



June CityZen

30 SEPTEMBRE
2025

BULLETIN TRIMESTRIEL Parts I

NUMÉRO 12

EDITORIAL

Chers Associés,

Ce trimestre, June Cityzen a acquis un nouvel actif à Roanne (42), situé à proximité immédiate de la gare. Cet immeuble mixte, associant logements et commerces, vient consolider un portefeuille des 6 actifs réparti entre métropoles régionales et villes moyennes.

Les travaux engagés à Bonne (74) et à Dijon (21) poursuivent leur progression. À Bonne, la rénovation énergétique du bâtiment est en cours : les travaux d'isolation de la toiture-terrasse et le changement du système de chauffage (fioul en gaz) ont été réceptionnés, tandis que les travaux restants se poursuivent.

À Dijon, une étude est en cours pour installer des pompes à chaleur dans trois appartements, permettant d'améliorer la note énergétique de l'immeuble et le confort de ses occupants.

Ces avancées illustrent la continuité de notre démarche : valoriser le patrimoine existant, prolonger la vie des bâtiments et accompagner leur transition vers des standards plus performants.

Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez et pour votre contribution à cette dynamique collective, au service d'un immobilier plus responsable et plus utile.

—
PIERRE-ANTOINE AUROUSSEAU
DIRECTEUR GENERAL DE JUNE REIM



CHIFFRES CLES

4,91%

Performance nette
sur 12 mois

0,55€

Prévision du versement
du prochain dividende trimestriel
au 12 décembre 2025



CONDITIONS DE SOUSCRIPTIONS



MINIMUM DE SOUSCRIPTION

250K€ pour 1 nouvel associé



VALEUR DE LA PART

112.87 € / 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.



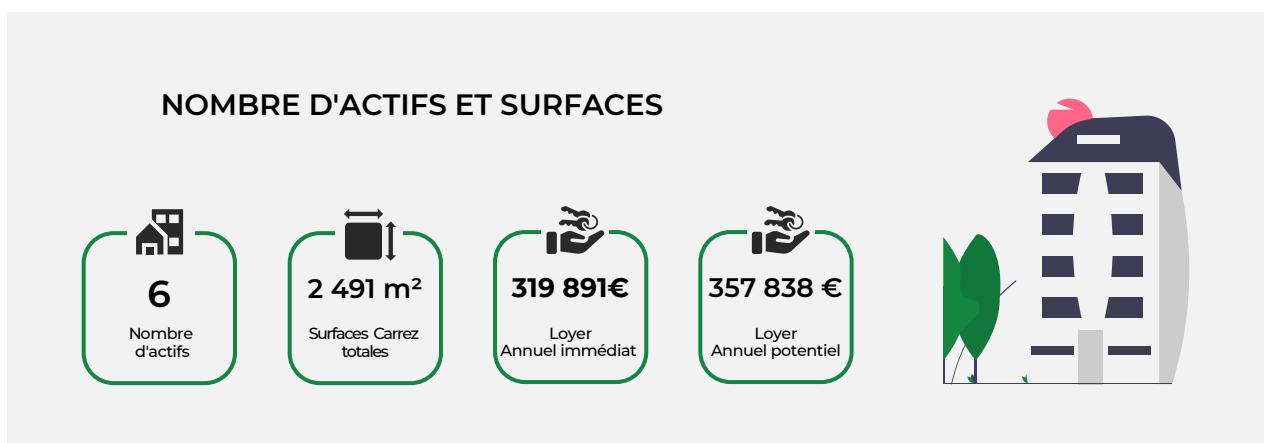
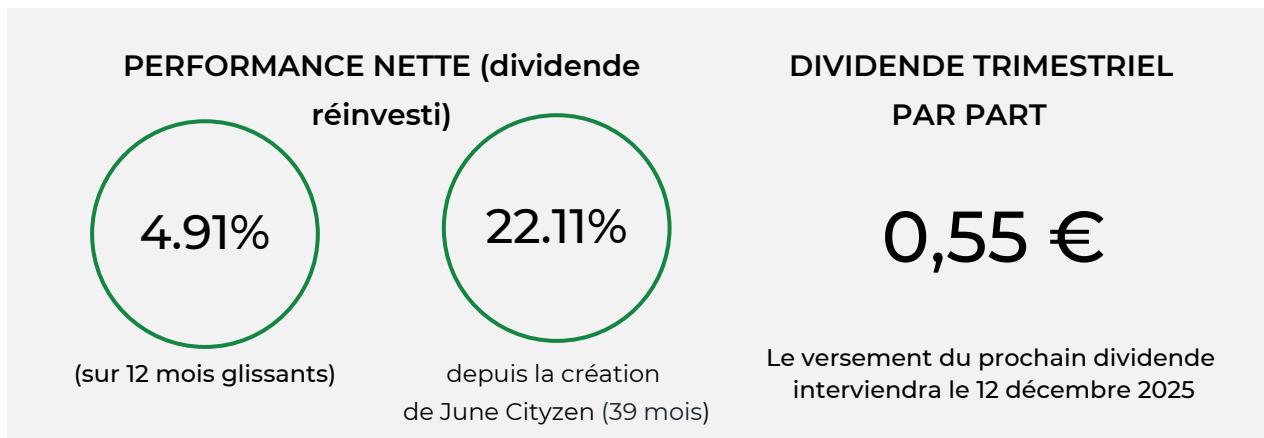
PILIER SOCIAL

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.

