

RAPPORT ANNUEL 2024

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
- 4.c Principaux risques

5 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

6 COMPTES ANNUELS

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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 31/12/24	
<i>Actif net</i>	26 908 203,84
<i>Valeur liquidative</i>	1 408,02 €
<i>Nominal</i>	1 000,00 €
<i>Nombre actifs gérés</i>	13
<i>Valeur hors droits des actifs immobiliers</i>	66 491 007 €

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

Situation économique

Croissance mondiale et Européenne :

L'année 2024 a été marquée par une croissance économique mondiale stable mais modérée, avec un taux de 3,2 %. Cette performance, bien que similaire à celle de 2023, masque des dynamiques contrastées entre les différentes régions du globe. La désinflation mondiale, résultat des politiques monétaires restrictives mises en place depuis 2022, s'est poursuivie en 2024, avec une baisse de l'inflation de 6,8 % en 2023 à 5,9 % en 2024.

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

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

La croissance dans la zone euro est morose depuis 2022, avec une prévision de 0.9 % en 2025, révisée à la baisse en raison des tensions géopolitiques persistantes et d'une activité manufacturière moins dynamique que prévu à la fin de 2024. En 2026, la croissance devrait s'accélérer pour atteindre 1,2 %, soutenue par une augmentation de la demande intérieure et un assouplissement des conditions de financement.

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

Situation économique en France

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

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

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

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

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.a Point marché

Marchés immobiliers

Résidentiel ancien – Vers une stabilisation du marché

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

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

Repli et polarisation des marchés de bureaux

En 2024, le marché des bureaux en France a connu un repli en raison d'un contexte économique morose et d'une incertitude politique. Pour 2025, les perspectives restent relativement pessimistes, avec une demande locative qui devrait rester faible, notamment en Île-de-France. Les entreprises continuent de privilégier la renégociation des baux existants plutôt que de déménager, en raison de la prudence économique et du manque de dynamisme du marché de l'emploi.

L'offre immédiate de bureaux disponibles fin 2024 s'élève à environ 7 millions de m², dont 5,2 millions en Île-de-France. Le taux de vacance reste élevé, avec une offre future certaine de 1,2 million de m² en Île-de-France et 350 000 m² en régions. Une part croissante du parc de bureaux ne trouve plus preneur, posant la question d'un éventuel changement d'usage. Concernant les loyers, les loyers prime devraient augmenter dans les quartiers centraux à Paris et dans les principales métropoles, où l'offre de qualité est rare. En périphérie, la tendance est plutôt à la baisse, en particulier dans les secteurs où la vacance est importante. Le marché de l'investissement bureaux est pour sa part particulièrement impacté par le retrait des grands investisseurs depuis deux ans, dont notamment les SCPI.

Marché des locaux d'activité

Le marché des locaux d'activité en 2024 a montré une certaine résilience malgré un contexte économique difficile. En France, près de 1,5 million de m² de locaux d'activité ont été échangés, marquant une baisse de 15 % par rapport à 2023. Cette baisse est principalement due à la contraction de la demande et aux difficultés d'accès au crédit immobilier.

L'Île-de-France reste la région la plus prisée par les investisseurs en locaux d'activités, représentant 30 % du marché, suivie de la région lyonnaise. La part des investisseurs étrangers a fortement augmenté, passant à 53 % contre 13 % l'année précédente. Les investisseurs se sont principalement intéressés aux actifs Core+ (64 %) et le taux de rendement prime est stable à 5,9%.

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

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

June Opportunity a été créé le 23 octobre 2020 et l'année 2024 marque son quatrième exercice.

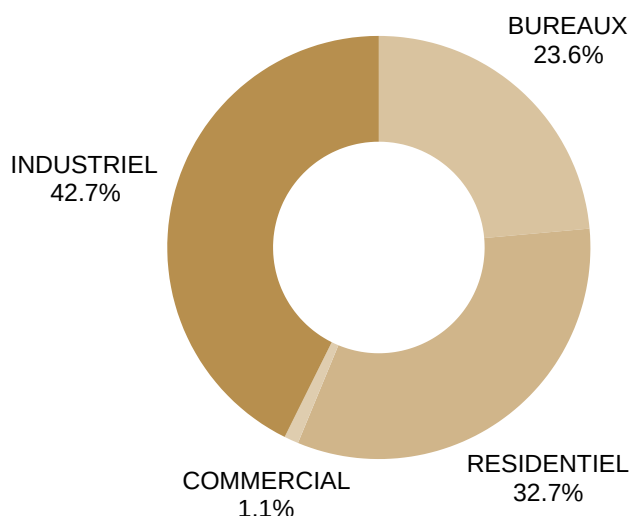
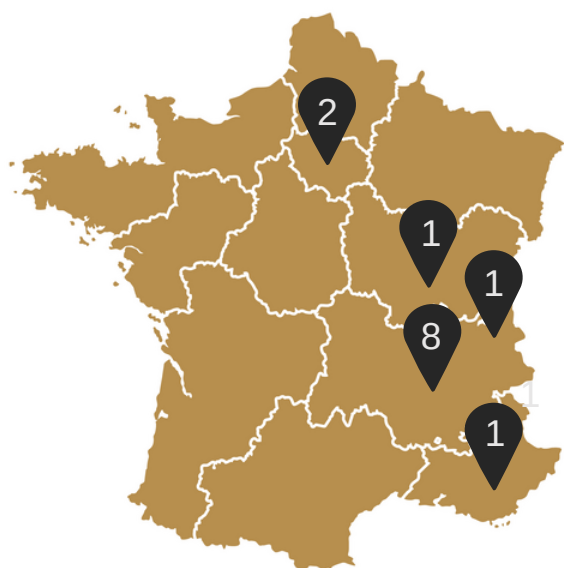
Au cours de cette année le fonds a collecté 5 670k € de souscriptions nettes.

La performance générée sur cet exercice est de 5,13 % (progression de la valeur liquidative entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024).

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

2.b Investissement et évolution du portefeuille immobilier

Le portefeuille du fonds June Opportunity compte 13 actifs sous gestion au 31 décembre 2024. Le portefeuille se compose de 8 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 **69 068 m²**.



Portefeuille actuel

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Acquisition

Rue Antonin Laborde, Lyon (69)

L'année 2024 a été marquée par l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans le 9ème arrondissement de Lyon.

L'immeuble a été livré en 2010 et se situe au cœur du Pôle numérique de Vaise. Il est composé de deux halls et **développe 4 247 m² de surface utile en R+4 sur un sous-sol de parkings.**

Doté de belles terrasses aménagées accessibles aux étages R+1 et R+4, l'immeuble offre également un jardin végétalisé, arboré et clos, créant ainsi un environnement agréable et paisible pour les occupants.

Les installations comprennent des parkings en sous-sol, assurant ainsi des facilités de stationnement. De plus, un local vélos sécurisé est mis à disposition pour encourager les modes de déplacement écologiques.

