



RAPPORT ANNUEL 2023

June Opportunity



Rapport Annuel

SOMMAIRE

1 LE FONDS : JUNE OPPORTUNITY

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

2 RAPPORT DE GESTION

- 2.a Point Marché
- 2.b Investissement et évolution du portefeuille immobilier
- 2.c Règlement SFDR Annexe IV
- 2.d Evaluation
- 2.e Frais de gestion et de transaction
- 2.f 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

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 31/12/23	
<i>Actif net</i>	20 166 539 €
<i>Valeur liquidative</i>	1 339,31 €
<i>Nominal</i>	1 000,00 €
<i>Nombre actifs gérés</i>	12
<i>Valeur hors droits des actifs immobiliers</i>	44 649 999 €

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

Situation économique

Croissance atone et baisse de l'inflation

Après deux années d'inflation record, la situation économique de la zone euro, révèle une période de fragilité en ce début d'année 2024. Des facteurs tels que le durcissement des conditions de financement, la faiblesse de la confiance et les pertes de compétitivité liées au coût de l'énergie ont contribué à cet affaiblissement.

L'économie française s'inscrit dans cette tendance avec une croissance 2023 de 0,9% et une perspective de croissance de 0,6% en 2024 selon l'OCDE. Signe de la morosité des ménages français et de l'érosion de leur pouvoir d'achat accumulée depuis début 2022, la consommation des ménages a connu un recul important en 2023 (-4,7% sur l'alimentaire -source Insee). Le taux d'épargne des ménages français culminait ainsi au 3e trimestre 2023 à plus de 17%. Ce ralentissement économique, encouragé par la politique restrictive de la Banque Centrale Européenne, contribue à une baisse importante de l'inflation début 2024 qui se limite désormais à 2,9% en février 2024 (IPC 1 an glissant Insee).

Des indicateurs économiques divergents

Les acteurs économiques semblent sortir en ordre dispersé de cette période de marasme économique.

Le chiffre des défaillances d'entreprises TPE et PME continue de connaître un niveau élevé fin 2023, du fait de la fin des Prêts Garantis par l'Etat instaurés pendant la période Covid conjuguée à la faible demande des ménages et à la hausse des coûts de financements.

Les grandes entreprises du CAC 40, exposées aux marchés internationaux et capables de refacturer l'inflation à leurs clients, affichent pour leur part des profits records en 2023. Ces belles performances financières, ajoutées à une anticipation de baisses des taux d'intérêts portent les marchés actions à leurs plus hauts niveaux historiques.

Pour sa part, le taux de chômage remonte sensiblement à 7,5% fin 2023 (Insee- chômage au sens du BIT) contre 7,1% fin 2022 et une perspective d'atteindre 7,6% mi 2024 (Insee). Dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages semble connaître une légère amélioration, avec une augmentation attendue de 1,2% à mi-2024, soutenue par des hausses de prix plus modérés et une hausse des salaires. Les cadres continuent notamment d'augmenter significativement leurs revenus (+4,1% en 2023 – Expectra).

Vers un nouveau cycle économique

En ce début d'année 2024, plusieurs facteurs semblent indiquer des perspectives économiques plus favorables : l'optimisme des marchés financiers, l'essoufflement du cycle inflationniste, l'amélioration du climat des affaires (indice PMI en hausse en février après deux années au plus bas) et le potentiel de reprise de la consommation des ménages après deux années de thésaurisation significative.

Néanmoins des menaces importantes planent toujours sur l'économie française comme la perspective d'une austérité budgétaire de l'Etat français qui pourrait relayer l'austérité monétaire de ces deux dernières années, la balance commerciale française fortement déficitaire ou encore les difficultés du secteur de la promotion immobilière.

Les perspectives économiques sont également affectées par des incertitudes géopolitiques, notamment au Proche-Orient, et des troubles en mer Rouge, qui pourraient relancer un nouveau cycle inflationniste.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

Marchés immobiliers

Immobilier résidentiel ancien

L'année 2023 a vu se confirmer le ralentissement généralisé des transactions immobilières consécutif à la hausse des taux d'intérêts initiée en 2022. Fin décembre 2023, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 869 000 (soit une baisse de 26 % en deux ans).

Si les prix des logements anciens en France n'ont diminué en moyenne que de 4 % sur 2023, les variations locales peuvent être plus marquées avec notamment une baisse de 6.9% en Ile de France.

Les ménages, qui ont vu leur pouvoir d'achat reculer fortement depuis deux ans et ont épargné massivement, devront retrouver des marges de manœuvres financières et une confiance dans la stabilité du marché immobilier avant de reprendre leurs projets d'acquisitions.

