BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Avril 2025

Pour le premier trimestre 2025

vitality SCPI

ClubFunding Asset Management

Société de gestion agréée depuis le 01/09/20
Agrément AMF N° GP-20000025
Visa S.C.P.I. n° 24-23 en date du 20 septembre 2024

LE MOT DU **GÉRANT**

Chers Associés,

Après une première acquisition en Espagne, nous avons poursuivi la construction du portefeuille avec rigueur et sélectivité. Plusieurs opérations sont aujourd'hui en en phase d'audit, avec un objectif clair : sécuriser des actifs de qualité, alignés avec notre thématique du sport, du bien-être et de la vitalité, dans des zones dynamiques à l'échelle européenne.

Sur le plan de la collecte, la dynamique est en cours de construction. Dans un contexte de marché plus attentiste, marqué par une moindre liquidité et une concurrence accrue entre véhicules d'épargne, nous constatons néanmoins un intérêt croissant pour la thématique différenciante de Vitality.

Nous poursuivons activement nos efforts de développement, notamment à travers le renforcement de nos partenariats avec des distributeurs et conseillers en gestion de patrimoine, afin d'amplifier progressivement la collecte au cours des prochains mois.

L'environnement immobilier reste exigeant, mais il crée aussi des opportunités pour ceux qui disposent de la capacité à se positionner vite et avec discernement. C'est précisément ce que nous faisons, en restant fidèles à notre approche : qualité des actifs, solidité des locataires et cohérence stratégique.

Nous vous remercions une nouvelle fois pour votre confiance et restons pleinement mobilisés pour faire de Vitality une SCPI performante et résiliente, sur le long terme.

Pierre Alexandre DUC

Directeur général de ClubFunding AM
et gérant de la SCPI Vitality

ACTUALITÉS DU **MARCHÉ**

Le premier trimestre 2025 s'achève sur un regain relatif d'optimisme, après deux années marquées par un durcissement des conditions financières et une forte baisse des volumes sur le marché immobilier. La Banque Centrale Européenne a initié une baisse progressive de ses taux directeurs – ramenant la facilité de dépôt à 2,50 % en mars – dans un contexte de désinflation confirmée.

Cette détente monétaire offre une respiration bienvenue, mais reste insuffisante pour enclencher un redémarrage franc du crédit. Sur les marchés financiers, la volatilité reste contenue, mais les investisseurs demeurent sélectifs. L'appétit pour les actifs à duration courte et rendement sécurisé – comme la dette privée – reste fort. L'environnement actuel favorise les solutions d'investissement offrant de la visibilité sur les cash-flows et un ancrage dans l'économie réelle.

Côté immobilier, les prix se stabilisent dans plusieurs grandes villes européennes après une baisse significative en 2023 et début 2024. Néanmoins, le nombre de transactions reste faible, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs sur les niveaux de valorisation.

Les vendeurs peinent à ajuster leurs prix à la nouvelle réalité du marché, tandis que les acquéreurs exigent des décotes pour compenser des taux de financement encore élevés. Dans ce contexte, seuls les actifs bien situés, avec un bon taux d'occupation ou un potentiel de transformation clair, trouvent preneur. Le marché est particulièrement sélectif.

Dans cet environnement, ce sont les acteurs capables de se concentrer sur des actifs simples, bien localisés et exploitables rapidement qui parviennent à concrétiser des opérations.

UN NOUVEL AMBASSADEUR, **OLIVIER GIROUD**

Nous avons également le plaisir et la fierté de vous annoncer l'arrivée d'Olivier Giroud en tant qu'ambassadeur de la SCPI Vitality.

Figure emblématique du sport français, Olivier incarne des valeurs qui résonnent pleinement avec l'ADN de Vitality : engagement, performance, exigence et respect. Son parcours exemplaire, son rayonnement international et sa rigueur font de lui un ambassadeur naturel pour porter notre vision.

« Je suis très heureux de m'associer à ClubFunding et d'incarner les valeurs fondamentales de la SCPI Vitality, qui sont le respect et la performance. Des valeurs qui me tiennent profondément à cœur. » – Olivier Giroud

Cette collaboration illustre notre volonté de faire rayonner Vitality bien au-delà du secteur immobilier, en associant notre démarche à une personnalité inspirante, engagée et reconnue.