Une caractéristique de cet immeuble est la présence du bâtiment annexe baptisé "Le Kiosque", situé dans le jardin en rez-de-chaussée et développe 123 m².



SAONE
VALLEY

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Gestion

Rue Pierre Voyant, Villeurbanne (69)

En 2024, le **permis de construire** a été accordé et les travaux ont commencé. La fin des travaux est prévue pour juillet 2025.



AVANT

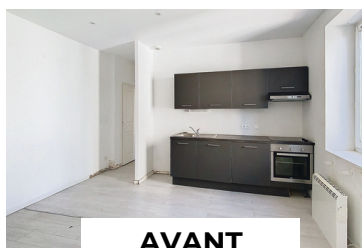


EN COURS

Avenue Berthelot, Lyon 7 (69)

Au cours de l'année 2024, des travaux de rénovation ont été entrepris afin d'optimiser la valorisation des appartements, permettant ainsi leur cession immédiate.

Dans une démarche d'amélioration globale de l'actif, les parties communes ont également fait l'objet d'un rafraîchissement, renforçant l'attractivité de l'ensemble immobilier. Par ailleurs, la création de nouveaux lots de cave a permis d'optimiser l'usage des espaces disponibles.



AVANT



APRES



AVANT



APRES

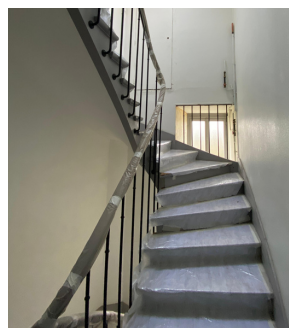
Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Gestion

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

Les démarches engagées auprès des locataires ont permis de **libérer 78 % des logements**. De plus, les **parties communes** ont été entièrement **rafraîchies**, facilitant ainsi la commercialisation des derniers lots vacants d'ici 2025.

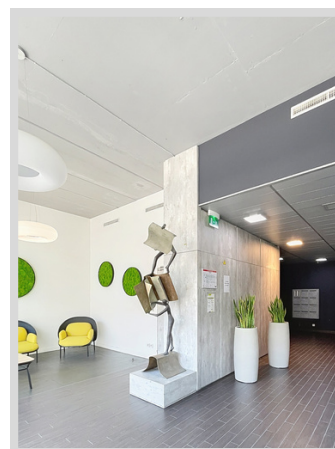


Rue Antonin Laborde, Lyon (69)

L'actif Saône Valley a fait l'objet de plusieurs actions de gestion visant à optimiser son exploitation et son potentiel locatif.

Des travaux de division des lots ont été entrepris pour faciliter la location ainsi que des réparations et embellissements.

Une partie de l'immeuble a été louée à RYDGE Conseil, ce qui porte sa **rentabilité à 8%**.



Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Gestion

Passage de l'Argue, Lyon (69)

Dans le cadre de la valorisation de l'actif situé au Passage de l'Argue, des **travaux ont débuté en janvier 2025**. Cette démarche vise à optimiser l'attractivité des logements.

Parallèlement, l'appartement rénové en 2023 a été mis en location sur des plateformes courte durée, permettant ainsi de **générer des revenus locatifs** tout en dynamisant l'usage du bien.

Cession



Rue Eugène Savioz, Faverges (74)

Après la libération de plusieurs lots dans l'immeuble, le fonds a signé 5 actes de vente d'une superficie totale de 400 m².

Avenue Berthelot, Lyon 7 (69)

Après la création d'une copropriété au sein de cet immeuble, le fonds a signé 5 actes de vente de lots d'habitation d'une superficie totale de 204,36 m².



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

Après la création d'une copropriété au sein de cet immeuble, le fonds a signé un acte de vente pour la cession d'un lot d'une superficie de 60 m², à un des locataires de l'immeuble.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

Cession en cours

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



En juin 2022, June Opportunity a acquis, en co-investissement avec un opérateur privé, un ensemble immobilier situé dans la zone d'activité Cap Nord à Dijon. L'acquisition portait sur un actif industriel de 60 000 m² ainsi que deux terrains indépendants adjacents.

Deux permis de construire ont été obtenus en vue de développer un programme mixte comprenant des locaux d'activité, des bureaux et des hôtels. En 2023, June Opportunity et son partenaire ont reçu une offre émanant d'un promoteur souhaitant prendre en charge lui-même le redéveloppement du site. Deux promesses de vente ont été signées au quatrième trimestre 2023, avec une échéance fixée à avril 2024.

À l'échéance initiale, bien que l'ensemble des conditions suspensives ait été levé, le promoteur a sollicité un délai supplémentaire pour finaliser son financement. En contrepartie de cette prorogation, June Opportunity et son co-investisseur ont obtenu des compensations financières ainsi que des garanties significatives, et ont accepté de repousser plusieurs fois la date d'échéance, désormais fixée à décembre 2024.

À la date de rédaction du présent rapport, le promoteur est en défaut de ses engagements. Tout en engageant une procédure précontentieuse pour préserver leurs droits, June Opportunity et son co-investisseur continuent de constater la volonté affirmée du promoteur de mener à bien l'acquisition des actifs.

Ce report successif du calendrier de cession a néanmoins un impact défavorable sur la performance financière du fonds.

Rapport Annuel

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 ?	
☐ Oui	☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables 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 dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de __% d'investissements durable ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: __%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Rapport Annuel

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 taxinomie.

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 2025 :

- Traitement des anomalies liées au plomb et aux installations électriques dans les parties communes.
- Travaux de remise en état à la suite de libérations, contribuant à l'amélioration des diagnostics techniques.
- Mise en œuvre d'actions visant à améliorer la performance énergétique des actifs (travaux en cours).
- Réflexion sur les aspects d'efficacité énergétique et d'optimisation des consommations, en conformité avec le décret BACS.
- Suivi et optimisation des consommations d'eau et d'énergie.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

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

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

Caractéristiques E/S	Indicateurs	Performances 2024	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 202,77 kWhEP/m²/an.	202,77 kWhEP/m²/an
	Consommations d'eau m³/m²/an	Selon les données connues (87% des actifs), les consommations d'eau sont égales à 0,322 m³/m²/an.	0,322 m³/m²/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 13 actifs du portefeuille, 69% sont occupés (entièrement ou non). Sur les actifs occupés, 78% sont ou ont fait l'objet d'actions d'amélioration en lien avec la santé et le confort des occupants.	78%

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

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

- **La performance énergétique (ex : kWh_{ep}/m² ou kWh_{EF,pci}/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives ;**

La performance énergétique des actifs est estimée pour certains et réelles pour d'autres. La performance des parties communes de chaque actif est connue et la performance de certains lots vacants sont connus à ce jour. En revanche, la consommation des lots occupés n'est pas connue à ce jour.

On estime une performance énergétique du portefeuille de 202,77 kWh_{ep}/m² en 2024.

- **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 ou des actifs immobiliers vacants. En 2024, la consommation moyenne totale d'eau connue est égale à 0,322 m³/m².

- **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)

En 2024, 78% 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?