Les investisseurs se sont également détournés massivement du marché immobilier résidentiel, la prime de risque ayant drastiquement diminuée d'une part en relation avec le prix de l'argent, et d'autre part ces derniers ont pu être effrayés par les contraintes réglementaires croissantes (performance énergétique, encadrements des loyers...).

Les taux d'intérêts semblent se stabiliser et amorcer une décrue en ce début d'année 2024, ce mouvement, s'il se confirme et se conjugue à une reprise de la croissance pourrait permettre une relance progressive du marché à l'horizon de 18 mois.

Immobilier de bureaux

En 2023, le marché de l'investissement en bureaux a fait face à deux facteurs adverses, le tassement de la demande locative et la hausse des taux d'intérêts.

Au niveau locatif, CBRE reporte des chiffres de demande placée en baisse de 17% en Ile-de-France et 15% en régions. La demande des utilisateurs se concentre aujourd'hui sur des bureaux bien placés, présentant de bonnes performances énergétiques, et pour des surfaces petites et moyennes.

Le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour l'année 2023 est de 11,6 milliards d'euros, en baisse de 57 % par rapport à 2022. Cette baisse est notamment liée la décollecte des fonds d'investissement immobiliers grands publics (SCPI, Sociétés Civiles) qui ont animé le marché ces dernières années et font désormais face à la baisse de la prime de risque de leurs actifs de bureaux. La confiance des investisseurs particuliers et des assureurs vie pour ce type de véhicules d'investissement et pour cette classe d'actif pourrait mettre de nombreux mois à se rétablir.

Si la stabilisation des taux anticipée par les marchés peut offrir une meilleure visibilité aux investisseurs de bureaux en 2024, une vigilance accrue sera nécessaire pour sélectionner des actifs disposant d'une forte attractivité par leurs emplacements et leurs caractéristiques environnementales.

2 RAPPORT DE GESTION

June Opportunity a été créé le 23 octobre 2020 et l'année 2023 marque son troisième exercice.

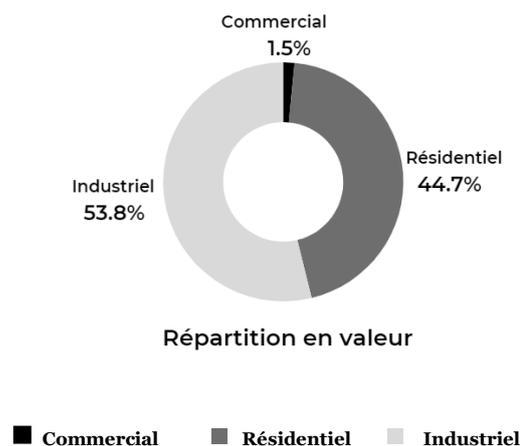
Au cours de cette année le fonds a collecté 6 434 k€ de souscriptions.

La performance générée sur cet exercice est de 7,45 % (progression de la valeur liquidative entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023).

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 compte 12 actifs sous gestion au 31 décembre 2023. Le portefeuille se compose de 7 actifs dans le département du Rhône, 2 en région parisienne, 1 à Dijon, 1 à Nice, et 1 en Haute-Savoie pour une surface totale de 64 711 m².



Portefeuille actuel ou sous promesse d'acquisition

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Acquisition

L'année 2023 a été marquée par l'acquisition de 3 actifs.

Ville	Typologie	Surface
Villefranche-sur-Saône (69400)	Habitation et commerce	220 m ²
Favergeres (74210)	Habitation	1 845 m ²
Lyon (69007)	Habitation	435 m ²
TOTAL		2 500 m²

Focus sur les actifs acquis en 2023



Façade de l'immeuble du 7^{ème} arrondissement de Lyon

Le 7^{ème} arrondissement de Lyon (69) est un secteur reconnu pour son offre culturelle, ses espaces verts agréables, et sa proximité avec le Rhône. Il s'agit d'un des quartiers les plus attractifs de la ville. L'actif est situé Avenue Berthelot, l'artère principale qui offre un accès privilégié aux transports en commun et abrite une variété de commerces.

L'immeuble se compose de 9 lots d'habitation avec une petite maison située dans la cour arrière pour une surface de 435 m².

Ce bien immobilier est situé à Favergeres (74), commune du département de la Haute-Savoie, à une trentaine de minutes de la ville d'Annecy. Construit en 2010, l'immeuble est en très bon état et dispose de 30 places de stationnement.

