



RAPPORT ANNUEL 2022

June Opportunity

A vertical photograph of a mountain landscape. In the background, there are jagged, rocky mountains with patches of snow under a blue sky with white clouds. In the middle ground, there is a dense forest of tall, thin evergreen trees. In the foreground, there is a calm lake reflecting the sky and trees, and a large, grey, rocky outcrop with some green plants and purple flowers at the bottom.

Rapport Annuel

SOMMAIRE

1 LE FONDS : JUNE OPPORTUNITY

- 1.a Désignation
- 1.b Éléments 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 PERFORMANCES DU FPS

4 INFORMATIONS LIEES A LA SOCIETE DE GESTION

- 4.a Rémunération
- 4.b Procédure de sélection et d'évaluation des Intermédiaires et contreparties
- 4.c Critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement + Annexe IV

5 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

6 COMPTES ANNUELS

Rapport Annuel

1 LE FONDS : JUNE OPPORTUNITY

1.a Désignation

Forme juridique : Fonds de Placement Spécialisé (Société de Libre Partenariat : SLP) sous la forme d'une société en commandité simple à capital variable.

Date de création et durée d'existence prévue : Le FPS a été créé le 23 octobre 2020 pour une durée de 99 ans.

Classification : Fonds investi en biens immobiliers

Code ISIN :

- Part de commandité : FR00140001E1
- Part de commanditaire : FR00140001C5

Politique d'investissement : Le Fonds a pour politique d'investissement la constitution d'un portefeuille composé d'une ou plusieurs participations, essentiellement majoritaires, dans toute société non cotée ayant pour objet principal l'acquisition de biens immobiliers en vue de créer de la valeur puis de les revendre.

Le Fonds a pour objectif d'offrir aux Investisseurs des rendements optimisés en investissant principalement au travers de sociétés sous-jacentes, dans des actifs immobiliers de toute nature et notamment des actifs immobiliers de bureaux, de commerces, de logements, et d'hôtels, pour lesquels la Société de Gestion décèle un potentiel de valeur ajoutée situés en France et en Europe. Les actifs seront toutefois majoritairement localisés dans les grandes métropoles françaises.

Le Fonds vise indirectement des actifs immobiliers bénéficiant de bons fondamentaux, à des prix décotés, pour lesquels les vendeurs sont soit contraints de céder leurs actifs, soit privilégient l'investissement sur d'autres marchés, ou encore, souhaitent opérer un arbitrage. Le Fonds cherche donc indirectement à capter cette prime de risque et à créer de la valeur ajoutée à court et moyen terme en repositionnant les biens immobiliers concernés sur leur marché. Ce repositionnement repose, sans être exhaustif, sur les axes suivants : rénovation, optimisation du taux d'occupation et des conditions de location, mise en conformité, changement d'affectation, obtention d'autorisations administratives, mise en copropriété, construction.

Le Fonds se réserve la possibilité de s'associer à des opérateurs immobiliers afin de co-investir dans les Participations, et le cas échéant de co-investir avec d'autres entités gérées ou conseillées par la Société de Gestion dans le respect des règles déontologiques applicables. La durée planifiée des investissements dans les Participations sera, dans la plupart des cas, comprise entre un (1) et cinq (5) ans. Le Fonds se laisse néanmoins l'opportunité de conserver les Participations sur une période plus longue. Dans les portefeuilles des Participations, les acquisitions immobilières seront généralement financées pour partie sur les fonds propres investis par le Fonds, et pour partie grâce à des financements bancaires, comptes courants, obligations, crédits-baux, dans des proportions qui seront fixées au cas par cas.

Rapport Annuel

1 LE FONDS : JUNE OPPORTUNITY

Lorsque l'opportunité se présente, le Fonds pourra investir dans des Participations situées en Europe et dans d'autres typologies d'actifs immobiliers dans la limite de 35 % de la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par le Fonds. Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, le Fonds pourra recourir à des contrats à terme ferme, options, opérations d'échange ou contrats de taux et de change à terme à des fins de couverture des risques de taux et de change.

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 (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 31/12/22	
<i>Actif net</i>	12 884 615,02 €
<i>Valeur liquidative</i>	1 246,48 €
<i>Nominal</i>	1 000,00€
<i>Nombre actifs gérés</i>	9
<i>Valeur hors droits des actifs immobiliers</i>	30 827 208€

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

Situation économique

L'année 2023 débute sur un contexte économique incertain et particulièrement contrastée.

Faible croissance et retour de l'inflation

En 2022, la croissance française a fortement ralenti (+2.6% PIB), notamment au second semestre après une année 2021 marquée par le rebond ayant suivi la crise sanitaire. Les conséquences de la guerre en Ukraine sur les prix de l'énergie, ainsi que la demande reportée lors des confinements, ont généré une poussée inflationniste importante dans les pays occidentaux après des décennies de stabilité des prix. L'inflation en France a atteint 5,9% en 2022 et la tendance devrait se poursuivre en 2023 selon la Banque de France.

Hausse des taux et recul du crédit

Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne a opéré une politique de resserrement monétaire spectaculaire après une décennie de politiques accomodantes. Ainsi le taux directeur est passé de 0% début 2022 à 3,5% en mars 2023. Si le recours au crédit des entreprises semble toujours dynamique, notamment pour les PME, la production de crédits aux particuliers et notamment de crédits immobiliers a fortement baissé en 2022 et début 2023 après une année record en 2021.

