

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## JANVIER 2025

Pour la période de lancement au 31 décembre 2024

---

**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,

C'est avec une grande fierté que nous vous présentons le tout premier bulletin trimestriel de la SCPI Vitality. Ce lancement marque une étape importante dans l'histoire de notre société de gestion et confirme l'attractivité de notre stratégie auprès d'investisseurs soucieux de diversification et de performance pérenne.

Nous tenons tout d'abord à vous remercier chaleureusement pour la confiance que vous nous avez témoignée en rejoignant cette aventure. Votre soutien est la clé de notre succès et nous pousse à exceller dans la mise en œuvre de notre stratégie.

Ce trimestre a été marqué par une première acquisition structurante pour Vitality, parfaitement alignée avec notre thématique centrée sur le sport et le bien-être. Cet actif, situé en Espagne, reflète notre exigence en matière de qualité et de solidité locative. Il constitue une première pierre solide dans la construction de notre portefeuille.

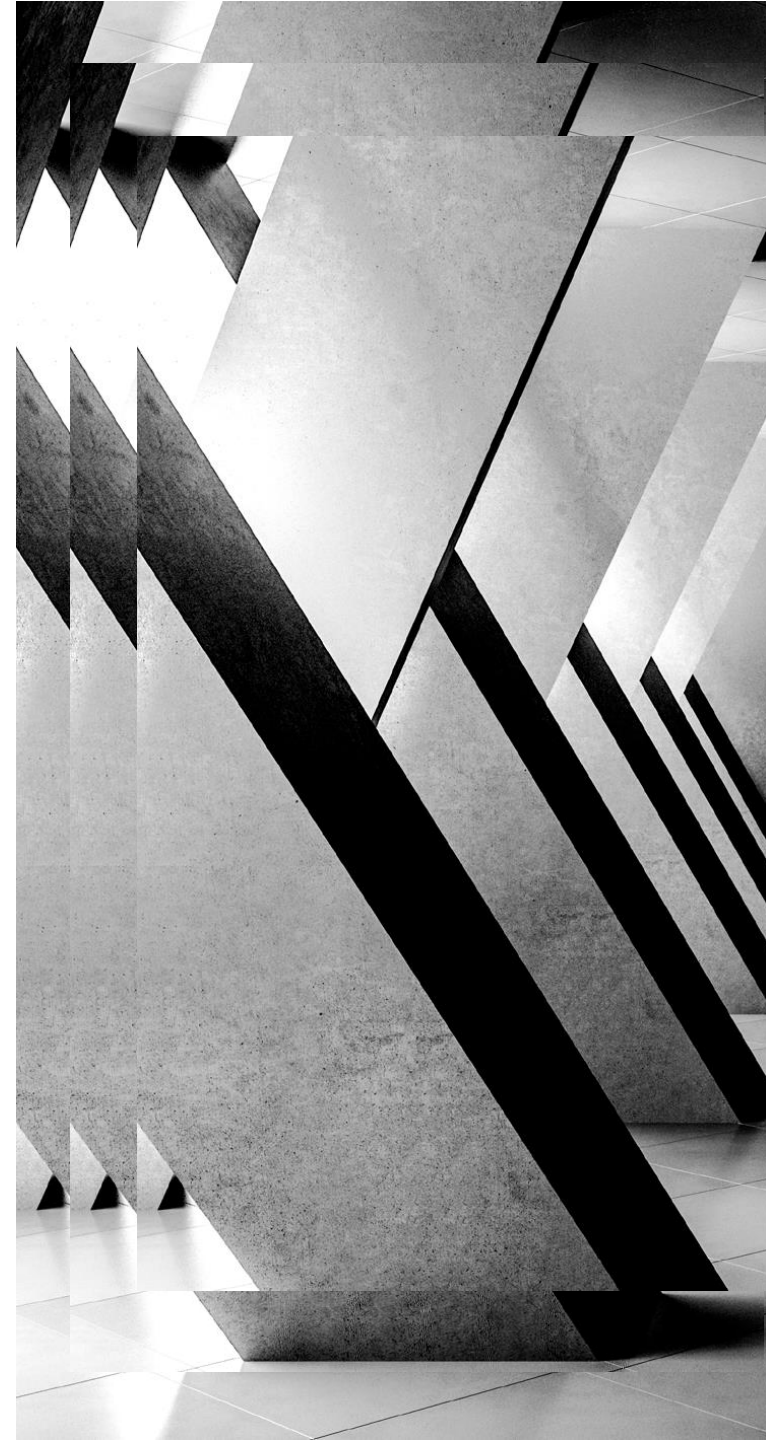
Nous entamons ce projet avec détermination et ambition, convaincus que Vitality saura répondre à vos attentes et aux défis d'un marché en constante évolution. Soyez assurés que notre engagement demeure de générer une performance solide et pérenne pour l'ensemble de nos associés.

