June Opportunity

BULLETIN TRIMESTRIEL

30 SEPTEMBRE 2026

NUMÉRO 23



Commentaire de gestion

Chers investisseurs,

Le troisième trimestre 2026 est marqué par la poursuite des cessions et par le passage du fonds en ELTIF.

Le fonds a signé 10 actes de vente sur le trimestre, pour 3,9 M€ net vendeur, répartis sur quatre immeubles. Les cessions signées depuis janvier atteignent ainsi 8,5 M€, et 2,6 M€ de ventes supplémentaires sont engagées d'ici la fin de l'année.

Le passage de June Opportunity en ELTIF est effectif depuis le 21 octobre 2026. Il s'accompagne de deux nouvelles catégories de parts, ouvertes à la souscription , et d'une évolution des modalités de liquidité du fonds. L'une de ces parts, accessible dès 10 000 €, ouvre le fonds à un plus grand nombre d'investisseurs.

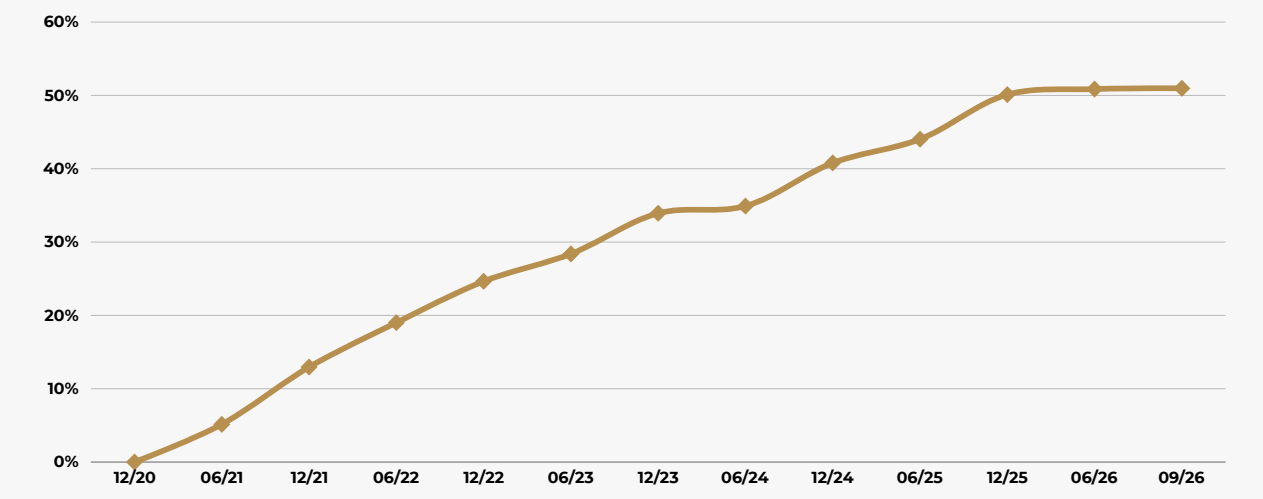
Pour notre actif de Dijon, le Tribunal des activités économiques de Lyon a ordonné en août la restitution des permis de construire à Golem Red. Leur transfert est en cours auprès des communes, et le fonds retrouve ainsi la maîtrise du projet.

Dans un marché qui demeure sélectif, l'équipe de gestion reste fidèle à ses fondamentaux de rigueur, de réactivité et d'exigence, pleinement mobilisée pour exécuter la stratégie du fonds.

7,43% / an	1 509,71 €	79,4 M€
Performance nette depuis la création	Dernière valeur liquidative	Valeur d'actifs immobiliers

COMMUNICATION PUBLICITAIRE - DOCUMENT À CARACTÈRE PROMOTIONNEL
Les informations présentées sont non exhaustives et ne constituent ni une offre, ni une incitation à investir, ni un conseil en investissement.