Par rapport aux périodes précédentes, le fonds a reporté sur une plus grande proportion d'actifs immobilier et sur 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 ?

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 a pris compte des principaux effets négatifs sur les facteurs de durabilité dans son annexe sur les PAI. Ils sont suivis et reportés dans une grille d'analyse mais ne font pas l'objet d'amélioration.

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.

Villeurbanne – Alliés	Immobilier – Résidentiel et commercial	1,0%	France
Lyon – Passage de l'Argue	Immobilier – Résidentiel et professionnel	3,4%	France
Nice – Tonduti de l'Escarène	Immobilier – Résidentiel	2,5%	France
Colombes – 8 Mai 1945	Immobilier – Résidentiel et commercial	2,1%	France
Saint-Germain-en-Laye République	Immobilier – Résidentiel	6,0%	France
Villeurbanne - Pierre Voyant	Immobilier – Résidentiel	2,4%	France
Lyon - Marietton	Immobilier – Résidentiel	0,9%	France
Dijon – Cluj	Immobilier – Industriel	47,3%	France
Saint-Priest – Ravat	Immobilier – Résidentiel	4,1%	France
Villefranche-sur-Saône Gare	Immobilier – Résidentiel	0,2%	France
Lyon – Berthelot	Immobilier – Résidentiel	1,4%	France
Favergeres – Eugène Savioz	Immobilier – Résidentiel	7,1%	France
Saône Valley – Antonin Laborde	Immobilier – Bureaux	21,7%	France

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

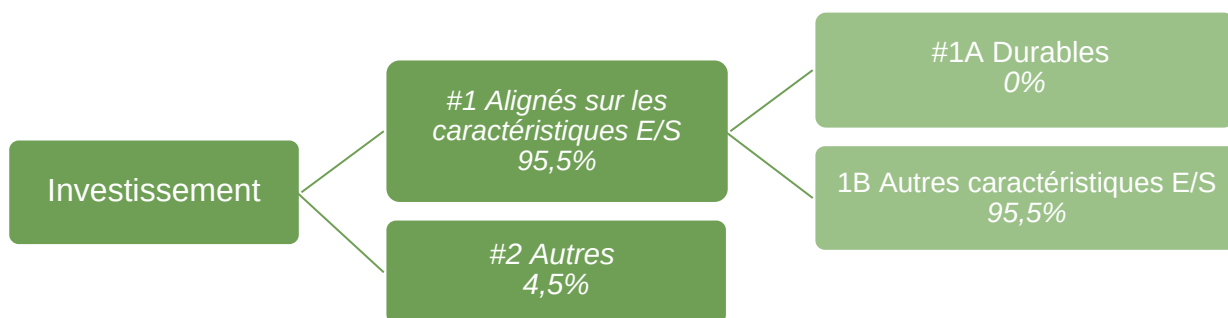
2.c Règlement SFDR Annexe IV

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 2024.

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.

Rapport Annuel

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 ☒

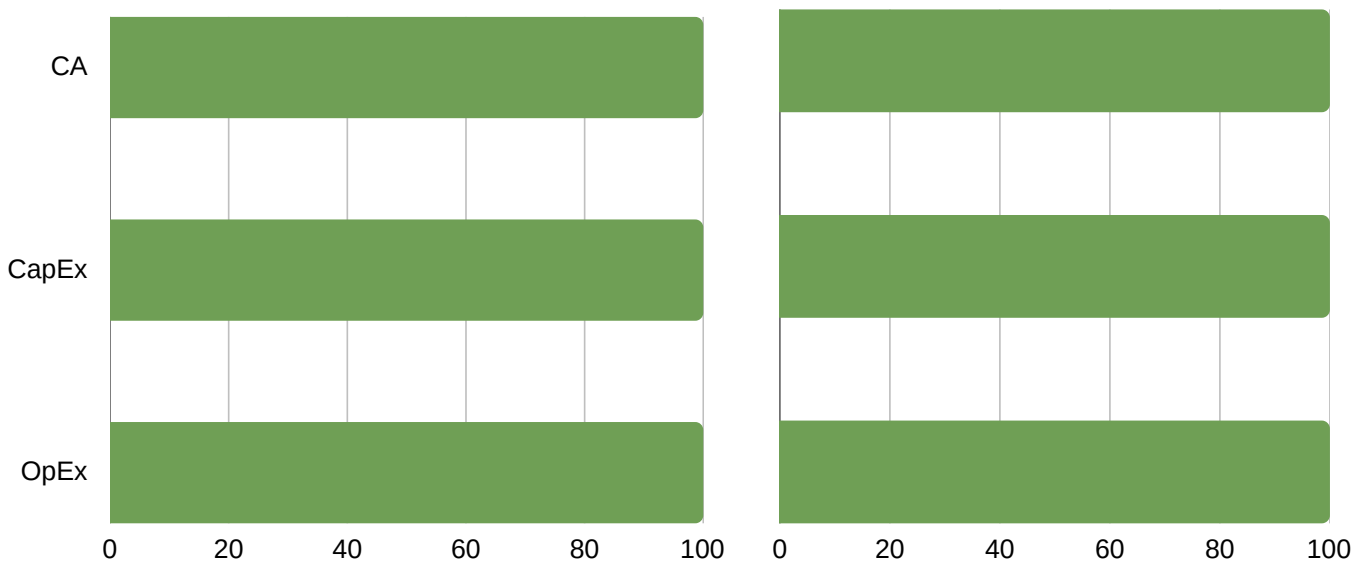
Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire,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

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV



*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.

Rapport Annuel

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 2024 afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales dans lequel il s'est engagé. A savoir :

- Actif situé à Nice (06) : achèvement de la rénovation des parties communes avec traitement des anomalies liées au plomb et interventions contre les nuisibles.
- Actif situé à Villeurbanne – Pierre Voyant (69) : rénovation en cours de l'actif, installation sur l'existant de ballons électriques 200 à 250 L selon les typologies d'appartement et installation sur l'extension de chauffe-eau thermodynamique. Pour la partie thermique, installation sur l'existant d'un doublage thermique avec isolation en laine minérale 140 mm et sur l'extension de 180 mm. Sécurisation de l'actif et diverses installations pour le bien-être des occupants.
- Actif situé à Saint-Germain-en-Laye (78) : rénovation globale des parties communes, curage des caves, travaux de serrurerie et d'installation de portes, remise aux normes de l'électricité et changement des éclairages des parties communes, rafraîchissement de la cage d'escaliers et de ses équipements, reprise de l'enduit de façade d'un logement au rez-de-chaussée et reprise d'une partie du mur en pierres mitoyen

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.c Règlement SFDR Annexe IV

Actif situé à Berthelot : remise en peinture des parties communes et équipements pour les vélos des occupants.

D'autres actifs ont également bénéficié d'améliorations en lien avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales du fonds.

Au fil des libérations, des travaux de rafraîchissement et de rénovation sont planifiés afin d'améliorer le confort des occupants. Les travaux intègrent des actions visant à optimiser la performance énergétique et à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

En 2024, des DPE projetés ont été réalisés afin d'anticiper et de structurer les futurs plans de travaux des prochaines années.

