RAPPORT ANNUEL 2025



vitality SCPI

AU 31 DÉCEMBRE 2025

ClubFunding AM - contact@clubfunding-am.eu

WWW.CLUBFUNDING.EU

SOMMAIRE

1. Contexte économique 3
2. Politique de gestion et activité 5
3. Situation financière 10
4. Capital et marché de parts 11
5. Démarches RSE et ESG 23
6. Événements postérieurs 23
7. Perspectives pour 2026 23
8. Annexes 25

vitality SCPI

vitality SCPI

Société civile de placement immobilier à capital variable

Au capital minimum de 760.000 euros

Siège Social : 19 rue Cambacérès, 75008 Paris

934 631 839 RCS PARIS

(la « Société »)

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION ANNUEL 2025

Chères Associées, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, conformément à la loi et aux statuts, pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de son second exercice, l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et pour soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice.



1. ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET MARCHÉ IMMOBILIER

1.1 Environnement financier et économique en 2025

L'année 2025 s'inscrit dans un environnement de normalisation progressive des conditions macroéconomiques, après le cycle de resserrement monétaire engagé en 2022. En zone euro, le ralentissement de l'inflation vers des niveaux proches de la cible des banques centrales a permis un début d'assouplissement des politiques monétaires, tout en maintenant des conditions financières globalement exigeantes (Banque Centrale Européenne).

La croissance économique mondiale est demeurée modérée mais résiliente, soutenue notamment par la solidité de l'économie américaine, tandis que la zone euro a évolué dans un contexte de reprise progressive mais contrastée selon les pays (FMI). Sur le plan géopolitique, la persistance de tensions internationales, notamment en Ukraine et au Moyen-Orient, ainsi que les recompositions des échanges commerciaux, ont continué d'alimenter un niveau d'incertitude élevé sur les perspectives économiques, en particulier en matière d'énergie, d'inflation et d'investissement (FMI, Banque mondiale).

Dans ce contexte, les acteurs économiques et les investisseurs ont évolué dans un environnement encore sélectif, caractérisé par une recherche accrue de visibilité, de résilience et de diversification dans les stratégies d'allocation.

1.2 Environnement immobilier en 2025

À l'échelle européenne, l'année 2025 s'inscrit dans la continuité de la phase d'ajustement des marchés immobiliers amorcée en 2023, sous l'effet de la remontée rapide des taux d'intérêt.

Si les conditions financières ont progressivement cessé de se dégrader, elles demeurent à des niveaux sensiblement plus élevés qu'avant 2022, pesant encore sur la liquidité et les volumes d'investissement.

Dans ce contexte, l'investissement immobilier en Europe est resté en deçà de sa moyenne historique, traduisant un environnement toujours sélectif et une discipline accrue des investisseurs.
Le marché a néanmoins montré des signes de normalisation progressive, avec un début de réalignement des prix entre vendeurs et acquéreurs et une reprise graduelle de certaines transactions.

Les évolutions sont restées contrastées selon les classes d'actifs et les localisations. Les segments les plus exposés aux cycles économiques ou à des transformations structurelles ont poursuivi leur ajustement, tandis que les actifs bénéficiant de fondamentaux solides, notamment en termes d'emplacement, de qualité locative et d'adéquation aux usages ont démontré une résilience accrue, concentrant l'essentiel de la demande.

Dans l'ensemble, cette phase de marché a fait émerger des points d'entrée plus attractifs, offrant des opportunités pour les acteurs disposant de liquidités et capables de s'inscrire dans une logique d'investissement de moyen-long terme, fondée sur la sélectivité et la recherche de revenus durables.



2. POLITIQUE DE GESTION ET ACTIVITÉ

2.1 Politique de gestion

La politique d'investissement de la SCPI VITALITY, SCPI à capital variable, vise à constituer 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. Il est précisé que le portefeuille cible ne sera pas exposé à plus de 40% (en valeur d'actif) dans un même pays. La SCPI VITALITY offre une opportunité d'investissement en phase avec des valeurs actuelles qui résonnent avec un mode de vie en pleine expansion, en ce compris des actifs tertiaires et résidentiels offrant des services à leurs utilisateurs en lien avec la thématique sport et bien-être.

La SCPI VITALITY investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, en lien avec les secteurs du sport & du bien-être et en fonction des «opportunités» présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.

2.2 Activité de l'exercice et patrimoine immobilier à la clôture de l'exercice

La SCPI VITALITY a une stratégie d'investissement durable visant une rentabilité pérenne tout en représentant une communauté soucieuse de sa santé et de son bien-être.