L'immeuble se compose de 29 lots d'habitation répartis sur plusieurs étages, offrant une surface habitable totale de 1 845 m².



Façade de l'immeuble de Favergeres

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Gestion

Rue Pierre Voyant, Villeurbanne (69)

Un projet de redéveloppement est en cours afin de diviser et d'étendre cette maison. L'objectif sous-jacent de cette initiative vise à **maximiser sa valeur** en transformant cet espace en **neuf lots de logements distincts** totalisant une surface habitable étendue de **628 m²**.

L'attention a été portée sur la qualité de vie des locataires avec la création de jardin privatif pour la majorité des lots. Une attention particulière a été mise sur la rénovation énergétique.

Le fonds poursuit sa stratégie de rénovation sur l'actif. Le permis de construire a été déposé par nos architectes mandatés pour ce projet. Les travaux débuteront en 2024.



Rue Marietton, Lyon 9 (69)

Un lot de l'actif localisé **Rue Marietton à Lyon (69)** a récemment été libéré, marquant la fin des **travaux de rénovation** en prévision de sa prochaine mise en vente.



Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Gestion

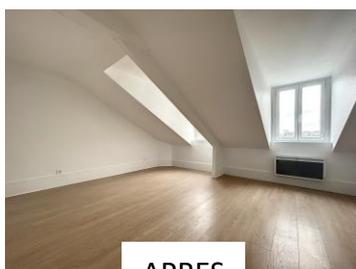
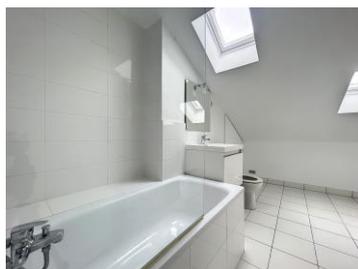
Rue de le République, Saint-Germain-en-Laye (78)

L'immeuble de **Saint-Germain-en-Laye (78)** présente un potentiel de création de valeur par la libération des lots occupés et par le rafraîchissement des parties communes. Deux lots ont fait l'objet d'une rénovation thermique.

Le fonds a engagé des **démarches auprès de ses locataires**, leur proposant d'acquérir leur logement. Il est à noter que les lots vacants seront mis en vente lors de la phase de **mise en copropriété de l'actif**, en 2024.



AVANT



APRES



Rue des Alliés, Villeurbanne (69)

Parallèlement, **le plan de rénovation** se poursuit sur l'actif de la **rue des Alliés à Villeurbanne (69)**. Après plusieurs scénarios envisagés et la libération du dernier lot, il est prévu une **transformation de l'espace commercial actuel en un lieu de co-living et une rénovation des combles**. A cette fin, le fonds est en train de déposer un permis de construire.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Cession



Façade de l'immeuble de
Villefranche-sur-Saône

L'actif acquis en début 2023 est un immeuble mixte de 220 m² situé à un emplacement stratégique à **Villefranche-sur-Saône (69)**, à proximité immédiate de la gare et des commerces. Il comprend des **espaces commerciaux, un logement et des caves**, offrant une configuration polyvalente pour une utilisation additionnelle. Sa position centrale en fait un investissement attractif.

Au moment de l'acquisition, l'immeuble était vacant, et une copropriété a été établie, créant ainsi trois lots distincts. **Deux de ces lots ont été cédés, tandis qu'un dernier logement est actuellement en vente.**

Cession en cours

L'ancien site de production de la Chocolaterie à Dijon (21)



Cet ensemble industriel est situé **dans la zone d'activité Cap Nord de Dijon**, sur un axe stratégique en bordure de rocade.

La cession du site est en cours. La promesse a été signée en octobre 2023 et le permis de construire a été obtenu en novembre 2023.

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

Document 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) 2020/852

Dénomination du produit : June Opportunity

Identifiant d'entité juridique : FR00140001C5

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<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
<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"/> 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"/> 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 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"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

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

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

Dans quelle mesure 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 pour l'année 2023 :

- L'isolation de deux lots.
- Traitement d'anomalies pour améliorer le confort des occupants.
- Suivi des consommations d'eau et d'énergie.

