



30 SEPTEMBRE  
2023

# June CityZen BULLETIN TRIMESTRIEL

NUMÉRO  
04

## EDITORIAL

*C'est avec plaisir que nous vous envoyons notre quatrième lettre d'information concernant June Cityzen.*

*Au cours de ce dernier trimestre, notre fonds a conclu deux nouvelles acquisitions d'actifs, localisés à Dijon et Bonne. Ces acquisitions incarnent parfaitement la stratégie de June Cityzen, qui vise à combiner un rendement locatif attractif avec la création de valeur à moyen terme grâce à la rénovation énergétique. Le fonds est actuellement en train de finaliser une cinquième acquisition après la signature d'une promesse de vente en octobre 2023.*

*L'équipe de June REIM a également mis en place une stratégie et des plans de travaux pour chaque actif, afin de maximiser leur valeur et leur efficacité énergétique. Grâce à votre investissement, vous continuez à jouer un rôle essentiel dans la lutte contre les "passoires thermiques".*

*Enfin, au cours du trimestre, notre fonds a lancé son programme de versement de dividendes, et augmente son montant à 1,10€ par part trimestriellement à compter du quatrième trimestre 2023.*

PIERRE-ANTOINE AUROUSSEAU  
DIRECTEUR GENERAL DE JUNE REIM



### CHIFFRES CLES

**8,01%**

Performance  
sur 12 mois glissants

**1,10€**

Prévision du versement  
du prochain dividende trimestriel  
**au 15 décembre 2023**



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTIONS



**MINIMUM DE SOUSCRIPTION**  
**250K€ pour 1 nouvel associé**



**VALEUR DE LA PART**  
**108.012 € / part**



**COMMISSION ACQUISE AU FONDS**  
**2%**

Lorsqu'un investisseur demande le rachat de ses parts, les actifs sous-jacents pourraient ne pas être immédiatement liquides. Ainsi la Société de Gestion June REIM conserve la possibilité :

- (i) de reporter les ordres de rachats sur la Valeur Liquidative suivante ;
- (ii) si des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des Associés le commande, de suspendre les demandes de rachats.

La durée de placement recommandée est de 8 ans.



## PERFORMANCES PREVISIONNELLES

# 6%

Objectif de rentabilité à 8 ans

# ARTICLE 9 - ESG

## DEMARCHE ESG

La SC June Cityzen met en place une démarche ESG matérialisée par :

- La classification Article 9 du Règlement Européen 2019/2088 (SFDR)
- L'obtention du Label ISR Immobilier le 27 mars 2023

Cet engagement se traduit par la mise en place d'une grille d'analyse ESG permettant le suivi chiffré et documenté des indicateurs ESG, un rapport annuel ESG pour une plus grande transparence des indicateurs extra-financiers et une adéquation des ressources humaines aux objectifs.

## PILIER ENVIRONNEMENTAL

Améliorer la performance environnementale de ses actifs en les positionnant sur les meilleures pratiques et standards du marché à travers des rénovations et une exploitation performante en matière de consommation des ressources.

Mise en place de l'analyse des indicateurs de performance environnementale suivants :

- Consommation d'énergie finale et primaire,
- Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux consommations énergétiques et fluides frigorigènes,
- Performance des travaux de rénovation,
- DPE moyen du portefeuille,
- Consommation d'eau,
- Nombre de projets de rénovation ayant visé une démarche bas carbone.



## PILIER SOCIAL

Augmenter le niveau de confort, de sécurité et de bien-être dans les actifs tout en ayant un impact social positif à travers la mise à disposition de logements à loyers abordables.

## PILIER DE GOUVERNANCE

Construire un écosystème "responsable" en signant des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG pour proposer de meilleures prestations pour chaque actif. Mesurer l'exposition aux risques liés au changement climatique.

# DONNEES AU 30.09.2023

## PERFORMANCE



(sur 12 mois glissants)

## DIVIDENDE PRÉVISIONNEL ANNUEL POUR 2023

2%

Le versement du prochain dividende  
interviendra le 15 décembre 2023

## NOMBRE D'ACTIFS ET SURFACES

(dont 1 actif sous promesse)



## NIVEAU D'ENDETTEMENT



Au 30 septembre 2023 le fonds n'est pas endetté. Toutefois un financement adossé aux actifs du portefeuille est prévu dans les prochains mois Ce financement aura pour but de financer une nouvelle acquisition.

