



PREMINVEST

BULLETIN SEMESTRIEL
D'INFORMATION N°1
30/06/2024



SB2F GESTION PRIVÉE

AGRÉMENT AMF N° GP-2023022

SOCIÉTÉ DE GESTION : SB2F GESTION PRIVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 600 000 €, RCS RENNES 529 793 143
PREMINVEST - Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de SAS
immatriculée au RCS Rennes 925 261 141. Agrément AMF N°SPI20240002.

Ce document est commercial, avant tout investissement, l'investisseur doit prendre connaissance du document d'information clé, du prospectus et du bulletin de souscription. L'investissement en immobilier comporte des risques. Le montant du capital investi n'est pas garanti et les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. La durée de placement recommandée est de 8 ans : Après la période d'interdiction des rachats d'une durée de 5 ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, les fonds investis pourront ne vous être versés que dans un délai de 5 ans, lors de la liquidation de l'OPPCI.
Ce document a été mis à jour le 17/03/2025

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION S1 2024

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION – PREMINVEST N°1
Valable du 03/04/2024 au 30/06/2024

> LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Nous sommes ravis de vous communiquer le premier bulletin de notre **OPPCI PREMINVEST** comprenant une synthèse de gestion sur le semestre écoulé des éléments de contexte de marché :

Contexte économique :

Dans un environnement toujours incertain. La Banque centrale européenne (BCE) a récemment abaissé ses taux directeurs de 0,25 point, les faisant passer de 4 % à 3,75 %. Cette décision, annoncée en juin, met fin à une longue période de hausses successives des taux commencée en juillet 2022 pour lutter contre l'inflation. L'objectif de la BCE est de soutenir l'activité économique tout en gardant un œil attentif sur l'évolution des prix, alors que l'inflation a fortement ralenti depuis son pic en octobre 2022.

Marché immobilier :

La baisse des taux d'intérêt de la BCE favorise l'immobilier en allégeant les coûts de financement et en renforçant la capacité d'investissement des acteurs du secteur. Cela améliore également la rentabilité des projets en abaissant les charges d'intérêt. De plus, les valorisations des actifs tertiaire augmentent. Enfin, les entreprises bénéficient de meilleures conditions pour s'étendre, ce qui favorisent la demande de surfaces immobilières en bureaux ou locaux d'activités.

Momentum de marché :

Fort de ces éléments, nous lançons PREMINVEST afin de vous faire bénéficier d'un Momentum de marché favorable. Un nouveau cycle immobilier est en train de se dessiner, nous approchons progressivement la fin de la baisse des prix, atteignant ainsi un niveau maximal de décote C'est ce contexte de marché qui nous permet aujourd'hui de nous positionner sur les meilleurs dossiers.

LES CHIFFRES CLÉS

1 687 770 €

Actif net

3

actifs immobiliers

100 %

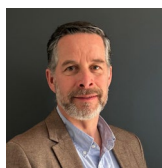
taux d'occupation physique

-0,95%

performance du
03/04/2024 au 30/06/2024

5,5%

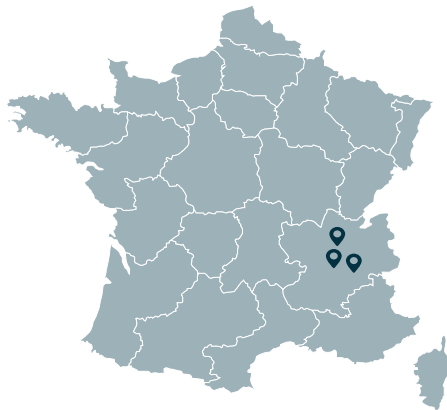
Coupon annuel par part



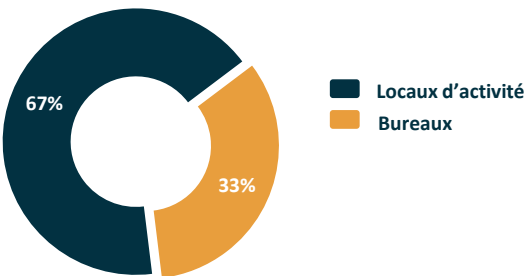
Stéphane de Folleville
Président Groupe SB2F

> PATRIMOINE ET CHIFFRES CLÉS PREMINVEST

IMPLANTATION DE NOS ACTIFS GÉRÉS



TYPOLOGIES DES ACTIFS



> PATRIMOINE EN CHIFFRES



> SCI P24 RHÔNES ALPES



> SB2F GESTION PRIVÉE

STRATÉGIE D'ACQUISITION



Inchangée depuis 16 ans, notre thèse d'investissement répond à un cahier des charges strict. Nous offrons aux investisseurs institutionnels et privés, l'opportunité de se positionner sur des stratégies immobilières prometteuses dans le marché tertiaire, offrant à la fois un potentiel de création de valeur à moyen et long terme et une distribution rapide du produit de l'investissement. Nous nous appuyons sur des partenariats durables, auprès des promoteurs et des preneurs, pour favoriser la négociation et la fiabilité de la gestion de nos actifs.