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

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

Caractéristiques E/S	Indicateurs	Performances 2023	Unités
Amélioration de 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	Selon les données connues et estimées, la consommation moyenne de la performance énergétique des bâtiments du fonds June Opportunity est de 164,06 kWhEP/m ² /an.	164,06 kWhEP/m ² /an
	Consommations d'eau m ³ /m ² /an	Selon les données connues, les consommations d'eau sont égales à 0,123 m ³ /m ² /an.	0,123 m ³ /m ² /an
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)	Sur les 12 actifs du portefeuille, 77% sont occupés (entièrement ou non). Sur les actifs occupés, 67% sont ou ont fait l'objet d'actions d'amélioration en lien avec la santé et le confort des occupants.	67 %

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le fonds comprennent :

- **La performance énergétique** (ex : kWhEP/m² ou kWhEF.pci/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives ;

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

La performance énergétique des actifs est estimée pour certains et réelles pour d'autres. La performance des parties communes de chaque actif est connue mais la performance des lots occupés n'est pas connue à ce jour.

On estime une performance énergétique du portefeuille de 164,06 kWh/m².

○ Les consommations d'eau en m³/m²/an ;

Les consommations d'eau en m³ ont été récoltées au sein des actifs disposant de compteurs d'eau dans les parties communes. La consommation totale d'eau en m³ est égale à 0,123 m³/m²/an.

○ La part des actifs ayant fait l'objet d'actions d'amélioration en lien avec la santé et le confort des occupants (confort thermique, éblouissement solaire, accès espace vert)

67% des actifs ont fait l'objet d'actions d'amélioration en lien avec la santé et le confort des occupants.

...et par rapport aux périodes précédentes?

Les données précédentes étaient insuffisantes pour faire un reporting complet pour l'exercice 2022. Par rapport aux périodes précédentes, le fonds a reporté l'ensemble des données récoltées en termes de consommation.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Sans objet, car le fonds n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?

Sans objet, car le fonds n'a pas pour objectif l'investissement durable.

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

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

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

Le produit financier ne tient pas compte des principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 1er janvier au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Villeurbanne – Alliés	Immobilier – Résidentiel et commercial	1,48%	France
Lyon – Passage de l'Argue	Immobilier – Résidentiel et professionnel	5,15%	France
Nice – Tonduti de l'Escarène	Immobilier – Résidentiel	3,58%	France
Colombes – 8 Mai 1945	Immobilier – Résidentiel et commercial	3,20%	France
Saint-Germain-en-Laye République	Immobilier – Résidentiel	9,16%	France
Villeurbanne - Pierre Voyant	Immobilier – Résidentiel	2,24%	France
Lyon - Marietton	Immobilier – Résidentiel	1,30%	France
Dijon – Cluj	Immobilier – Industriel	53,84%	France
Saint-Priest – Ravat	Immobilier – Résidentiel	6,05%	France
Villefranche-sur-Saône Gare	Immobilier – Résidentiel	0,25%	France
Lyon – Berthelot	Immobilier – Résidentiel	3,23%	France
Faverges – Eugène Savioz	Immobilier – Résidentiel	10,53%	France

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

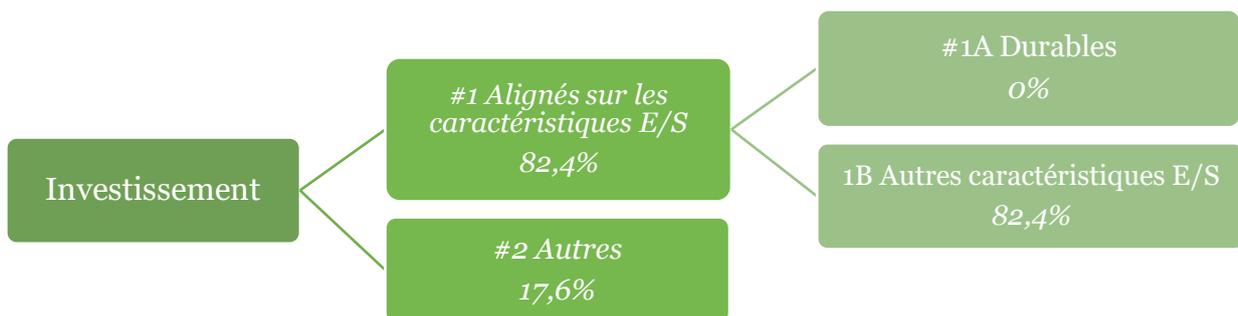
2.c Règlement SFDR Annexe IV

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 2023.

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



#1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- La sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables...

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.

