31 MARS 2025

June CityZen

BULLETIN TRIMESTRIEL

Parts A

NUMÉRO 06

Label ISR

CHIFFRES CLES

10,46%

Performance 2023

5,27%

Performance 2024

18,26%

Performance depuis la création

EDITORIAL

Chers Associés,

Alors que les enjeux environnementaux et sociaux demeurent au cœur des préoccupations, nous poursuivons avec conviction notre mission : transformer durablement le parc immobilier résidentiel.

Grâce à votre engagement et à une collecte dynamique, June Cityzen continue de renforcer son positionnement en région avec deux nouvelles acquisitions actuellement en cours à L'Arbresle (69) et Roanne (42). Ces opérations illustrent parfaitement notre volonté de déployer des capitaux là où les besoins en réhabilitation et en logements abordables sont les plus pressants.

Dans un contexte économique toujours incertain, nous restons fidèles à notre stratégie : privilégier des actifs à fort potentiel de valorisation via la rénovation énergétique et une gestion locative active. Votre fonds affiche ainsi une performance solide et cohérente avec ses engagements ESG, comme en témoignent les projets en cours et les rénovations déjà engagées sur le portefeuille existant.

Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez et pour votre contribution active à un immobilier plus responsable.

PIERRE-ANTOINE AUROUSSEAU
DIRECTEUR GENERAL DE JUNE REIM

CONDITIONS DE SOUSCRIPTIONS

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

100€ pour 1 nouvel associé

VALEUR DE LA PART

118.255 € / part A

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 ordes 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 31.03.25

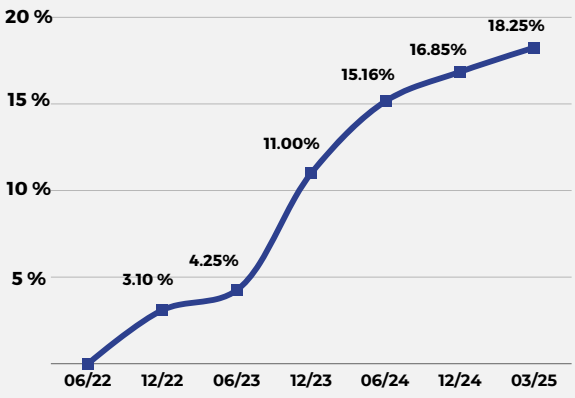
PERFORMANCE

3,32%

(sur 12 mois glissants)

18,26%

depuis la création
de June Cityzen (30 mois)



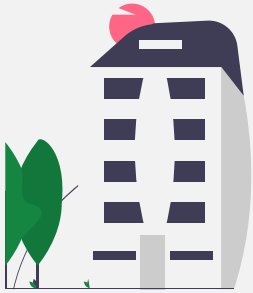
NOMBRE D'ACTIFS ET SURFACES

5
Nombre d'actifs

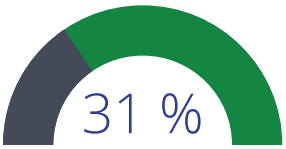
1 743 m²
Surfaces Carrez totales

265 106€
Loyer Annuel immédiat

299 044€
Loyer Annuel potentiel



NIVEAU D'ENDETTEMENT



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

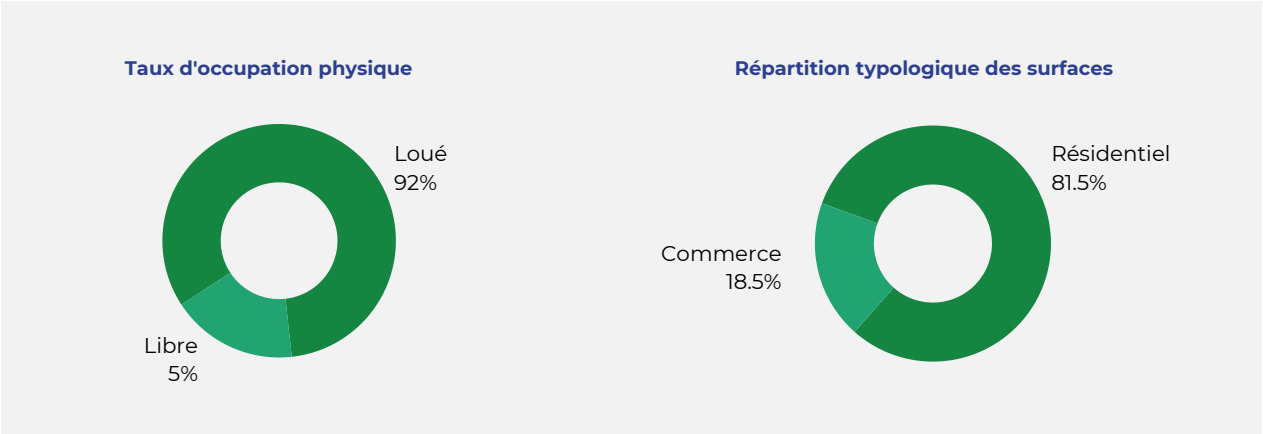
VIE SOCIALE DE VOTRE SC

La SC June Cityzen a clôturé son deuxième exercice social au 31 décembre 2024.

