



31 DECEMBRE
2023

June CityZen

BULLETIN TRIMESTRIEL

Parts A

NUMÉRO
01



CHIFFRES CLES

7,66%

Performance
2023

11,00%

Performance depuis la création



EDITORIAL

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous présenter le cinquième bulletin d'information, marquant la clôture du premier exercice de votre fonds June Cityzen.

L'année 2023 a confirmé le ralentissement général des transactions immobilières, attribuable à la hausse des taux d'intérêt initiée en 2022. Grâce à votre confiance et dans un contexte de marché propice aux acquéreurs, June Cityzen a pu mettre en œuvre sa stratégie d'investissement focalisée sur des actifs sous-évalués en raison de leurs faibles performances énergétiques.

Au cours de cet exercice, l'équipe de June REIM a consacré ses efforts à la valorisation du patrimoine de votre fonds. Des stratégies spécifiques et des plans de travaux ont été élaborés pour chaque actif, visant à maximiser leur efficacité énergétique. Un premier actif a d'ores et déjà été rénové en profondeur.

Pour l'année 2024, nous accélérerons le déploiement de ces stratégies, tout en maintenant la distribution d'un dividende de 1,1 € par part chaque trimestre. L'ensemble de l'équipe de June REIM vous exprime sa gratitude pour votre soutien dans la lutte contre les passoires énergétiques.

PIERRE-ANTOINE AUROUSSEAU
DIRECTEUR GENERAL DE JUNE REIM

CONDITIONS DE SOUSCRIPTIONS



MINIMUM DE SOUSCRIPTION
250K€ pour 1 nouvel associé



VALEUR DE LA PART
111.001 € / part A



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.



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 31.12.2023

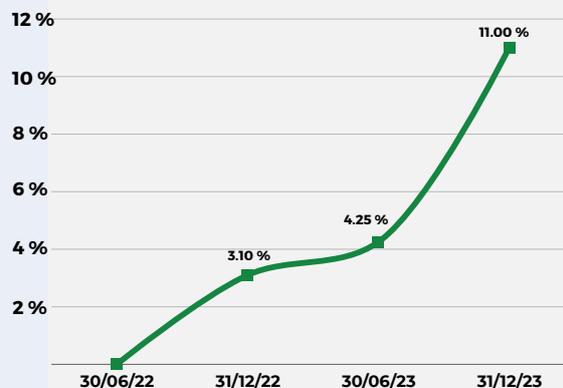
PERFORMANCE



(sur 12 mois glissants)

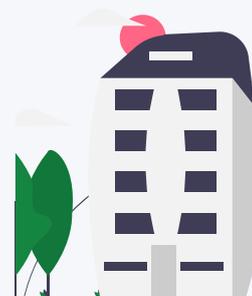


depuis la création
de June Cityzen



NOMBRE D'ACTIFS ET SURFACES

(dont 1 actif sous promesse)



NIVEAU D'ENDETTEMENT



Au 31 décembre 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.

