



June CityZen

31 DECEMBRE
2025

BULLETIN TRIMESTRIEL

Parts I

NUMÉRO 13

EDITORIAL

Chers Associés,

June Cityzen continue de déployer sa stratégie, avec un portefeuille qui compte désormais sept actifs, répartis entre métropoles régionales et villes moyennes.

Ce trimestre a été marqué par l'acquisition d'un nouvel actif à Chalon-sur-Saône (71), situé en plein centre-ville. Cet immeuble mixte, associant logements et commerce, illustre notre approche ciblée sur l'immobilier existant, alliant qualité d'emplacement et potentiel de valorisation.

Parallèlement, les travaux menés sur l'actif de Bonne (74) ont permis une nette progression de la performance énergétique de l'immeuble, contribuant à renforcer son attractivité et la qualité d'usage pour ses occupants.

June Cityzen a clôturé son troisième exercice social, avec un niveau de loyers en progression, reflet de la montée en puissance du portefeuille et des actions engagées sur l'occupation et l'optimisation des actifs.

Dans un environnement immobilier toujours exigeant, nous poursuivons une gestion rigoureuse, attentive à la création de valeur dans la durée et aux enjeux environnementaux et sociaux qui guident notre démarche.

PIERRE-ANTOINE AUROUSSEAU
DIRECTEUR GENERAL DE JUNE REIM



CHIFFRES CLES

5,62%

Performance nette
sur 12 mois

1,10€

Prévision du versement
du prochain
dividende trimestriel
au 12 mars 2026



CONDITIONS DE SOUSCRIPTIONS



MINIMUM DE SOUSCRIPTION
250K€ pour 1 nouvel associé



VALEUR DE LA PART
113,53 € / 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

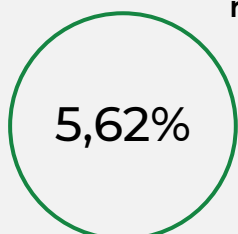
Augmenter le niveau de confort, de sécurité et de bien-être dans les actifs tout en ayant un impact social positif à travers la mise à disposition de logements à loyers abordables.

PILIER DE GOUVERNANCE

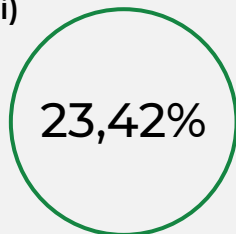
Construire un écosystème "responsable" en signant des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG pour proposer de meilleures prestations pour chaque actif. Mesurer l'exposition aux risques liés au changement climatique.

DONNEES AU 31.12.2025

PERFORMANCE NETTE (dividende réinvesti)



(sur 12 mois glissants)



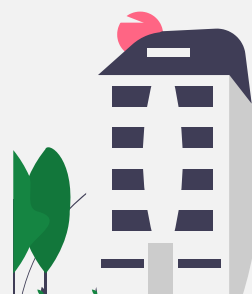
Depuis la création de June Cityzen (42 mois)

DIVIDENDE TRIMESTRIEL PAR PART

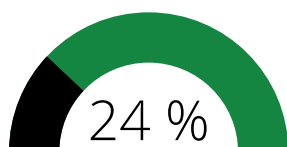
1,10 €

Le versement du prochain dividende interviendra le 12 mars 2026

NOMBRE D'ACTIFS ET SURFACES



NIVEAU D'ENDETTEMENT



Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement du fonds June Cityzen s'établit à 24 %, marquant une légère baisse par rapport au trimestre précédent. Cette diminution s'explique par l'acquisition d'un actif immobilier financé en fonds propres, ce qui a mécaniquement réduit la part relative de la dette dans la structure financière du fonds.

