



30 SEPTEMBRE  
2024

# June CityZen

## BULLETIN TRIMESTRIEL

### Parts I

NUMÉRO  
08

## EDITORIAL

*Nous avons le plaisir de vous présenter le huitième bulletin trimestriel de votre fonds June Cityzen.*

*Au cours de ce trimestre, l'équipe de June REIM a identifié plusieurs opportunités d'investissement, en parfaite adéquation avec les objectifs de votre fonds.*

*Les actifs en portefeuille bénéficient d'un suivi rigoureux, avec des actions continues d'amélioration. Une étude approfondie est notamment en cours pour la rénovation énergétique de votre bien situé à Bonne, dans le cadre de notre engagement visant à améliorer la performance énergétique des actifs en portefeuille.*

*Le fonds poursuit également sa politique de distribution, avec un dividende prévisionnel de 1,10€ par part, versé chaque trimestre. Ensemble, nous continuons notre effort pour lutter contre les passoires énergétiques.*

PIERRE-ANTOINE AUROUSSEAU  
DIRECTEUR GENERAL DE JUNE REIM



### CHIFFRES CLES

**6,72%**

Performance  
sur 12 mois

**1,10€**

Prévision du versement  
du prochain dividende trimestriel  
**au 16 décembre 2024**



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTIONS



MINIMUM DE SOUSCRIPTION  
250K€ pour 1 nouvel associé



VALEUR DE LA PART  
110.79 € / part I



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

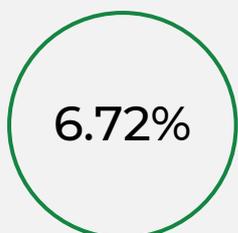
Augmenter le niveau de confort, de sécurité et de bien-être dans les actifs tout en ayant un impact social positif à travers la mise à disposition de logements à loyers abordables.

## 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 30.09.2024

## PERFORMANCE (dividende réinvesti)



(sur 12 mois glissants)



depuis la création  
de June Cityzen (27 mois)

## DIVIDENDE PRÉVISIONNEL ANNUEL POUR 2024

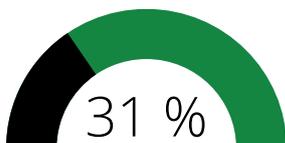
4%

Le versement du prochain dividende  
interviendra le 16 décembre 2024

## NOMBRE D'ACTIFS ET SURFACES



## NIVEAU D'ENDETTEMENT



Au cours de ce trimestre, le niveau d'endettement du fonds  
June Cityzen est resté inchangé à 31%.

## VIE SOCIALE DE VOTRE SC

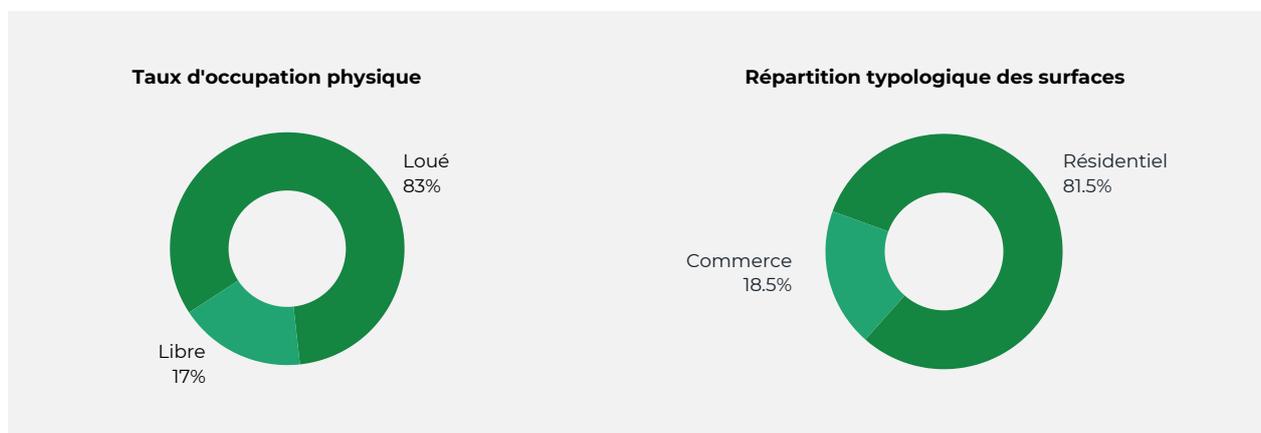
En 2024, votre fonds continue sa politique de distribution avec un  
nouvel acompte sur dividende de 1,10€ par part versé le 16  
septembre 2024.

Le prochain acompte de 1,10€ par part est prévu pour le 16  
décembre 2024.