Un marché de l'emploi dynamique et des entreprises profitables

Le marché de l'emploi est resté historiquement dynamique en 2022 avec un taux de chômage au plus bas depuis 2008 et une hausse des salaires de 3,8% sur l'année qui devrait s'accroître en 2023 (+ 5,9% selon la Banque de France). Les entreprises françaises ont pu répercuter les coûts liés à l'inflation sur les prix de leurs produits et services et ainsi conserver des niveaux de marge élevés par rapport aux moyennes de long terme.

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

Marchés immobiliers

Immobilier Résidentiel

Le volume de transactions de logements anciens, bien qu'historiquement élevé en 2022, a connu un ralentissement drastique au second semestre (-6 % sur un an depuis août 2022 – source Notaires). Les prix des transactions restent toujours en forte hausse sur l'année 2022 mais les négociations engagées depuis la hausse des taux font ressortir une tendance à la baisse sur le second semestre. La situation est contrastée en fonction des secteurs géographique et du type de bien, avec un recul des prix des appartements parisiens de -1.2% et une hausse des maisons en province de + 8,6 % (données sur un an au 3^e trimestre 2022)

Le marché immobilier résidentiel ancien, porté par les propriétaires occupants, se rééquilibre autour des trois facteurs fondamentaux que sont la hausse des taux d'intérêts, la recherche de maisons entamée à la suite de la crise sanitaire, et désormais les contraintes de performances énergétiques accentuées par la hausse des coûts de l'énergie. Les investisseurs se sont pour leur part détournés de l'immobilier résidentiel, notamment au 4^e trimestre 2022 avec une baisse de 42% par rapport au 4^e trimestre 2021 (Immostat).

Le marché des logements neufs voit ses volumes s'effondrer (-16,8 % de réservations sur un an au 3^e trimestre 2022) alors que les promoteurs connaissent un ensemble de contraintes fortes qui dégradent leur rentabilité (coûts de travaux, normes environnementales, rareté du foncier).

Essor des locaux d'activité du dernier kilomètre

L'activité du dernier kilomètre est un élément clé de la chaîne logistique de distribution. Elle désigne la dernière étape de livraison d'un produit, qui va du centre de distribution jusqu'au consommateur final. La gestion de ce dernier kilomètre peut représenter jusqu'à 30% du coût total de livraison.

L'Europe aura besoin de 3,5 millions de m² de locaux supplémentaires d'ici 2026 pour répondre à la demande croissante du commerce en ligne. En ce qui concerne la France, elle aurait besoin de 639 000 m² de locaux supplémentaires pour faire face à la croissance de l'activité du dernier kilomètre (Knight Frank "Europe's Last Mile" - novembre 2022).

2 RAPPORT DE GESTION

June Opportunity a été créé le 23 octobre 2020 et l'année 2022 marque son deuxième exercice.

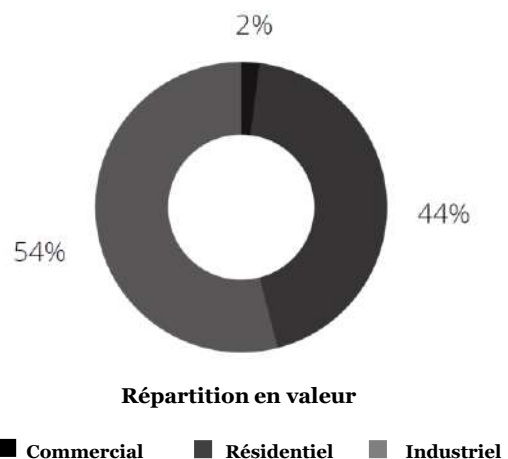
Au cours de cette année le fonds a collecté 8 549 K€ de souscriptions

La performance générée sur cet exercice est de 10.35% (progression de la valeur liquidative entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022).

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 Opportunity comptait 3 actifs, au 31 décembre 2022, il en compte 9. Le portefeuille se compose de 5 actifs en agglomération lyonnaise, 2 en région parisienne, 1 à Nice et 1 à Dijon pour une surface totale de 62 282 m². Il est précisé qu'un actif a été cédé au cours de l'année.



Portefeuille actuel ou sous promesse d'acquisition

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Acquisition

L'année 2022 a été marquée par l'acquisition de 7 actifs pour un volume global de 61 595 m².

Ville	Typologie	Surface
Nice (06000)	Habitation	354 m ²
Colombes (92700)	Habitation et commerce	295 m ²
Saint Germain en Laye (78100)	Habitation	591 m ²
Villeurbanne (69100)	Habitation	385 m ²
Lyon (69009)	Habitation	180 m ²
Dijon (21000)	Bâtiment industriel	58 760 m ²
Saint Priest (69800)	Habitation	1 030 m ²
TOTAL		61 595 m²

Focus sur les actifs de Saint-Germain-en-Laye et Nice



Façade de l'immeuble de Saint-Germain-en-Laye

Saint-Germain-en-Laye est une commune cotée et limitrophe de Paris. L'actif est situé à quelques mètres du centre historique et de la station RER, reliant directement le centre de Paris.

L'immeuble se compose de 9 lots d'habitation et un jardin pour une surface de 591 m².

Ce bien immobilier se trouve à Nice, à quelques minutes de la célèbre promenade des Anglais et du quartier du Port. Il bénéficie d'un emplacement stratégique avec un accès facile à de nombreux services, tels que les transports en commun, les commerces et les centres culturels.

L'immeuble se compose de 8 lots d'habitation en étage pour une surface de 354 m².