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

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'est pas concerné par une proportion minimale d'investissement durable avec un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

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

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

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

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

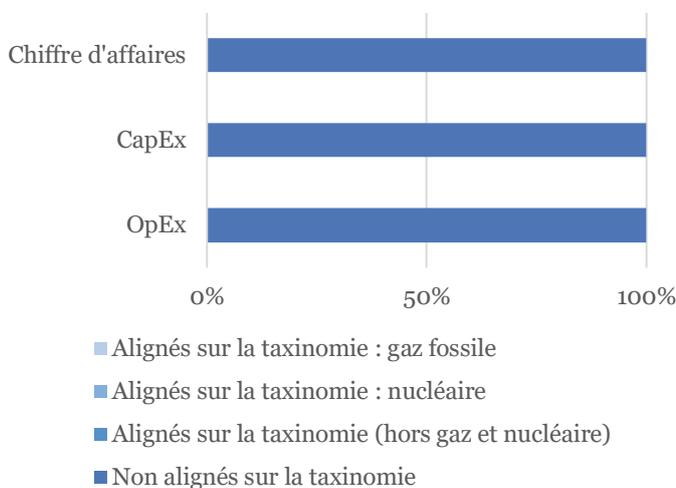
Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire,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

Les graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE (0% ici). Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

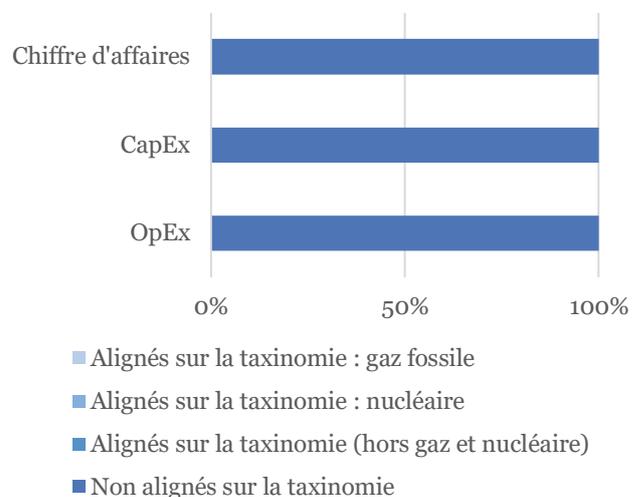
2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



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

Quelle était la proportion d'investissement réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier du fonds, cette question n'est pas applicable.

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

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

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

Non applicable.

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.

Quelle était la proportion 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 «#2 Autres», quelle était leur finalité, et des garanties environnementales et sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

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 atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le fonds a réalisé plusieurs actions en 2023 afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales dans lequel il s'est engagé. A savoir :

- Actif situé à Nice (06) : rénovation des parties communes avec traitement des anomalies liées au plomb et interventions contre les nuisibles.
- Actif situé à Villeurbanne – Alliés (69) : installation de système de sécurité sur l'actif. Cet actif est vacant, les consommations d'énergie et d'eau sont faibles.
- Actif situé à Villeurbanne – Pierre Voyant (69) : projet de redéveloppement en cours, rénovation de l'actif et conservation de l'actuel.
- Actif situé à Lyon – Marietton (69) : rénovation d'un lot avec traitement des anomalies liées à l'électricité.

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

- Actif situé à Villefranche-Sur-Saône (69): création de compteurs d'eau individuel ainsi que d'un compteur général. Le lot est vacant, les consommations d'énergie et d'eau sont faibles.
- Actif situé à Saint-Germain-en-Laye (78) : isolation de deux lots.

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

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

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si le fonds est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'elle promeut. Les questions ci-dessous ne sont pas applicables.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

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

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

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.d 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.e Frais de gestion et de transaction

Sur l'exercice 2023, le Fonds assume les dépenses récurrentes listées ci-dessous afin de rémunérer les différents intervenants dans sa gestion :

Frais de gestion récurrents		Exercice 2023 en euros	% Actif net moyen
Frais facturés à June Opportunity directement	Honoraires du dépositaire	34 288	0,22%
	Honoraires du Commissaire aux Comptes	15 000	0,09%
	Honoraires du valorisateur	6 060	0,04%
	Honoraires Société de Gestion	516 243	3,27%
	Divers	56 641	0,36%
	Sous-total June Opportunity	628 232	3,98 %
Frais facturés aux filiales de June Opportunity	Honoraires de gestion comptable	59 971	0,38%
	Honoraires Société de Gestion - Asset management	82 813	0,52%
	Honoraires de gestion locative	19 785	0,13%
	Divers	118 419	0,75%
	Sous-total filiales	280 988	1,78%
Total général	909 219	5,76%	

En outre, sur l'exercice 2023 et conformément à la documentation du Fonds, le Fonds et ses filiales ont versé à la Société de Gestion des commissions d'acquisitions et de cessions 75 211€ correspondant à 1% du volume d'acquisitions et de cessions sur l'exercice (prix considérés net vendeur).