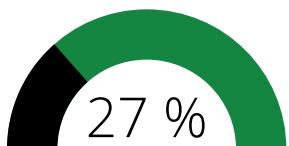
PILIER DE GOUVERNANCE

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 30.09.2025



NIVEAU D'ENDETTEMENT



Au 30/09/2025, le niveau d'endettement du fonds June Cityzen est de 27%. Ce ratio est en légère hausse suite à l'utilisation de dette travaux, pour faire des rénovations énergétiques.

VIE SOCIALE DE VOTRE SC

En juin 2025, l'Assemblée Générale de June Cityzen a validé les modifications de la documentation du fonds permettant son référencement en unité de compte dans les contrats d'assurance-vie.

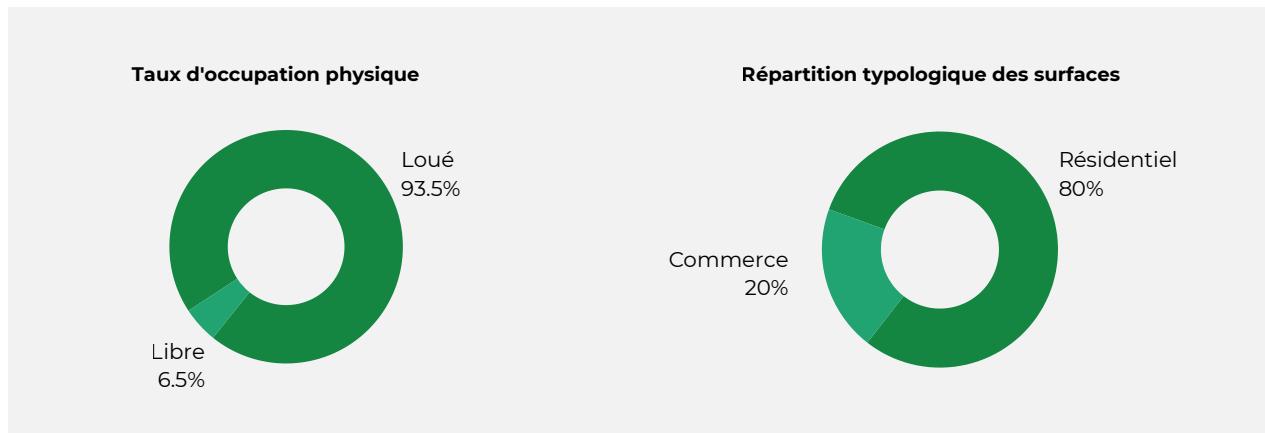
En 2025, votre fonds continue sa politique de distribution avec un nouvel acompte sur dividende de 1,10€ par part versé le 15 septembre 2025.

Le prochain acompte de 0,55 € par part est prévu pour le 12 décembre 2025. Le solde de dividende au titre de l'année 2025 sera voté en Assemblée Générale et versé au premier trimestre 2026.



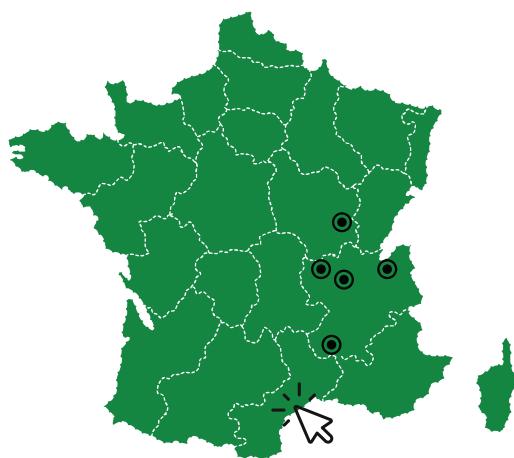
DONNEES AU 30.09.2025

SITUATION LOCATIVE



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille du fonds June Cityzen compte désormais six 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)
- Roanne (42)

PORTEFEUILLE ACTUEL

Montélimar

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

Habitation
359 m²
7,53%
100%
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 m².

Villeurbanne

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

Habitation
98 m²
7,01%
100%
1940
74.2
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
- Surface Carrez
- Rendement locatif plein
- Rendement locatif actuel
- Taux d'occupation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

Habitation
405 m²
6.20%
4.60%
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.

La rénovation énergétique du bâtiment est en cours, les travaux d'isolation de la toiture terrasse et le changement du système de chauffage (fioul en gaz) ont été réceptionnés. Les travaux restants se poursuivent.

Dijon

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

Mixte
309 m²
6,63%
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 m².

Une étude est en cours pour installer des pompes à chaleur dans 3 appartements permettant d'améliorer la note énergétique de l'immeuble.

PORTEFEUILLE ACTUEL

Saint-Fons

- Typologie **Mixte**
- Surface Carrez **572.38 m²**
- Rendement locatif actuel **5,73%**
- Rendement locatif plein **6,73%**
- Taux d'occupation **87%**
- 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.

Des travaux ont eu lieu pour la remise en location de deux appartements dans le cadre du bouquet travaux du fonds, dont l'installation de VMC, le changement de radiateurs et de ballon d'eau chaude.

Roanne

- Typologie **Mixte**
- Surface Carrez **742.70 m²**
- Rendement locatif actuel **6.69%**
- Taux d'occupation **100%**
- Année de construction **1947**
- Note de localité **62.8**
- Note DPE **D**
commerces exclus



Cet actif 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.

Suite à l'acquisition, le gestionnaire a pris en charge la gestion de l'immeuble et a signé les clauses ESG du fonds. Des plans d'actions travaux sont en cours pour atteindre l'objectif du fonds.

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 82 53 09 00
www.june-opportunity.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.