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 ses procédures de valorisation.

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 suivantes :

- Par la capitalisation des revenus attendus du bien immobilier,
- Par la méthode d'actualisation des flux financiers futurs (DCF),
- 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.

La méthode d'évaluation interne de la SGP est le DCF. Ce DCF est basé sur le Business Plan actualisé de la Société de Gestion dont les hypothèses sont revues par son expert interne.

Évaluation

Chaque évaluation sera documentée au minimum 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 et par l'évaluation interne de la Société de Gestion.

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

Frais de gestion récurrents		Exercice 2024 en euros	% Actif net moyen
Frais facturés à June Opportunity directement	Honoraires du dépositaire	10 294	0,04%
	Honoraires du Commissaire aux Comptes	21 581	0,09%
	Honoraires du valorisateur	15 056	0,06%
	Honoraires Société de Gestion	723 318	3,03%
	Divers	73 568	0,31%
	Sous-total June Opportunity	843 817	3,54%
Frais facturés aux filiales de June Opportunity	Honoraires de gestion comptable	57 263	0,24%
	Honoraires Société de Gestion - Asset management	133 812	0,56%
	Honoraires de gestion locative	34 345	0,14%
	Divers	138 642	0,58%
	Sous-total filiales	364 062	1,53%
Total général		1 207 879	5.06%

En outre, sur l'exercice 2024 et conformément à la documentation du Fonds, les filiales ont versé à la Société de Gestion des commissions d'acquisitions et de cessions 137 751€ correspondant à 1% du volume d'acquisitions et de cessions sur l'exercice (prix considérés net vendeur).

Le Fonds et ses filiales ont versé à la Société de Gestion des honoraires d'assistance de maîtrise d'ouvrage pour un montant de 145 347 €.

Des honoraires de transaction ont également été facturés par la Société de Gestion concernant la vente et la relocation de lots directement par la Société de gestion et sans le concours d'agents immobiliers tiers pour un montant total de 157 215 €.

Des refacturation de frais dépensés par la Société de Gestion pour le compte du fonds et de ses filiales pour un total de 47 021 € ont été refacturées aux dites filiales.

Rapport Annuel

2 RAPPORT DE GESTION

2.f Perspectives

Diversification 2024

Au cours du dernier trimestre, votre fonds a acquis un actif de bureaux de 4 247 m² situé à Lyon 9, marquant ainsi une nouvelle étape dans la diversification et la consolidation de votre portefeuille. Cette acquisition stratégique s'inscrit dans une dynamique d'investissement ciblée visant à capter des opportunités porteuses de valeur sur le court terme.

Perspectives d'investissement pour 2025

L'année à venir s'annonce prometteuse, tant en termes de qualité des opportunités que de volumes d'investissement. Nous comptons poursuivre notre stratégie d'acquisition en nous concentrant sur des actifs offrant un potentiel de valorisation attrayant, notamment dans les secteurs tertiaires et résidentiels, tout en restant attentifs aux évolutions du marché. Dans un contexte où l'offre de produits immobiliers de qualité reste limitée, notre approche rigoureuse et sélective nous permettra d'optimiser les performances du fonds.

Perspectives de cessions

En parallèle, une part significative du portefeuille résidentiel atteint aujourd'hui un niveau de maturité permettant d'envisager des cessions stratégiques. La reprise progressive des transactions dans le secteur résidentiel constitue un environnement favorable à la concrétisation de ces arbitrages, visant à dégager des liquidités pour de nouvelles opportunités d'investissement.

Concernant l'opération de Dijon, bien que la cession n'ait pas encore été finalisée en raison d'un retard significatif de l'acquéreur, les avancées en matière de commercialisation renforcent sa valeur intrinsèque. Dans l'hypothèse où l'acquéreur actuel ne parviendrait pas à finaliser l'opération, le fonds reste confiant quant à la capacité de cet actif à susciter l'intérêt d'autres investisseurs.

Création de valeur responsable

Dans un environnement de marché en constante évolution, nous restons pleinement mobilisés pour saisir les meilleures opportunités et optimiser la performance de votre portefeuille. Nos efforts continueront de s'inscrire dans une logique d'investissement durable et responsable, afin de favoriser une création de valeur pérenne.

Rapport Annuel

3 PERFORMANCES DU FPS

Reconstitution de la ligne des capitaux propres depuis l'origine	Variation
	31/12/2024
Apports ¹	5 795 730
Résultat de gestion	-631 214
Plus ou moins-values réalisées nettes	213
Variation des plus ou moins-values latentes nettes	1 701 556
Boni de liquidation	-
Rachat et répartition d'actifs	-125 961
Autres éléments	-
Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice	6 740 325

1 y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC de capital investissement.

Sur l'exercice 2024, la performance du fonds June Opportunity découle notamment :

1) des variations de valeurs de ses filiales 1 701 556 euros, elles-mêmes générées par :

- (i) Les plus-values de cessions de lots d'habitation situés à Lyon, Faverges et Saint-Germain-en-Laye ;
- (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.e) ainsi que des coûts liés à l'endettement bancaire.

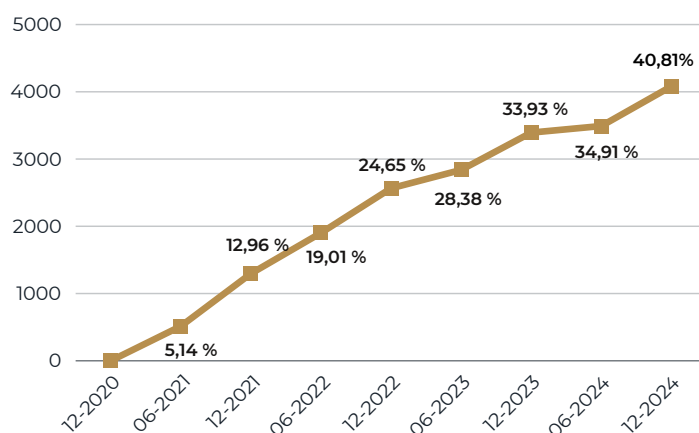
2) des revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisations (perte de 631 213.63€) eux même constitués :

(iv) de frais de gestion (- 843 816.71 € - détails à la section 2.e) ;

(v) d'intérêts sur espèces et compte courants d'associés (+212 603.08 €)

Il en ressort une performance annuelle sur l'exercice 2024 pour les investisseurs de 5,13 % et une performance annualisée depuis la création de 8,94 %.

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 REIM est conforme à la directive AIFM.

- ***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.

- ***La rémunération variable***

- a. ***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.

- b. ***Les primes discrétionnaires***

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

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

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

Rapport Annuel

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

C. Montant total des rémunérations sur l'exercice 2024

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

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

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

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

Rapport Annuel

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

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

a. La sélection des prestataires

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

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

Ces sélections sont réalisées 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 (essentiel ou non essentiel), June Opportunity applique les facteurs suivants lorsqu'ils sont pertinents :

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

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

Rapport Annuel

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.

