



PREMINVEST CAPITAL

BULLETIN SEMESTRIEL
D'INFORMATION N°1
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 CAPITAL - Société de libre partenariat
immatriculée au RCS Rennes 941 161 499.

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.

> LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Nous sommes ravis de vous communiquer le premier bulletin de notre **Société de Libre Partenariat PREMINVEST CAPITAL** 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. 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 en France. Ce résultat marque un rebond 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

266 598 €

Actif net
300 parts

2

actifs immobiliers dans le
pipe d'acquisition

100 %

taux d'occupation physique
à la livraison

-11,1%

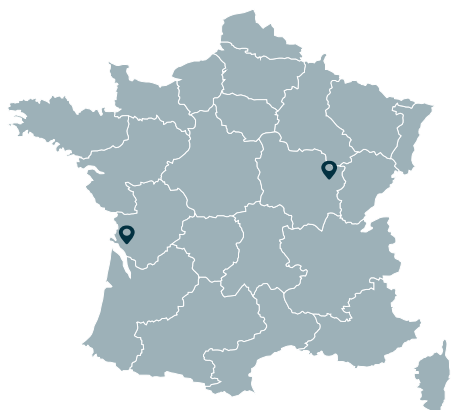
performance depuis la
création

888,65

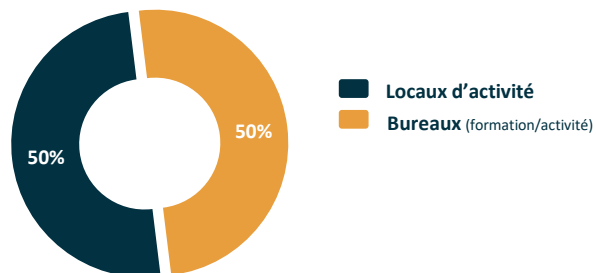
Valeur liquidative au
31/12/2025

> PATRIMOINE ET CHIFFRES CLÉS PREMINVEST CAPITAL

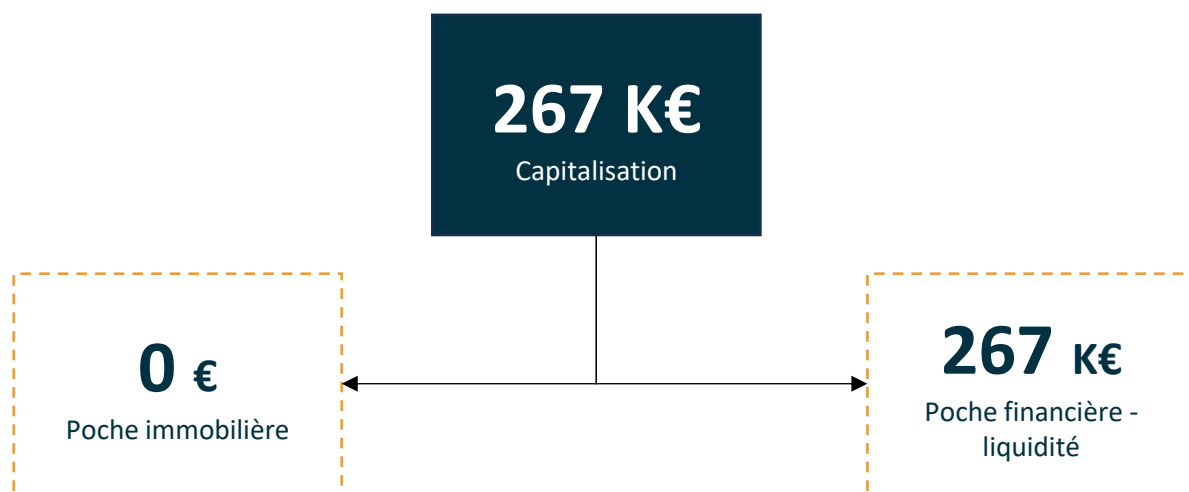
IMPLANTATION DE NOS ACTIFS GÉRÉS



TYPLOGIES DES ACTIFS



> PATRIMOINE EN CHIFFRES



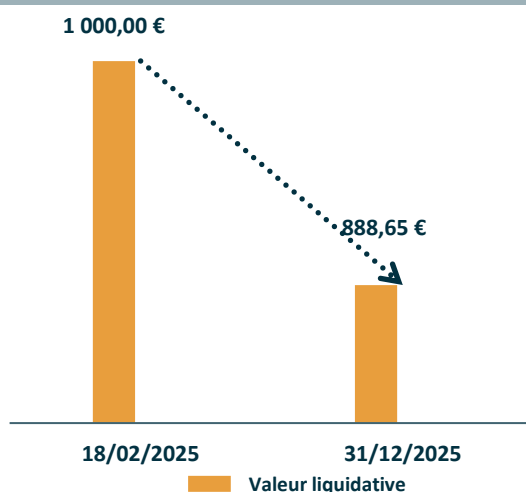
> SB2F GESTION PRIVÉE

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.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (VL) DEPUIS LA CRÉATION



