

## Code de transparence de la SC June CITYZEN

Le label ISR, dans sa version applicable depuis 2024 adaptée à l'immobilier, 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, listés sur le site du label ISR.

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

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

### OBJECTIFS DU CODE TRANSPARENCE

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

### PRINCIPE DIRECTEUR

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

### 1.2. CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE

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

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

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

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

Ce document sera communiqué à l'ensemble des investisseurs.

Lyon, le 27 mars 2026

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>4</b>
1.1 Qu'est-ce que le label ISR ? .....	4
1.2 Un label d'État .....	4
1.3 Une certification externe .....	4
1.4 Une référence en Europe .....	4
1.5 Valeur ajoutée du label ISR : .....	4
<b>2. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE</b>	<b>4</b>
<b>3. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION</b>	<b>5</b>
3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code .....	5
3.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? .....	5
3.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? .....	5
3.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? .....	6
3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? .....	6
3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? .....	6
3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ? .....	8
3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ? .....	8
3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ? .....	8
3.10 Quels sont les fonds ISR, ouverts au public, gérés par la société de gestion ? .....	8
<b>4. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS JUNE CITYZEN</b>	<b>8</b>
4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ? .....	8
4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ? .....	9
4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ? .....	10
4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ? .....	12
4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? .....	14
4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? .....	15
<b>5. PROCESSUS DE GESTION</b>	<b>15</b>
5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....	15
5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....	16

5.3	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.....	16
5.4	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? .....	16
5.5	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?.....	16
5.6	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?.....	16
<b>6.</b>	<b>CONTROLES ESG</b>	<b>16</b>
6.1	Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ? .....	16
<b>7.</b>	<b>MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG</b>	<b>17</b>
7.1	Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ? .....	17
7.2	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ? .....	17
7.3	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?.....	18
7.4	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?.....	18

## 1. Préambule

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

Ce code de transparence a vocation à :

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

### 1.1 Qu'est-ce que le label ISR ?

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

### 1.2 Un label d'État

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

### 1.3 Une certification externe

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

### 1.4 Une référence en Europe

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

### 1.5 Valeur ajoutée du label ISR :

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

## 2. Fonds concerné par ce Code de transparence

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

Stratégie dominante	Classes principales d'actifs	Zones géographiques	Labels/certifications
<b>Best-In-Progress</b>	Logements Et Commerces	France	Renouvellement du Label ISR obtenu le 27/03/2026

### 3. Données générales sur la société de gestion

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

##### **June Real Estate Investment Management (REIM)**

Date d'immatriculation : 12/11/2019

Siège social : 10 rue de la charité, 69002 Lyon

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

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

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

Capital social : 500 034 euros

Représentant légal : JUILLARD Aurélien

Direction : AUROUSSEAU Pierre-Antoine

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

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

Cette démarche prend notamment forme par :

- La classification Article 9 du fonds JUNE CITYZEN
- La classification Article 8 du fonds JUNE OPPORTUNITY
- L'obtention du Label ISR Immobilier le 27 mars 2023 au bénéfice de la SC JUNE CITYZEN et son renouvellement le 27 mars 2026 ;

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

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

JUNE REIM, pour le compte de la SC JUNE CITYZEN, a formalisé sa démarche ESG avec la création de 2 grilles ESG appliquée en fonction de la typologie de l'actif : une grille ESG « résidentielle » appliquée à l'ensemble des lots d'habitation détenus par la SC JUNE CITYZEN, en phase acquisition comme en gestion et une grille ESG « commerce » appliquée à l'ensemble des lots commerces en pied d'immeuble détenus par la SC JUNE CITYZEN.

La grille ESG résidentiel et la grille commerce comprennent respectivement 38 et 29 critères répartis sur 3 domaines : Environnement, Social et Gouvernance.

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

Il s'agit des 11 indicateurs de performance suivants :

- La performance énergétique (en kWhep/m<sup>2</sup>) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle ;
- La réduction moyenne, en pourcentage, des consommations en énergie primaire des actifs ayant fait l'objet de travaux ;

- La part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour les actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012) ;
- Le niveau moyen du DPE sur l'ensemble du portefeuille ;
- Les émissions de GES en valeur relative (en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>), couvrant les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie ;
- La part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Les consommations d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) ;
- La part des actifs ayant un système de ventilation mécanique contrôlé ;
- La part de la surface du portefeuille liée à une action sociale (loyer abordable ou location à une activité non-lucrative ou activité solidaire ou activité contributive) ;
- La part des contrats avec des prestataires clés (prestataires travaux, entretien des parties communes, espaces verts, déchets, etc.) incluant des clauses ESG ;
- La part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les ressources internes mobilisées sont les suivantes :

- **La Direction**

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

- **L'Acquisition**

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

- **La Gestion**

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

- **La Conformité**

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

- **Le Comité ESG**

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

Ce comité se réunira au moins une fois par an.