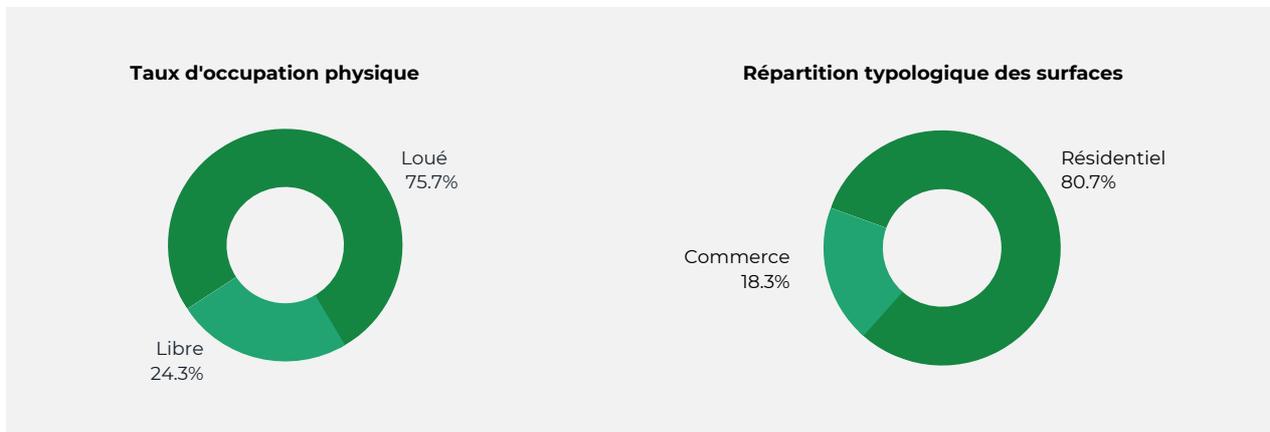
## VIE SOCIALE DE VOTRE SC

Au cours du trimestre, votre fonds a démarré sa politique de distribution avec un premier acompte sur dividende de 1,05€ par part versé le 15/09/2023. Le prochain acompte de 1,10€ par part est prévu pour le 15/12/2023. June Cityzen va clôturer son premier exercice comptable le 31/12/2023 et sa première assemblée générale ordinaire est prévue courant du premier semestre 2024.



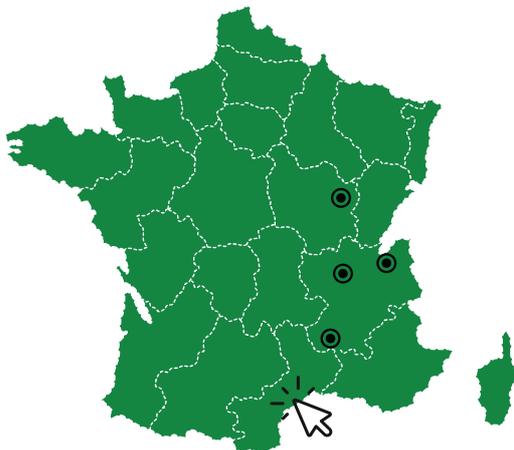
# DONNEES AU 30.09.23

## SITUATION LOCATIVE



## EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille du fonds June Cityzen compte désormais quatre actifs et un autre bien immobilier est sous promesse d'acquisition. La stratégie du fonds est d'acheter des biens majoritairement déjà loués. Actuellement, le portefeuille se compose essentiellement de biens à usage d'habitation.



Les biens se situent en région Auvergne Rhône-Alpes et Bourgogne Franche-Comté:

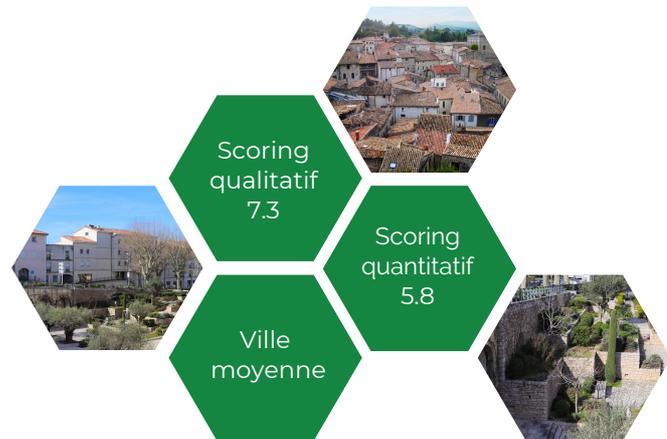
- Montélimar (26)
- Villeurbanne (69)
- Bonne (74)
- Dijon (71)
- Saint Fons (69)

# PORTEFEUILLE ACTUEL

## Montélimar

- Typologie
- Surface Carrez
- Rendement locatif immédiat
- Taux d'occupation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

**Habitation**  
**359 m<sup>2</sup>**  
**7.83%**  
**100%**  
**avant 1948**  
**64.1**  
**C**



Situé sur la commune de Montélimar à 10 minutes en transport en commun de la gare et à quelques mètres du centre ville, l'actif est constitué d'un T1, trois T2, un T3 et un T4 pour une surface Carrez de 370 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est en bon état général et les logements également. Des travaux de rénovation sont prévus au fur et à mesure du départ des locataires.