> PIPELINE D'ACQUISITION AU 30/06/2024



450K €
Collecte à investir



15 | 53 M€
offres envoyées



5 | 26 M€
pipeline sécurisé

> LES PROCHAINES ACQUISITIONS



> **Composition de l'actif au 30/06/2025**

> **Etat du patrimoine**

Eléments de l'état du patrimoine	Montant à l'arrêté périodique *
a) Les titres financiers	1 404 000,00
b) Avoirs bancaires	450 000,00
c) Autres actifs détenus par le FPS	0,00
d) Total des actifs détenus par le FPS	1 854 000,00
e) Passif	-166 230.4
f) Valeur nette d'inventaire	1 687 769,60

* Les montants sont signés

> **Nombre de parts en circulation et valeur nette d'inventaire
par part ou action**

Part	Type de part	Actif net par part	Nombre de parts en circulation	Valeur liquidative
	D1	1 687 769,60	1 704	990,47

> **Etat des investissements**

Participations	Nature	Quantité	Devise	Acquisition	Estimation	Diff Estimation
Patriminvest 23 Rhône Alpes	Actions	1 404 000	EUR	1 404 000	1 404 000,00	0,00
Instruments financiers non négociés sur un marché réglementé ou assimilé				1 404 000	1 404 000,00	0,00

> **Mouvements intervenus sur la période**

Participations	Nature	Devise	Acquisitions	Cessions
Patriminvest 23 Rhône Alpes	Actions	EUR	1 404 000,00	0,00
Instruments financiers non négociés sur un marché réglementé ou assimilé			1 404 000,00	0,00

CARACTÉRISTIQUES DU FOND

Type de fonds	OPPCI (<i>Organisme Professionnel De Placement Collectif Immobilier</i>)
Forme juridique	SPPICAV (<i>Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable</i>)
Date de création	12 mars 2024 – Agrément AMF N°SPI20240002
Code ISIN	FR001400MZI4
Minimum de souscription	100 000€ (souscription initiale)
Versement des revenus	Trimestriel
Régulateur	AMF (Autorité des Marchés Financiers)
Société de gestion	SB2F Gestion Privée agréée AMF N° GP-20230022
Dépositaire	Groupe ODDO
Commissaire aux comptes	EY RENNES
Expert-comptable	CAPEOS Conseils
Evaluateur	Groupe EFA

FRAIS DE GESTION

Frais de fonctionnement et de gestion	0,30% de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	0,10% de l'actif net
Commission de surperformance	Néant
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actif immobiliers	0,21% de l'actif net
Frais de souscription	5% de la souscription

PRINCIPAUX RISQUES POUR L'INVESTISSEUR

Compte tenu de la nature de l'OPPCI, il est exposé à différents risques.

Risque de perte en capital : l'OPPCI n'offre aucune garantie ou de protection en capital. Votre capital n'est pas garanti et peut ne pas vous être restitué ou ne l'être que partiellement. Vous ne devrez pas réaliser un investissement dans l'OPPCI si vous n'êtes pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Il existe un risque que l'OPPCI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de l'OPPCI peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Risque de liquidité : l'OPPCI est exposé à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tensions sur ce marché. En conséquence, l'OPPCI pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par l'OPPCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actif.

Risques en matière de durabilité : Le fonds est sujet à des risques en matière de durabilité, et ce compris les risques inhérents à l'ESG, comme un événement ou une situation environnementale, sociale ou de gouvernance, qui, s'il se produit, pourrait entraîner un effet négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

AVERTISSEMENTS

Veuillez-vous référer au prospectus de l'OPPCI et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

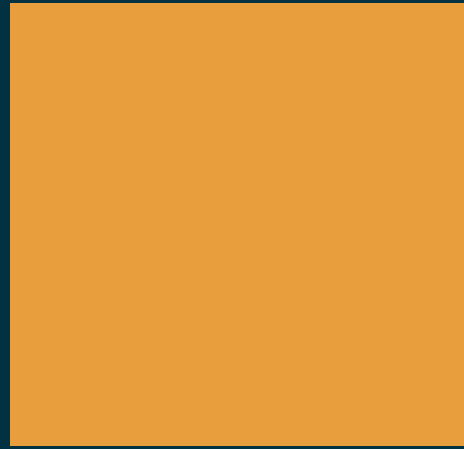
Les performances passées ne garantissent pas les performances futures. La société de gestion SB2F Gestion Privée ne garantit ni la rentabilité, ni le capital investi. La société de Gestion SB2F vous fait seulement part de son expérience et de ses compétences en termes d'investissement en immobilier d'entreprise. La durée de placement recommandée est de minimum 8 ans.

Pour tout complément d'information ou pour consulter le « document d'informations clés » et le « prospectus » vous pouvez adresser une simple demande à SB2F Gestion Privée, 34 rue Saint Georges 35 000 Rennes, par téléphone au 02 30 96 35 52 ou consulter le site www.sb2f.fr.

Comme tout investissement, le montant du capital investi n'est pas garanti et les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. Il est conseillé d'avoir une vision long terme (> 8 ans) de ses investissements.



SB2F GESTION PRIVÉE



PREMINVEST - INVESTIR PAR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



34 RUE SAINT GEORGES
35000 RENNES



02 30 96 35 52



[SB2F.FR](https://sb2f.fr)



CONTACT@SB2F.FR



AGRÉMENT AMF N° GP-2023022

SOCIÉTÉ DE GESTION : SB2F GESTION PRIVÉE, Société par Actions Simplifiée au capital de 600 000 €, RCS RENNES 529 793 143
PREMINVEST - Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de SAS
immatriculée au RCS Rennes 925 261 141. Agrément AMF N°SPI20240002.

Ce document est commercial, avant tout investissement, l'investisseur doit prendre connaissance du document d'information clé, du prospectus et du bulletin de souscription. L'investissement en immobilier comporte des risques. Le montant du capital investi n'est pas garanti et les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. La durée de placement recommandée est de 8 ans : Après la période d'interdiction des rachats d'une durée de 5 ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, les fonds investis pourront ne vous être versés que dans un délai de 5 ans, lors de la liquidation de l'OPPCI.

Ce document a été mis à jour le 26/06/2024