Nous vous remercions une fois encore pour votre confiance et restons à votre entière disposition pour répondre à vos questions.



**Pierre Alexandre DUC**

Directeur général de ClubFunding AM  
et gérant de la SCPI Vitality





# ACTUALITÉS DU MARCHÉ

Chers Associés,

Le marché immobilier européen se trouve à un tournant, marqué par des ajustements significatifs et des opportunités stratégiques. Alors que l'année 2024 a été influencée par des tensions macroéconomiques, 2025 s'annonce comme une année de stabilisation et d'adaptation à de nouvelles dynamiques.

Dans toute l'Europe, la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne amorce un assouplissement progressif, ouvrant la voie à une baisse des taux d'intérêt. Cette évolution stimule la capacité d'achat des ménages et renforce l'intérêt des investisseurs pour des actifs tangibles, particulièrement dans un contexte d'incertitude économique.

L'équilibre entre l'offre et la demande s'affine, bien que des disparités régionales subsistent, notamment dans les zones où la demande locative dépasse largement l'offre.

Par ailleurs, la transition énergétique s'impose comme un enjeu central. Les réglementations environnementales de l'Union Européenne, telles que la directive sur la performance énergétique des bâtiments, obligent investisseurs et propriétaires à moderniser leurs actifs. Les biens respectant ces nouvelles normes bénéficient d'une prime de valorisation, tandis que ceux qui en sont éloignés subissent une décote croissante.

En parallèle, l'investissement locatif subit des pressions liées à la fin des dispositifs fiscaux incitatifs dans plusieurs pays européens. Les gouvernements se tournent vers de nouvelles solutions pour stimuler la construction et répondre à une pénurie de logements croissante dans de nombreuses grandes villes.

Malgré ces défis, l'immobilier européen continue de représenter une valeur refuge attractive pour les investisseurs cherchant à diversifier leurs portefeuilles et à privilégier des actifs résilients.

Nous continuerons à suivre ces tendances avec attention et à vous accompagner pour naviguer efficacement dans ce contexte en évolution.

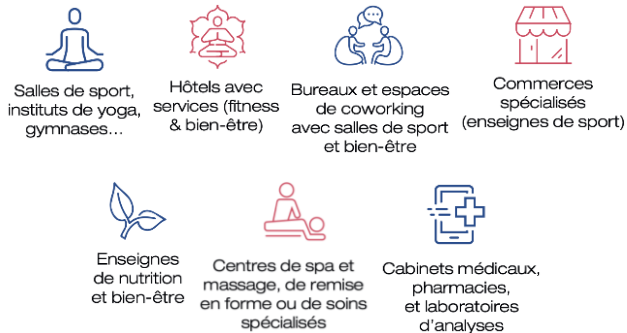
# L'ESSENTIEL DE VITALITY

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 31/12/2024 :

Collec  
**+ 4 054 500 €**  
(+/-) Collecte nette au Tn

Total nombre de  
souscription  
**+ 143**  
(+/-) 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 31/12/2024

## Rappels sur les parts classiques

Prix de souscription par part	<b>200 €</b>
Prix de retrait par part	<b>180,80 €</b>
Délai de jouissance	<b>1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ième</sup> mois</b>
Nombre de parts	<b>22 525 parts</b>

