

BULLETIN
TRIMESTRIEL
D'INFORMATION

Octobre 2025

Pour le troisième trimestre 2025

vitality
SCPI



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,

Le développement de Vitality s'est poursuivi au cours du troisième trimestre 2025, dans un contexte de marché toujours exigeant. Après les premières acquisitions réalisées en Espagne, plusieurs opportunités sont aujourd'hui à un stade avancé d'analyse, toujours en cohérence avec notre thématique du sport et du bien-être.

Notre priorité demeure inchangée : constituer un portefeuille sélectif d'actifs de qualité, situés dans des zones dynamiques à l'échelle européenne. Sur le plan de la collecte, le marché reste concurrentiel et marqué par une plus forte sélectivité des investisseurs.

Dans ce contexte, la dynamique commerciale a été affectée par le départ de certains collaborateurs au sein de l'équipe commerciale. Nous avons immédiatement engagé une réorganisation complète de la fonction commerciale, avec pour objectif de renforcer notre proximité terrain et d'améliorer la coordination avec nos partenaires distributeurs.

Cette transition s'accompagne du recrutement de nouveaux profils expérimentés, chargés d'accélérer la relance commerciale dès le quatrième trimestre. Parallèlement, la participation de Vitality au salon Patrimonia a confirmé l'intérêt croissant du marché pour notre thématique différenciante et notre positionnement européen.

Notre ligne de conduite reste la même : rigueur dans la sélection, solidité des locataires et cohérence stratégique. Nous avançons avec détermination pour bâtir une SCPI performante et résiliente.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés à vos côtés pour poursuivre la construction du portefeuille de Vitality.



Pierre Alexandre DUC

Directeur général de ClubFunding AM
et gérant de la SCPI Vitality

ACTUALITÉS DU MARCHÉ

Le troisième trimestre 2025 s'inscrit dans un environnement économique contrasté. Si la désinflation se poursuit à l'échelle européenne, la Banque Centrale Européenne a choisi de maintenir ses taux directeurs inchangés, le taux de dépôt restant fixé à 2,25 %, traduisant une approche prudente face à des dynamiques encore hétérogènes selon les pays.

Les marchés financiers demeurent globalement stables, portés par la perspective d'une détente monétaire en 2026 et par des fondamentaux économiques mieux orientés. En revanche, le marché immobilier français reste marqué par un ralentissement prononcé, dans un climat politique et économique toujours incertain.

L'instabilité institutionnelle et des conditions de financement encore restrictives alimentent une forme d'attentisme. Les volumes d'investissement demeurent faibles, tandis que les écarts de valorisation entre vendeurs et acheteurs restent significatifs.

À l'inverse, plusieurs marchés européens périphériques notamment l'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas montrent des signes de reprise progressive, portés par des ajustements de

prix déjà intégrés et une conjoncture plus stable. Ces marchés attirent à nouveau les capitaux à la recherche de rendement et de diversification géographique.

Dans l'ensemble, le marché européen reste sélectif mais pas figé : les acteurs capables d'exécuter rapidement, disposant de capitaux sécurisés et d'une stratégie claire, parviennent à concrétiser des opportunités ciblées.

Dans ce contexte, Vitality s'inscrit pleinement dans une approche rigoureuse et différenciante, tournée vers les actifs du sport et du bien-être, des secteurs qui maintiennent un intérêt constant auprès des investisseurs.



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



Salles de sport,
instituts de yoga,
gymnases...



Hôtels avec
services (fitness & bien-être)



Bureaux et espaces
de coworking
avec salles de sport
et bien-être



Commerces
spécialisés
(enseignes de sport)



Enseignes
de nutrition
et bien-être



Centres de spa et
massage, de remise
en forme ou de soins
spécialisés



Cabinets médicaux,
pharmacies,
et laboratoires
d'analyses

Chiffres clés de la SCPI au 30/09/2025 :