Façade de l'immeuble de Nice

Focus sur l'acquisition de l'ancien site de production de la Chocolaterie à Dijon



Cet ensemble industriel est situé dans la zone d'activité Cap Nord de Dijon, sur un axe stratégique en bordure de rocade. Ce sont des dizaines de milliers de véhicules qui passent chaque jour devant ce linéaire de façade de plus de 400 mètres de long.

June REIM a acquis pour le fonds cet ensemble immobilier situé rue de Cluj et composé d'un actif industriel de 60 000 m² et de 2 terrains indépendants adjacents.

Le projet de réindustrialisation de l'ancienne chocolaterie consiste à réhabiliter ce site à travers 4 axes :

- L'industrie légère
- La logistique du dernier kilomètres
- Le stockage logistique
- Immeuble de bureau

Ce projet s'inscrit dans une politique Responsabilité Sociétale des Entreprises, de réemploi des matériaux et d'installation de panneaux photovoltaïque.



Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Gestion

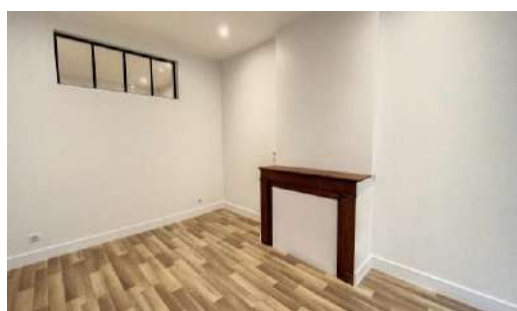
Le fonds se composait en 2022 de 10 actifs (dont un cédé en fin d'année) pour une surface totale de 62 282 m².

Focus sur le Passage de l'Argue, Lyon

Le fonds poursuit sa stratégie de rénovation, un des lots du Passage de l'Argue a été entièrement rénové pour réaliser de la location courte durée.



Avant travaux



Après travaux

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Focus sur Pierre Voyant, Villeurbanne

Situé sur la commune de Villeurbanne, l'actif de Pierre Voyant est une grande maison. Elle est composée de 5 lots d'habitation, d'une surface totale de 385 m² avec un potentiel de création de valeur supplémentaire.

Un cabinet d'architectes a réalisé une étude de faisabilité portant sur la division et l'extension de cette maison. L'objectif de création de valeur serait d'aménager 9 lots de logements d'une surface habitable totale de 591 m².



Bâtiment existant rez-de-chaussée



Extension du bâtiment rez-de-chaussée

Cession

Le fonds a cédé son actif situé à Caluire-et-Cuire, il était constitué d'un local commercial au rez-de-chaussée et de trois appartements d'environ 85 m² chacun, pour une superficie totale de 510 m².

Au cours de l'année 2022, des travaux de maintenance, d'entretien et de réparation ont été effectués afin de préserver et améliorer la qualité de l'immeuble et de vie des occupants.

Cet actif a été cédé pour un prix de vente FAI de 1 500 000 euros à une foncière dans le cadre d'un investissement à long terme.



Façade de l'immeuble de Caluire et Cuire

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Evaluation

Pour le calcul de la valeur des parts, le portefeuille est évalué par la Société de Gestion dans le respect de la réglementation en vigueur à la date de la valorisation et selon les méthodes et critères à laquelle entend se référer la Société de Gestion et dont un résumé figure dans les statuts de June Opportunity.

A. Actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds

Les évaluations de l'actif immobilier sont effectuées sur la base de la valeur du marché, définie par la valeur des méthodes :

1. Par la capitalisation des revenus attendus du bien immobilier
2. Par la méthode d'actualisation des flux financiers futurs
3. Par la méthode de comparaison qui repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche.

La méthode appliquée de valorisation des actifs immobiliers sera fonction de l'avancement des opérations immobilières concernées.

Chaque actif immobilier des Sociétés fait l'objet d'une évaluation par un évaluateur externe désigné par la Société de Gestion à minima une fois tous les semestres. L'évaluateur externe est la société CBRE Valuation.

Chaque évaluation sera documentée à minima par un avis de valeur de l'évaluateur externe dans lequel ceux-ci sont tenus de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion de Portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net de June Opportunity s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs externes.

B. Titres financiers non cotés des Sociétés

Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur » ("fair market value").

La Juste Valeur correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de Gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement, et principalement à la méthode de l'actif net réévalué (ANR).

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.d Frais de gestion et de transaction

Sur l'exercice 2022, le Fonds assume les dépenses récurrentes listées ci-dessous afin de rémunérer les différents intervenants dans sa gestion :

Frais de gestion récurrents		Exercice 2022 en euros	% Actif net moyen
Frais facturés à June Opportunity directement	Honoraires du dépositaire	- 50 316,64	-0,58%
	Honoraires du Commissaire aux Comptes	- 14 472,00	-0,17%
	Honoraires du valorisateur	- 5 811,29	-0,07%
	Honoraires Société de Gestion	- 234 101,54	-2,71%
	Divers	- 5 946,05	-0,07%
	Sous-total June Opportunity	- 310 647,52	-3,60%
Frais facturés aux filiales de June Opportunity	Honoraires de gestion comptable	- 41 125,00	-0,48%
	Honoraires Société de Gestion - Asset management	- 55 496,27	-0,64%
	Honoraires de gestion locative	- 17 854,00	-0,21%
	Divers	- 17 439,00	-0,20%
	Sous-total filiales	- 131 914,27	-1,53%
Total général	- 442 561,79	-5,13%	

En outre, sur l'exercice 2022 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 pour 241 839,00€ correspondant à 1% du volume d'acquisitions et de cessions sur l'exercice (prix considérés net vendeurs).