L'évaluation repose sur cinq critères :

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

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

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

Rapport Annuel

4 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE GESTION

4.c Principaux risques

Risques de sous-performance et de perte en capital

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

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

Risques de liquidité

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

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

Risques liés à l'endettement

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

Risques liés au marché immobilier

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

Risques liés aux opérations de restructuration

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

Risque de durabilité

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

Rapport Annuel

5 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

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

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Bilan actif au 31/12/2024 en EUR

Bilan actif au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Immobilisations corporelles nettes	0
Titres financiers	
Actions et valeurs assimilées (A)¹	24 605 942,64
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	22 872 827,71
Obligations convertibles en actions (B)¹	0
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0
Obligations et valeurs assimilées (C)¹	0
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0
Titres de créances (D)	0
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)	0
OPCVM	0
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne	0
Autres OPC et fonds d'investissements	0
Dépôts (F)	0
Instruments financiers à terme (G)	0

(1) Les autres actifs sont les actifs autres que les actifs éligibles tels que définis par le règlement ou les statuts de l'OPC à capital variable qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Bilan actif au 31/12/2024 en EUR

Bilan actif au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Opérations temporaires sur titres (H)	0
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	0
Créances représentatives de titres donnés en garantie	0
Créances représentatives de titres financiers prêtés	0
Titres financiers empruntés	0
Titres financiers donnés en pension	0
Autres opérations temporaires	0
Prêts (I)	0
Autres actifs éligibles (J)	1 733 114,93
Sous-total actifs éligibles I = (A + B + C + D + E + F + G + H + I + J)	24 605 942,64
Créances et comptes d'ajustement actifs	60 399,19
Comptes financiers	2 443 679,81
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II¹	2 504 079,00
Total Actif I + II	27 110 021,64

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Bilan passif au 31/12/2024 en EUR

Bilan passif au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Capitaux propres :	
Capital	25 804 420,39
Report à nouveau sur revenu net	0
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	0
Résultat net de l'exercice	1 103 783,45
Capitaux propres I	26 908 203,84
Passifs éligibles :	
Instruments financiers (A)	0
Opérations de cession sur instruments financiers	0
Opérations temporaires sur titres financiers	0
Instruments financiers à terme (B)	0
Emprunts	0
Autres passifs éligibles (C)	0
Sous-total passifs éligibles III = A + B + C	0
Autres passifs :	
Dettes et comptes d'ajustement passifs	201 817,80
Concours bancaires	0
Sous-total autres passifs IV	201 817,80
Total Passifs : I + III + IV	27 110 021,64

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Revenus financiers nets	
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	0
Produits sur obligations	0
Produits sur titres de créance	0
Produits sur des parts d'OPC *	0
Produits sur instruments financiers à terme	0
Produits sur opérations temporaires sur titres	0
Produits sur prêts et créances	0
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	46 062,00
Autres produits financiers	166 541,08
Sous-total Produits sur opérations financières	212 603,08
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	0
Charges sur instruments financiers à terme	0
Charges sur opérations temporaires sur titres	0
Charges sur emprunts	0
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	0
Autres charges financières	0
Sous-total charges sur opérations financières	0
Total Revenus financiers nets (A)	212 603,08

* Conformément aux principes de la transparence fiscale, les produits des parts d'OPC ont pu être retraités en fonction des revenus sous-jacents.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR	31/12/2024
Revenus financiers nets	
Autres produits :	
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC	0
Versements en garantie de capital ou de performance	0
Autres produits	0
Autres charges :	
Frais de gestion de la société de gestion	-723 318,29
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement	- 21 580,68
Impôts et taxes	0
Autres charges	- 98 917,74
Sous-total Autres produits et Autres charges (B)	-843 816,71
Sous total revenus nets avant compte de régularisation C = A + B	-631 213,63
Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)	-58 308,58
Revenus nets I = C + D	-689 522,21

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR

Compte de résultat au 31/12/2024 en EUR (suite)	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :	
Plus et moins-values réalisées	213,2
Frais de transactions externes et frais de cession	0
Frais de recherche	0
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs	0
Indemnités d'assurance perçues	0
Versements en garantie de capital ou de performance reçus	0
Sous total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations E	213,2
Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes F	0
Plus ou moins-values réalisées nettes II = E + F	213,2
Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :	
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles	1 701 556,44
Écarts de change sur les comptes financiers en devises	0
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir	0
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs	0
Sous total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations G	1 701 556,44
Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes H	91 536,02
Plus ou moins-values latentes nettes III = G + H	1 793 092,46
Acomptes :	
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice J	0
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice K	0
Total acomptes versés au titre de l'exercice IV = J + K	0
Résultat net = I + II + III - IV	1 103 783,45

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le Fonds a pour politique d'investissement (la « 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 (la ou les « Participation(s) »).

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.

L'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, du Fonds ne dépassera pas 80% de la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le Fonds.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Annexes des comptes annuels

Tableau des éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

Exprimé en EUR	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif net total	26 908 203,84	20 167 878,62	12 884 615,02	3 910 514,25
Commanditaire				
Actif net	26 906 795,78	20 166 539,28	12 883 368,52	3 909 384,64
Nombre de parts	19 109,597	15 057,299	10 335,724	3 460,847
Valeur liquidative unitaire	1 408,02	1 339,31	1 246,48	1 129,60
Distribution unitaire sur revenu net				
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes				
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)				
Capitalisation unitaire	-36,06	-39,1	-65,31	-56,43

Commandité				
Actif net	1 408,06	1 339,34	1 246,50	1 129,61
Nombre de parts	1	1	1	1
Valeur liquidative unitaire	1 408,06	1 339,31	1 246,48	1 129,60
Distribution unitaire sur revenu net				
Distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes				
Crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques)				
Capitalisation unitaire	-36,06	-39,1	-65,31	-56,43

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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 pour la première fois sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2020-07 modifié par le règlement ANC 2022-03.

1 Changements de méthodes comptables y compris de présentation en rapport avec l'application du nouveau règlement comptable relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable (Règlement ANC 2020- 07 modifié)

Ce nouveau règlement impose des changements de méthodes comptables dont des modifications de présentation des comptes annuels. La comparabilité avec les comptes de l'exercice précédent ne peut donc être réalisée.

NB : les états concernés sont (outre le bilan et le compte de résultat) :

B1. Evolution des capitaux propres et passifs de financement ;
D5a. Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets et
D5b. Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes.

Ainsi, conformément au 2ème alinéa de l'article 3 du Règlement ANC 2020-07, les états financiers ne présentent pas les données de l'exercice précédent ; les états financiers N-1 sont intégrés dans l'annexe.