L'ESSENTIEL DE VITALITY

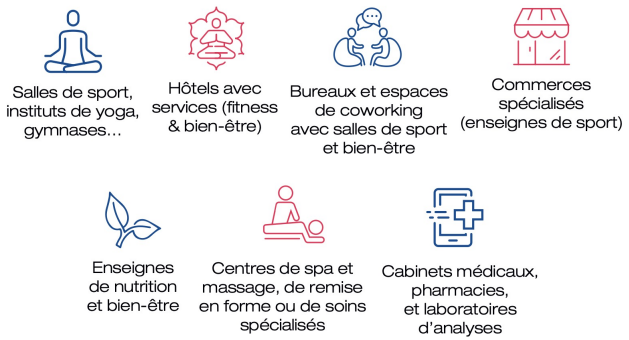
Vitality, **la SCPI du sport** et du bien-être

Un secteur en pleine expansion

> Un secteur en pleine expansion où le sport et le bien-être sont au cœur des préoccupations actuelles.

> Des opportunités au-delà des frontières avec des actifs répartis dans toute l'Europe.

Une typologie d'actifs ciblée



Chiffres clés de la SCPI au 31/03/2025 :

Collecte
+ 1 086 620 €
(+/-) Collecte nette au Tn

Total nombre de souscription
+ 31
(+/-) Nombre de nouveaux associés

Total nombre de demande de retrait
0
(+/-) Nombre de nouveaux associés

Objectif de distribution
6,00%
(+/-) Par rapport au TOF T-1

Risque de perte en capital : La SCPI n'est pas une société à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La performance du fonds est directement liée à la performance des sociétés du portefeuille soumise à de nombreux paramètres (évolutions sectorielles, concurrentielles, juridiques, géographiques ou propres à l'entreprise).

PERFORMANCE DE VITALITY AU 31/03/2025

Rappels sur les parts classiques

Prix de souscription par part	**200 €**
Prix de retrait par part	**180,80 €**
Délai de jouissance	**1ier jour du 4ième mois**
Nombre de parts	**28 450 parts**

Avertissement

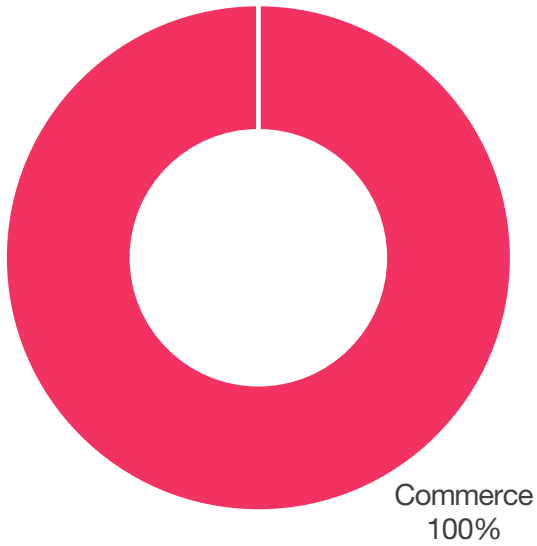
Risque de perte en capital : La SCPI n'est pas une société à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La performance du fonds est directement liée à la performance des sociétés du portefeuille soumise à de nombreux paramètres (évolutions sectorielles, concurrentielles, juridiques, géographiques ou propres à l'entreprise).