2.f Perspectives

L'année 2024 représente un tournant important pour June Opportunity avec une perspective de renouvellement significatif de son portefeuille immobilier.

June Opportunity démarre l'année 2024 avec une forte capacité d'investissement, ce qui pourra lui permettre de saisir les opportunités qu'offre un marché désormais résolument favorable aux acquéreurs.

De plus, l'opération Chocolaterie de Dijon, qui représente une concentration du risque importante pour le portefeuille depuis son acquisition en juin 2022, est en cours de cession. Le produit de cette vente pourra également être réinvesti dans de nouvelles opérations.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Sous réserve de la bonne réalisation de cette cession à fin juin 2024, les opérations investies avant la fin d'année 2022 représenteront alors moins d'un quart de l'actif net de June Opportunity. La valorisation prudente de ce portefeuille, ajouté au travail d'asset management, permettent d'ores et déjà d'entrevoir une sortie de crise favorable pour les associés de June Opportunity.

L'équipe de June REIM continue de concentrer ses efforts d'investissement sur les classes d'actifs résidentiel et activité /logistique, tout en s'intéressant de près au marché des bureaux qui a évolué sensiblement au cours de l'année écoulée.

Rapport Annuel

3 PERFORMANCES DU FPS

EVOLUTION DE L'ACTIF NET (simplifié)	31/12/2023
Actif net en début d'exercice	12 884 615
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à la SLP)	6 433 947
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à la SLP à capital variable)	-123 648
Commission acquise non consommée *	-97 096
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	1 586 474
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-516 412
Actif net en fin d'exercice	20 167 879

* Retraitement comptable des commissions acquises au fonds June Opportunity mais non consommées

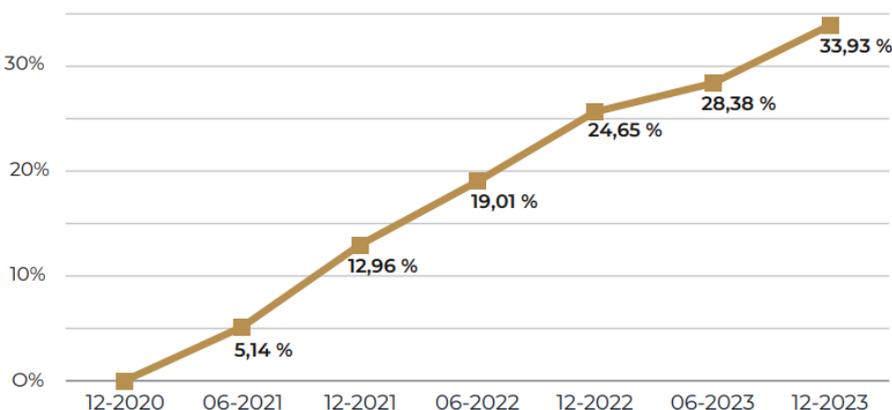
Sur l'exercice 2023, la performance du fonds June Opportunity découle notamment des variations de valeur de ses filiales pour 1 586 474 euros, elles-mêmes constituées de :

- (i) la plus-value de cession de lot commercial situé à Villefranche-sur-Saône ;
- (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 516 412€) est constitué de frais de gestion récurrents (628 232 € - détails à la section 2.g) et de frais d'acquisition d'actif immobiliers non récurrentes facturés directement au fonds (16 326 €).

Il en ressort une performance annuelle sur l'exercice 2023 pour les investisseurs de 7,45 % et une performance annualisée depuis la création de 10,23 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

4.a Rémunération

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

A. La rémunération fixe

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

B. La rémunération variable

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

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

2. Les primes discrétionnaires

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

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

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

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

C. Montant total des rémunérations sur l'exercice 2023

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par June REIM à l'ensemble de son personnel (soit 7 collaborateurs au 31 décembre 2023) s'est élevé à 330 677.57 euros (469 150.75 euros chargé). Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par June REIM sur l'exercice : 329 977.57 euros (468 157.62 euros chargé), soit 99.79 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées (sous forme de primes discrétionnaires) versées par June REIM sur l'exercice : 700 euros (993.13 euros chargé), soit 0.21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable. Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (2 collaborateurs au 31 décembre 2023) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2023), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publiée.

Rapport Annuel

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

4.a 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, meilleur référencement, équipe et disponibilité, etc.) mais aussi quantitatifs (coût de la prestation), permettant une mise en concurrence.