Des questionnaires permettant de mesurer et suivre la performance environnementale et sociale des biens immobiliers, ont été transmis aux locataires.

## Villeurbanne

- Typologie
- Surface Carrez
- Rendement locatif après rénovation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

**Habitation**  
**106 m<sup>2</sup>**  
**5.58%**  
**1940**  
**80.3**  
**E**



Situé sur la commune de Villeurbanne, ce bien se situe à quelques mètres de la ligne de métro Flachet, du Campus de Gratte-Ciel et à 10 min en vélo du campus de la Doua. Cet actif est un appartement d'une surface totale de 106 m<sup>2</sup>.

Une rénovation complète est en cours afin de réaliser du coliving. Le bail commercial a été signé avec l'exploitant, contenant une clause ESG.

Les travaux devraient prendre fin en novembre.

# PORTEFEUILLE ACTUEL

## Bonne

- Typologie
- Surface Carrez
- Rendement locatif potentiel
- Taux d'occupation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

**Habitation**  
**405 m<sup>2</sup>**  
**6.77%**  
**1971**  
**64.3**  
**G**



L'actif se situe en plein centre ville de la ville de Bonne en Haute-Savoie, à une quinzaine de minutes de la frontière Suisse et de la ville d'Annemasse. Il se compose de 6 appartements pour une surface totale de 420 m<sup>2</sup>. Des consultations au près d'entreprises locales sont en cours pour réaliser des travaux afin d'améliorer le système de chauffage et l'isolation du bâtiment. Des questionnaires permettant de mesurer et suivre la performance environnementale et sociale des biens immobiliers, ont été transmis aux locataires.

## Dijon

- Typologie
- Surface Carrez
- Rdt locatif plein
- Taux d'occupation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

**Mixte**  
**309 m<sup>2</sup>**  
**5.9%**  
**1900**  
**72.7**  
**D**



Cet actif est situé dans le centre de Dijon et est composé de 2 locaux commerciaux et de 4 appartements pour une surface Carrez totale de 309 m<sup>2</sup>. L'immeuble est en bon état général et les logements ont été rénovés en conservant le charme de l'ancien. Des travaux de réhabilitation énergétique sont prévus afin d'améliorer les DPE. Des questionnaires permettant de mesurer et suivre la performance environnementale et sociale des biens immobiliers, ont été transmis aux locataires.

# ACQUISITION

## Saint-Fons

Promesse en cours

- Typologie
- Surface Carrez
- Rendement locatif potentiel
- Taux d'occupation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

**Mixte**  
**572.38 m<sup>2</sup>**  
**6.95%**  
**82%**  
**1947**  
**82.6**  
**E**



L'actif se situe en plein centre ville de la ville de Saint-Fons, appartenant à la métropole de Lyon. Il se compose de 4 commerces en pied d'immeuble et de 7 appartements pour une surface totale de 572 m<sup>2</sup>. Des rénovations sont prévues dans cet immeuble afin d'améliorer le DPE E, le confort et le bien-être des occupants.

# AVERTISSEMENTS

Ce produit est destiné aux investisseurs professionnels en France investissant au minimum 250.000 €, recherchant une durée de placement de long terme. Ce produit comporte des risques de perte en capital et de liquidité et pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée.

## 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 de durabilité

Il s'agit du risque lié à un évènement 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.

## 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 être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il fait restructurer ou rénover ; la modification des régimes fiscaux locaux.

## 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.

**Avant toute souscription, il convient de prendre connaissance de la documentation remise par votre conseiller financier, dont notamment le Document d'Information Clé pour l'investisseur, et les Statuts du fonds.**

**Nous tenons à votre disposition notre procédure de traitement des réclamations clients qui est disponible sur simple demande.**

---

## COORDONNÉES

June REIM  
10 rue de la Charité,  
69002 Lyon

04 28 29 18 27  
[www.june-cityzen.fr](http://www.june-cityzen.fr)  
[contact@june-reim.fr](mailto:contact@june-reim.fr)



 La mise en page de ce support est optimisée afin de réduire l'impact écologique de l'impression mais vous pouvez adopter une éco-attitude en n'imprimant ce document que si c'est nécessaire.