Les points suivants y seront abordés :

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

Le Comité ISR est composé, au minimum de :

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

Et sur invitation :

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

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

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

La société de gestion n'est partie prenante d'aucune initiative concernant l'investissement responsable au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

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

Au 31 décembre 2025, l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR est de 5 611 815€.

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

Les encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR sont de 7 % en termes de valeurs d'expertises immobilières au 31/12/2025.

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

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

## 4. Données générales sur le fonds JUNE CITYZEN

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

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

#### Objectifs généraux

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

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

#### Objectifs financiers

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

#### Objectifs sur le domaine environnemental

Améliorer l'efficacité énergétique des actifs immobiliers, par le biais de rénovations performantes permettant d'atteindre à l'issue d'une période de détention de 3 ans pour chaque actifs immobiliers, 30% d'amélioration énergétique ou un niveau de DPE supérieur ou égal à C, 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 (chaud/froid, eau, électricité) ;
- Des ressources (économie circulaire, choix des matériaux).

### Objectifs sur le domaine Social

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

La SC JUNE CITYZEN se fixe les objectifs suivants :

- Proposer aux occupants un cadre de vie de qualité en développant le confort et le bien-être dans les actifs.
- Avoir un impact social positif à travers la mise à disposition de surface du portefeuille liée à une action sociale (loyer abordable ou location à une activité non-lucrative ou activité solidaire ou activité contributive)

Le loyer abordable correspond à la location et la mise en relocation à un loyer égal ou inférieur au loyer de référence dit loyer « intermédiaire ». Il est calculé sur la base d'un décret publié et mis à jour chaque année, le dernier en date est *l'Arrêté du 30 janvier 2025 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts*.

Ce loyer abordable se calcul sur la surface des logements et le loyer HC pratiqué pour chaque lot d'habitation

Les objectifs du fonds seront de détenir ou de mettre à disposition des logements à un loyer abordable, constituant 10% du patrimoine en moyenne sur 3 ans. Il sera pris en compte les logements loués ou en cours de relocation.

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

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

Au-delà de la mise à disposition de logements à loyer abordable, l'impact social du portefeuille peut également se traduire par la mise à disposition de surfaces pour des activités à vocation sociale ou d'intérêt général. Cela peut concerner des structures à but non lucratif ou à utilité sociale, telles que des associations, mutuelles, coopératives ou fondations. Ces surfaces peuvent également accueillir des activités solidaires ou utiles au territoire, par exemple des logements destinés à des publics spécifiques (résidences seniors, logements étudiants, coliving intergénérationnel) ou des projets réalisés en partenariat avec des associations. De manière plus générale, ces usages contribuent à favoriser la mixité sociale, l'accès à certains services essentiels et le développement du lien social au sein des territoires, participant ainsi à l'impact social positif du portefeuille immobilier.

### Objectifs en matière de Gouvernance

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

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

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

JUNE REIM s'appuie sur une combinaison de moyens internes et externes afin de garantir une évaluation ESG fiable, documentée et conforme aux exigences du label ISR.

Les équipes de JUNE REIM sont formées à l’analyse ESG et à l’utilisation des outils internes de notation. L’évaluation des actifs repose notamment sur :

- Des grilles ESG déclinées par typologie d’actifs (résidentiel et commerce),
- Des notices méthodologiques détaillées encadrant la collecte des données, les modalités de notation et les justificatifs attendus,
- Un processus de revue interne, incluant des contrôles de second niveau réalisés par la conformité (RCCI),
- Un suivi régulier en comité ESG, permettant de piloter la performance et les plans d’actions associés.

JUNE REIM s’appuie également sur des experts et outils externes afin de fiabiliser ses analyses et d’intégrer les meilleures pratiques de marché :

- Accompagnement par un cabinet de conseil externe spécialisé ESG (Sevaia) pour le cadrage méthodologique, la veille réglementaire et la préparation aux audits ISR,
- Recours à des prestataires techniques (bureaux d’études) pour l’analyse des performances énergétiques,
- Utilisation d’outils spécialisés (Kardino) pour la projection des performances énergétiques et l’identification des plans de travaux.