PERFORMANCE DE VITALITY AU 31/03/2025

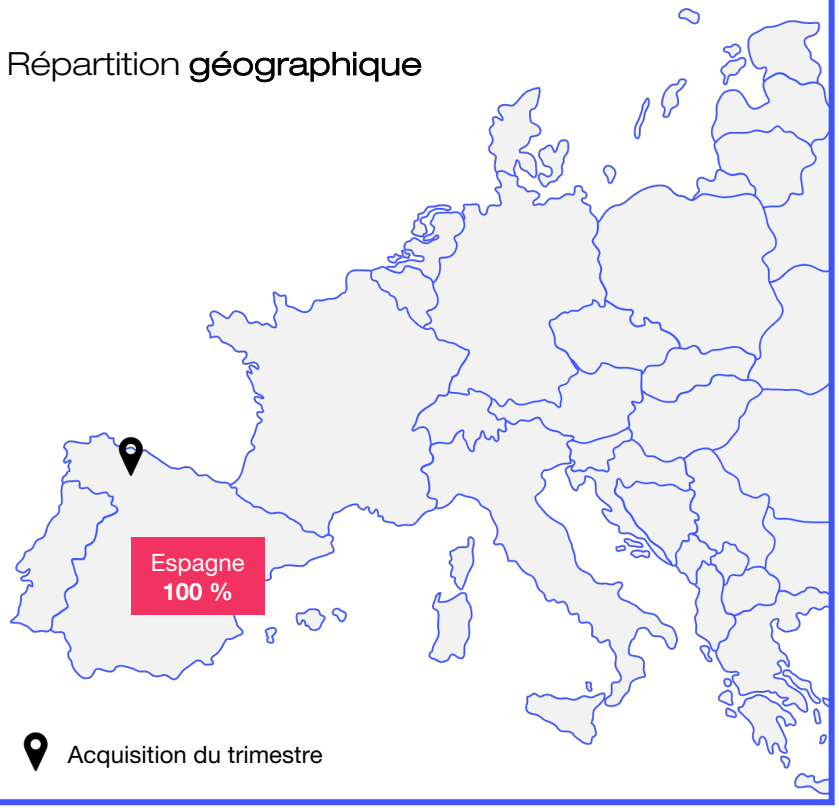
VALORISATION DU PATRIMOINE 2,80 M€	NOMBRE TOTAL D'ACTIFS 1	NOMBRE TOTAL DE LOCATAIRES 1
Surface 1 859 m²	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS AU TN 0,06 M€	TOP 100%
TOF 100%	WALB MOYENNE 11,43 ans	WALT MOYENNE 11,43 ans

LE PORTEFEUILLE **EN UN COUP D'OEIL**

Répartition par **type d'actifs**



Répartition **géographique**



ACQUISITION **VISÉE**

Wokingham, Angleterre

Dans la continuité de notre déploiement à l'international, notre SCPI se positionne sur une nouvelle opportunité d'investissement au Royaume-Uni.

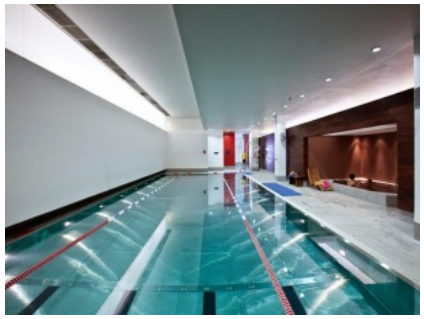
Idéalement situé à Wokingham, tout près de Reading, l'actif bénéficie d'un emplacement stratégique au sein d'une zone commerciale dynamique. Il s'agit d'un immeuble multi-locataire, dont 82 % de l'état locatif est directement aligné avec notre thématique du sport et du bien-être.

On y retrouve notamment Nuffield Health (71%), acteur de référence dans le secteur médico-sportif, ainsi qu'Energie Fitness (11%), une enseigne de salles de sport en pleine croissance.

Nuffield Health est un acteur majeur du secteur au Royaume-Uni, avec plus de 200 centres de fitness et près de 375 000 membres à travers le pays.

Doté d'un bail ferme de plus de 11 ans sur l'ensemble de l'actif et offrant un rendement supérieur à 13 %, cet investissement s'inscrit pleinement dans la stratégie de notre SCPI Vitality.

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition prévisionnelle	Juin 2025
Prix d'acquisition	5,40 M€
Rendement brut	14,0 %
Locataire	The Plaza
Loyer annuel (HT HC)	0,76 M€
WALB	11,3 ans
Surface	5 625 m²



L'investissement réalisé par la SCPI VITALITY au cours du trimestre ne présage pas de ses performances futures. Le rendement de l'immeuble à son acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance future.

DÉFINITIONS

Délai de jouissance

Le délai de jouissance correspond à une période spécifique, généralement exprimée en mois, qui s'écoule entre la date d'acquisition des parts d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) et le moment où ces parts commencent à générer des revenus pour l'investisseur.

Ce délai, défini par la société de gestion, a pour objectifs :

- D'assurer une répartition équitable des revenus entre les investisseurs existants et nouveaux, préservant ainsi l'intégrité des rendements et évitant toute dilution injuste des bénéfices.
- De permettre à la société de gestion de disposer du temps nécessaire pour investir les nouveaux capitaux dans le patrimoine immobilier de la SCPI, notamment à travers l'acquisition de nouveaux actifs.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF mesure la proportion des loyers réellement perçus par rapport au montant total des loyers potentiels que les actifs pourraient générer dans des conditions d'occupation optimale.

Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP mesure la part de la surface locative effectivement occupée par les locataires par rapport à la surface totale disponible à la location. Il ne tient pas compte des flux financiers, tels que les loyers perçus ou les impayés.

WALB (Weighted Average Lease Break)

La WALB représente la durée moyenne pondérée des baux restants jusqu'à la première échéance de rupture ou de résiliation des contrats de location.
Cet indicateur évalue la stabilité des revenus d'une SCPI dans le temps. Une WALB élevée indique que les locataires sont engagés sur des périodes longues, garantissant ainsi des revenus plus stables et prévisibles pour la SCPI.

WALT (Weighted Average Lease Term)

La WALT correspond à la durée moyenne pondérée des baux restants jusqu'à leur échéance finale, c'est-à-dire la fin des contrats de location.
Cet indicateur est souvent utilisé pour évaluer la sécurité et la prévisibilité des revenus locatifs d'un portefeuille immobilier.

Taux de distribution

Le taux de distribution évalue le rendement annuel versé aux investisseurs par rapport à la valeur de marché des parts d'une SCPI. Il se calcule en divisant les dividendes annuels distribués par la valeur de marché de la part de la SCPI, le résultat étant exprimé en pourcentage.

RAPPEL DES **RISQUES**

Avertissements

— Investir en SCPI est un investissement à long terme qui n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et qui présente un risque de perte en capital. La SCPI n'est pas une société à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. Renseignez-vous avant d'investir et consultez la documentation règlementaire du fonds : la note d'information et le document informations clés.

— Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. La performance du fonds est directement liée à la performance des sociétés de portefeuille soumise à de nombreux paramètres (évolutions sectorielles, concurrentielles, juridiques, géographiques ou propres à l'entreprise). Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés.

Risques inhérents au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI Vitality sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. 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 par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.
Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI Vitality.

Les facteurs suivants peuvent notamment avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs, et par conséquent sur la situation financière et la performance de la SCPI :

— Les risques liés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale, pouvant affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers.
— Les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers.
— Les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables.
— Les risques de vacances des actifs immobiliers en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.
— Les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires.
— Les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux.
— Les risques environnementaux (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
— Les risques de concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique.
— Les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants.
— Les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étrangers, qui peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse.
— Les risques techniques liés à la maîtrise des projets de construction ou de rénovation des actifs immobiliers, pouvant impacter négativement la valeur des actifs.
— Les risques réglementaires et fiscaux : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut affecter les marchés immobiliers.

Investissements immobiliers : soyez conscient du risque de perte en capital

La SCPI Vitality ne garantit pas la protection du capital investi. L'investisseur doit être conscient que son capital n'est pas sécurisé et qu'il peut ne pas être restitué, ou seulement partiellement. Il est déconseillé aux investisseurs d'engager des fonds dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences éventuelles d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion de la SCPI Vitality repose sur l'anticipation de l'évolution des marchés et sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, dans les marchés ou immeubles les plus performants à tout moment. Par conséquent, la performance de la SCPI Vitality peut être inférieure à l'objectif de gestion fixé. De plus, la valeur de réalisation de la SCPI peut diminuer.

Risque de liquidité : comprendre les défis de la revente des parts

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait rencontrer un épargnant pour vendre ses parts. Il est rappelé que la SCPI Vitality ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. En général, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit être envisagé sur une longue durée. La durée de placement recommandée est d'au moins 8 ans.

Endettement et effet de levier : les risques à connaître

La SCPI Vitality peut recourir à l'endettement pour financer certains de ses investissements. Dans ce contexte, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire significativement la capacité de remboursement de la dette. De plus, les variations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement et augmenter sensiblement leur coût. L'effet de levier permet d'accroître la capacité d'investissement de la SCPI, mais il augmente également les risques de perte, pouvant entraîner une diminution de la valeur de réalisation de la SCPI. L'effet de levier peut s'élever réglementairement à 40% des investissements, néanmoins, nous nous engageons à ne pas dépasser 10% afin de limiter les risques.