2.2.1 Acquisitions / cessions d'actifs immobiliers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

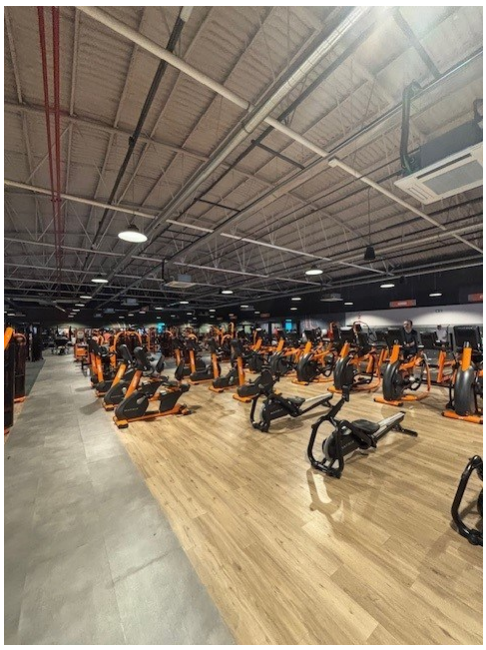
S'agissant du second exercice social de la SCPI, la Société a réalisé l'acquisition de 1 actif immobilier, représentant un montant total de 1 785 000 euros, situé à Torrejon de Ardoz en Espagne.

En application de sa politique d'investissement, la Société a, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, investi directement dans des actifs construits, à construire, anciens ou neufs, en lien avec le secteur du Sport & du Bien-être et en fonction des « opportunités » présentées par le marché, que ce soit au niveau sectoriel et/ou géographique.

La Société a investi directement dans les actifs immobiliers suivants :

Typologie	Actifs immobiliers
• Actifs immobiliers dans le secteur du sport incluant les salles de sports (infrastructures de fitness modernes et accessibles). • Commerces spécialisés (enseignes de sports tels que vêtements, accessoires, matériels sportifs, etc.), clubs et gymnases (infrastructures sportives locales)	Salle de sport située à Torrejon de Ardoz en Espagne. Rénovée en 2023 et louée par Basic Fit depuis janvier 2023 avec un bail 10 ans ferme.
• Actifs immobiliers dans le secteur du bien-être incluant des centres de spa et de massage (établissements dédiés à la relaxation et au soin du corps) • Actifs immobiliers dans le secteur de la nutrition et du bien-être (enseignes de nutrition de produits bio et naturels, de compléments alimentaires, etc.) • Actifs immobiliers dans le secteur de la santé et du bien- être, tels que des centres de remise en forme, des centres de soins spécialisés (esthétique, paramédical, cabinets médicaux, etc.)	N/A
• Actifs immobiliers dans le secteur tertiaire et résidentiel qui offrent directement ou indirectement des services à leurs utilisateurs en lien avec les thèmes du sport et du bien-être	N/A









Salle de sport acquise en Août 2025.
Torrejon de Ardoz, Espagne.

vitality SCPI



Par emplacement géographique en % (par pays, et sur la France)

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

Répartition géographique du Patrimoine

France	
Zone OCDE	4 780 000€

Focus sur le Patrimoine en France (en valeur)

Ville	Valeur

Focus sur le Patrimoine dans la zone OCDE (en valeur)

Pays	Valeur
Espagne	4 780 000€

La Société détient les actifs immobiliers décrits dans le paragraphe « Actifs immobiliers composant le Patrimoine de la Société » ci-dessous au 31 décembre 2025.

Actifs immobiliers composant le Patrimoine de la Société

Léon – Basic Fit :

- Localisation : Calle Jamon y Cajal, 23 Leon
- Description de l'actif : salle de sport
- Surface : 1 859m²
- Date d'acquisition de l'actif : 13/12/2024
- Montant d'acquisition de l'actif hors droits : 2 777 778 €
- Financement bancaire : -
- Baux conclus sur l'actif immobilier : Basic Fit signé le 27/09/2024 sur un bail 12 ans ferme et une fin de bail le 27/09/2046.
- Expertise immobilière : 2 920 000€

Torrejon de Ardoz – Basic Fit :

- Localisation : Calle de Hilados, 53
- Description de l'actif : salle de sport
- Surface : 1 138m²
- Date d'acquisition de l'actif : 01/08/2025
- Montant d'acquisition de l'actif hors droits : 1 785 000 €
- Financement bancaire : -
- Baux conclus sur l'actif immobilier : Basic Fit signé le 01/01/2023 sur un bail 10 ans ferme et une fin de bail le 01/01/2033.
- Expertise immobilière : 1 860 000€

La Société détient les actifs immobiliers décrits dans le paragraphe « Actifs immobiliers composant le Patrimoine de la Société » ci-dessous au 31 décembre 2025.