Ces changements portent essentiellement sur :

- la structure du bilan qui est désormais présentée par types d'actifs et de passifs éligibles, incluant les prêts et les emprunts ;
- la structure du compte de résultat qui est profondément modifiée ; le compte de résultat incluant notamment : les écarts de change sur comptes financiers , les plus ou moins-values latentes, les plus et moins-values réalisées et les frais de transactions ;
- la suppression du tableau de hors-bilan (une partie des informations sur les éléments de ce tableau figurent dorénavant dans les annexes) ;
- la suppression de l'option de comptabilisation des frais inclus au prix de revient (sans effet rétroactif pour les fonds appliquant anciennement la méthode des frais inclus) ;
- la distinction des obligations convertibles des autres obligations, ainsi que leurs enregistrements comptables respectifs ;
- une nouvelle classification des fonds cibles détenus en portefeuille selon le modèle : OPCVM / FIA / Autres ;

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

- la comptabilisation des engagements sur changes à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- la comptabilisation des engagements sur changes à terme qui n'est plus faite au niveau du bilan mais au niveau du hors-bilan, avec une information sur les changes à terme couvrant une part spécifique ;
- l'ajout d'informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés ;
- la présentation de l'inventaire qui distingue désormais les actifs et passifs éligibles et les instruments financiers à terme ;
- l'adoption d'un modèle de présentation unique pour tous les types d'OPC ;
- la suppression de l'agrégation des comptes pour les fonds à compartiments.

2 Règles et méthodes comptables appliquées au cours de l'exercice

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-avant) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

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.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

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.

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 31/12/2024

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%

Figure 1

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 31/12/2024

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

Reconstitution de la ligne des capitaux propres depuis l'origine

Reconstitution de la ligne des capitaux propres depuis l'origine		Cumul	Cumul	Variation
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Apports	+	24 399 291	18 603 560	5 795 730
Capital souscrit ¹	+	24 399 291	18 603 560	5 795 730
Capital non appelé ²	-	-	-	-
Résultat de gestion	+/-	-1 673 007	- 1 041 793	-631 214
Revenus nets de l'exercice	+/-	- 631 214	- 516 413	- 114 801
Cumul des revenus nets des exercices précédents	+/-	- 1 041 793	- 525 381	- 516 413
Plus ou moins-values réalisées nettes	+/-	213	-	213
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice		213	-	213
Cumul plus ou moins-values réalisées nettes des exercices précédents	+/-	-	-	-
Variation des plus ou moins-values latentes nettes		4 431 316	2 729 760	1 701 556
Plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice		1 701 556	1 586 474	115 083
Cumul des plus ou moins-values latentes nettes des exercices précédents		2 729 760	1 143 286	1 586 474
Boni de liquidation	+/-	-	-	-
Rachat et répartition d'actifs		- 249 609	- 123 648	-125 961
Rachats	-	-249 608,84	- 123 648	- 125 961
Répartition d'actifs		-	-	-
Distribution de résultats nets	-	-	-	-
Distribution de plus et moins-values réalisées nettes	-	-	-	-
Autres éléments³	+/-	-	-	-
Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice	=	26 908 204	20 167 879	6 740 325

1 y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC de capital investissement.

2 sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC de capital investissement.

3 le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise (apports en fusion, versements reçus en garantie, capital et/ou de performance).

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Annexes des comptes annuels

Nombre de titres émis ou rachetés :

	En parts	En montant
Commanditaire		
Parts souscrites durant l'exercice	4 146,298	5 586 454,35
Parts rachetés durant l'exercice	-94	-125 960,84
Solde net des souscriptions/rachats	4 052,298	5 460 493,51
Commandité		
Parts souscrites durant l'exercice	0	0
Parts rachetés durant l'exercice	0	0
Solde net des souscriptions/rachats	0	0

Commissions de souscription et/ou rachat :

	En montant
Commanditaire	
Commissions de souscription acquises	209 275,72
Commissions de rachat acquises	0
Total des commissions acquises	209 275,72
Commandité	
Commissions de souscription acquises	0
Commissions de rachat acquises	0
Total des commissions acquises	0

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Flux concernant le nominal appelé et remboursé sur l'exercice (fonds de capital investissement)

Commanditaire	31/12/2024
Nominal appelé et non remboursé en début d'exercice	18 478 912
Remboursement du nominal appelé par rachat	- 125 961
Appel-Souscription	5 795 730
Distribution définitive	-
Distribution provisoire	-
Nominal restant à rembourser en fin d'exercice	24 148 682

Commandité	31/12/2024
Nominal appelé et non remboursé en début d'exercice	1 000
Remboursement du nominal appelé par rachat	-
Appel	-
Distribution définitive	-
Distribution provisoire	-
Nominal restant à rembourser en fin d'exercice	1 000

Ventilation de l'actif net par nature de parts

Code ISIN de la part	Libellé de la part	Affectation des sommes distribuables	Devise de la part	Actif net de la part	Nombre de parts	Valeur liquidative	Provision pour boni de liquidation (**)
				(EUR)		(EUR)	
FR00140001C5	Commanditaire	Distribuable	EUR	26 906 795,78	19 109,597	1 408,02	0,00
FR00140001E1	Commandité	Distribuable	EUR	1 408,06	1	1 408,02	0,00

** L'actif net comptable a été calculé sous déduction de la provision correspondant au boni de liquidation revenant aux parts de carried-interest en application du compte de réserve prévu, en application des dispositions du règlement du fonds.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Exposition sur les portefeuilles de capital investissement

Ventilation entre actifs de capital investissement et autres actifs éligibles	Actifs de capital investissement	Autres Actifs	Total de la rubrique au bilan
Actions	24 605 943	-	24 605 943
Cotées	-	-	-
Non cotées	22 872 828	-	22 872 828
Obligations convertibles	-	-	-
Cotées	-	-	-
Non cotées	-	-	-
Autres obligations	-	-	-
Cotées	-	-	-
Non cotées	-	-	-
Titres de créances	-	-	-
Parts d'OPC et Fonds d'investissement	-	-	-
Prêts (Avance en compte courant)	-	-	-
Autres actifs éligibles	1 733 115	-	1 733 115
Total	24 605 943	-	24 605 943

Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

L'OPC détient moins de 10 % de son actif net dans d'autres OPC

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Coût d'acquisition		
			Clôture	Clôture	Variation
			31/12/2024	31/12/2023	
Jop 1			950 000	640 000	310 000
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	950 000	640 000	310 000
Jop 2			1 714 375	1 664 375	50 000
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 382 375	1 332 375	50 000
	EUR	Avances en compte-courant	332 000	332 000	-
Jop 3			7 977	1 000	6 977
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 000	1 000	-
	EUR	Avances en compte-courant	6 977	-	6 977
Jop 4			950 000	820 000	130 000
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	950 000	820 000	130 000
Jop 5			2 780 000	2 050 952	729 048
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	2 780 000	2 050 000	730 000
	EUR	Avances en compte-courant	-	952	- 952
Jop 6			630 000	385 000	245 000
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	630 000	385 000	245 000
Jop 7			2 480 000	4 060 000	-1 580 000
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	2 480 000	4 060 000	-1 580 000
	EUR	Avances en compte-courant	2 969	-	2 969

