



# PREMINVEST

BULLETIN SEMESTRIEL  
D'INFORMATION N°4  
31/12/2025



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 10 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.

## > LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

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

### Contexte économique :

Après la détente monétaire du printemps, la Banque centrale européenne a maintenu un cap de stabilité au second semestre 2025. Si le reflux de l'inflation et la pause des taux directeurs (statu quo depuis le 11 juin) offrent une lisibilité bienvenue, l'environnement macroéconomique demeure complexe. Le contexte géopolitique international et les incertitudes politiques nationales incitent à la prudence, avec une croissance domestique projetée à +0,9 % pour l'exercice 2026 (source Banque de France). Cette conjoncture impose aux acteurs du marché une gestion rigoureuse et une analyse fine des risques.

### Marché immobilier :

L'année 2025 se clôture sur une note d'optimisme relatif. Après un point bas atteint en milieu d'année, l'accélération saisonnière du dernier trimestre a permis de porter le volume d'investissement global à 17,1 milliards d'euros sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France (source BNP). Ce résultat marque un rebond de plus de 8% par rapport à l'exercice 2024, confirmant la sortie du cycle précédent qui fut très délicat. Toutefois, la prudence reste de mise : bien que les liquidités soient présentes, le volume d'activité demeure en retrait de 27 % par rapport à sa moyenne quinquennale, témoignant d'une profonde mutation du marché.

### Momentum de marché :

On observe un retour sélectif des grandes transactions, signe que les investisseurs institutionnels retrouvent une capacité d'arbitrage. Néanmoins, cette reprise s'accompagne d'une exigence de qualité accrue. Le déploiement des capitaux est marqué par une extrême sélectivité, particulièrement sur les actifs de taille intermédiaire. Pour 2026, le marché devrait continuer de "naviguer à vue" durant les premiers mois, la dynamique de reprise restant étroitement liée à la stabilisation du climat politique et à la confirmation des trajectoires économiques.

## LES CHIFFRES CLÉS

**1 644 045 €**

Actif net  
2 406 parts

**4**

actifs immobiliers

**100 %**

taux d'occupation physique  
à la livraison

**-31,7%**

performance depuis la  
création

**4,23%**

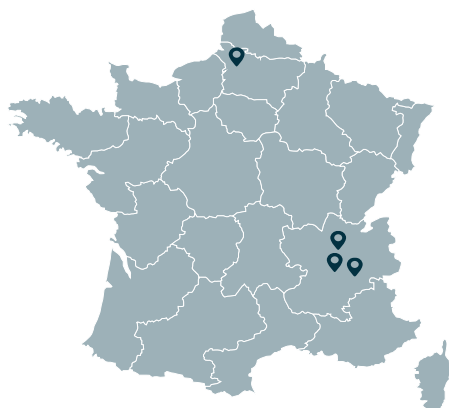
Coupon annuel par part

**683,31€**

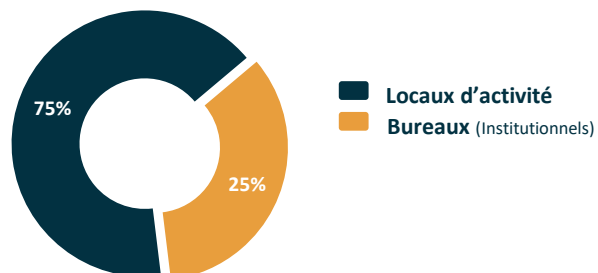
Valeur liquidative au  
31/12/2025

## > PATRIMOINE ET CHIFFRES CLÉS PREINVEST

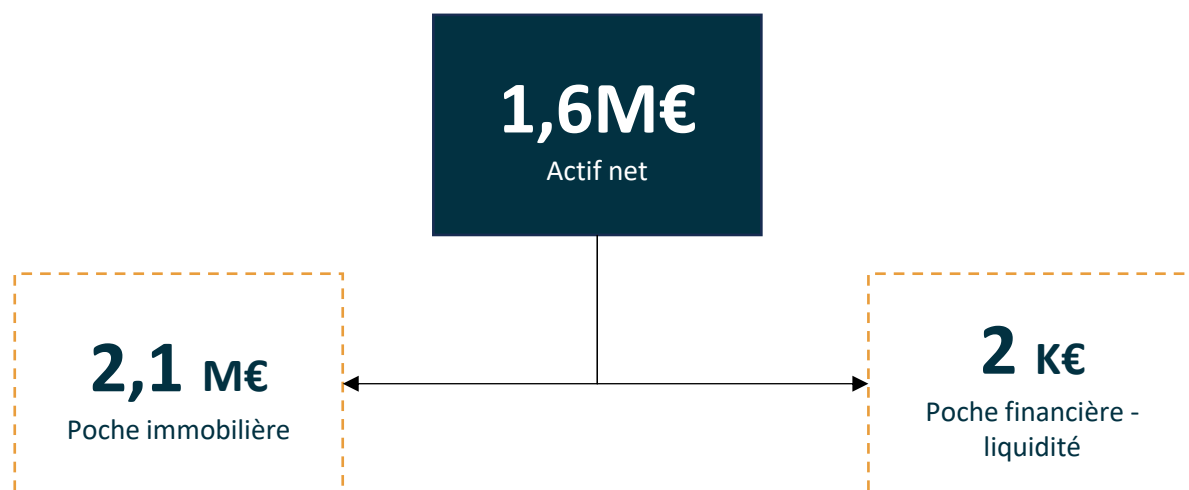
### IMPLANTATION DE NOS ACTIFS GÉRÉS



### TYPLOGIES DES ACTIFS



## > PATRIMOINE EN CHIFFRES



## > SB2F GESTION PRIVÉE

### STRATÉGIE D'ACQUISITION



Inchangée depuis 17 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 (Participation limitée à la mise de fonds constitutive de la SCI)



## > Composition de l'actif au 31/12/2025

## > Etat du patrimoine

Eléments de l'état du patrimoine	Montant à l'arrêté périodique *
a) Les titres financiers	2 131 871.94
b) Avoirs bancaires	2 256.45
c) Autres actifs détenus par le FPS	0,00
d) Total des actifs détenus par le FPS	2 134 128.39
e) Passif	-490 083,48
f) Valeur nette d'inventaire	1 644 044.91

## > 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	1,644,044.91	2 406.00	683.31

## > Etat des investissements

Participations	Nature	Quantité	Devise	Acquisition	Estimation	Diff Estimation
Patriminvest 23 Rhône Alpes	Actions	2 004 000	EUR	2 004 000	2 131 586	127 586
Instruments financiers non négociés sur un marché réglementé ou assimilé				2 200 000	2 131 586.00	127 586.00

## > Mouvements intervenus sur la période

Participations	Nature	Devise	Acquisitions	Cessions
		EUR		
		EUR		
Instruments financiers non négociés sur un marché réglementé ou assimilé				

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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
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 évènement 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'OPPCI.

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