L'Assemblée Générale (AG) se tiendra au mois de juin. Cette réunion sera l'occasion de présenter les résultats financiers et de discuter des perspectives futures

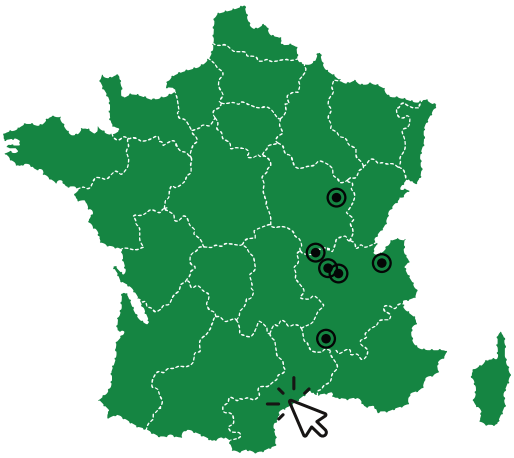
DONNEES AU 31.03.25

SITUATION LOCATIVE



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille du fonds June Cityzen compte désormais cinq actifs et un actif 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)

Deux actifs sont sous promesse d'acquisition à Roanne (42) et l'Arbresle (69)

PORTEFEUILLE ACTUEL

Montélimar

- Typologie — **Habitation**
- Surface Carrez — **359 m²**
- Rendement locatif actuel — **6.74%**
- Taux d'occupation — **100%**
- Année de construction — **avant 1948**
- Note de localité — **64.1**
- Note DPE — **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 m².
Les nouveaux locataires ont signé l'éco guide de June Cityzen.

Villeurbanne

- Typologie — **Habitation**
- Surface Carrez — **98 m²**
- Rendement locatif actuel — **6.61%**
- Taux d'occupation — **100%**
- Année de construction — **1940**
- Note de localité — **74.2**
- Note DPE — **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 m².

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	**Habitation**
Surface Carrez	**405 m²**
Rendement locatif plein	**6.63%**
Rendement locatif actuel	**4.86%**
Taux d'occupation	**78%**
Année de construction	**1971**
Note de localité	**64.3**
Note DPE	**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.

Le dossier de consultation des entreprises a été envoyé par notre architecte qui estime un lancement des travaux en septembre 2025.

Les logements vacants ont fait l'objet de légères remises en état avant leur commercialisation.

Dijon

Typologie	**Mixte**
Surface Carrez	**309 m²**
Rendement locatif actuel	**6.13%**
Taux d'occupation	**100%**
Année de construction	**1900**
Note de localité	**72.7**
Note DPE	**D**
commerces exclus	

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.

Un changement du système de CVC a été réalisé dans un des locaux commerciaux ce trimestre.

PORTEFEUILLE ACTUEL

Saint-Fons

- Typologie **Mixte**
- Surface Carrez **572.38 m²**
- Rendement locatif actuel **6.29%**
- Rendement locatif plein **6.90%**
- Taux d'occupation **92%**
- Année de construction **1947**
- Note de localité **82.6**
- Note DPE **D**

commerces exclus

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.

Nous travaillons en collaboration avec le gestionnaire pour renforcer la sécurité de l'immeuble.

ACQUISITION

Roanne

Promesse en cours

• Typologie	**Mixte**
• Surface Carrez	**742.70 m²**
• Rendement locatif actuel	**8%**
• Taux d'occupation	**100%**
• Année de construction	**1947**
• Note de localité	**62.8**
• Note DPE *commerces exclus*	**D**

Cet actif, en cours d'acquisition, se situe à proximité immédiate de la gare de Roanne. Il se compose de 3 commerces en pied d'immeuble et de 6 appartements de type T3 et T4.

L'Arbresle

Promesse en cours

• Typologie	**Mixte**
• Surface Carrez	**752 m²**
• Rendement locatif actuel	**7.35%**
• Rendement locatif plein	**8.42%**
• Taux d'occupation	**88.4%**
• Année de construction	**1948**
• Note de localité	**54**
• Note DPE *commerces exclus*	**E**

Situé en centre-ville, cet immeuble se compose de 2 commerces en pied d'immeuble et de 16 appartements T2 et T3. Il bénéficie d'un jardin de plus de 700 m², offrant un cadre agréable aux locataires. Des travaux sont prévus pour améliorer les performances énergétiques et les DPE des logements.

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 depouvoir 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
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 adoptez une éco-attitude en n'imprimant ce document que si c'est nécessaire.