Situation locative (présentation par actif immobilier)

Léon – Basic Fit :

- Montant des loyers quittancés : 205 400€ HT HC/an
- Les impayés / créances douteuses : -
- Taux d'occupation physique : 100%
- Taux d'occupation financier : 100%
- Congés reçus ou délivrés : -
- Les contentieux : -

Torrejon de Ardoz – Basic Fit :

- Montant des loyers quittancés : 132 489€ HT HC/an
- Les impayés / créances douteuses : -
- Taux d'occupation physique : 100%
- Taux d'occupation financier : 100%
- Congés reçus ou délivrés : -
- Les contentieux : -

Travaux

Léon – Basic Fit :

- Pas de travaux à réaliser sur cet actif.

Torrejon de Ardoz – Basic Fit :

- Travaux d'encapsulage sur la toiture à effectuer. Budget travaux : 8 000€.

3. SITUATION FINANCIERE ET SITUATION DE L'ENDETTEMENT

La trésorerie disponible à la clôture de l'exercice s'établit à 1 084 303 euros.

Au 31 décembre 2025, la Société n'a pas eu recours à l'emprunt et n'a effectué aucune acquisition payable à terme.

Selon la note d'information de la Société, elle peut recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum ne pouvant pas dépasser 40% de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI VITALITY 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 autres dettes précédemment assumées.

L'effet de levier au sens de la directive 2011/61/UE (la « Directive AIFM ») et de son règlement délégué associé, calculé en fonction de la méthode de l'engagement (valeur brute des engagements / valeur nette de l'actif), sera de 40% au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la Société, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la Société. L'exposition de la Société est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la Société et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux.

Au 31 décembre 2025, les ratios réglementaires sont strictement respectés. En effet,la SCPI n'a eu recours à aucun financement depuis sa création.

4. CAPITAL ET MARCHE DE PARTS – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

4.1 Evolution du capital et des parts

Au cours de la période, le capital a évolué de 3 368 850 euros. Cependant le prix de la part est resté le même tout au long de la période.

Chiffres clés au 31 décembre 2025

- Capitalisation : 4 849 650€
- Nombre d'associés : 212
- Nombre de parts : 32.331

Evolution du capital / des parts

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le capital social de la Société est passé de 3 368 850€ à 4 849 650 € à la fin de l'exercice. Cette progression reflète une collecte nette de 1 480 800€, correspondant à 9 872 parts nouvelles souscrites, déduction faite des retraits compensés.

Le capital statutaire maximum de la Société s'élève à 15.000.000 €, offrant ainsi une capacité de développement importante à moyen terme. À la clôture de l'exercice, le capital social de la Société s'élève à 4 849 650€ et atteint 32% de ce plafond.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2025 s'élève à 32,331, détenues par 212 associés.

		souscriptions au cours de l'exercice			Prix de souscription
31/12/2024	3 368 850	2 608 650	22 459	101	180
31/12/2025	4 849 650	1 480 800	32 331	212	200

Evolution du prix des parts

Le prix de souscription de la part est resté fixé à 200€ tandis que la valeur de retrait applicable en cas de cession était de 180.8 €, soit une décote de 9.60%.

Ce prix est déterminé conformément à l'article 422-217 du RG AMF, sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. La dernière valeur de reconstitution, arrêtée au 31/12/2025, s'établit à 206,72 €, contre 200 € à la constitution de la Société, soit une évolution de 3,36%.

Le prix de souscription au 31 décembre 2025 est de 200 €, soit 150 € de valeur nominale et 50 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'élève à 180.80 €. Pour mémoire, la valeur de reconstitution est de 206,72 € par part.

	2024	2025
Prix de la souscription au 1er janvier (ou à la date de création de la Société)	200 €	200 €
Dividende versé au titre de l'année	N/A	12,27
Rentabilité de la part sur le prix de souscription	N/A	6,13%
Prix de la souscription moyenne de l'année	180 €	200 €
Taux de distribution sur valeur de marché	N/A	6,13%
Report à nouveau cumulé par part souscrite (en €)	N/A	19 €

Ce prix de souscription de 200€ est prévu dans le document d'information pour les parts classiques.