1. Collecte et situation de la trésorerie

Les fonds collectés au cours de l'exercice ont été conservés en trésorerie disponible. Ce choix délibéré de ne pas engager les capitaux sur des actifs immobiliers durant cette période répond à une volonté de sécurisation des intérêts de nos investisseurs face à une incertitude fiscale majeure.

2. État du litige fiscal (Récupération de la TVA)

La Société de Gestion de Portefeuille est actuellement engagée dans un litige avec l'administration fiscale concernant le droit à la récupération de la TVA par la SLP. Le service des impôts conteste le statut d'assujetti à la TVA de la structure, remettant en cause la déductibilité des taxes sur les frais de montage, les honoraires de gestion et les futurs travaux.

3. Justification du report des investissements

La direction a estimé qu'investir avant la résolution de ce litige ferait peser un risque significatif sur le plan de financement du fonds. En effet, l'impossibilité de récupérer la TVA augmenterait mécaniquement le prix de revient des actifs de 20 %, dégradant ainsi le TRI (Taux de Rendement Interne) cible et la rentabilité nette pour les porteurs de parts.

4. Perspectives

La SGP a sollicité un conseil spécialisé pour défendre la position de la SLP, s'appuyant sur la réglementation en vigueur concernant la transparence fiscale des sociétés de libre partenariat. Dès l'obtention d'une décision favorable, le déploiement des fonds sera initié sur les opportunités identifiées dans notre pipeline.

⁽¹⁾ Le rendement est non garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Comme tout investissement, investir en SLP comporte un risque de perte de capital. Le capital est non garanti. La durée de détention recommandée est de 10 ans. Le traitement fiscal lié à la distribution dépend de la situation personnelle de chaque associé et chaque situation doit être au préalable étudié par un professionnel.

> 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	0.00
b) Avoirs bancaires	25 000.00
c) Autres actifs détenus par le FPS	275 000.00
d) Total des actifs détenus par le FPS	300 000.00
e) Passif	-33 402.48
f) Valeur nette d'inventaire	266 597.52

> 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
FR001400XN59	C1	266,597.52	300	888.65

> Etat des investissements

Participations	Nature	Quantité	Devise	Acquisition	Estimation	Diff Estimation
			EUR			
Instruments financiers non négociés sur un marché réglementé ou assimilé						

> 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	Fonds de capitalisation
Forme juridique	SLP (<i>Société de Libre Partenariat</i>)
Date de création	18 février 2025
Code ISIN	FR001400XN59
Minimum de souscription	100 000€ (souscription initiale)
Société de gestion	Mandat de gestion au profit de SB2F Gestion Privée agréée AMF N° GP-20230022
Dépositaire	Groupe ODDO
Commissaire aux comptes	EY RENNES
Expert-comptable	CAPEOS Conseils
Évaluateur	Groupe EFA

FRAIS DE GESTION

Frais de fonctionnement et de gestion	0,30% HT de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	0,10% HT de l'actif net
Commission de surperformance	Néant
Commission de cession	1% HT maximum de la valeur de l'actif
Commission d'acquisition (incluant les rétrocessions)	5% HT maximum de la valeur de l'actif

PRINCIPAUX RISQUES POUR L'INVESTISSEUR

Compte tenu de la nature de la SLP, il est exposé à différents risques.

Risque de perte en capital : la SLP 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 la SLP 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 la SLP ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SLP peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Risque de liquidité : la SLP 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, la SLP 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 la SLP 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

Veillez-vous référer au prospectus de la SLP 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 10 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 (> 10 ans) de ses investissements.



PREMINVEST CAPITAL INVESTIR PAR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



34 RUE SAINT GEORGES
35000 RENNES



02 30 96 35 52



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 CAPITAL- Société de libre partenariat

immatriculée au RCS Rennes 941 161 499

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.