Lyon

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société JUNE CITYZEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Nantes, le 6 juin 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Nicolas JOLIVET

RAPPORT ANNUEL 2024

10 RUE DE LA CHARITE
69002 LYON
04 28 29 18 27
contact@june-reim.fr
www.june-reim.fr