La communication du cahier des charges se fait principalement par téléphone ou mail et précise le contexte, le projet, le planning de réalisation souhaité. Afin de sélectionner le prestataire, June Opportunity applique les facteurs suivants :

- Rapport qualité/prix,
- Expérience et honorabilité de l'équipe dirigeante,
- Références professionnelles,
- Antériorité professionnelle,
- 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 justification du choix entre les prestataires.

Rapport Annuel

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

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.

Rapport Annuel

5 TRANSACTIONS AVEC DES PARTENAIRES LIÉS

Sur l'exercice 2023, June Opportunity n'a pas réalisé de transactions avec des parties liées.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

BILAN AU 31/12/2023		
En Euros		
ACTIF	31/12/2023	31/12/2022
Durée de l'exercice en mois	(12 mois)	(12 mois)
Actifs à caractère immobilier	16 717 086	11 686 355
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes		
Parts et actions des sociétés	15 484 086	11 443 200
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)	1 233 000	243 154
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
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	14 337	75 490
Dépôts à vue	3 569 396	1 168 293
Total Actif	20 300 820	12 930 138

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

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

BILAN AU 31/12/2023		
En Euros		
PASSIF	31/12/2023	31/12/2022
Durée de l'exercice en mois	(12 mois)	(12 mois)
Capitaux propres	20 167 878	12 884 615
Capital	20 756 775	13 559 755
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	-
Résultat de l'exercice (1)	-588 896	-675 140
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	132 942	45 524
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	132 942	45 524
Total Passif	20 300 821	12 930 139

(1) Y compris compte de régularisations pour - 72 484 EUR

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023	31/12/2022
Durée de l'exercice en mois	(12 mois)	(12 mois)
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	13 847	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	13 847	0
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	0
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	13 847	0
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	114 298	
Total III	114 298	0
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV	0	0
Résultat sur opérations financières III - IV	114 298	0
Autres produits (V)	0	0
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	644 557	447 498
Autres charges (VII)	0	0
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-516 413	-447 498
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	0
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	0
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	0	0
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-516 413	-447 498
Comptes de régularisation (X)	-72 484	-227 643
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-588 897	-675 141

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

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 31/12/2023

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 31/12/2023

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	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	12 884 615	3 910 514
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à la SLP)	6 433 947	8 549 492
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à la SLP à capital variable)	-123 648	0
Commission acquise non consommée *	-97 096	
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	0	0
Différences de change	0	0
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	1 586 474	872 107
- Différence d'estimation exercice N	2 729 760	1 143 286
- Différence d'estimation exercice N-1	1 143 286	271 179
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0	0
- Différence d'estimation N	0	0
- Différence d'estimation N-1	0	0
Distribution de l'exercice précédent	0	0
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-516 413	-447 498
Acomptes versés au cours de l'exercice	0	0
- Sur résultat net	0	0
- Sur cessions d'actifs	0	0
Autres éléments	0	0
Actif net en fin d'exercice	20 167 879	12 884 615

* Retraitement comptable des commissions acquises au fonds June Opportunity mais non consommées

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	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	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	31/12/2023
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 Parts et actions des sociétés		15 484 087	EUR	76,78%

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
Parts et actions des sociétés					
Jop1	536 370,00	(646 000,00)	773 000,00	-202 389,00	460 981,00
Jop2	4 387 481,94	(3 003 915,00)	317 375,00	-136 981,95	1 563 959,99
Jop3	435 936,00	(339 000,00)		-29 995,00	66 941,00
Jop4	797 584,89		230 000,00	-184 898,89	842 686,00
Jop5	1 592 973,45		380 000,00	-404 753,46	1 568 219,99
Jop 6	216 520,00		219 000,00	-77 929,00	357 591,00
Jop 7	1 000,00		4 059 000,00	373 079,98	4 433 079,98
Jop 8	1 000,00		464 000,00	1 689,00	466 689,00
Jop 10				1 000,00	1 000,00
Golem Red	3 474 334,50			2 248 604,49	5 722 938,99
Total	11 443 200,78	(3 988 915,00)	6 442 375,00	1 587 426,17	15 484 086,95

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé						
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents						
Autres actifs à caractère immobilier	243 154		989 845,76		1 233 000	
Total	243 154		989 845,76		1 233 000	

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	31/12/2023
Créances locataires	
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
Total	0
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Indemnités d'immobilisation	
Charges constatées d'avance	14 337
Total	14 337
Total créances	14 337