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Coût d'acquisition		
			Clôture	Clôture	Variation
			31/12/2024	31/12/2023	
Jop 8			-	100 474	- 100 474
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	-	100 474	- 100 474
Jop 10			5 690 670	1 000	5 689 670
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	5 690 670	1 000	5 689 670
Jop 11			2 169	-	2 169
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 000	-	1 000
	EUR	Avances en compte-courant	1 169	-	1 169
Pottier-Leroy			575 000	364 526	210 474
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	575 000	364 526	210 474
Carlier Jourdan			4 435	-	4 435
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 467	-	1 467
	EUR	Avances en compte-courant	2 969	-	2 969
Golem Red			4 390 000	3 900 000	490 000
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	3 000 000	3 000 000	-
	EUR	Avances en compte-courant	1 390 000	900 000	490 000
Total			20 174 627	13 987 327	6 187 299

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Evaluation		
			Clôture	Clôture	Variation
			31/12/2024	31/12/2023	
Jop 1			927 439	460 981	466 458
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	927 439	460 981	466 458
Jop 2			1 680 835	1 895 960	- 215 125
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 348 835	1 563 960	- 215 125
	EUR	Avances en compte-courant	332 000	332 000	-
Jop 3			63 494	66 941	- 3 447
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	56 517	66 941	- 10 424
	EUR	Avances en compte-courant	6 977	-	6 977
Jop 4			860 680	842 686	17 994
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	860 680	842 686	17 994
Jop 5			2 376 664	1 569 220	807 444
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	2 376 664	1 568 220	808 444
	EUR	Avances en compte-courant	-	1 000	- 1 000
Jop 6			553 821	357 591	196 230
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	553 821	357 591	196 230
Jop 7			3 251 565	4 433 080	- 1 181 515
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	3 251 565	4 433 080	- 1 181 515

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Evaluation		
			Clôture	Clôture	Variation
			31/12/2024	31/12/2023	
Jop 8			-	-	-
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	-	-	-
Jop 10			6 910 485	1 000	6 909 485
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	6 910 485	1 000	6 909 485
Jop 11			2 169	-	2 169
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 000	-	1 000
	EUR	Avances en compte-courant	1 169	-	1 169
Pottier-Leroy			565 852	466 689	99 163
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	565 852	466 689	99 163
Carlier Jourdan			4 436	-	4 436
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 467	-	1 467
	EUR	Avances en compte-courant	2 969	-	2 969
Golem Red			7 558 503	6 622 939	935 564
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	6 168 503	5 722 939	445 564
	EUR	Avances en compte-courant	1 390 000	900 000	490 000
Total			24 755 942	16 717 087	8 038 855

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Evaluation	% de l'actif net	Exposition/ Secteur	Expositio n/ Pays
Jop 1			927 439	3,43	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	927 439	3,43		
Jop 2			1 680 835	6,21	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 348 835	4,98		
	EUR	Avances en compte-courant	332 000	1,23		
Jop 3			63 494	0,25	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	56 517	0,21		
	EUR	Avances en compte-courant	6 977	0,03		
Jop 4			860 680	3,18	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	860 680	3,18		
Jop 5			2 376 664	8,78	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	2 376 664	8,78		

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Evaluation	% de l'actif net	Exposition/ Secteur	Exposition/ Pays
Jop 6 Action			553 821	2,05	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	553 821	2,05		
Jop 7			3 251 565	12,02	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	3 251 565	12,02		
Jop 10			6 910 485	25,54	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	6 910 485	25,54		
Jop 11			2 169	-	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 000	-		
	EUR	Avances en compte-courant	1 169	-		
Pottier-Leroy			565 852	2,09	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	565 852	2,09		

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Décomposition du portefeuille de capital investissement, par société

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Evaluation	% de l'actif net	Exposition/ Secteur	Exposition/ Pays
Carlier Jourdan			4 436	0,02	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 467	0,01		
	EUR	Avances en compte-courant	2 969	0,01		
Golem Red			7 558 503	27,94	Gestion et promotion immobilière	France
	EUR	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	6 168 503	22,80		
	EUR	Avances en compte-courant	1 390 000	5,14		
Total			24 755 942	91		

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Etat des cessions et des sorties d'actif de l'exercice

Nom de la société	Nature des instruments	Coût d'acquisition	Prix de cession	Plus-values*	Moins-values*
Jop 1		23 433	23 433	-	-
	Avances en compte-courant	23 433	23 433	-	-
Jop 5		952	1 000	48	-
	Avances en compte-courant	952	1 000	48	-
Jop 7		1 737 965	1 850 000	112 035	-
	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	1 737 965	1 850 000	112 035	-
Jop 10		3 530	3 695	166	-
	Avances en compte-courant	3 530	3 695	166	-
Carlier Jourdan		240 133	240 133	-	-
	Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé	240 133	240 133	-	-
Total		2 006 014	2 118 262	112 248	-

(*) Montants hors frais de cession, et nets d'éventuels partages de plus-values avec les assureurs

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Créances et dettes – ventilation par nature

	31/12/2024
Créances	
Souscriptions à titre réductible	0
Coupons à recevoir	0
Ventes à règlement différé	0
Obligations amorties	0
Dépôts de garantie	0
Frais de gestion	60 399,19
Autres créditeurs divers	60 399,19
Total des créances	60 399,19
Dettes	
Souscriptions à payer	0
Achats à règlement différé	0
Frais de gestion	-34 675,04
Dépôts de garantie	0
Commission non acquise	-167 142,76
Autres débiteurs divers	0
Total des dettes	-201 817,80
Total des créances et dettes	-141 418,61

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Frais de gestion, autres frais et charges

Commanditaire	31/12/2024
Frais fixes	843 768,39
Frais fixes en % actuel	3,54
Frais variables	0
Frais variables en % actuel	0
Rétrocession de frais de gestion	0
Commandité	31/12/2024
Frais fixes	48,32
Frais fixes en % actuel	3,54
Frais variables	0
Frais variables en % actuel	0
Rétrocession de frais de gestion	0

Engagements reçus et donnés

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2024
Garanties reçues	0
Dont instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	0
Garanties données	0
Dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	0
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	0
Autres engagements hors bilan	6 980 000
Jop 7	2 400 000
Pottier Leroy	1 200 000
Jop 4	1 880 000
Jop 10	1 500 000
Total	6 980 000

6 COMPTES ANNUELS

Autres engagements (par nature de produit)	31/12/2024
Titres acquis à réméré	0
Titres pris en pension livrée	0
Titres empruntés	0
Titres reçus en garantie	0

	Code ISIN	Libellé	31/12/2024
Total			0

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	31/12/2024
Revenus nets	-689 522,21
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)	0
Revenus de l'exercice à affecter (**)	-689 522,21
Report à nouveau	0
Sommes distribuables au titre du revenu net	-689 522,21

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets

Commanditaire	
Affectation :	
Distribution	0
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0
Capitalisation	-689 486,15
Total	-689 486,15
* Information relative aux acomptes versés	
Montant unitaire	
Crédits d'impôts totaux	
Crédits d'impôts unitaires	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre d'actions ou parts	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	