2.e Perspectives

En 2023, June Opportunity va poursuivre son développement en focalisant ses efforts sur la valorisation du portefeuille existant et la poursuite de sa politique d'investissement dans un contexte qui semble d'ores et déjà favorable aux prises de positions opportunistes. L'opération Chocolaterie de Dijon représente à la fois un levier de performance important dans le portefeuille mais aussi une exposition que nos équipes chercherons à réduire dans une logique de diversification du risque. La stratégie d'investissement continuera de s'orienter sur des actifs majoritairement résidentiels recelant un potentiel de création de valeur à court ou moyen terme. En fonction des opportunités, le fonds pourra s'exposer plus marginalement à des typologies d'actifs tertiaires (bureau, commerce, hôtellerie, activité/ logistique).

Rapport Annuel

3 PERFORMANCES DU FPS

EVOLUTION DE L'ACTIF NET (simplifié)	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	3 910 514.25
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à la SLP)	8 549 491.50
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	872 106.78
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-447 497.51
Actif net en fin d'exercice	12 884 615.02

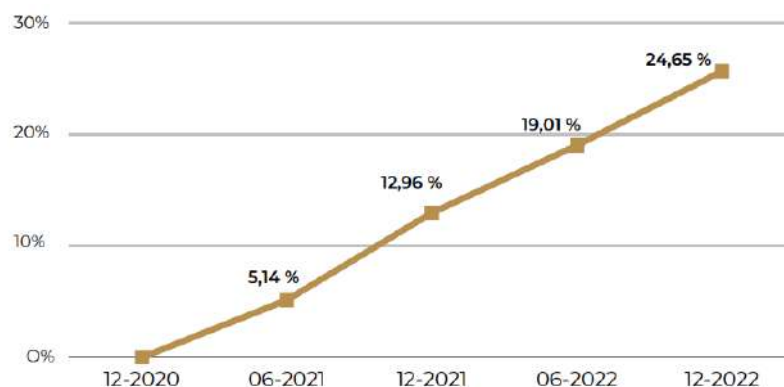
Sur l'exercice 2022, la performance du fonds June Opportunity découle notamment des variations de valeur de ses filiales pour 872 106,78 euros, elles-mêmes constituées de :

- (i) la plus-value de cession de l'actif situé à Caluire-et-Cuire;
- (ii) la prise en compte partielle du potentiel des actifs en portefeuille retranscrite dans leur valeur du marché ;
- (iii) des frais de gestion chargés aux filiales de June Opportunity (détails à la section 2.f) ainsi que des coûts liés à l'endettement bancaire.

Le résultat de l'exercice (perte de 447 497,51 €) est constitué de frais de gestion récurrents (310 647,52 € - détails à la section 2.g) et de frais d'acquisition d'actif immobiliers non récurrentes facturés directement au fonds (136 850 €).

Il en ressort une performance annuelle sur l'exercice 2022 pour les investisseurs de 10,35 % par rapport à un objectif long terme de 7% annuel sur une durée d'investissement recommandé de 8 ans.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Rapport Annuel

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

4.a Rémunération

La politique de rémunération de June Opportunity 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

June Opportunity ne donne pas de rémunérations variables pour le moment.

C. Les primes discrétionnaires

June Opportunity peut verser des primes discrétionnaires qui sont strictement non liées à la performance financière ou extra-financière des fonds. Ces primes discrétionnaires seront plafonnées à EUR 100 000.

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

A. La sélection des prestataires

La sélection des prestataires de June Opportunity est réalisée avec des critères objectifs de sélection qualitatifs (meilleure prestation, meilleure 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, June Opportunity applique les facteurs suivants :

- Rapport qualité/prix,
- Expérience et honorabilité de l'équipe dirigeante,
- Références professionnelles,
- Antériorité professionnelle,

Rapport Annuel

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

- Situation financière de l'entreprise,
- Moyens humains mis à disposition,
- Technicité et la connaissance du secteur,
- Réactivité,
- Réputation et pérennité de la structure,
- Vérification des conditions d'agrément le cas échéant,
- Couverture géographique,
- Réception d'une proposition détaillée permettant de chiffrer avec précision les coûts de la prestation,
- Proposition de services en lien avec les besoins particuliers de June Opportunity et cohérente par rapport aux prix pratiqués sur le marché,
- Tout autre élément spécifique utile à la prise de décision.

La documentation collectée afin de motiver la sélection sera conservée, y compris la motivation du choix entre les prestataires.

B. Le contrôle des prestataires

JUNE REIM 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 Opportunity 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.

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.

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

4.c Critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement

Le Fonds a pour politique d'investissement la constitution d'un portefeuille composé d'une ou plusieurs participations, essentiellement majoritaires, dans toute société non cotée ayant pour objet principal l'acquisition de biens immobiliers en vue de créer de la valeur puis de les revendre.

Le Fonds prend également en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de sa stratégie d'investissement et se qualifie comme un produit financier répondant de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »).

Préalablement à chaque acquisition, la Société de Gestion réalise une analyse détaillée de chaque investissement immobilier, dont notamment :

- la consommation d'énergie, d'eau et la gestion des déchets de l'immeuble,
- diagnostics techniques
- mode de chauffage
- connectivité aux transports.