Performance nette depuis la création



DEPUIS CRÉATION	1 AN GLISSANT	3 ANS	5 ANS
DÉC. 2020 — SEPT. 2026	SEPT. 2025 — SEPT. 2026	SEPT. 2023 — SEPT. 2026	SEPT. 2021 — SEPT. 2026
+7,43% /an	**+2,87%**	**+5,00% /an**	**+7,04% /an**

PERFORMANCE ANNUELLE

2021	2022	2023	2024	2025
+12,96%	+10,35%	+7,45%	+5,13%	+6,61%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La durée de placement recommandée dans le fonds June Opportunity est de 8 ans.

Faits marquants du trimestre

T3 2026
Rénovation
Restitution à Golem Red des permis de Dijon, ordonnée en août par le Tribunal des activités économiques de Lyon

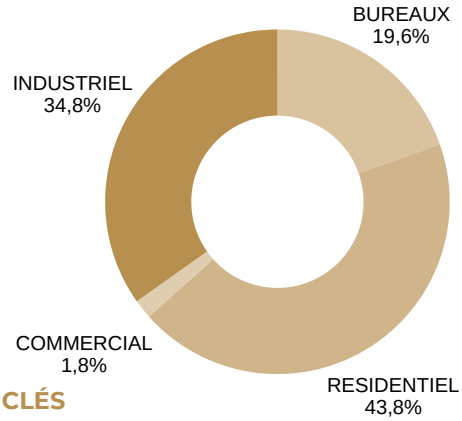
T3 2026
Réception travaux
June Opportunity devient un ELTIF le 21 octobre, avec deux nouvelles catégories de parts

T3 2026
Nouveau bail
Lancement de la commercialisation à Gex : 5 lots sous offre sur les 12 logements vacants

Portefeuille immobilier

Notre portefeuille compte 14 actifs dont 9 actifs en région Auvergne-Rhône-Alpes, 2 en région parisienne, 1 à Dijon, 1 à Nice, et 1 dans la région bordelaise.





INDICATEURS CLÉS

79,4 millions
valeur des actifs immobiliers

14 actifs
nombre d'actifs distincts

72 839 m²
surface totale en portefeuille

RATIO D'ENDETTEMENT

54,4%

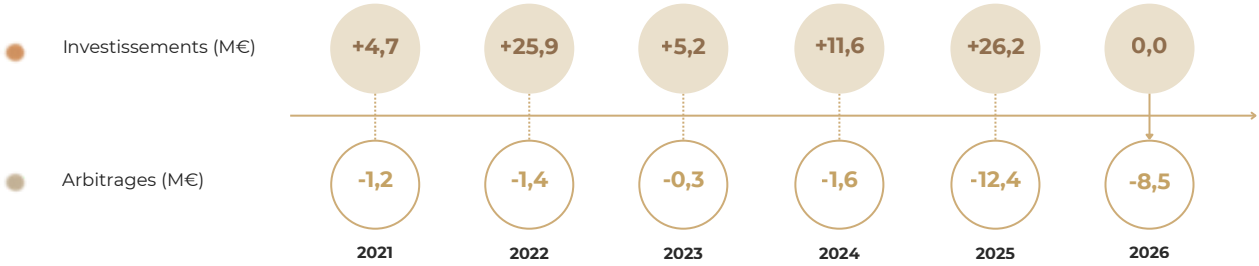
Le caractère opportuniste des opérations et le recours à l'endettement bancaire peuvent entraîner une perte en capital. Chaque investisseur doit évaluer l'impact d'une allocation dans June Opportunity sur son portefeuille afin de maîtriser son risque global.

Acquisitions et cessions

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS
+73,6 M€

ARBITRAGES RÉALISÉS
-25,5 M€

ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT AU COURS DE LA PÉRIODE



La Valeur Liquidative des parts du fonds peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Le capital n'est pas garanti et peut ne pas être restitué en totalité ou ne l'être que partiellement.