## 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 31/12/2024

VALORISATION DU PATRIMOINE  
2,8 M€

NOMBRE TOTAL D'ACTIFS  
1

NOMBRE TOTAL DE LOCATAIRES  
1

Surface  
1 859 m<sup>2</sup>

MONTANT DES LOYERS  
ENCAISSÉS AU TN  
0,01 M€

TOP  
100%

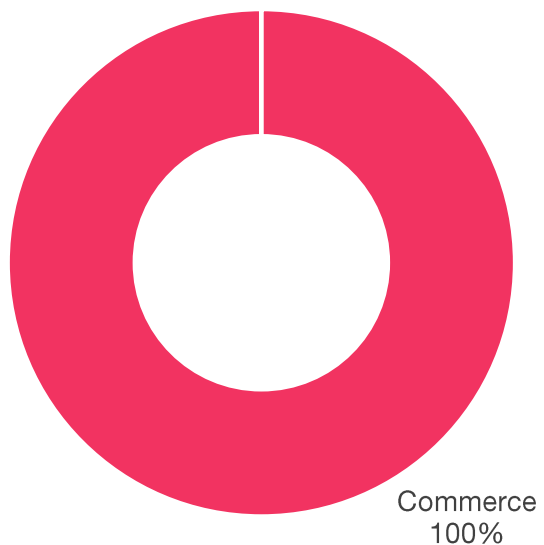
TOP  
100%

WALB MOYENNE  
11,75 ans

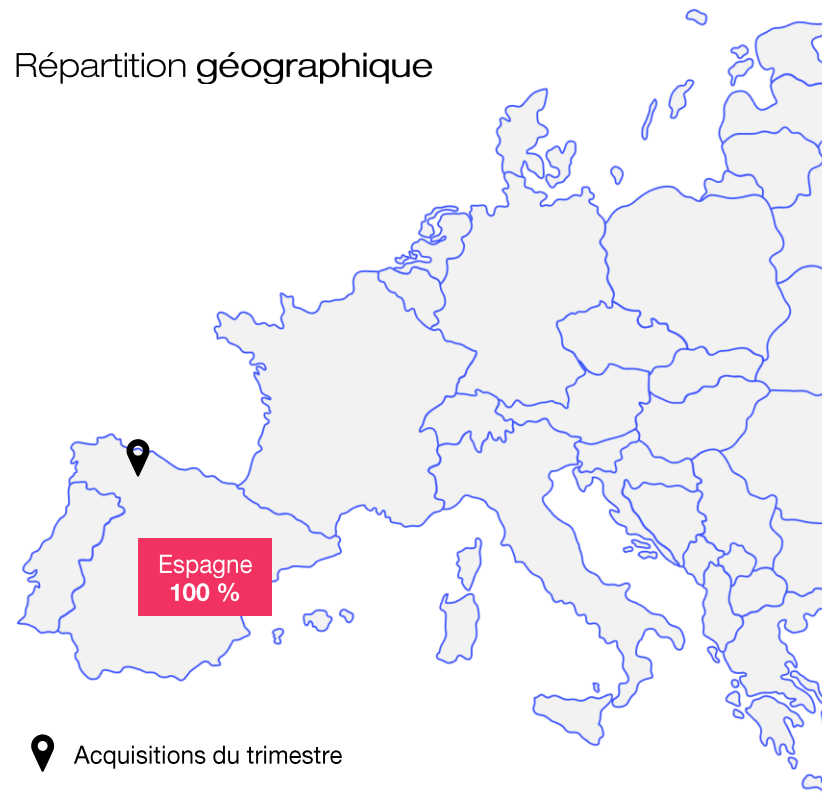
WALT MOYENNE  
11,75 ans

# LE PORTEFEUILLE EN UN COUP D'OEIL

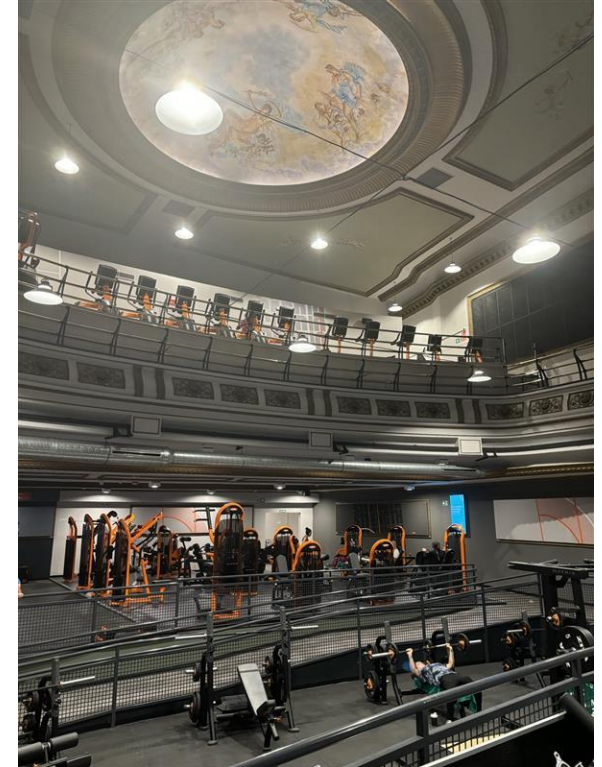
Répartition par type d'actifs



Répartition géographique



# L'ACQUISITION DU TRIMESTRE



Les investissements réalisés par la SCPI VITALITY au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance future.

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Leon, Espagne

Notre SCPI a choisi l'Espagne, et plus précisément la ville de León, pour concrétiser sa première acquisition, parfaitement alignée avec notre thématique.