Une notation ESG est attribuée à chaque immeuble au moment de l'acquisition. Le potentiel d'amélioration des caractéristiques ESG est également évalué.

Afin de permettre au Fonds de réduire les principales incidences négatives d'ordre environnementales et sociétales des immeubles acquis, la Société de Gestion mène des actions ayant pour finalités :

- Réduction des consommations de combustibles fossiles en supprimant les chaudières mazout et fioul,
- Utilisation d'énergie verte (« contrats verts »),
- Réduction des émissions de GES et d'énergie par des travaux d'isolation adaptés,
- Amélioration de la gestion et du traitement des déchets des occupants,
- Réduction de l'expositions à certains risques inhérents aux actifs immobiliers (électrique, plomb, amiante, pollution...)
- Ancrage territorial et circuits courts en faisant appels à des prestataires locaux.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/85

Dénomination du produit : June Opportunity

Identifiant d'entité juridique : FR00140001C5

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 taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input type="checkbox"/> Oui	●● <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : __% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE 	<input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : __%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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 approche d'investissement socialement responsable, le Fonds promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Améliorer la performance environnementale des actifs par la rénovation et l'exploitation efficace en termes de consommation de fluides (chauffage/refroidissement, eau, électricité).
- Amélioration du confort et du bien-être des occupants des actifs.

Pour atteindre les caractéristiques promues par ce produit financier, le Fonds a entrepris :

- La dépose de deux cuves de fioul ;
- Le remplacement de fenêtres ;
- L'isolation d'un lot ;
- Le remplacement de chauffe eaux et de chaudières sous performantes.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?**

Caractéristique E/S	Indicateur	Performance 2022	Unité
Amélioration la performance environnementale des actifs par la rénovation et l'exploitation efficace en termes de consommation de fluides (chauffage/refroidissement, eau, électricité).	Performance énergétique tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Données insuffisantes – reporting complet pour l'exercice 2023	kWhEP/m ² ou kWhEF.pci/m ²
	Consommations d'eau	Données insuffisantes – reporting complet pour l'exercice 2023	m ³
Amélioration du confort et du bien-être des occupants des actifs.	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)	0	%

● **.....et par rapport aux périodes précédentes?**

Non applicable.



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

Le produit financier ne tient pas compte des principaux effets négatifs 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.



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 :

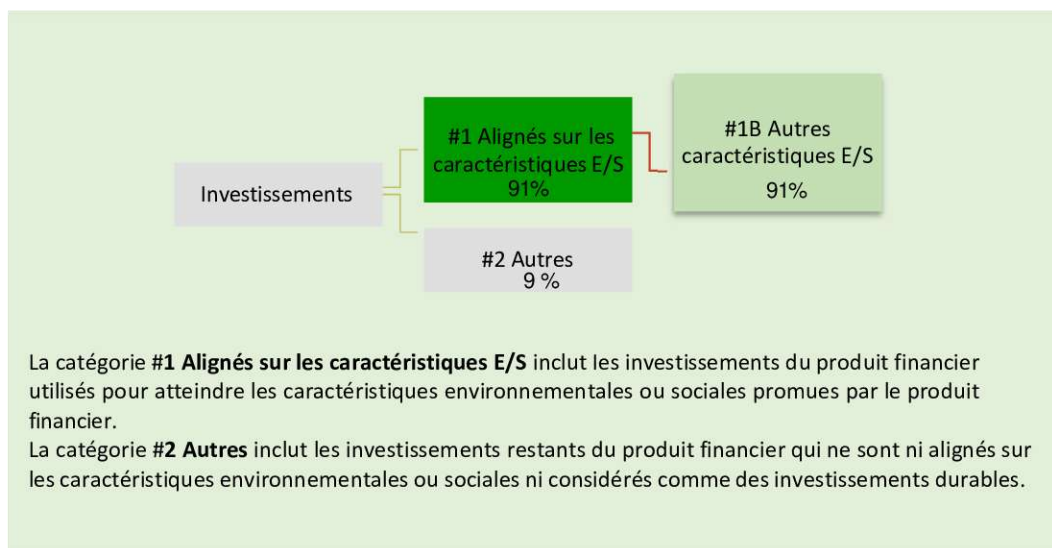
<i>Investissements les plus importants</i>	<i>Secteur</i>	<i>% d'actifs</i>	<i>Pays</i>
Dijon	Immobilier (Industriel)	54%	France



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

Le Fonds n'a pas pour objectif d'investissement durable au sens du Règlement SFDR et n'a donc pas réalisé d'investissements durables en 2022.

● Quelle était l'allocation des actifs ?



Le fonds a réalisé l'ensemble de ses investissements dans des actifs utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par JUNE OPPORTUNITY telles que décrites dans son annexe II.

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

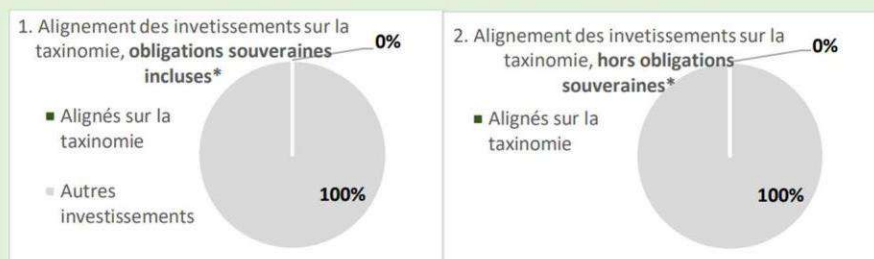
Le secteur économique concerné par ces investissements est l'immobilier.