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	4 822	6 127 238	306 362
Souscriptions enregistrées Part Commandité			
Rachats réalisés Part Commanditaire	100	124 648	1 394
Rachats réalisés Part Commandité			

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du poste au bilan

	31/12/2023
Capital	20 756 775
Report des plus-values nettes	
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0
Report des résultats nets antérieurs	0
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0
Résultat de l'exercice	-516 413
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-72 484
Acomptes versés au cours de l'exercice	0
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0
Total des capitaux propres	20 167 879

Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2023	31/12/2022	Date d'arrêté	31/12/2023	31/12/2022
Durée de l'exercice (mois)	(12 mois)	(12 mois)	Durée de l'exercice (mois)	(12 mois)	(12 mois)
Actif Net Part Commanditaire	20 166 539	12 883 369	Actif Net Part Commandité	1 339	1 247
Nombre d'actions en circulation	15 057	10 336	Nombre d'actions en circulation	1	1
Résultat de l'exercice (inclus report à nouveau)	-588 858	-675 075	Résultat de l'exercice (inclus report à nouveau)	-39	-65
Dividende unitaire	0	0	Dividende unitaire	0	0
	0	0		0	0
Résultat distribuable	0	0	Résultat distribuable	0	0
Résultat distribuable par action	0	0	Résultat distribuable par action	0	0
Résultat distribué par action (*)	0	0	Résultat distribué par action (*)	0	0
Report à nouveau	0	0	Report à nouveau	0	0

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

6 – Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit	
Emprunts	
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	
Total	0
Autres dettes d'exploitation	
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	35 846
Etat et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Produits constatés d'avance	
Commission non acquise	97 096
Total	132 942
Total dettes	132 942

Ventilation des emprunts

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2023
Emprunts immobiliers	0
Autres emprunts	
Total	0

7 – Détails des provisions pour dépréciation, risques et charges

Détail des Provisions	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
	NEANT			NEANT

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

8 – Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2023
Produits immobiliers	-
Loyers	
Charges refacturées	
Autres revenus immobiliers	
Charges immobilières	-

9 – Frais de gestion

	Montant au 31/12/2023 (en TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	628 232	3,98%
Dont :		
Honoraires du dépositaire	34 288	0,22%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	15 000	0,09%
Honoraires du valorisateur	6 060	0,04%
Honoraires Société de Gestion	516 243	3,27%
Divers	56 641	0,36%
Frais non récurrents (lancement du fonds)	16 326	0,10%

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

10 – Résultat des cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2023
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

	31/12/2023
Engagements réciproques	
Engagement sur les immeubles en cours de construction (VEFA)	
Engagements donnés	1 880 000
Engagements reçus	
Engagements Restants	

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

12 – Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat Part Commanditaire	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	-516 413	-447 432
Régularisation du résultat net	-72 484	-227 643
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	-588 858	-675 075
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes		
Régularisation sur les comptes de report	0	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0	0
Total des sommes à affecter (I + II)	-588 858	-675 075
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital	-588 858	-675 075
Total des sommes affectées	-588 858	-675 075

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

12 – Tableau d'affectation du résultat (suite)

Affectation du résultat Part Commandité	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	-39	-65
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	-39	-65
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	0
Total des sommes à affecter (I + II)	0	-65
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital	-39	-65
Total des sommes affectées	-39	-65

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	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	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	460 981	460 981	100,00%
Jop2	1 563 960	1 563 960	100,00%
Jop3	66 941	66 941	100,00%
Jop4	842 686	842 686	100,00%
Jop5	1 568 220	1 568 220	100,00%
Jop6	357 591	357 591	100,00%
Jop7	4 433 080	4 433 080	100,00%
Jop8	466 689	466 689	100,00%
Golem Red	5 722 939	5 722 939	100,00%
Participations			
Total	15 483 087	15 483 087	

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2023)

JUNE OPPORTUNITY S.L.P.

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

Aux associés

June Real Estate Investment Management

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 du Fonds Professionnel Spécialisé sous la forme d'une Société de Libre Partenariat JUNE OPPORTUNITY S.L.P. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 du fonds à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme indiqué dans la note « Actifs immobiliers détenus indirectement par le Fonds » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCVM, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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 du fonds 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 le fonds ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis par la société de gestion.

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

Objectif et démarche d'audit

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 L821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion du fonds.

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 société de gestion, 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 du fonds 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.

Nantes, le 30 avril 2024

Document authentifié par signature électronique

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit**

Nicolas JOLIVET

RAPPORT ANNUEL 2023

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

June Opportunity