VIE SOCIALE DE VOTRE SC

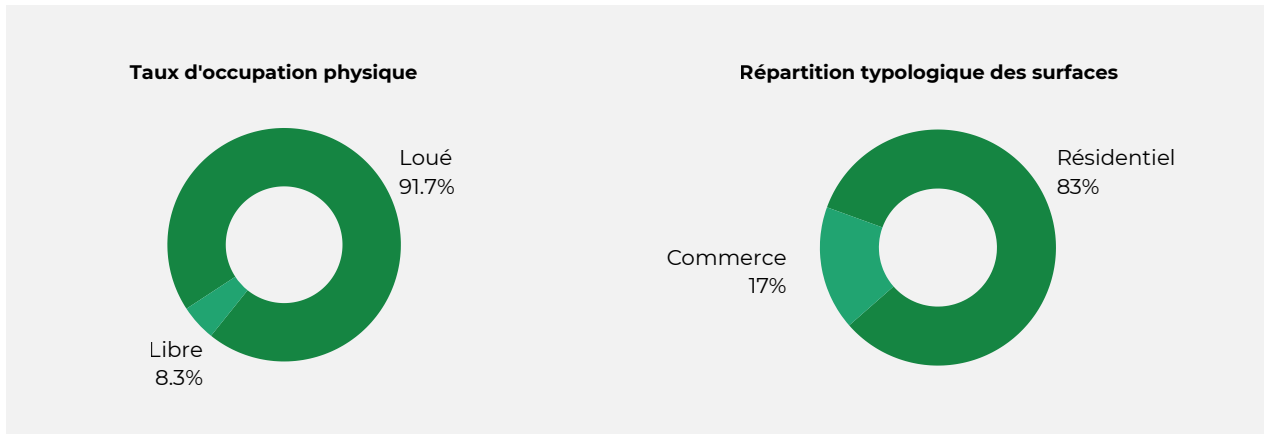
La SC June Cityzen a clôturé son troisième exercice social au 31 décembre 2025. Le prochain versement d'un acompte sur dividende est prévu pour le 12 mars 2026.

L'Assemblée Générale (AG), programmée au mois de juin 2026, sera l'occasion de présenter les résultats financiers de l'exercice écoulé, et échanger sur les perspectives stratégiques et les projets en cours.



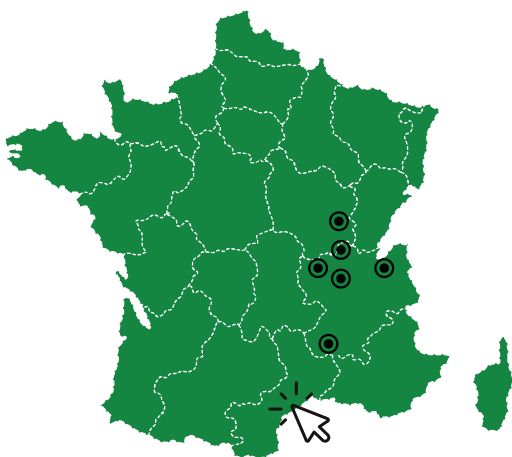
DONNEES AU 31.12.2025

SITUATION LOCATIVE



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille du fonds June Cityzen compte désormais sept 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)
- Chalon-sur-Saône (71)

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
5,5%
4.0%
78%
1971
64.3
en attente
d'actualisation



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.

Les travaux de rénovation énergétique du bâtiment ont été réceptionnés. L'isolation de la toiture terrasse, des combles, des planchers bas et de l'appartement du dernier étage a été réalisée. Le système de chauffage fioul a été remplacé. La performance énergétique de l'immeuble s'est améliorée et les DPE actualisés sont en attente.

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.

Des travaux d'amélioration ont été programmés afin d'optimiser la performance énergétique globale de l'immeuble, notamment par l'installation de pompes à chaleur et d'une nouvelle chaudière

PORTEFEUILLE ACTUEL

Saint-Fons

- Typologie
 - Surface Carrez
 - Rendement locatif actuel
 - Rendement locatif plein
 - Taux d'occupation
 - Année de construction
 - Note de localité
 - Note DPE
- commerces exclus*
- | | |
|--------------|--------------------------|
| Mixte | 572 m² |
| 6.2% | 6,6% |
| 95% | 1947 |
| 82.6 | D |



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.

Suite aux travaux réalisés dans des appartements, la consommation énergétique de l'immeuble s'est améliorée.

Roanne

- Typologie
 - Surface Carrez
 - Rendement locatif actuel
 - Taux d'occupation
 - Année de construction
 - Note de localité
 - Note DPE
- commerces exclus*
- | | |
|--------------|--------------------------|
| Mixte | 742 m² |
| 6.69% | 100% |
| 1947 | 62.8 |
| D | |



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 en juin, un plan d'action travaux a été validé pour atteindre l'objectif du fonds (changement système de chauffage).

PORTEFEUILLE ACTUEL

Chalon-sur-Saône

- Typologie
 - Surface Carrez
 - Rendement locatif actuel
 - Rendement locatif plein
 - Taux d'occupation
 - Année de construction
 - Note de localité
 - Note DPE
- commerces exclus*
- | | |
|--------------|--------------------------|
| Mixte | 660 m² |
| | 5,94% |
| | 7,88% |
| | 82% |
| | Avant 1948 |
| | 69.3 |
| | E |



Cet actif, acquis en décembre 2025, se situe en plein centre ville de Chalon-sur-Saône. Il se compose d'un commerce en pied d'immeuble et de 17 appartements.

Des travaux sont en cours dans les 3 appartements vacants afin de procéder à la remise en location et à l'amélioration de la note énergétique.

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