Evolution des conditions de retrait et/ou de cession

4.2 Evolution des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution au 31 décembre 2025

Société en €	En €	En € par part
Valeur comptable	5 454 728	169
Valeur de réalisation	5 671 950	175
Valeur de reconstitution	6 621 441	206,72

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

4.3 Evénements significatifs de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aucun événement juridique majeur ni contentieux significatif n'est à signaler.

5.1 Evolution des résultats financiers de l'exercice par part

-

5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

- 1,79% : 4 590 / 256 558

5.3 Tableaux de transparisation

La Société ne détient aucune participation. Les tableaux de transparisation ne sont donc pas présentés.

5.4 Evolution du taux de distribution et du prix de la part

12,27 euros par part on été distribué au cours de l'année 2025. Sur une valeur de part qui est restée à 200€, le taux de distribution de la SCPI Vitality en 2025 est de 6,13% brut.

5.5 Mentions obligatoires diverses

Délais de règlement clients et fournisseurs

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

	Article D.441 L.-1° : Factures *reçues* non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	9					8
Montant total des factures concernées (HT)	36 561,18	0,00	0,00	12 169,67	15 349,74	27 519,40
% du montant total des achats de l'exercice (HT)	37,01%	0,00%	0,00%	12,32%	15,54%	27,85%
% du CA de l'exercice (HT)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours calendaires					
	Délais légaux : 30 jours calendaires (conformément à l'article L. 441-6 du Code					

	Article D.441 L.-2° : Factures *émises* non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	-					4,00
Montant total des factures concernées (HT)	-	28 157,42	28 157,42	-	-	56 314,84
% du montant total des achats de l'exercice (HT)						
% du CA de l'exercice (HT)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels :					
	Délais légaux : 30 jours calendaires (conformément à l'article L. 441-6 du Code de commerce)					

Tableau d'emploi des fonds

En euros	2024	Durant l'exercice	Au 31/12/2025
Fonds collectés (capital + PE)	4 042 620	1 857 940	5 900 560
Cession d'immeubles	-	-	-
Plus / moins-values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais)	-	-	-
Emprunts	-	-	-
Prélèvements sur primes démission	-	280 753	-
Achat d'immeubles (hors frais)	2 777 778	1 785 000	1 785 000
Investissements immobiliers indirects	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-	-	-
Divers	-	-	-
Sommes restants à investir	-	-	-

La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la Société au 31 décembre 2025 dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie…) ne sont pas pris en compte.

En complément du tableau réglementaire d'emploi des fonds ci-dessus, la Société vous communique la balance générale retraçant la variation de trésorerie disponible au cours de l'exercice :