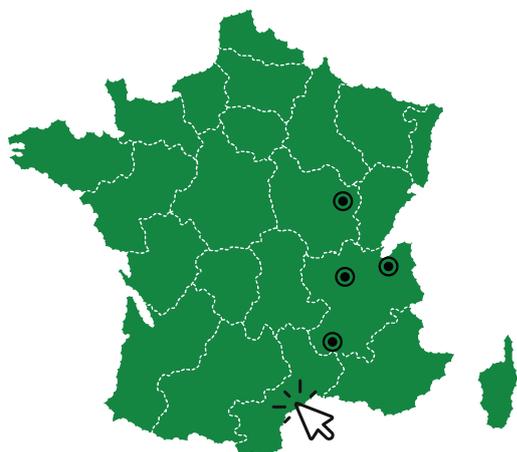
# DONNEES AU 30.09.2024

## SITUATION LOCATIVE



## EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille du fonds June Cityzen compte désormais cinq actifs. 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:

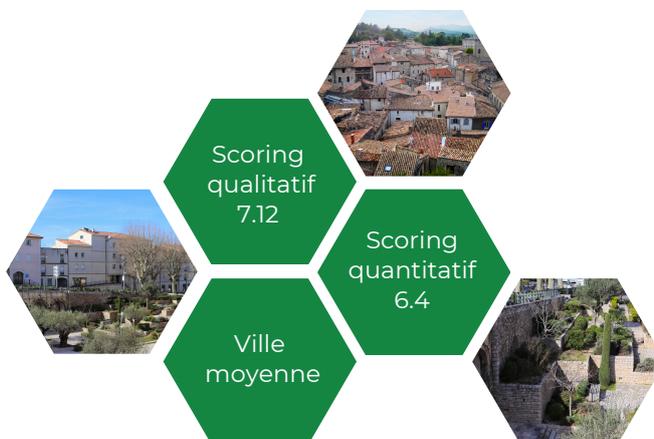
- Montélimar (26)
- Villeurbanne (69)
- Bonne (74)
- Dijon (71)
- Saint Fons (69)

# 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 m<sup>2</sup>**  
**6.08%**  
**4.42%**  
**66%**  
**avant 1948**  
**64.1**  
**C**



Cet actif se situe sur la commune de Montélimar à 10 minutes de la gare et à quelques mètres du centre ville. Il se compose exclusivement de lots d'habitation pour une surface Carrez de 359 m<sup>2</sup>. Des remises en état ont eu lieu lors de libération ce trimestre.

## Villeurbanne

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

**Habitation**  
**98 m<sup>2</sup>**  
**6.61%**  
**100%**  
**1940**  
**80.3**  
**D**



Cet actif, situé sur la commune de Villeurbanne, à proximité immédiate de la ligne de métro Flachet, détient une surface totale Carrez de 98 m<sup>2</sup>.

Suite à une rénovation complète, l'actif, occupé par 6 colivers, a considérablement amélioré sa performance énergétique, avec une augmentation de plus de 39% d'efficacité énergétique.

# 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 m<sup>2</sup>**  
**6.74%**  
**3.86%**  
**57%**  
**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 m<sup>2</sup>.

Une rénovation énergétique est à l'étude pour cette année. Des remises en état sont en cours sur des lots vacants.

## Dijon

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

**Mixte**  
**309 m<sup>2</sup>**  
**6.22%**  
**100%**  
**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 m<sup>2</sup>.

Un lot a été reloué suite à la réalisation de travaux.

# PORTEFEUILLE ACTUEL

## Saint-Fons

- Typologie
  - Surface Carrez
  - Rendement locatif actuel
  - Rendement locatif plein
  - Taux d'occupation
  - Année de construction
  - Note de localité
  - Note DPE
- |                             |
|-----------------------------|
| <b>Mixte</b>                |
| <b>572.38 m<sup>2</sup></b> |
| <b>6.88%</b>                |
| <b>6.88%</b>                |
| <b>100%</b>                 |
| <b>1947</b>                 |
| <b>82.6</b>                 |
| <b>E</b>                    |



Cet actif, acquis en mars 2024, se situe en plein centre ville de la ville de Saint-Fons, appartenant à la métropole lyonnaise. Il se compose de 4 commerces en pied d'immeuble et de 7 appartements.

# ARTICLE 9 - ESG

## POLITIQUE D'ENGAGEMENT

L'implication des parties prenantes est au cœur des démarches d'Investissement Socialement Responsable de June Cityzen, c'est pourquoi le fonds a souhaité se donner les moyens d'associer à sa démarche ses parties prenantes.

LES PARTIES PRENANTES	ACTIONS	RÉSULTATS	
<b>Les associés et distributeurs</b>	Réalisation d'une assemblée générale	L'assemblée générale a eu lieu le 25/06/2024 pour l'année 2023	100 %
<b>Les collaborateurs</b>	Réalisation de formation relative aux enjeux ESG	5 collaborateurs sur 7 ont suivi une formation relative aux enjeux ESG en 2023	71 %
<b>Les locataires</b>	Diffusion d'un éco-guide	Nombre de locataires : 20 Nombre de diffusion : 20	100 %
	Diffusion d'une enquête de satisfaction	Nombre de diffusion : 20 Nombre de réponses : 4	20 %
<b>Les prestataires de services</b> <i>Property et Facility Managers</i>	Diffusion et signature de clauses contractuelles ESG pour les mandats avec les prestataires de services	Mandats de gestion signés : 3 Mandats contenant une clause ESG : 3	100 %
<b>Les prestataires de travaux</b> <i>Architectes / Entreprises</i>	Diffusion et signature de clauses contractuelles ESG pour la réalisation de travaux avec les prestataires de travaux	Réalisation de travaux : 2 Signature d'une clause ESG : 2	100 %
<b>Les syndicats de copropriété</b>	Mise en place de la politique ESG du fonds sur les actifs en copropriété	Les actifs sont principalement en monopropriété sauf un actif géré par un syndic bénévole	0

Le fonds June Cityzen continue l'engagement de ses parties prenantes pour les prochaines années.

# 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](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.