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

L'objectif du Fonds n'étant pas l'investissement durable, il n'a pas investi dans des investissements durables avec un objectif environnemental alignés sur la taxinomie de l'UE.

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



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

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

Non applicable.

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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 faible émission de carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent à la meilleure performance.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

NA



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

Le produit financier ne comprend pas d'investissements durables ayant un objectif social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les caractéristiques E/S ne sont pas applicables.

Il n'existe donc pas de garanties minimales pour ces investissements.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le Fonds a réalisé plusieurs actions en 2022 afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales dans lequel il s'est engagé. A savoir :

- Actif situé à Villeurbanne (69) : deux cuves de fioul ont été déposées. Le remplacement de la chaudière à Fioul est prévu lors du programme de travaux.
- Actif situé à Lyon (69) : des travaux d'isolation et de remplacement d'ouvrants ont été entrepris. Le diagnostic de performance énergétique inexistant est désormais un diagnostic de performance énergétique classé D.
- Actif situé à Caluire (69) : deux chauffe-eaux et une chaudière sous performante ont été remplacés.
- Actif situé à St Germain en Laye (78) : deux lots disposant d'un diagnostic de performance énergétique G ont fait l'objet de travaux d'isolation (début 2023). Le nouveau diagnostic de performance énergétique est en attente.

L'ensemble de ces travaux de rénovation ont été réalisés avec des entreprises locales.

Désormais, il n'existe plus de chaudières actives mazout et fioul sur le portefeuille. De plus, 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.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 / 852



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.

- ***En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?***
Non applicable.
- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***
Non applicable.
- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***
Non applicable.
- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***
Non applicable.

Rapport Annuel

5 TRANSACTIONS AVEC DES PARTENAIRES LIÉS

Sur l'exercice 2022, June Opportunity n'a pas réalisé de transactions avec des parties liées.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

BILAN AU 31/12/2022		
En Euros		
ACTIF	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice en mois	(12 mois)	(16 mois)
Actifs à caractère immobilier	11 686 355.02	2 258 986.46
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes		
Parts et actions des sociétés	11 443 200.78	2 152 094.00
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (1)	243 154.24	106 892.46
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0.00	
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM et		
Fonds d'investissement à vocation générale)		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires		
Autres créances	75 490.19	142 515.00
Dépôts à vue	1 168 293.53	1 619 931.93
Total Actif	12 930 138.74	4 021 433.39

(1) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

BILAN AU 31/12/2022		
En Euros		
PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice en mois	(12 mois)	(16 mois)
Capitaux propres	12 884 615.02	3 910 514.25
Capital	13 559 755.63	4 105 895.73
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	-
Résultat de l'exercice (1)	-675 140.61	-195 381.48
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	45 523.72	110 919.14
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	45 523.72	110 919.14
Total Passif	12 930 138.74	4 021 433.39

(1) Y compris compte de régularisations pour - 227 643.10 EUR

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice en mois	(12 mois)	(16 mois)
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	0.00	0.00
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	0.00	0.00
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	0.00	0.00
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III	0.00	0.00
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV	0.00	0.00
Résultat sur opérations financières III - IV	0.00	0.00
Autres produits (V)	0.00	0.00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	447 497.51	77 883.05
Autres charges (VII)	0.00	0.00
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-447 497.51	-77 883.05
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII	0.00	0.00
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	0.00	0.00
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	0.00	0.00
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-447 497.51	-77 883.05
Comptes de régularisation (X)	-227 643.10	-117 498.43
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-675 140.61	-195 381.48

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

Fonds Professionnel Spécialisé sous forme de Société en Libre Partenariat
Fonds Régi par l'article L. 214-162-1 et suivants du Code monétaire et financier

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC 2014-01 modifié.
La devise de comptabilité est l'Euro.

EXERCICE COMPTABLE

L'exercice comptable a une durée de 12 mois

MÉTHODE DE VALORISATION DU PORTEFEUILLE

1. Actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds

Les évaluations de l'actif immobilier sont effectuées sur la base de la valeur du marché, définie par la valeur des méthodes :

1. Par la capitalisation des revenus attendus du bien immobilier
2. Par la méthode d'actualisation des flux financiers futurs
3. Par la méthode de comparaison qui repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche.

La méthode appliquée de valorisation des actifs immobiliers sera fonction de l'avancement des opérations immobilières concernées.

Chaque actif immobilier des Sociétés fera l'objet d'une évaluation par un Évaluateur Immobilier désigné par la Société de Gestion à minima une fois tous les semestres par les évaluateurs externes.

Chaque évaluation sera documentée à minima par un avis de valeur de l'évaluateur externe dans lequel ceux-ci sont tenus de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue par la Société de Gestion de Portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net du Fonds s'appuie sur la dernière mise à jour de leur évaluation par les évaluateurs.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

2. Titres financiers non cotés des Sociétés

Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur » ("fair market value").

La Juste Valeur correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de Gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement, et principalement à la méthode de l'actif net réévalué (ANR).

AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Les droits des Investisseurs sont exprimés en Parts. Chaque Part d'une même catégorie correspond à une même fraction de l'Actif du Fonds. Chaque Porteur de Parts d'une même catégorie dispose d'un droit, proportionnel au nombre de parts possédées, sur la fraction de l'Actif Net du Fonds attribuée à cette catégorie.