Collecte Totale
5,7 M€

Total nombre de
souscription
+ 23
(+/-) Nombre de
nouveaux associés

Collecte
+ 222 000 €
(+/-) Collecte nette au T3

Nombre total de
parts
31 310

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

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

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 30/09/2025

Rappels sur les parts classiques

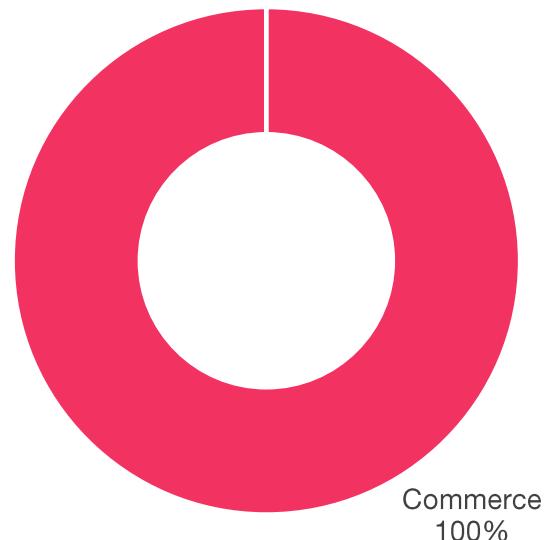
| | |
|-------------------------------|---|
| Prix de souscription par part | 200 € |
| Valeur de reconstitution | 200 € |
| Prix de retrait par part | 180,80 € |
| Délai de jouissance | 1^{er} jour du 4^{ième} mois |
| Nombre de parts | 31 310 parts |

Avertissement

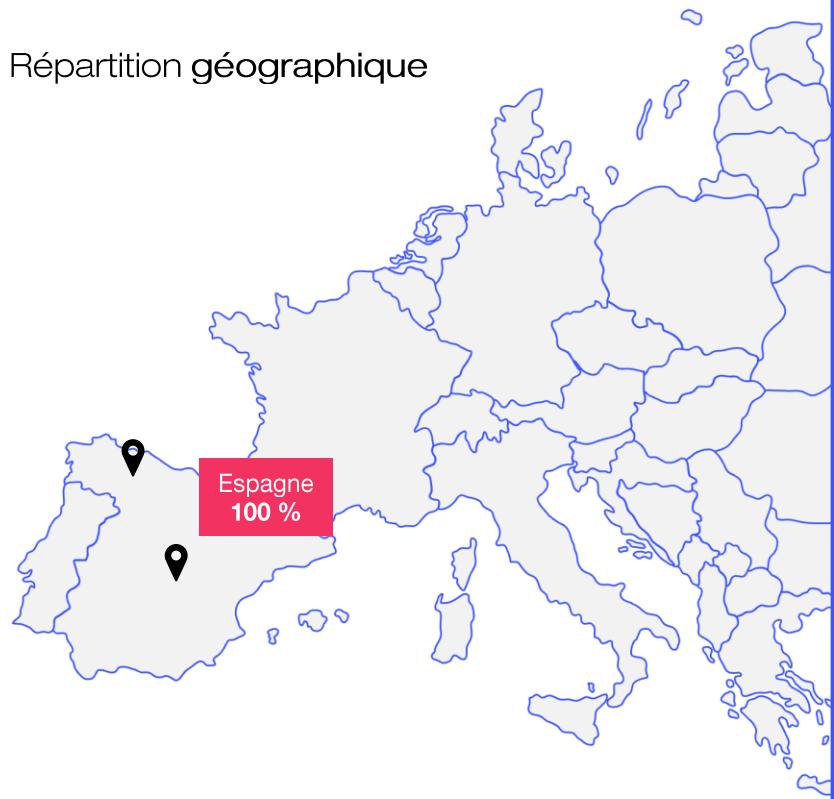
Risque de perte en capital : La SCPI n'est pas une société à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. La performance du fonds est directement liée à la performance des sociétés du portefeuille soumise à de nombreux paramètres (évolutions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