Compte	Libellé	Solde N	Solde N-1	Var.
101300000	CAPITAL SOUSCRIT - APPELÉ, VERSÉ	(4 849 650,00)	(3 368 850,00)	(1 480 800,00)
104100000	PRIMES D'ÉMISSION	(1 050 910,00)	(673 770,00)	(377 140,00)
104900000	PRELEVEMENT PRIMES D'EMISSION	383 851,52	165 361,12	218 490,40
104910000	PRIME D'EMISSION - DISTRIBUTION	62 000,00	-	62 000,00
119000000	REPORT À NOUVEAU - SOLDE DÉBITEUR	1 279,55	-	1 279,55
120900000	ACOMPTES SUR DIVIDENDES	161 941,48	-	161 941,48
165000000	[ESP] DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS REÇUS	(20 833,33)	-	(20 833,33)
213100000	[ESP] ACTIF BASIC FIT LEON ESPAGNE	2 777 778,00	2 777 778,00	-
213100100	[ESP] ACTIF BASIC FIT ARDOZ ESPAGNE	1 785 000,00	-	1 785 000,00
401000000	FOURNISSEURS	(22 663,44)	(54 450,00)	31 786,56
408100000	FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	(99 554,72)	(86 804,95)	(12 749,77)
409800000	RABAIS, REMISES, RISTOURNES À OBTENIR ET AUTRES AVOIRS NON ENCORE RE	20 400,00	16 650,00	3 750,00
411000000	CLIENTS	57 441,14	-	57 441,14
418100000	CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	-	73,97	(73,97)
442300000	RETENUES ET PRÉLÈVEMENTS SUR LES DISTRIBUTIONS	-	-	-
444100000	[ESP] ETAT - IMPOT SUR LES BENEFICES	(2 835,14)	(1 406,00)	(1 429,14)
445511000	[ESP] TVA A DECAISSER	(13 988,42)	-	(13 988,42)
445640000	TVA DÉDUCTIBLE SUR ENCAISSEMENTS	2 074,10	9 075,00	(7 000,90)
445660000	TVA DÉDUCTIBLE SUR AUTRES BIENS ET SERVICES	16,67	-	16,67
445660100	[ESP] TVA DEDUCTIBLE	-	-	-
445670000	CRÉDIT DE TVA À REPORTER	1 514,00	-	1 514,00
445711000	[ESP] TVA COLLECTEE	-	-	-
445830000	REMBOURSEMENT DE TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES DEMANDÉ	-	-	-
445860000	TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES SUR FACTURES NON PARVENUES	5 663,15	11 671,59	(6 008,44)
445870000	TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES SUR FACTURES A ETABLIR	-	-	-
448600000	[ESP] CHARGES À PAYER	(6 749,22)	-	(6 749,22)
456000000	ASSOCIÉS - OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL	-	-	-
456100000	ASSOCIÉS - COMPTES D'APPORT EN SOCIÉTÉ	-	(180,00)	180,00
457000000	ASSOCIÉS - DIVIDENDES À PAYER	(131 407,93)	-	(131 407,93)
467000000	[ESP] NOTAIRE GARCIA	-	3 470,79	(3 470,79)
467010000	[ESP] NOTAIRE GEORGE SIMON	-	-	-
467020000	[ESP] AGENCE DE LOGEMENT SOCIAL MADRID	18 750,00	-	18 750,00
467040000	CREDITEURS DIVERS	(180,00)	-	(180,00)
486000000	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	-	-	-
487000000	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	-	-	-
512000000	BANQUE PALATINE COMPTE DE SOUSCRIPTION	-	558 381,53	(558 381,53)
512010000	BANQUE PALATINE COMPTE DE FONCTIONNEMENT	-	641 719,40	(641 719,40)
512100100	BQ. PALATINE - ENTREPRISES & PROF. IMMOBILIÈRES - COMPTE COURANT SOL	880 085,76	-	880 085,76
512100300	BQ. PALATINE - ENTREPRISES & PROF. IMMOBILIÈRES - COMPTE COURANT - SC	200 280,10	-	200 280,10
518800000	INTÉRÊTS COURUS À RECEVOIR	3 937,10	-	3 937,10
580000000	VIREMENTS INTERNES	-	-	-
616100000	[ESP] ASSURANCE LOCAUX	4 589,58	125,38	4 464,20
622100000	[ESP] FRAIS ET HONORAIRES D'ACQUISITION	132 602,29	68 305,56	64 296,73
622190000	[ESP] FRAIS ET HONORAIRES D'ACQUISITION - TRANSFERT PE	(132 602,29)	-	(132 602,29)
622601100	[ESP] HONORAIRES EVALUATION IMMOBILIERE	9 450,20	-	9 450,20
622601200	[ESP] HONORAIRES PM	4 350,86	-	4 350,86
622611000	HONORAIRES CONSEIL	41 666,67	-	41 666,67
622619100	HONORAIRES CONSEIL - TRANSFERT PE	(41 666,67)	-	(41 666,67)
622620000	HONORAIRES EXPERTISE COMPTABLE	15 312,50	11 500,00	3 812,50
622621000	[ESP] HONORAIRES FISCALITE PM	3 739,84	-	3 739,84
622630000	HONORAIRES COMMISSAIRE AUX COMPTES	19 074,60	6 000,00	13 074,60
622640000	HONORAIRES DEPOSITAIRE	9 000,00	-	9 000,00
622650000	HONORAIRES AVOCAT	8 494,00	30 000,00	(21 506,00)
622660000	HONORAIRES DE GESTION SGP	16 497,54	677,42	15 820,12
622670000	COMMISSION ACQUISITION SGP	18 700,44	55 555,56	(36 855,12)
622679000	COMMISSION ACQUISITION SGP - TRANSFERT PE	(18 700,44)	-	(18 700,44)
622680000	COMMISSIONS SOUSCRIPTION SGP	19 521,00	-	19 521,00
622689000	COMMISSION DE SOUSCRIPTION - TRANSFERT PE	(19 521,00)	-	(19 521,00)
622700000	FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	1 823,23	-	1 823,23
622801000	[ESP] HONORAIRES AUTRES PRESTATIONS	3 025,75	-	3 025,75
627000000	SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILÉS	9 437,52	597,64	8 839,88
627900001	FRAIS BANCAIRES - TRANSFERT PE	(6 000,00)	-	(6 000,00)
635131000	[ESP] TAXE FONCIERE	8 729,59	258,88	8 470,71
635132000	[ESP] TAXES DE STATIONNEMENT	1 823,81	-	1 823,81
637400000	[ESP] IMPOT SUR LES SOCIETES	20 731,00	-	20 731,00
658000000	PÉNALITÉS ET AUTRES CHARGES (ANCIENNEMENT CHARGES DIVERSES DE GEST	0,57	-	0,57
658210000	[ESP] PENALITES, AMENDES FISCALES ET PENALES	-	-	-
695110000	[ESP] IMPOT SUR LES SOCIETES	-	1 406,00	(1 406,00)
701001000	[ESP] LOYER BASIC FIT LEON	(201 426,81)	(7 526,89)	(193 899,92)
701002000	[ESP] LOYER BASIC FIT ARDOZ	(55 203,75)	-	(55 203,75)
702131000	[ESP] TAXE FONCIERE REFACTUREE	73,97	(258,88)	332,85
758000000	INDEMNITÉS ET AUTRES PRODUITS (ANCIENNEMENT PRODUITS DIVERS DE GES	(1,62)	-	(1,62)
768000000	AUTRES PRODUITS FINANCIERS	(36 762,75)	-	(36 762,75)
791000000	TRANSFERT FRAIS CONSTITUTION	-	(41 500,00)	41 500,00
791100000	TRANSFERT FRAIS ACQUISITION	-	(123 861,12)	123 861,12