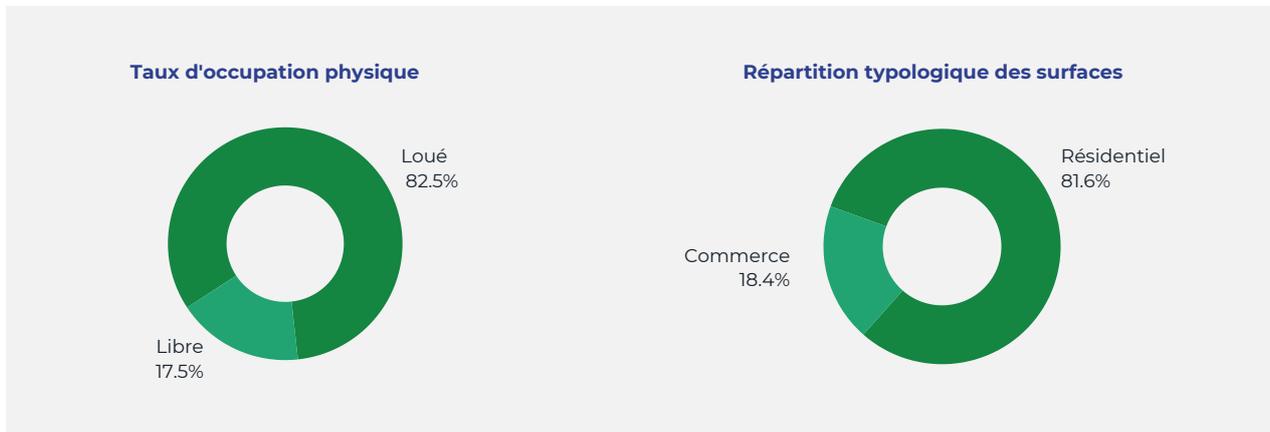
VIE SOCIALE DE VOTRE SC

June Cityzen a clôturé son premier exercice comptable le 31/12/2023 et sa première assemblée générale ordinaire est prévue courant du premier semestre 2024.



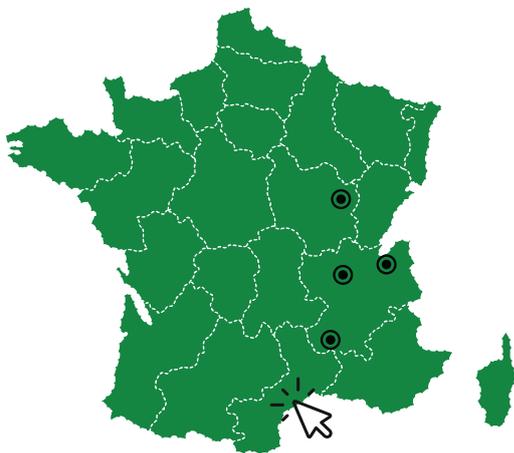
DONNEES AU 31.12.23

SITUATION LOCATIVE



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille du fonds June Cityzen compte 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 plein
- Rendement locatif actuel
- Taux d'occupation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

Habitation
359 m²
6,92%
4.39%
61%
avant 1948
64.1
C



Cet actif se situe sur la commune de Montélimar à 10 minutes en transport en commun de la gare et à quelques mètres du centre ville. Il se compose exclusivement de lots d'habitation pour une surface Carrez de 359 m². Des travaux au sein des parties communes ont été réalisés afin de résoudre les anomalies liées au plomb et installer des ampoules LED. Des travaux au sein d'un lot d'habitation sont en cours afin de remettre aux normes l'électricité et résoudre les anomalies amiante et plomb. Des kits hydro économes ont également été intégrés dans ce logement.

Villeurbanne

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

Habitation
106 m²
6.39%
100%
1940
80.3
E



Cet actif, situé sur la commune de Villeurbanne, à proximité immédiate de la ligne de métro Flachet, détient une surface totale Carrez de 106 m². Une rénovation complète a été effectuée afin de loger 6 colivers. La note énergétique anciennement de E devrait passer à une note inférieure. Les diagnostics devraient être transmis d'ici l'année prochaine.

PORTEFEUILLE ACTUEL

Bonne

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

Habitation
405 m²
6.51%
5.01%
78%
1971
64.3
G



L'immeuble se situe en plein centre ville de la commune 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 405 m².

Des travaux de rénovation et de remises aux normes ont été effectués suite à la libération de 2 lots d'habitation afin de permettre la relocation.

Par ailleurs, plusieurs devis ont été transmis par des entreprises pour la rénovation énergétique du bâtiment suivant l'audit énergétique réglementaire de la vente.

Dijon

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

Mixte
309 m²
5.73%
4.09%
75%
1900
72.7
D



Cet actif, situé dans le centre de Dijon, se compose de 2 locaux commerciaux et de 4 appartements pour une surface Carrez totale de 309 m².

L'immeuble est en bon état général et les logements ont été rénovés en conservant le charme de l'ancien. Des améliorations liées aux engagements ESG du fonds ont débuté fin 2023 et continueront en 2024 dans les parties communes.

ACQUISITION

Saint-Fons

Promesse en cours

- Typologie
 - Surface Carrez
 - Rendement locatif actuel
 - Taux d'occupation
 - Année de construction
 - Note de localité
 - Note DPE
- | | |
|--------------|-----------------------------|
| Mixte | 572.38 m² |
| | 6.79% |
| | 100% |
| | 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 m².
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 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.

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
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.