



30 JUIN 2026

June CityZen BULLETIN TRIMESTRIEL Parts A

NUMÉRO 11



CHIFFRES CLES

4.76%

Performance
nette sur 12 mois

26.50%

Performance
depuis la création
(48 mois)



EDITORIAL

Chers Associés,

Au terme de ce premier semestre 2026, June Cityzen poursuit avec constance le déploiement de sa stratégie, portée par un portefeuille de sept actifs résidentiels et mixtes implantés au sein de métropoles régionales et de villes moyennes.

Les programmes de travaux engagés ces derniers trimestres portent désormais leurs fruits : les objectifs énergétiques ont été atteints sur plusieurs immeubles, à Montélimar, Villeurbanne, Bonne et Dijon, dont les diagnostics de performance énergétique progressent. Ces interventions améliorent le confort des locataires comme la performance environnementale du patrimoine.

Le fonds prépare par ailleurs sa prochaine étape de développement, avec une acquisition en cours au cœur du 1er arrondissement de Lyon : un immeuble mixte de caractère, appelé à faire l'objet d'un plan de rénovation thermique pleinement conforme à notre démarche de création de valeur durable.

Cette dynamique s'inscrit dans le cadre exigeant de notre démarche : un fonds classé Article 9 et labellisé ISR, attentif à conjuguer performance financière, utilité sociale et transition environnementale de son patrimoine.

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

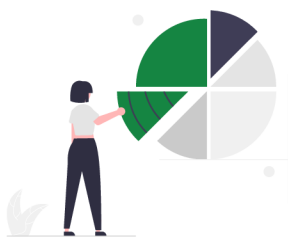
PIERRE-ANTOINE AUROUSSEAU
DIRECTEUR GENERAL DE JUNE REIM

CONDITIONS DE SOUSCRIPTIONS



MINIMUM DE SOUSCRIPTION

100 € pour 1 nouvel associé



VALEUR DE LA PART

126.497 € / 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 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 renouvellement du Label ISR Immobilier le 27 mars 2026

Cet engagement se traduit par la mise en place d'une double grille d'analyse ESG adaptée aux typologies d'actifs du portefeuille (une grille "résidentielle" et une grille "commerce"), permettant le suivi chiffré et documenté des indicateurs ESG. Cette démarche s'accompagne également d'un rapport annuel ESG assurant la transparence des indicateurs extra-financiers et d'une adéquation des ressources humaines aux objectifs fixés.

PILIER ENVIRONNEMENTAL

Améliorer l'efficacité énergétique des actifs immobiliers, par le biais de rénovations performantes permettant d'atteindre, à l'issue d'une période de détention de 3 ans pour chaque actif immobilier, 30 % d'amélioration énergétique ou un niveau de DPE supérieur ou égal à C, et plus globalement améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers par le biais d'une exploitation efficace en matière de consommation des ressources (énergie, eau, etc.).

Mise en place de l'analyse des indicateurs de performance environnementale suivants :

- Consommation d'énergie finale et primaire,
- Réduction des consommations énergétiques après travaux (%),
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux consommations énergétiques,
- DPE moyen du portefeuille,
- Consommation d'eau.



PILIER SOCIAL

Augmenter le niveau de confort, de sécurité et de bien-être dans les actifs tout en ayant un impact social positif, notamment à travers la mise à disposition de logements à loyers abordables et le développement d'usages à vocation sociale ou contributive au sein du portefeuille.

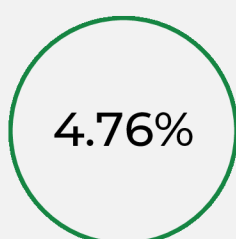
PILIER DE GOUVERNANCE

Construire un écosystème « responsable » en contractualisant avec des prestataires intégrant des clauses ESG afin d'assurer un haut niveau de qualité des prestations sur chaque actif.

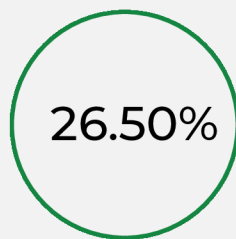
Mesurer et piloter l'exposition des actifs aux risques liés au changement climatique, notamment via des outils d'analyse dédiés.

DONNEES AU 30.06.26

PERFORMANCE



(sur 12 mois glissants)



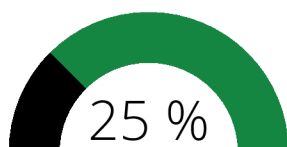
depuis la création
de June Cityzen (48 mois)



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 25%.