RAPPEL DES **RISQUES**

Risque de taux : impact des fluctuations des marchés sur vos investissements

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI Vitality peut rester exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, qu'ils soient à la hausse ou à la baisse, en raison de la possibilité de conclure des dettes bancaires à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, si ce risque n'est pas entièrement couvert, entraînerait une augmentation du coût du remboursement de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte augmentation du coût de la dette pourrait avoir un impact négatif sur le levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : importance de la sélection des partenaires

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers), entraînant un défaut de paiement. Ce risque peut conduire à une baisse de rendement et/ou une diminution de la valeur de réalisation de la SCPI Vitality.

Risque de perte en capital : La SCPI n'est pas une société à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La performance du fonds est directement liée à la performance des sociétés du portefeuille soumise à de nombreux paramètres (évolutions sectorielles, concurrentielles, juridiques, géographiques ou propres à l'entreprise).

Durabilité et investissement : comprendre les risques associés

Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement.
Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou influencer d'autres risques.
Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration significative du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si ces risques ne sont pas anticipés et intégrés dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif substantiel sur le prix de marché attendu et/ou la liquidité de l'investissement, et donc sur le rendement de la SCPI.
Trois principaux risques se distinguent par leur probabilité et leur importance potentielle :

- **Risques environnementaux** : ClubFunding Asset Management prend en compte les événements liés aux risques naturels ou industriels affectant l'environnement, ainsi que les risques physiques liés au changement climatique.
- **Risques sociaux** : ClubFunding Asset Management considère les risques liés à l'accessibilité des bâtiments, à la sécurité des occupants et à la qualité sanitaire de l'eau et de l'air intérieur.
- **Risques liés à la gouvernance** : ClubFunding Asset Management se concentre sur les risques liés à l'éthique des affaires et l'engagement de l'entreprise en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE).

ClubFunding Asset Management intègre ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. Lors de l'évaluation des risques de durabilité associés aux investissements sous-jacents, nous examinons la possibilité que la valeur de cet investissement soit matériellement affectée par ces risques. Les risques de durabilité sont identifiés, surveillés et gérés par les gérants à l'aide de processus qualitatifs (politiques d'exclusion, filtrages négatifs et positifs, etc.) en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.
Les impacts d'un risque de durabilité peuvent être variés selon le risque spécifique, la région et la classe d'actifs. L'évaluation des impacts probables des risques de durabilité sur les rendements de la SCPI Vitality sera donc effectuée au niveau du portefeuille.

Risque de change : impacts des fluctuations monétaires sur vos investissements

Le risque de change correspond à la possibilité de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, à savoir l'euro. Les fluctuations des monnaies par rapport à l'euro peuvent avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs concernés. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour les investissements réalisés en dehors de la zone euro.

Risque de force majeure : imprévus et impacts sur vos investissements

Le risque de force majeure englobe des événements imprévisibles et indépendants de la volonté de la SCPI Vitality, tels que des catastrophes naturelles (tremblements de terre, inondations, tempêtes), des crises sanitaires (pandémies), des conflits armés, des actes de terrorisme ou des troubles civils. Ces événements peuvent perturber de manière significative les opérations et la gestion des actifs immobiliers.

Les conséquences d'un cas de force majeure peuvent inclure :

- **Dommages physiques aux biens immobiliers** : les catastrophes naturelles ou les actes de terrorisme peuvent causer des destructions partielles ou totales des biens, entraînant des coûts élevés de réparation ou de reconstruction.
- **Interruption des activités** : une crise sanitaire ou des troubles civils peuvent entraîner une interruption temporaire ou prolongée des activités de location, réduisant ainsi les revenus locatifs.
- **Perte de locataires** : des événements graves peuvent inciter les locataires à quitter les biens immobiliers, augmentant ainsi le taux de vacance et diminuant les revenus.
- **Augmentation des coûts opérationnels** : les situations de force majeure peuvent entraîner des coûts supplémentaires pour la sécurisation, la réparation ou l'entretien des biens, affectant ainsi la rentabilité.
- **Difficultés de financement** : les marchés financiers peuvent être perturbés par des événements de force majeure, rendant l'accès au financement plus difficile ou plus coûteux.

ClubFunding
Asset Management

ClubFunding AM
19 rue Cambacérès
75008 Paris
+33 (0)1 77 58 38 58
contact@clubfunding-am.fr

vitality
SCPI