5.7 Historique de distribution sur 2025

- 4,51€/ part au titre du T1 2025
- 1,88€/ par part au titre du T2 2025
- 1,61€/ part au titre du T3 2025
- 4,2715€/ part au titre du T4 2025

5.8 Proposition d'affectation du résultat de l'exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2025 s'est soldé par un profit comptable net de 225 503 euros. Ce résultat sera quasiment entièrement distribué aux associés dans le cadre de la distribution de dividendes du T4 2025.

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux de Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

6.1 Présentation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres au moins et 8 membres au plus pris parmi les associés. A ce jour, le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans maximum et ils sont toujours rééligibles.

En application de l'article 23.1 des statuts de la Société, afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée générale constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le premier exercice social complet de la Société.

Les statuts de la Société précisent par ailleurs qu'à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la Société, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des Marchés. Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats sera présentée dans une résolution, et les candidats élus seront ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société de Gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président et s'il le juge nécessaire un secrétaire, ce dernier étant éventuellement choisi en dehors de ses membres.
A la date de ce jour, et à la suite de la démission de son Président, Monsieur Guillaume SARKOZY, le Président du Conseil de Surveillance nommé lors du dernier Conseil de Surveillance est Monsieur Nicolas le Febvre.

6.2 Rôle et fonctionnement général du Conseil de Surveillance

Conformément aux dispositions de l'article 23.3 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion de la Société conformément à la loi,
- D'opérer à toute époque des vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société
- D'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société

6.3 Contrôle interne

Le contrôle interne est un dispositif qui vise à assurer la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable, prévenir et maîtriser les risques liés à l'activité de la Société et assurer la fiabilité de l'information comptable, financière et extra-financière.

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes ainsi que des réglementations externes auxquelles la Société de Gestion et la Société sont soumises et également d'identifier les pratiques de bonne gestion des risques relatifs aux activités de la Société.

Organisation du dispositif de contrôle permanent de premier niveau

Pris en charge par les opérationnels et réalisé préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations, il est exercé par chaque collaborateur de la Société de Gestion dans le cadre des actes qu'il exécute dans sa fonction ou sa mission professionnelle.

Organisation du dispositif de contrôle permanent de second niveau

Les contrôles de second niveau visent à s'assurer que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Ils consistent notamment à vérifier le respect de la réglementation et des règles professionnelles applicables à l'activité de gestion pour compte de tiers.

Les contrôles de second niveau sont pris en charge par le conseil choisi par la société de gestion à savoir : IQEQ

Politique de rémunération

- Le montant total des rémunérations ventilées en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la société de gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (carried interests) versé par le FIA ;
- Le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA. Il est précisé si le montant total des rémunérations se rapporte :
- Au montant total des rémunérations de l'ensemble du personnel du gestionnaire, avec mention du nombre de bénéficiaires ;
- Au montant total des rémunérations des membres du personnel du gestionnaire qui sont concernés exclusivement ou non par les activités du FIA, avec mention du nombre de bénéficiaires ;
- À la part du montant total des rémunérations du personnel du gestionnaire qui est imputable au FIA, avec mention du nombre de bénéficiaires.

Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission maximum de 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.
Cette commission est destinée à rémunérer la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. La Société de Gestion pourra éventuellement rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion.

Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion ne perçoit pas de commission de souscription.
Pour les associés souscrivant dans les 180 jours et dans la limite d'un capital social représentant 33.334 parts souscrites depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion ne percevra pas de commission de souscription.

Au titre de l'exercice 2025, la Société de Gestion a fait le choix de ne pas percevoir de commission de souscription, s'inscrivant dans une démarche volontaire de soutien à la performance du véhicule.

Cet effort vise à optimiser le rendement servi aux associés, en limitant les frais à l'entrée dans une phase de constitution et de déploiement du portefeuille.

Il traduit également la volonté d'aligner les intérêts de la Société de Gestion avec ceux des investisseurs, dans un contexte de marché exigeant.

Cette politique a ainsi contribué à favoriser l'atteinte du rendement prévisionnel de la SCPI, en maximisant les capitaux effectivement investis et en réduisant l'impact des frais sur la performance globale.

Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion maximum de 9% HT (soit 10,8% TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.
Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société de gestion a perçu une rémunération correspondant à la commission de gestion d'un montant de 17 174,96 euros HT, soit un montant de 20 609,95 euros TTC.

Commission de cession de parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit ou en cas de suspension de la variabilité du capital, la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 € HT) (soit cent quatre-vingts euros toutes taxes comprises (180 € TTC) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts cédées.

Commission d'acquisition ou de cession sur actif immobilier

Une commission d'acquisition sur actif immobilier est prélevée par la Société de Gestion. La commission maximum sera égale à 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition hors taxes et hors droits des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société de gestion a perçu une rémunération correspondant à la commission d'acquisition ou de cession sur un actif immobilier d'un montant de 35 700€ HT, soit un montant de 42 840€ TTC.

En outre, une commission d'acquisition est perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la cession d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à un maximum de 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA en vigueur), du prix net vendeur.
Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à un maximum de 5% HT du montant HT des travaux effectivement réalisés.
La société de gestion n'a perçu aucune remuneration pour le suivi et pilotage des travaux en 2025.

La Société de Gestion a donc perçu une rémunération totale de 35 700€ HT, soit un montant de 42 840 TTC, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

5. DÉMARCHE RSE ET ESG

Conformément à sa classification SFDR « Article 8 », la Société intègre les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement.

Au cours de l'exercice, une acquisition a été réalisée : l'actif « Torrejon de Ardoz ». Celui-ci a fait l'objet d'une analyse ESG spécifique en phase d'acquisition, notamment sur sa performance énergétique, son accessibilité, et la qualité de son environnement locatif. Cette évaluation permet de s'assurer de sa compatibilité avec les engagements de la SCPI en matière de durabilité.

6. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice, la Société s'est positionnée sur deux opportunités situées en Espagne. Aucun événement susceptible de remettre en cause les comptes de l'exercice clos n'est à signaler.

7. PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE A VENIR

L'année 2026 s'inscrit dans un environnement de marché qui demeure en phase d'ajustement pour l'immobilier. Après la période de resserrement des conditions financières observée ces dernières années, les premiers signes d'assouplissement monétaire contribuent progressivement à améliorer la lisibilité du marché, même si les conditions d'investissement restent sélectives.

Dans ce contexte, la SCPI poursuit son développement avec prudence. Sur le plan de la collecte, l'environnement demeure marqué par une certaine retenue des investisseurs et par une concurrence soutenue entre les différents véhicules d'épargne. La collecte reste ainsi progressive et dépendante des conditions de marché, la Société de gestion veillant à accompagner le développement du fonds de manière maîtrisée.

La Société de gestion continue par ailleurs de structurer ses relations avec les partenaires distributeurs et les conseillers en gestion de patrimoine, dans l'objectif de poursuivre le déploiement de la SCPI dans la durée.

Dans la continuité de la stratégie définie lors des exercices précédents, la SCPI poursuivra une politique d'investissement sélective, en privilégiant des actifs de qualité, portés par des locataires solides et en cohérence avec la stratégie d'investissement du fonds.

