DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

SCPI VITALITY – ISIN : FR001400TNQ8
Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) soumise au droit français gérée par ClubFunding Asset Management
RCS PARIS n° 934 631 839

Nom de l'initiateur : ClubFunding Asset Management
Site internet : www.ClubFunding-am.fr
Contact : Appelez le +33 (1) 77 58 38 58 pour de plus amples informations sur le produit.
Autorité compétente : l'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de ClubFunding Asset Management en ce qui concerne ce document d'informations clés
ClubFunding Asset Management est agréée par la France sous le numéro GP-20000025 et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers.
Date de production : 13/11/2024

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : SCPI VITALITY est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable de droit français relevant des articles 1832 et suivants du Code civil, L. 231-1 et suivants du Code de commerce et des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier (*le « CMF »*) régissant les Fonds d'Investissement Alternatif.

Durée et résiliation (résiliation de l'initiateur) : La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 31/10/2123. Ce produit ne peut être résilié unilatéralement par la société de gestion.

Objectifs : VITALITY est une société civile de placement immobilier ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine de biens immobiliers axé sur les thèmes du sport et du bien-être diversifiés sur le plan locatif et géographique offrant un rendement potentiel aux investisseurs grâce notamment à la sélection d'actifs jugés résilients par la société de gestion dans l'objectif non garanti de préserver au mieux le capital des investisseurs. VITALITY offre une opportunité d'investissement en phase avec des valeurs actuelles qui résonnent avec un mode de vie en pleine expansion, dans des actifs essentiellement tertiaires offrant des services à leurs utilisateurs en lien avec la thématique sport et bien-être.

VITALITY a vocation à investir dans des actifs immobiliers tels que des salles de sport, salle de yoga/spa, magasin alimentaire bio, magasin de sport ainsi que dans des actifs de bureau offrant des services améliorant le bien-être des utilisateurs. Tous ces actifs immobiliers seront en lien avec les thèmes du Sport & du Bien-être et seront situés dans l'OCDE, permettant ainsi d'ouvrir VITALITY à différents marchés et opportunités d'investissement. Pour les investissements hors de la zone Euro qui représenteront moins de 10% des investissements, la société de gestion analysera le cours du taux de change euro/devise et les actifs détenus dans les pays où le cours de change sera devenu défavorable à l'euro pourront potentiellement être arbitrés afin de profiter d'un effet de change positif.

VITALITY pourra financer les investissements en fonds propres ou en recourant à l'endettement dans la limite définie par l'assemblée constitutive de VITALITY d'un montant maximum de 40% de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par VITALITY à la date du dernier arrêté comptable, augmenté de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titres des emprunts déjà contractés ou autres dettes déjà assumées.

VITALITY pourra également procéder à des acquisitions payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant d'engagement de paiement maximum égal à 40 % de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dettes précédemment assumées . Cet effet de levier présente des risques notamment d'impossibilité de remboursement des emprunts souscrits.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Affectation des sommes distribuables : La distribution des éventuels revenus du produit est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Investisseurs de détail visés : la souscription est ouverte à tous souscripteur souhaitant réaliser un placement à long terme, la Société de Gestion recommandant de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans. Le souscripteur devra pour déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir dans VITALITY tenir compte de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait ou non de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person comme défini dans le Document d'information de la Société.

Dépositaire : ODDO BHF.

Informations complémentaires : les porteurs de parts de VITALITY peuvent obtenir sur simple demande écrite, gratuitement, auprès de la Société de Gestion un exemplaire de la description de la stratégie et des objectifs d'investissement de VITALITY, le dernier rapport annuel et les dernières valeurs des parts, lesquels sont disponibles en français à contact@clubfunding-am.fr ou auprès du siège social de ClubFunding Asset Management

Périodicité de calcul de la valeur de réalisation et demandes de rachat :

La valeur de réalisation des parts de la société sera calculée semestriellement

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le plus faible ⟵ ⟶ **Risque le plus élevé**

⚠ L'indicateur de risque part de l'hypothèse, que vous conservez le produit 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé la Société dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre faible et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Les risques suivants non pris en compte dans l'indicateur peuvent avoir un impact à la baisse sur la valeur de réalisation du produit :
Risque de crédit : les Investisseurs sont exposés à un risque de crédit. Ce risque réside dans le fait qu'une Société du portefeuille puisse ne pas faire face à ses échéances, c'est-à-dire au paiement des distributions et/ou remboursement du capital à l'échéance. Cette défaillance pourrait entraîner une baisse de la valeur de réalisation. Le risque de crédit couvre également le risque de dégradation de l'émetteur.
Risque de liquidité : Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.
Risque en matière de durabilité : La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis par SFDR comme tout évènement ou situation liés à l'environnement, à l'approche sociale ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.
Risque de perte en capital : La SCPI n'est pas un fonds à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué. Les Investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est fortement recommandé aux investisseurs de diversifier suffisamment leurs investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SCPI.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans
Exemple d'investissement : 10.000 €

Scénarios :		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans** *(période de détention recommandée)*	
Minimum : **Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.**				
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 300 €**	**6 570 €**	Le scénario défavorable s'est déroulé durant la période entre mars 2023 et mars 2024.
	Rendement annuel moyen	**-26,95 %**	**-5,12 %**	
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 630 €**	**8 630 €**	
	Rendement annuel moyen	**-13,66 %**	**-1,82 %**	Le scénario intermédiaire s'est déroulé durant la période entre septembre 2013 et septembre 2021.
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 600 €**	**14 760 €**	
	Rendement annuel moyen	**-4,03 %**	**4,98 %**	Le scénario favorable s'est déroulé durant la période entre novembre 2011 et novembre 2019.
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**15 120 €**	**15 810 €**	
	Rendement annuel moyen	**51,17 %**	**5,89 %**	

Que se passe-t-il si ClubFunding Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit (le cas échéant). Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- ✓ Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (*rendement annuel de 0 %*). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- ✓ 10 000 EUR sont investis

Investissement de 10.000 €	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans** *(Période de détention recommandée)*
Coûts totaux	**1 159 €**	**4 355 €**
Incidence des coûts annuels (*)	**11,59 %**	**3,45 %**

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,43 % avant déduction des coûts et de 4,98 % après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera, le cas échéant, du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	9,6 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Cela comprend des coûts de distribution de du montant investi. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	960 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,98 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation.	89 €
Coûts de transaction	1,22 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation de coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	111 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans, ce placement étant destiné à un investissement à long terme en raison du sous-jacent immobilier de cet investissement. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans à compter de la date de souscription. Il est rappelé que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat et qu'VITALITY ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. Pour plus d'informations, se reporter au paragraphe "modalités de sortie" de la Note d'information. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, ni leur prix, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de La société de gestion (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

• Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la Société de gestion : veuillez contacter la société de gestion, par courrier, à l'attention de ClubFunding Asset Management – 19, rue Cambacérès – 75008 Paris. Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la Société de gestion www.ClubFunding-am.fr

• Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier, en dernier recours amiable, vous avez la possibilité de saisir le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) via le site internet www.amf-france.org (formulaire de demande de médiation), ou par courrier : Le Médiateur - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02.

Autres informations pertinentes

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Pour toutes informations relatives aux performances passées, nous mettons à votre disposition le lien du site internet de la Société de gestion suivant : https://www.clubfunding-am.fr/

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 1 an en fonction de la date de création de la part.

Vous pouvez consulter les scénarios de performance précédents mis à jour chaque mois sur : https://www.clubfunding-am.fr/

La SCPI est classifiée article 8 au sens de la réglementation SFDR.