DROITS ATTACHÉS AUX CATÉGORIES DE PARTS

Le Fonds est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts, dans laquelle les droits de chaque copropriétaire sont exprimés en parts et où chaque part correspond à une même fraction de l'Actif du Fonds. Chaque Porteur dispose donc d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds proportionnel au nombre de Parts qu'il détient.

Part de Commandité

La Part de Commandité est une Part qui confère à son Porteur le droit au paiement de distributions tel que décrit à l'Article 15 des statuts.

La Part de Commandité confère à son Porteur un (1) droit de vote et le droit de participer aux décisions prises au niveau du Fonds, requérant notamment l'accord préalable de l'Associé Commandité, comme indiqué aux Articles 29 à 32 des statuts.

La Part de Commandité confère à son Porteur un droit au versement d'une rémunération annuelle conformément à l'Article 28.2.1 des statuts.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

Parts de Commanditaires

Les Parts de Commanditaires sont des Parts qui confèrent à leur Porteur le droit au paiement de distributions tel que décrit à l'Article 15 des statuts.

Les Parts de Commanditaires confèrent à leurs Porteurs un (1) droit de vote et le droit de participer aux décisions prises au niveau du Fonds, comme indiqué à l'Article 20 des statuts.

COMMISSIONS ET FRAIS DE GESTION

Commissions de souscriptions et de rachats

COMMISSIONS À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR, PRÉLEVÉES LORS DES SOUSCRIPTIONS ET DES RACHATS	ASSIETTE	TAUX MAXIMUM
Commission de souscriptions maximum non acquise au fonds	PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS	3%
Commission de souscription acquise au fonds	PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS	5%
Commission de rachat non acquise au fonds	VALEUR LIQUIDATIVE X NBRE DE PARTS	0%
Commission de rachat acquise au fonds	VALEUR LIQUIDATIVE X NBRE DE PARTS	0%

Comptabilisation des commissions de souscription acquises au fonds

Les commissions de souscriptions acquises au fonds sont incrémentées dans les capitaux propres du fonds (i) à due concurrence des frais d'acquisition effectivement dépensés par le fonds et ses filiales, et (ii) dans la limite d'une proportion des commissions acquises correspondant au rapport entre l'objectif d'investissement immobilier et les investissements immobiliers effectivement réalisés par le fonds et ses filiales. L'objectif d'investissement est défini en multipliant le montant cumulé des souscriptions à l'effet de levier cible du fonds (x2,5).

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

Commissions de Gestion de la Société de Gestion

La Commission de Gestion Annuelle est calculée sur la valeur vénale hors droit des Actifs Immobiliers par Transparence (la « Valeur des Actifs »)

Valeur des Actifs x Taux

« Taux » est égal à un virgule cinq (1,5) % par an hors taxes.

Changements intervenus au cours de l'exercice

Néant

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

1 – Evolution de l'actif net

EVOLUTION DE L'ACTIF NET	31/12/2022	31/12/2021
Actif net en début d'exercice	3 910 514.25	0.00
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à la SLP)	8 549 491.50	3 717 218.30
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à la SLP à capital variable)	0.00	0.00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	0.00	0.00
Différences de change	0.00	0.00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	872 106.78	271 179.00
- Différence d'estimation exercice N	1 143 285.78	271 179.00
- Différence d'estimation exercice N-1	271 179.00	0.00
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0.00	0.00
- Différence d'estimation N	0.00	0.00
- Différence d'estimation N-1	0.00	0.00
Distribution de l'exercice précédent	0.00	0.00
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-447 497.51	-77 883.05
Acomptes versés au cours de l'exercice	0.00	0.00
- Sur résultat net	0.00	0.00
- Sur cessions d'actifs	0.00	0.00
Autres éléments	0.00	0.00
Actif net en fin d'exercice	12 884 615.02	3 910 514.25

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

2 – Ventilation des actifs à caractères immobilier

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00

Décomposition par secteurs d'activité

Nature des actifs	31/12/2022
NA	
Total	0,00

Inventaire détaillé des actifs immobiliers

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels			EUR	0.00%

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Parts et actions des sociétés						
Jop1	420 248.00		71 525.60	- 55 878.00	536 370.00	100 474.40
Jop2	629 022.00		3 139 538.05	388 459.94	4 387 481.94	230 461.95
Jop3	393 764.00		0.00	42 172.00	435 936.00	0.00
Jop4	708 060.00		40 000.00	49 524.89	797 584.89	0.00
Jop5	1 000.00		1 208 588.00	-77 026.55	1 592 973.45	460 412.00
Jop 6			125 430.00	50 520.00	216 520.00	40 570.00
Jop 7			1 000.00	0.00	1 000.00	0.00
Jop 8			1 000.00	0.00	1 000.00	0.00
Golem Red			2 081 976.00	474 334.50	3 474 334.50	918 024.00
Total	2 152 094.00	0	6 669 057.65	872 106.78	11 443 200.78	1 749 942.35

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé						
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents						
Autres actifs à caractère immobilier						
Total	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobilier

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		0.00	EUR	0.00%
Dépôts à terme				0.00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		0.00		0.00%

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

4 – Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022
Créances locataires	
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
Total	0.00
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Indemnités d'immobilisation	75 000.00
Charges constatées d'avance	490.19
Total	75 490.19
Total créances	75 490.19