LE PORTEFEUILLE EN UN COUP D'OEIL

Répartition par type d'actifs



Répartition géographique



PERFORMANCE DE VITALITY AU 30/09/2025

VALORISATION DU PATRIMOINE
4,67 M€

NOMBRE TOTAL D'ACTIFS
2

NOMBRE TOTAL DE LOCATAIRES
2

Surface
2 997 m²

MONTANT DES LOYERS
ENCAISSÉS AU T3
0,073 M€

TOP
100%

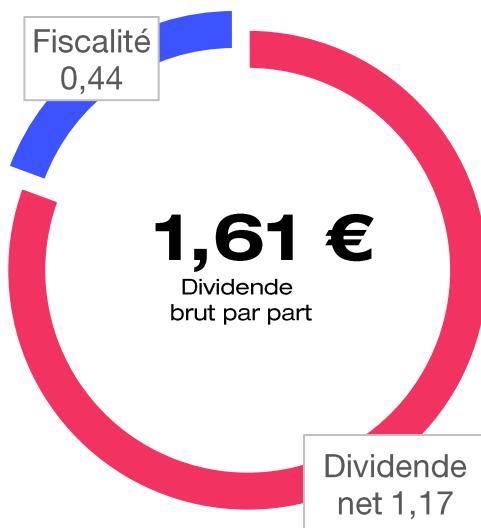
TOF
100%

WALB MOYENNE
9,49 ans

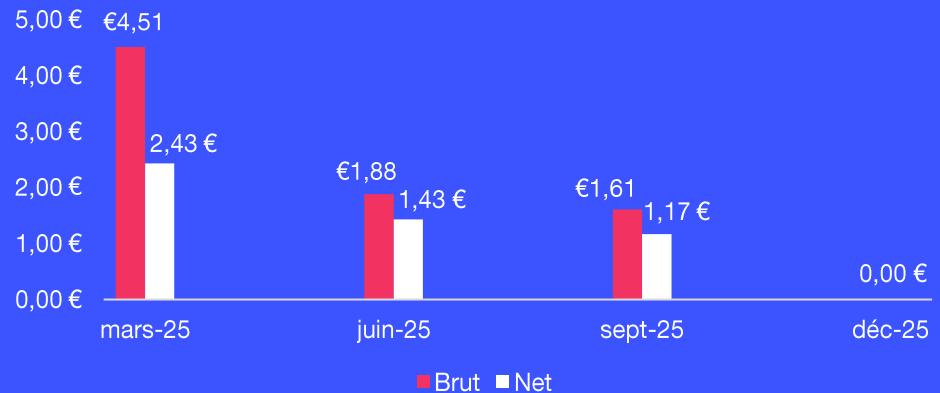
WALT MOYENNE
19,45 ans

DIVIDENDES SUR LE TRIMESTRE

Dividendes part part en pleine jouissance
au 3^{ème} trimestre 2025



Évolution des dividendes sur l'année (bruts et nets)



- Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures
- Taux de rendement interne (TRI) : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur. Il intègre le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps
- Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements, versé au titre de l'année N, divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de Vitality
- TOF : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.
- TOP : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifique à chaque société de gestion, ne permet pas un comparatif entre SCPI

ACQUISITION VISÉE

Albufeira, Portugal

Dans le prolongement de son expansion à l'international, notre SCPI envisage une nouvelle opportunité d'investissement à Albufeira, au Portugal. Cette opération viendrait renforcer la diversification géographique de notre portefeuille, déjà implanté sur le marché ibérique.

L'actif concerné est un local commercial d'environ 500 m², actuellement loué à Affidea, acteur européen de premier plan dans le domaine de la santé. Spécialisée dans l'imagerie diagnostique avancée, les soins ambulatoires et le traitement du cancer, Affidea exploite plus de 360 centres répartis dans 15 pays à travers l'Europe.

Ce partenariat locatif assure à notre SCPI une excellente visibilité des revenus, soutenue par une durée ferme résiduelle de bail (WALB) de dix ans.

Cet investissement présente un intérêt financier particulièrement attractif pour notre SCPI Vitality, avec un rendement brut cible supérieur à 8 %, au-dessus des niveaux moyens observés sur le marché.

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Type d'actif | Commerce |
| Date d'acquisition prévisionnelle | Q4 2025 |
| Prix d'acquisition | 750 K€ |
| Rendement brut | 8,67 % |
| Locataire | Affidea |
| Loyer annuel (HT HC) | 65 K€ |
| WALB | 10,00 ans |
| Surface | 500 m ² |



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