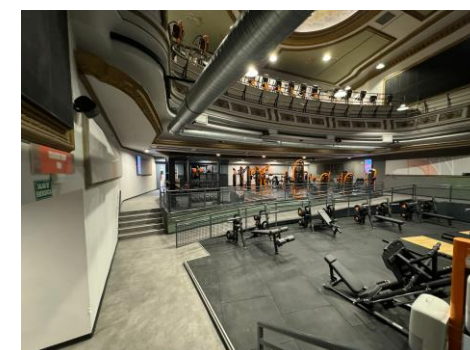
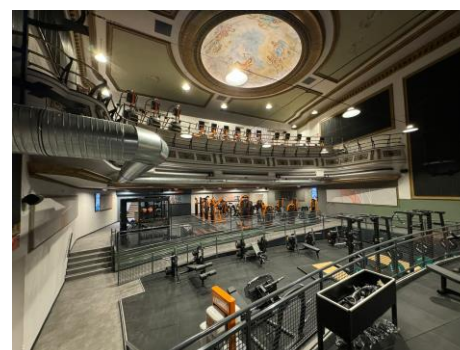
Cet actif bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de León, dans l'hyper-centre, au sein d'un ancien théâtre entièrement rénové pour accueillir une salle de sport moderne exploitée par notre locataire, Basic-Fit. Ce dernier, leader européen des salles de sport, a signé un bail ferme de 12 ans, confirmant ainsi son engagement à long terme dans cette ville.

Livré en août 2024, la durée résiduelle du bail est de 11,75 ans (au 31/12/2024) avec une garantie à première demande auprès de la maison mère Basic Fit (située aux Pays-Bas).

Cette acquisition illustre notre ambition de nous associer à des partenaires solides comme Basic-Fit, qui poursuit son développement en Europe avec plus de 1 500 clubs, dont 140 en Espagne.

Ce projet reflète également notre capacité à investir dans des actifs porteurs de valeur et en phase avec notre stratégie thématique.

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	27 décembre 2024
Prix d'acquisition	2,80 M€
Rendement brut	7,20%
Locataire	Basic Fit (Espagne – non franchisé)
Loyer annuel (HT HC)	0,20 M€
WALB (au 31/12/2024)	11,75 ans
Surface	1 859 m <sup>2</sup>



Les investissements réalisés par la SCPI VITALITY au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance future.

# L'ACQUISITION VISÉE



Gijon  
(Espagne)

Surface  
927 m<sup>2</sup>

Basic Fit Espagne  
11,75 ans  
(au 31/12/2024)

Prix d'Acquisition  
1,25 M€



Les investissements réalisés par la SCPI VITALITY au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance future.

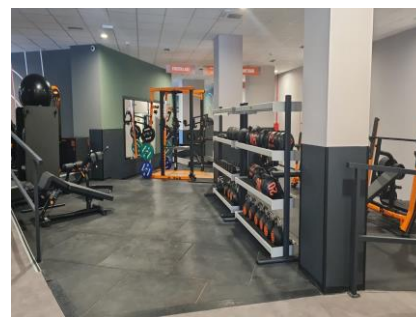
Poursuivant notre ambition d'investir dans des actifs de qualité soutenus par des locataires solides, notre SCPI vise une deuxième acquisition en Espagne, également louée à Basic-Fit, leader européen des salles de sport.

Situé au cœur de la ville de Gijón, cet immeuble récent de 927 m<sup>2</sup>, livré en 2022, combine modernité et durabilité. Son emplacement central, dans une ville dynamique renforce l'attractivité de cet actif.

La présence de Basic-Fit, avec un bail long terme de 12 ans, garantit non seulement une stabilité locative mais reflète également la vision stratégique de la marque, qui continue de se développer dans cette région où elle est déjà solidement implantée.

Reconnue pour son modèle économique robuste et sa croissance constante à travers l'Europe, Basic-Fit constitue un partenaire de confiance pour pérenniser la rentabilité de cet investissement.

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition prévisionnelle	Février 2025
Prix d'acquisition	1,25 M€
Rendement brut	8,15%
Locataire	Basic Fit Espagne
Loyer annuel (HT HC)	0,10 M€
WALB (au 31/12/2024)	11,75 ans
Surface	927 m <sup>2</sup>





# 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 soumises 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 AM**  
19 rue Cambacérès  
75008 Paris  
+33 (0)1 77 58 38 58  
[contact@clubfunding-am.fr](mailto:contact@clubfunding-am.fr)

**vitality**  
SCPI