Commandité	
Affectation :	
Distribution	0
Report à nouveau du revenu de l'exercice	0
Capitalisation	-36,06
Total	-36,06
* Information relative aux acomptes versés	
Montant unitaire	
Crédits d'impôts totaux	
Crédits d'impôts unitaires	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre d'actions ou parts	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	
Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu	

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2024
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice	213,2
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)	0
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter	213,2
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	0
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	213,2

Commanditaire	
Affectation:	
Distribution	0
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0
Capitalisation	213,19
Total	213,19
* Information relative aux acomptes versés	
Acomptes unitaires versés	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre d'actions ou parts	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	

Commandité	
Affectation:	
Distribution	0
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	0
Capitalisation	0,01
Total	0,01
* Information relative aux acomptes versés	
Acomptes unitaires versés	
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution	
Nombre d'actions ou parts	
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes	

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Inventaire des actifs et passifs

Inventaire des actifs et passifs éligibles (Hors IFT)

Instruments	Devise	Quantité	Montant	%AN
Actions et valeurs assimilées			22 872 827,71	85
Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé			22 872 827,71	85
Gestion et promotion immobilière			22 872 827,71	85
Jop 1	EUR	950 000	927 439,31	3,45
Jop 2	EUR	1 382 375	1 348 835,00	5,01
Jop 3	EUR	1 000	56 516,62	0,21
JOP 4	EUR	950 000	804 430,00	2,99
JOP 5	EUR	2 780 000	2 357 913,99	8,76
JOP 6 Action	EUR	630 000	553 821,06	2,06
Jop 7	EUR	2 480 000	3 251 565,30	12,08
Jop 10	EUR	5 690 670	6 835 484,96	25,4
Jop 11	EUR	1 000	1 000,00	0
Carlier Jourdan	EUR	1 467	1 467,00	0,01
Pottier-Leroy	EUR	575 000	565 851,88	2,1
Golem Red	EUR	3 000 000	6 168 502,59	22,92
Compte courant d'associés			1 733 114,93	6,44
Carlier Jourdan ACC	EUR	2 968,72	2 968,72	0,01
Golem Red ACC	EUR	1 390 000	1 390 000,00	5,17
Jop 11 ACC	EUR	1 168,72	1 168,72	0,01
Jop 2 ACC	EUR	332 000	332 000,00	1,23
Jop 3 ACC	EUR	6 977,49	6 977,49	0,03
Total			24 605 942,64	91,44

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Inventaire des opérations à terme de devises

Libellé instrument	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)
Total	0	0		0		0

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Inventaire des instruments financiers à terme (Hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part) :

Inventaire des instruments financiers à terme – actions

Instruments financiers à terme – actions				
Libellé instrument	Quantité / Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0	0	0
Options				
Sous total		0	0	0
Swaps				
Sous total		0	0	0
Autres instruments				
Sous total		0	0	0
Total		0	0	0

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Inventaire des instruments financiers à terme – taux d'intérêt

Instruments financiers à terme – taux d'intérêts				
Libellé instrument	Quantité / Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0	0	0
Options				
Sous total		0	0	0
Swaps				
Sous total		0	0	0
Autres instruments				
Sous total		0	0	0
Total		0	0	0

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Inventaire des instruments financiers à terme – de change

Instruments financiers à terme – de change				
Libellé instrument	Quantité / Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0	0	0
Options				
Sous total		0	0	0
Swaps				
Sous total		0	0	0
Autres instruments				
Sous total		0	0	0
Total		0	0	0

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Inventaire des instruments financiers à terme – sur risque de crédit

Instruments financiers à terme – sur risque de crédit				
Libellé instrument	Quantité / Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0	0	0
Options				
Sous total		0	0	0
Swaps				
Sous total		0	0	0
Autres instruments				
Sous total		0	0	0
Total		0	0	0

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Inventaire des instruments financiers à terme – autres expositions

Instruments financiers à terme – autres exposition				
Libellé instrument	Quantité / Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)
		Actif	Passif	+/-
Futures				
Sous total		0	0	0
Options				
Sous total		0	0	0
Swaps				
Sous total		0	0	0
Autres instruments				
Sous total		0	0	0
Total		0	0	0

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Inventaire des opérations à terme de devise utilisées en couverture d'une catégorie de part

Libellé instrument	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)				Classe de part couverte
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)		
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)	
Total	0	0	0		0		

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture d'une catégorie de part

Libellé instrument	Quantité / Nominal	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition en EUR (*)	Classe de part couverte
		Actif	Passif	+/-	
Futures					
Sous total		0	0	0	
Options					
Sous total		0	0	0	
Swaps					
Sous total		0	0	0	
Autres instruments					
Sous total		0	0	0	
Total		0	0	0	

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Rapport Annuel

6 COMPTES ANNUELS

Synthèse de l'inventaire

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	24 605 942,64
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	0
Total instruments financiers à terme - actions	0
Total instruments financiers à terme - taux	0
Total instruments financiers à terme - change	0
Total instruments financiers à terme - crédit	0
Total instruments financiers à terme - autres expositions	0
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	0
Autres actifs (+)	2 504 079,00
Autres passifs (-)	-201 817,80
Total = actif net	26 908 203,84

Rapport Annuel

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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 -227 643.10 EUR

Rapport Annuel

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I		
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		
Résultat de l'activité immobilière (I-II)		
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	114 298	0
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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

1 – Evolution de l'actif net

EVOLUTION DE L'ACTIF NET	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	12 884 615.02	3 910 514.25
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à la SLP)	6 336 850.68	8 549 491.50
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à la SLP à capital variable)	-123 648.00	0
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	1 586 473.77	872 106.78
Différence d'estimation exercice N	2 729 759.55	1 143 285.78
Différence d'estimation exercice N-1	1 143 285.78	271 179.00
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	-516 412.85	-447 497.51
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	20 167 878.62	12 884 615.02

Rapport Annuel

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

Eléments 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		15 484 087	EUR	0%

Rapport Annuel

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

Date d'arrêt	31/12/2023	31/12/2022
Durée de l'exercice (mois)	(12 mois)	(12 mois)
Actif Net Part Commandité	1 339	1 247
Nombre d'actions en circulation	1	1
Résultat de l'exercice (inclus report à nouveau)	-39	-65
Dividende unitaire	0	0
Résultat distribuable	0	0
Résultat distribuable par action	0	0
Résultat distribué par action (*)	0	0
Report à nouveau	0	0

(*) sous réserve de l'accord du gérant

Rapport Annuel

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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 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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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	-	-	-

Rapport Annuel

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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	

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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

7 ANNEXES : COMPTES ANNUELS 2023

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)

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

Aux associés

June Real Estate Investment Management
10 rue de la charité

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 « Méthode de valorisation du portefeuille » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPC à capital variable, 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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

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

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre

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 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Nicolas JOLIVET

RAPPORT ANNUEL 2024

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

June Opportunity