En cas de recours à la méthode de la VaR : le rapport annuel doit comprendre les éléments suivants : • Niveau de levier indicatif, ainsi que la possibilité d'atteindre un niveau de levier plus élevé ; • Pour la méthode en VaR relative : informations relatives au portefeuille de référence ; **Publication des niveaux de VaR :** • Niveau maximum, minimum et moyen de VaR atteints au cours de l'exercice ; • Modèle et paramètres utilisés lors des calculs (intervalle de confiance, taille de l'échantillon de données…) ; • Informations relatives au portefeuille de référence (VaR relative).			N/A
Informations relatives à l'activité, à la performance, aux risques et incertitudes d'investissement : Le rapport sur les activités de l'exercice comprend au moins : a) Une vue d'ensemble des activités d'investissement réalisées durant l'année ou la période ; b) Une vue d'ensemble du portefeuille du FIA à la clôture de l'exercice ou à la fin de la période => cf. comptes annuels ; c) Une vue d'ensemble de la performance du FIA durant l'exercice ou la période ; d) Une présentation des changements substantiels, tels que définis ci-avant e) Un compte rendu juste et équilibré des activités et de la performance du FIA, ainsi que, le cas échéant, une description des principaux risques et des principales incertitudes d'investissement ou incertitudes économiques auxquels est confronté le FIA. f) dans la mesure nécessaire à la compréhension des activités d'investissement du FIA ou de sa performance, l'analyse contient des indicateurs clés de performance, financiers et non financiers, qui sont pertinents pour ce FIA.	Oui		

LA SOCIETE DE GESTION
Clubfunding Asset Management
Représentée par M. Pierre-Alexandre DUC, Directeur général

DocuSigned by:
Pierre-Alexandre Duc
A434EE48BDCC4D3...

vitality SCPI

vitality
SCPI



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

ClubFunding®
Group

VITALITY

Société civile de placement immobilier à capital variable

Au capital minimum de 760.000 €

Siège Social : 10, rue Cambacérès, 75008 Paris

934 631 839 R.C.S. Paris

(la « Société »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 25 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six,

Le 25 juin

A 9 heures 30

Les associés de la société civile de placement immobilier à capital variable VITALITY au capital minimum de 760.000 € dont le siège social est situé 10 rue Cambacérès, 75008 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 934 631 839, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle au Morning 3 rue Alfred Roll – 75017 PARIS sur convocation faite par la Société de Gestion.

Il a été établi la feuille de présence, à laquelle est joint un état récapitulatif des votes par correspondance.

En application de l'article 26.2 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale est présidée par Monsieur Pierre-Alexandre Duc, en sa qualité de représentant de la Société de Gestion de la Société (le « **Président** »).

Monsieur Léopold Alexandre est désigné comme secrétaire de séance.

La feuille de présence, certifiée exacte par le Président et les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent ensemble plus du quart du capital social de la Société.

En conséquence, l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président présente à l'Assemblée Générale les documents suivants :

- Le rapport de la Société de Gestion
- Le rapport du Conseil de Surveillance
- Les rapports du Commissaire aux comptes

- Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Les formulaires de vote par correspondance reçus
- L'avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires
- Un exemplaire des statuts de la Société
- Le texte des résolutions proposées

Le Président déclare que tous les documents et renseignements prescrits par la loi ont été adressés aux Associés et au Commissaire aux comptes ou tenus à leur disposition au siège social de la Société dans les délais légaux.

Les Associés lui donnent acte de ses déclarations et déclarent expressément avoir reçu toute information dans les délais nécessaires à leur prise de décision.

Le Président rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Présentation du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du commissaire aux comptes sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des valeurs de la Société et du capital social - Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier
- Pouvoir pour formalités

Personne ne demandant la parole, le Président déclare alors la discussion générale ouverte.

PREMIERE RESOLUTION

Présentation du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du commissaire aux comptes sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des valeurs de la Société et du capital social - Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31 décembre 2025, approuve lesdits comptes tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la Société de Gestion et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour ledit exercice.

L'Assemblée Générale prend acte que le capital social de la Société à la clôture de l'exercice s'élève à 4 849 650 euros.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, approuve les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2025 qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 5 454 728 euros, soit 169 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 5 671 950 euros, soit 175 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 6 621 441 euros, soit 206.72 euros par part.

Cette résolution est adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, approuve l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025, telle que proposée par celle-ci.

Il est décidé d'affecter le bénéfice distribuable comme suit :

Calcul du bénéfice distribuable :

Résultat de l'exercice 2025	225 503,00 €
Report à nouveau antérieur (2024)	– 1 280,00 €
Bénéfice distribuable	**224 223,00 €**

Répartition du bénéfice distribuable :

Distribution totale au titre de l'exercice 2025	224 204,48 €
Soit une distribution par part (en jouissance) de	12,27 €
Report à nouveau 2025	**19,00 €**

Cette résolution est adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance

TROISIEME RESOLUTION

Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

L'Assemblée, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cette résolution est adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance

QUATRIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités légales de dépôt et de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

Cette résolution est adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

* *
*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Président de l'Assemblée

Le Secrétaire