5 – Décomposition des Capitaux propres

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis au Fonds
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées Part Commanditaire	6 874.877	8 063 363.70	403 168.19
Souscriptions enregistrées Part Commandité			
Rachats réalisés Part Commanditaire			
Rachats réalisés Part Commandité			

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du poste au bilan

	31/12/2022
Capital	13 559 755.63
Report des plus-values nettes	0.00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0.00
Report des résultats nets antérieurs	0.00
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0.00
Résultat de l'exercice	-447 497.51
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-227 643.10
Acomptes versés au cours de l'exercice	0.00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0.00
Total des capitaux propres	12 884 615.02

Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	(12 mois)	(16 mois)	Durée de l'exercice (mois)	(12 mois)	(16 mois)
Actif Net Part A	12 883 368.52	3 909 384.64	Actif Net Part C	1 246.50	1 129.61
Nombre d'actions en circulation	10 335.724	3 460.847	Nombre d'actions en circulation	1.0000	1.0000
Résultat de l'exercice (inclus report à nouveau)	-675 075.32	-195 325.03	Résultat de l'exercice (inclus report à nouveau)	-65.29	-56.45
Dividende unitaire	0.00	0.00	Dividende unitaire	0.00	0.00
Résultat distribuable	-675 075.32	-195 325.03	Résultat distribuable	0.00	0.00
Résultat distribuable par action	0.00	0.00	Résultat distribuable par action	0.00	0.00
Résultat distribué par action (*)	0.00	0.00	Résultat distribué par action (*)	0.00	0.00
Report à nouveau	0.00	0.00	Report à nouveau	0.00	0.00

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

6 – Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit	
Emprunts	
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	
Total	0.00
Autres dettes d'exploitation	
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	
Etat et autres collectivités	
Autres créditeurs	45 523.72
Produits constatés d'avance	
Total	45 523.72
Total dettes	45 523.72

Ventilation des emprunts

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2022
Emprunts immobiliers	
Autres emprunts	
Total	0.00

7 – Détails des provisions pour dépréciation, risques et charges

Détail des Provisions	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
	NEANT			NEANT

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

8 – Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2022
Produits immobiliers	-
Loyers	
Charges refacturées	
Autres revenus immobiliers	
Charges immobilières	-

9 – Frais de gestion

	Montant au 31/12/2022 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	310 647.52	3.6%
Dont :		
Honoraires du dépositaire	50 316.64	0.58%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	14 472.00	0.17%
Honoraires du valorisateur	5 811.29	0.07%
Honoraires Société de Gestion	234 101.54	2.71%
Divers	5 946.05	0.07%
Frais non récurrents (lancement du fonds)	136 850.00	1.59%

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

10 – Résultat des cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2022
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-
Parts des sociétés de personnes			
Parts et actions des sociétés			
Actions négociées sur un marché réglementé			
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents			
Autres actifs immobiliers			
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-
Total	-	-	-

11 – Engagements reçus et donnés

	31/12/2022
Engagements réciproques	
Engagement sur les immeubles en cours de construction (VEFA)	-
Engagements reçus	
Engagements Restants	

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

12 – Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat Part Commanditaire	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	-447 432.22	-77 826.60
Régularisation du résultat net	-227 643.10	-117 498.43
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	-675 075.32	-195 325.03
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0.00	0.00
Total des sommes à affecter (I + II)	-675 075.32	-195 325.03
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital	-675 075.32	-195 325.03
Total des sommes affectées	-675 075.32	-195 325.03

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

12 – Tableau d'affectation du résultat (suite)

Affectation du résultat Part Commandité	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	-65.29	-56,45
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	-65.29	-56,45
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0.00	0.00
Total des sommes à affecter (I + II)	-65.29	-56,45
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital	-65.29	-56,45
Total des sommes affectées	-65.29	-56,45

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

13 – Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres en N	Actif net réévalué	Quote-part détenue (en %)
Filiales			
Jop1	536 370.00	536 370.00	100.00%
Jop2	4 387 481.94	4 387 481.94	100.00%
Jop3	435 936.00	435 936.00	100.00%
Jop4	797 584.89	797 584.89	100.00%
Jop5	1 592 973.45	1 592 973.45	100.00%
Jop6	216 520.00	216 520.00	100.00%
Jop7	1 000.00	1 000.00	100.00%
Jop8	1 000.00	1 000.00	100.00%
Golem Red	3 474 334.50	3 474 334.50	100.00%
Participations			
Total	11 443 200.78	11 443 200.78	100.00%

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2022)

JUNE OPPORTUNITY S.L.P.

Fonds professionnel spécialisé sous la forme d'une Société de Libre Partenariat
Régi par le Code monétaire et financier

Société de gestion

JUNE OPPORTUNITY

10 rue de la charité
69002 Lyon

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société JUNE OPPORTUNITY S.L.P. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Les actifs immobiliers détenus indirectement par le fonds et les titres financiers non cotés des sociétés sont valorisés selon les méthodes décrites dans la note « Méthodes de valorisation du portefeuille » de l'annexe et dans les conditions et sous les hypothèses décrites dans celle-ci ; nous avons pris connaissance des principales informations utilisées et hypothèses retenues par la société de gestion pour la valorisation de ces éléments et nous avons vérifié leur prise en compte dans la valorisation du portefeuille.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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 annuel établi par la société de gestion.

AUTRES INFORMATIONS

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion

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 la société de gestion.

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.823-10-1 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 28 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Nicolas JOLIVET

RAPPORT ANNUEL 2022

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

June Opportunity