Focus rue Eugène Savioz à Faverges (74)

Immeuble de logements

PRÉSENTATION DE L'ACTIF

Cet actif résidentiel est idéalement situé à Faverges, en Haute-Savoie, à proximité du centre-ville et à 35 minutes d'Annecy. Construit en 2010, il est en excellent état et dispose de 30 places de stationnement, un atout dans cette région entre lac et montagnes.

Le fonds a acquis l'ensemble de l'immeuble à un prix inférieur à la valeur des lots vendus individuellement. La stratégie consiste à libérer progressivement les logements occupés, puis revendre les appartements séparément afin de bénéficier de la prime de découpe.

	À L'ACQUISITION	ACTUELLEMENT
NOMBRE DE LOTS	**25 appts**	
LOTS RESTANTS		**11 appts**
SURFACE	**1 845 m²**	
SURFACE RESTANTE		**821 m²**
ACQUISITION	**Déc. 2023**	
STATUT		**En cession**

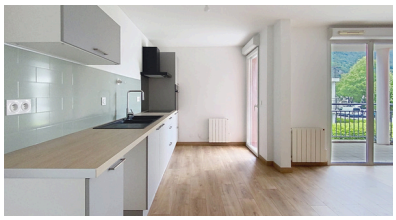
LEVIERS DE CRÉATION DE VALEUR

1. Libérer les lots occupés pour disposer de biens libres de toute occupation.
2. Rénover les parties communes pour repositionner l'immeuble.
3. Réaliser des travaux de rafraîchissement dans certains appartements.
4. Revendre les biens séparément, à la valeur unitaire de chaque lot.









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. Informations sur les actifs arrêtées au 30.09.2026 et susceptibles d'évoluer.

Focus rue de l'Hermite à Bruges (33)

Bureaux et bâtiment de stockage

PRÉSENTATION DE L'ACTIF

Cet ensemble immobilier, situé dans le parc Techno-Bruges, au cœur de la métropole bordelaise, a été acquis en juillet 2025. Il réunissait deux actifs loués : un immeuble de bureaux de 3 186 m² construit en 2006, occupé par un locataire unique, et un bâtiment de stockage de 4 343 m².

Le bâtiment de stockage a été revendu à son locataire dès novembre 2025. Côté bureaux, un nouveau bail de neuf ans, dont six ans fermes, prendra effet en octobre 2026 sur les deux étages, soit plus des deux tiers des surfaces. Le rez-de-chaussée libéré fait l'objet de travaux d'aménagement en vue de sa relocation.

	À L'ACQUISITION	ACTUELLEMENT
BÂTIMENTS	**2 bâtiments**	**1 bâtiment**
SURFACE	**7 529 m²**	SURFACE RESTANTE **3 186 m²**
ACQUISITION	**Juil. 2025**	STATUT **En travaux**

LEVIERS DE CRÉATION DE VALEUR

1. Acquérir deux bâtiments loués en une seule opération.
2. Revendre rapidement le bâtiment de stockage à son locataire.
3. Sécuriser les bureaux : nouveau bail de 9 ans sur les deux étages.
4. Aménager le rez-de-chaussée libéré pour le relouer.
5. Vendre l'immeuble de bureaux en bloc sur la base d'un taux de rendement







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. Informations sur les actifs arrêtées au 30.09.2026 et susceptibles d'évoluer.

AVERTISSEMENTS

June Opportunity est un fonds européen d'investissement à long terme (ELTIF), 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. Les rachats sont centralisés chaque trimestre et soumis à un préavis de six mois, extensible à douze mois. En cas de demandes de rachats importantes, ils peuvent être réduits au prorata et reportés, en attendant que le fonds puisse 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 du Document d'Informations Clés et des Statuts du fonds. Un test d'adéquation est réalisé ; l'investisseur de détail dispose de deux semaines pour se rétracter.

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.