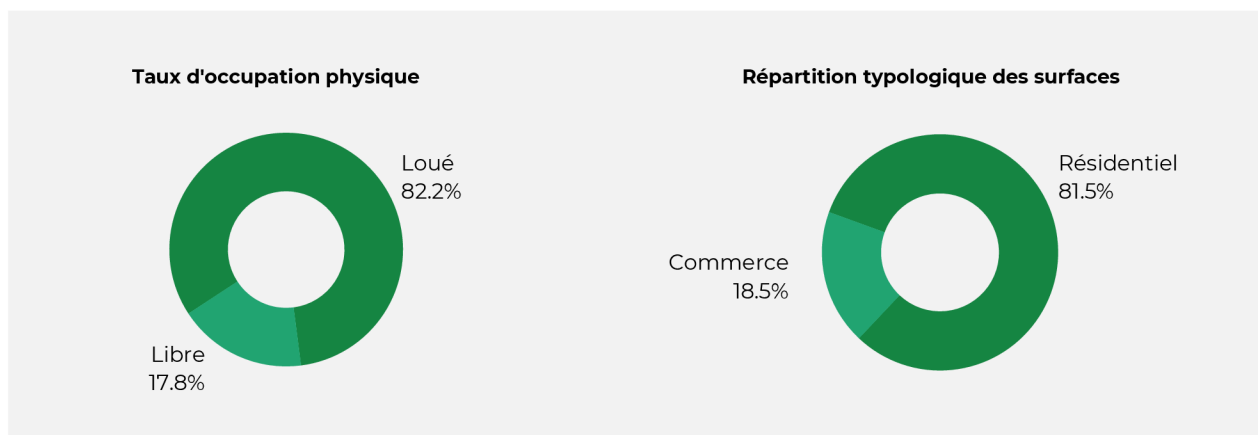
VIE SOCIALE DE VOTRE SC

a SC June Cityzen a clôturé son troisième exercice social au 31 décembre 2025. L'Assemblée Générale annuelle, appelée à statuer sur les comptes de cet exercice, s'est tenue le 22 juin 2026. Elle a été l'occasion de présenter les résultats financiers de l'exercice écoulé et d'échanger sur les perspectives stratégiques et les projets en cours.



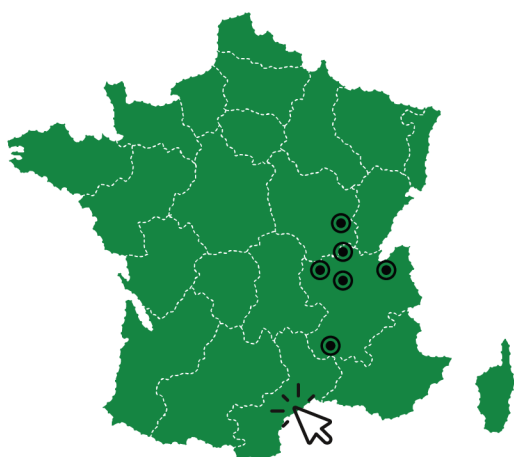
DONNEES AU 30.06.2026

SITUATION LOCATIVE



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille du fonds June Cityzen compte 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 (21)
- 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%
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.

L'objectif de DPE C étant atteint, des travaux de remise en état sont réalisés au fur et à mesure des libérations.

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
C



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 actuel
- Taux d'occupation
- Année de construction
- Note de localité
- Note DPE

Habitation
405 m²
3.78%
78%
1971
64.3
D



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 ont été réactualisés, portant la note moyenne de l'immeuble en DPE D. L'objectif est atteint.

Dijon

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

Mixte
309 m²
5.16%
61%
1900
72.7
C



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 réalisés afin d'optimiser la performance énergétique globale de l'immeuble, notamment par l'installation de pompes à chaleur, de systèmes de VMC et de nouveaux ballons d'eau chaude sanitaire. L'objectif sur l'immeuble a été atteint portant la moyenne en DPE C.

PORTEFEUILLE ACTUEL

Saint-Fons

- Typologie
 - Surface Carrez
 - Rendement locatif actuel
 - Taux d'occupation
 - Année de construction
 - Note de localité
 - Note DPE
- commerces exclus*
- Mixte**
572 m²
5.10%
83.6%
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 certains appartements (installation de pompes à chaleur et de systèmes de VMC), la consommation énergétique de l'immeuble s'est améliorée. Les DPE sont en cours de réactualisation.

Roanne

- Typologie
 - Surface Carrez
 - Rendement locatif actuel
 - Taux d'occupation
 - Année de construction
 - Note de localité
 - Note DPE
- commerces exclus*
- Mixte**
742 m²
5.73%
87%
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.

Le plan d'action travaux a été mis en œuvre afin d'atteindre les objectifs du fonds. Les systèmes de chauffage ont été remplacés par des équipements plus performants et des systèmes de VMC ont été installés.

PORTEFEUILLE ACTUEL

Chalon-sur-Saône

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

Mixte
660 m²
5.95%
78.9%
Avant 1948
69.3
D



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 ont été réalisés dans trois appartements vacants afin de permettre leur remise en location et d'améliorer leur performance énergétique. Les DPE ont été mis à jour pour ces trois lots. L'un des appartements a pu être reloué, avec une amélioration de son classement énergétique de G à C. Les deux autres lots ont également vu leur note progresser, contribuant ainsi à porter le DPE de l'immeuble à la classe D.

ACQUISITION EN COURS

Lyon, 1er arrondissement

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

Mixte
377 m²
4.64%
80%
Avant 1948
73.7
E



Scoring
qualitatif
7



Scoring
quantitatif
7.37

Métropole
lyonnaise



En cours d'acquisition, cet immeuble mixte bénéficie d'un emplacement prisé au cœur du 1^{er} arrondissement de Lyon, à deux pas de la place Sathonay. L'actif se distingue par son fort cachet patrimonial et la qualité de ses prestations anciennes.

Actuellement caractérisé par des étiquettes énergétiques basses (lots classés E, F et G), l'immeuble fera l'objet d'un plan de rénovation thermique. Des travaux seront réalisés au fur et à mesure de la libération des logements, permettant d'améliorer progressivement la performance globale du bâtiment.

AVERTISSEMENTS

Ce produit est destiné aux investisseurs 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 82 53 09 00
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.