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

- Benchmark et études thématiques de l’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID) ;
- Bases de données ADEME ;
- Outils d’aide à la décision et de diagnostic incitatif permettant d’identifier les leviers d’amélioration environnementale des actifs ;
- Base de données Bat-Adapt et Biodi-Bat ;
- Référentiels des différents certificats et Labels thématiques (HQE, BBCA, ...)
- Référentiels internes construits à partir des retours d’expérience du portefeuille ;
- Autres référentiels de place.

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

#### 4.3.1 Critères ESG Résidentiel

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

##### 1. Sur le domaine environnemental – 15 critères

Thématique	Réf.	Critères
Energie	E01a	Quelle est la consommation énergétique de l’actif (tous fluides - consolidé à l’échelle du bâtiment) - <b>énergie primaire</b> (kWhEP/m <sup>2</sup> sth.an) ?
Energie	E01b	Quelle est la consommation énergétique de l’actif (tous fluides - consolidés à l’échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an) ? (Parties communes + privatives ou parties-communes seules)
Energie	E02	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l’actif ?
Energie	E03	Quelle est la moyenne de DPE de l’actif atteint ?
Energie	E04	Un diagnostic incitatif a-t-il été réalisé ?

Energie	<b>E05</b>	Quel est le niveau d'amélioration énergétique atteint après travaux (rénovation lourde ou rénovation thermique) ?
<b>Carbone</b>	<b>E06</b>	<b>Quel est le niveau des émissions de GES (kgCO<sub>2</sub>éq/m<sup>2</sup>.an) liées à l'exploitation ?</b>
Carbone	<b>E07</b>	A partir de quelle année n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded Asset dans le scénario CRREM 1,5°C) ?
Carbone	<b>E08</b>	Quels sont les types d'éclairage (parties-communes) : intérieur et extérieur (parking, espace extérieur) du bâtiment ?
Carbone	<b>E09</b>	Quelle est la part des contrats d'électricité en "énergie verte" ?
Carbone	<b>E10</b>	Quelle est la source d'énergie utilisée pour la production de chaud de l'actif (en majorité) ?
Eau	<b>E11</b>	Y a-t-il des équipements hydro économes ?
Eau	<b>E12</b>	Quelle est la consommation d'eau potable (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an) ?
Eau	<b>E13</b>	Présence d'un détecteur de fuite d'eau et de sous-compteurs d'eau
Biodiversité	<b>E14</b>	Etude sur la biodiversité
Déchets	<b>E15</b>	Le site est-il équipé d'un local déchet et quelle est la qualité sanitaire de cet espace ?

## 2. Sur le domaine social – 15 critères

Thématique	Réf.	Critères
Mobilité	S01	<b>Présence d'équipements favorisant la mobilité durable</b>
Services aux occupants	S02	Combien de type de services peut-on trouver à moins de 500m de l'actif ?
Services aux occupants	S03	Le bâtiment est-il raccordé aux réseaux externes de télécommunication ?
Sécurité	S04	Combien de dispositifs de sécurité sont présents sur l'actif ? Parties communes ?
Sécurité	S05	Résultat diagnostic Plomb
Sécurité	S06	Résultat diagnostic amiante
Sécurité	S07	Résultat diagnostic électrique
Sécurité	S08	Résultat diagnostic gaz
Santé et confort des occupants	S09	Quel est le niveau de confort acoustique des occupants du bâtiment ?
Santé et confort des occupants	S10	Quelle est la qualité de l'air (VMC) au sein de l'actif (en majorité) ?
Santé et confort des occupants	S11	Quel est le degré de maîtrise du confort thermique par les occupants ?
Santé et confort des occupants	S12	L'aménagement dispose-t-il d'un équipement de contrôle de l'éblouissement solaire ?
Santé et confort des occupants	S13	Présence d'un espace extérieur accessible ?
Santé et confort des occupants	S14	Le logement est lié à une activité solidaire ?
Santé et confort des occupants	S15	Le logement est-il proposé à un loyer abordable ?

