

# PREMINVEST

## BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°3

30/06/2025



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 de 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'OPCI.

*Ce document a été mis à jour le 17/03/2025*

# BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION S1 2025



SB2F GESTION PRIVÉE

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION – PREMINVEST N°3  
30/06/2025

## ➤ LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

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

### Contexte économique :

Afin de soutenir la croissance économique de la zone euro, toujours fragile face aux incertitudes liées aux droits de douane américains, la Banque centrale européenne (BCE), sous la présidence de Christine Lagarde, a opté pour une intervention préventive. Après une première réduction de 25 points de base effective le 23 avril 2025 — portant les taux à 2,25 % pour la facilité de dépôt, 2,40 % pour les opérations principales de refinancement, et 2,65 % pour la facilité de prêt marginal — une deuxième baisse a été mise en œuvre à compter du 11 juin 2025. Les nouveaux niveaux des taux directeurs sont désormais les suivants : facilité de dépôt à 2,00 %, opérations principales de refinancement à 2,15 %, et facilité de prêt marginal à 2,40 %

### Marché immobilier :

La décision de la BCE d'abaisser ses taux d'intérêt agit comme un levier positif pour l'immobilier. Elle réduit le poids du financement, accroît la capacité d'investissement des opérateurs et renforce l'attractivité des projets en limitant les charges d'emprunt. Parallèlement, la valeur des actifs tertiaires tend à progresser. Enfin, les entreprises, disposant de conditions d'expansion plus favorables, stimulent la demande en bureaux et en locaux d'activités.

### Momentum de marché :

Le marché de l'immobilier professionnel connaît un regain de dynamisme, porté par un retour progressif à une phase d'investissement des institutionnels. Cette reprise s'explique en grande partie par la stabilisation des valeurs immobilières, rendue possible grâce à la reconstitution de l'écart entre les taux des obligations d'État (OAT) et les rendements immobiliers. Ce rééquilibrage rassure les investisseurs quant à l'attractivité relative de l'immobilier, favorisant ainsi une reprise des allocations et des arbitrages en faveur de ce segment.

**Stéphane de Folleville**  
Président Groupe SB2F

## LES CHIFFRES CLÉS

**2 461 242€**

Capitalisation  
2 406 parts

**4**

actifs immobiliers

**100 %**

taux d'occupation physique  
à la livraison

**+2,3%**

performance depuis la  
création

**5,5%**

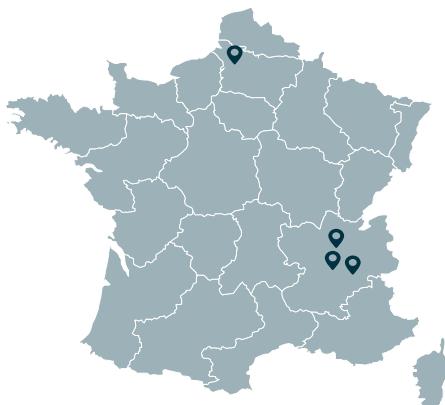
Coupon annuel par part

**1 022,95**

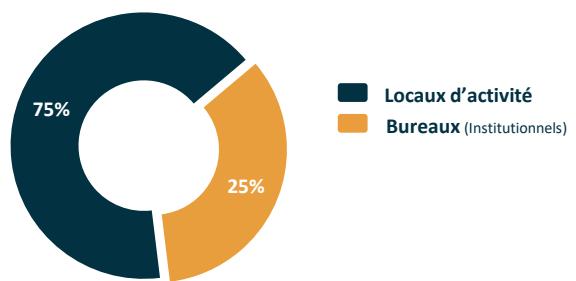
Valeur liquidative au  
30/06/2025

## > PATRIMOINE ET CHIFFRES CLÉS PREMINVEST

### IMPLANTATION DE NOS ACTIFS GÉRÉS



### TYPOLOGIES DES ACTIFS



## > PATRIMOINE EN CHIFFRES



**2,5 M€**  
Poche immobilière

**62 K€**  
Poche financière -  
liquidité

## > 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.

## ➤ PATRIMOINE DU FONDS PREMINVEST

### ➤ SCI P23 RHÔNES ALPES



### ➤ TESLA AMIENS (uniquement pour la constitution)



### ➤ PORTEFEUILLE FRANCE TRAVAIL (en cours)



## ➤ 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	2 117 961,71
b) Avoirs bancaires	396 693,29
c) Autres actifs détenus par le FPS	0,00
d) Total des actifs détenus par le FPS	2 514 655,00
e) Passif	-53 413,46
f) Valeur nette d'inventaire	2 461 241,54

## ➤ 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
FR001400MZI4	D1	2 461 241,54	2 406	1 022,95

## ➤ Etat des investissements

Participations	Nature	Quantité	Devise	Acquisition	Estimation	Diff Estimation
Patriminvest 23 Rhône Alpes	Actions	2 004 000	EUR	2 004 000	2 116 962,71	112 962,71
Patriminvest 24 Amiens	Actions	999	EUR	999	999	0,00
Instruments financiers non négociés sur un marché réglementé ou assimilé		2 004 999	2 117 961,71	112 962,71		

## ➤ Mouvements intervenus sur la période

Participations	Nature	Devise	Acquisitions	Cessions
Patriminvest 24 Amiens	Actions	EUR	999,00	0,00
Patriminvest 24 Chateauroux	Actions	EUR	0,00	196 000,00
Instruments financiers non négociés sur un marché réglementé ou assimilé		999,00	196 000,00	

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Type de fonds	OPPCI (Organisme Professionnel De Placement Collectif Immobilier)
Forme juridique	SPPPICAV (Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable)
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 souscriptions (incluant les rétrocessions)	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](http://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.



## PREMINVEST - INVESTIR PAR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

 34 RUE SAINT GEORGES  
35000 RENNES  
 02 30 96 35 52  
 [SB2F.FR](http://SB2F.FR)  
 [CONTACT@SB2F.FR](mailto: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'OPCI.

*Ce document a été mis à jour le 17/03/2025*