### 3. Sur le domaine de la gouvernance – 8 critères

Thématique	Réf.	Critères
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G01	Quelle est la part des locataires ayant signé un mandat de collecte des données énergétiques ?
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G02	Quelle est la part des contrats avec les parties-prenantes intégrant des clauses ESG ? (Prestataires travaux, syndic, entretien parties-communes, espace vert, déchet.)
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G03	Une analyse des pratiques en matière ESG pour le choix des prestataires est-elle réalisée ?
Relations locataires	G04	Des dispositifs ont-ils été mis en place pour animer la démarche ESG auprès des occupants ?
Relations locataires	G05	Des enquêtes de satisfactions ou des sondages auprès des locataires intégrant des critères ESG ont-elles été réalisées durant le cycle ?
Travaux	G06	Engagement travaux lors des changements de locataires
Gestion des risques	G07	L'actif est-il exposé à activités considérées comme nuisibles : tabac, armes interdites, violation des droits humains, énergies fossiles ou activités énergétiques fortement émettrices ?
Gestion des risques	G08	Une étude d'exposition aux risques liés au changement climatique a-t-elle été faite ?

#### 4.3.2 Critère ESG Commerce

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

#### 1. Sur le domaine environnemental – 13 critères

Thématique	Réf.	Critères
Energie	E01a	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m <sup>2</sup> sth.an) ?
Energie	E01b	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidés à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an) ? (Parties communes + privatives ou parties-communes seules)
Energie	E02	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?
Energie	E03	A quel niveau de performance s'établit la classe énergétique du DPE des commerces ?
Carbone	E04	Quel est le niveau des émissions de GES (kgCO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup> .an) - Scope 1 et 2 ?
Carbone	E05	A partir de quelle année n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans le scénario CRREM 1,5°C) ? ?
Carbone	E06	Quels sont les types d'éclairage (parties-communes) : intérieur et extérieur (parking, espace extérieur) du bâtiment ?
Carbone	E07	Quelle est la part des contrats d'électricité en "énergie verte" ?
Carbone	E08	Quelle est la source principale d'énergie utilisée pour la production de chaud de l'actif (en majorité) ?
Eau	E09	Y a-t-il des équipements hydro économes dans les sanitaires et kitchenette ?
Eau	E10	Consommation d'eau potable (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an) ?
Eau	E11	Présence d'un détecteur de fuite d'eau

Eau	E12	Etude biodiversité
Déchets	E13	Le site est-il équipé d'un local déchet et quelle est la qualité sanitaire de cet espace ?

## 2. Sur le domaine social – 8 critères

Thématique	Réf.	Critères
Mobilité	S01	Présence d'équipements favorisant la mobilité durable
Services aux occupants	S02	Le bâtiment est-il raccordé aux réseaux externes de télécommunication ?
Sécurité	S03	Pilotage de la porte d'entrée (en majorité)
Sécurité	S04	Accessibilité du commerce (en majorité)
Santé et confort des occupants	S05	Quelle est la qualité de l'air (VMC) au sein de l'actif (en majorité) ?
Santé et confort des occupants	S06	Présence d'un espace extérieur accessible au personnel du commerce ?
Santé et confort des occupants	S07	Surface commerciale dédiée à une activité à but non lucrative ou mutuelle ou coopérative ?
Santé et confort des occupants	S08	Surface commerciale dédiée à une activité contributive au développement du territoire ?

## 3. Sur le domaine de la gouvernance – 8 critères

Thématique	Réf.	Critères
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G01	Quelle est la part des locataires ayant signé un mandat de collecte des données énergétiques ?
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G02	Quelle est la part des contrats avec les prestataires clés intégrant des clauses ESG ? (prestataires travaux, entretien parties-communes, espace vert, déchet.)
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	G03	Une analyse des pratiques en matière ESG pour le choix des prestataires est-elle réalisée ?
Relations locataires	G04	Des dispositifs ont-ils été mis en place pour animer la démarche ESG auprès des occupants ?
Relations locataires	G05	Des enquêtes sur la démarche ESG des locataires ont-elles été réalisées durant le cycle ?
Travaux	G06	Engagement travaux lors des changements des commerçants
Gestion des risques	G07	L'actif est-il impliqué dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ?
Gestion des risques	G08	Une étude d'exposition aux risques liés au changement climatique a-t-elle été faite ?

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

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

Les étapes suivantes sont mises en œuvre :

- › Définition des objectifs de réduction de l'impact environnemental des actifs à moyen terme (consommations d'énergie, d'eau, d'électricité, émissions de CO2)

- › Mise en œuvre un plan d'actions en vue d'optimiser l'efficacité énergétique des actifs en portefeuille.

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

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

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

Deux grilles d'analyse ESG cohérentes avec les objectifs ISR du fonds ont été créées et mise en place par la société de gestion.

##### GRILLE D'ANALYSE

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

La pondération de chacune des thématiques est la suivante :

- Environnement : 40 % - 15 critères d'évaluation pour la grille ESG Résidentiel et 13 critères d'évaluation pour la grille ESG commerce
- Social : 40 % - 15 critères d'évaluation pour la grille ESG Résidentiel et 8 critères d'évaluation pour la grille ESG commerce
- Gouvernance : 20 % - 8 critères d'évaluation pour la grille ESG Résidentiel et Commerce

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 **39 critères** déclinés sur les trois domaines susvisés pour la grille ESG Résidentiel. La grille ESG commerce est constituée de **29 critères**.

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 ».

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

##### METHODE D'ANALYSE

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

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

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

- **Note maximale** attribuable à l'actif  
C'est la note maximale attribuable à chacun des critères. Si la note maximale n'a pas d'incidence sur la sélection des actifs ou leur gestion, elle donne un aperçu de l'écart qualitatif entre les actifs du fonds et les actifs « parfaits » (note maximale sur 100% des critères).
- **Note minimale du fonds**  
La note minimale du fonds correspond au « standard interne » de la société de gestion. Elle correspond à la note ESG d'un actif pour lequel l'évaluation obtenue sur chacun des critères correspond à une performance meilleure que la réglementation, qu'un benchmark de place ou qu'une stratégie interne. Cette note minimale est une donnée clé de la politique d'acquisition et de gestion de JUNE CITYZEN : tous les actifs dont l'évaluation est inférieure à cette note minimale feront l'objet d'un plan d'amélioration, chiffré intégré au Business plan de l'actifs. Les actifs dont l'évaluation est supérieure à la note minimale devront, au minimum, maintenir l'évaluation au-dessus de la note minimale.
- **Note cible de l'actif**  
La note cible est la note visée une fois le plan d'amélioration mis en œuvre. Elle est généralement calculée à 3 ans.

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

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

## 5. Processus de gestion

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

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

La note minimale correspond au standard interne de JUNE REIM. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum ciblé. Elle vaut **60,4 / 100 sur la base de la grille ESG Résidentiel** et **60 / 100 sur la base de la grille ESG Commerce**.

Il en découle les éléments suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

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

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

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

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

# 6. Contrôles ESG

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

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

- Adaptation de l'organisation du contrôle

- Un contrôle par les équipes opérationnelles de la bonne mise en œuvre de la démarche.
- Un contrôle par l'équipe de Contrôle de second niveau (externalisé) ;
- Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds JUNE CITYZEN fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe qui sera renouvelé tous les 3 ans, et entre temps, est prévu un audit de contrôle réalisé chaque année par un auditeur externe.

- Mise à jour de la cartographie des risques avec des risques ESG
- Mise à jour du plan de contrôle

## 7. Mesures d'impact et reporting ESG

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

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

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

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

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

Domaines de reporting	Thématiques d'impact ESG proposés	Indicateurs	Réf.	Indicateurs d'impact ESG proposés
Environnement	Intensité de la consommation d'énergie		ENV01	Performance énergétique (en kWh/m <sup>2</sup> ) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle
			ENV02	La réduction moyenne, en pourcentage, des consommations en énergie primaire des actifs ayant fait l'objet de travaux.
	Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie		PAI01	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)
			ENV03	Le niveau moyen du DPE sur l'ensemble du portefeuille
	Emissions de GES		ENV04	Emissions de GES en valeur relative (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), couvrant les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie
	Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers		PAI02	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
	Eau		ENV06	Les consommations d'eau (en m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> ./an)

<b>Social</b>	<b>Santé - confort</b>	<b>SOC01</b>	Part des actifs ayant un système de ventilation mécanique contrôlé
	<b>Contribution sociale</b>	<b>SOC02</b>	Part de la surface du portefeuille liée à une action sociale (loyer abordable ou location à une activité non-lucrative ou activité solidaire ou activité contributive)
<b>Gouvernance</b>	<b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.)</b>	<b>GOUV01</b>	Part des contrats avec des prestataires clés (prestataires travaux, entretien parties-communes, espace vert, déchet.) incluant des clauses ESG
	<b>Résilience</b>	<b>GOUV02</b>	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique

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

Les investisseurs sont informés par le biais des supports suivants :

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

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

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