# RAPPORT ANNUEL 2024



AU 31 DÉCEMBRE 2024

vitality SCPI

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 20
6. Évènements postérieurs 20
7. Perspectives pour 2025 20


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 A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 27 JUIN 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 premier exercice, l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024

L'année 2024 s'est achevée dans un environnement économique encore marqué par les conséquences du cycle de resserrement monétaire engagé en 2022. Face à une inflation progressivement maîtrisée, la Banque Centrale Européenne a amorcé une inflexion de sa politique monétaire en fin d'année, procédant à une première baisse de ses taux directeurs au quatrième trimestre. Cette décision a été accueillie favorablement par les marchés financiers et les acteurs du secteur immobilier, soulagés par la perspective d'une détente du coût de financement.

Dans ce contexte, les investisseurs ont continué à rechercher des placements offrant un couple rendement/risque attractif et une capacité de résilience, en particulier dans les secteurs tangibles comme l'immobilier. La SCPI s'est inscrite dans cette dynamique, en poursuivant sa stratégie d'allocation prudente et diversifiée.

## 1.2 Environnement immobilier en 2024

L'année 2024 a été marquée par une poursuite de l'ajustement des marchés immobiliers, amorcé dès 2023 sous l'effet de la remontée brutale des taux d'intérêt. Dans un contexte de revalorisation des actifs et de contraintes de financement accrues, les volumes de transactions sont restés inférieurs à leur moyenne historique, tant en France qu'au niveau européen.

La pression sur les valeurs vénales a été particulièrement notable dans les segments les plus exposés à la hausse des taux, comme les bureaux en périphérie ou les commerces peu différenciés. À l'inverse, les actifs offrant des fondamentaux solides — tels que des emplacements stratégiques, des locataires de qualité et des usages porteurs (santé, éducation, sport, bien-être) — ont mieux résisté et continué à susciter l'intérêt des investisseurs.

La correction des valeurs a également généré de nouvelles opportunités pour les acteurs disposant de liquidités et capables d'investir dans une logique de moyen-long terme. Ce contexte a permis à la SCPI d'initier sa stratégie d'acquisitions en ciblant des actifs résilients, bien positionnés et compatibles avec les attentes de rendement durable



# 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.

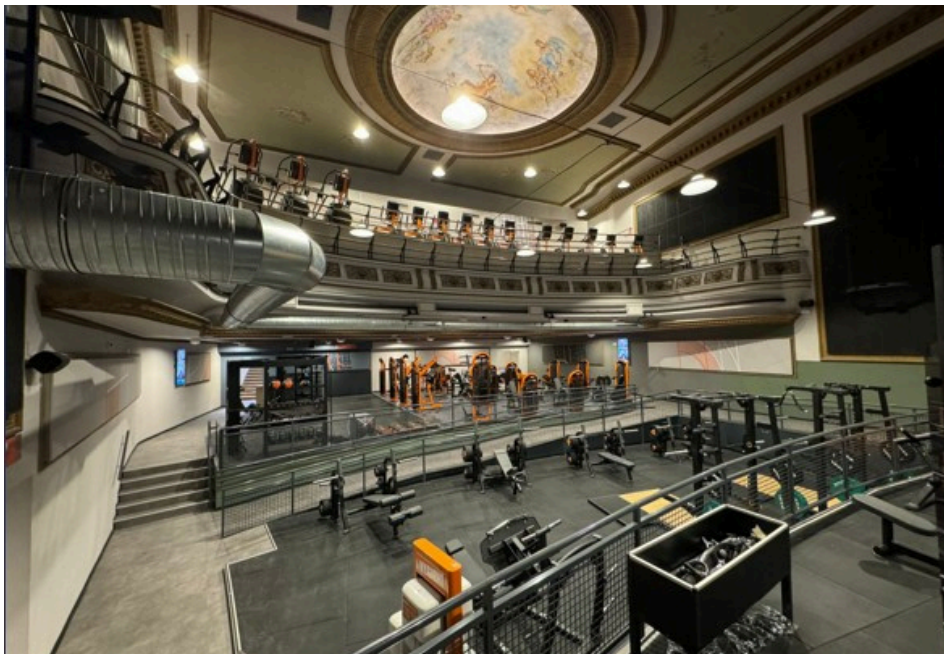
### 2.2.1 Acquisitions / cessions d'actif immobilier au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

S'agissant du premier exercice social de la SCPI, la Société a réalisé l'acquisition de 1 actif immobilier, représentant un montant total de 2 777 778 euros, situé à Léon en Espagne.

En application de sa politique d'investissement, la Société a, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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).<br>• Commerces spécialisés (enseignes de sports tels que vêtements, accessoires, matériels sportifs, etc.), clubs et gymnases (infrastructures sportives locales) | Salle de sport située à Léon en Espagne. Rénovée en 2024 et louée par Basic Fit depuis septembre 2024 avec un bail 12 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)<br>• Actifs immobiliers dans le secteur de la nutrition et du bien-être (enseignes de nutrition de produits bio et naturels, de compléments alimentaires, etc.)<br>• 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 aquise en décembre 2024.*
*Léon, Espagne.*

vitality SCPI

**CLUBFUNDING AM**
19 Rue Cambacérès - 75008 PARIS

ClubFunding Asset Management est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés financiers sous le numéro GP-200000025 délivré le 01/09/2020.

Société par actions simplifiée au capital de 1.633.518 euros.



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

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

*Répartition géographique du Patrimoine*

| | |
|---|---|
| France | |
| Zone OCDE | 2 777 778 |

*Focus sur le Patrimoine en France (en valeur)*

| Ville | Valeur |
|---|---|
| | |

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

| Pays | Valeur |
|---|---|
| Espagne | 2 777 778 |

La Société détient les actifs immobiliers décrits dans le paragraphe « Actifs immobiliers composant le Patrimoine de la Société » ci-dessous au 31 décembre 2024.

## 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 : Elle sera effectuée le 30/06/2025

## Situation locative (présentation par actif immobilier)

Léon – Basic Fit :

- Montant des loyers quittancés : 200 000€ 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.

## 3. SITUATION FINANCIERE ET SITUATION DE L'ENDETTEMENT

La trésorerie disponible à la clôture de l'exercice s'établit à 1 200 100 euros.

Au 31 décembre 2024, la Société a 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 autre 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 2024, les ratios réglementaires sont strictement respectés.

# 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 2024

- Capitalisation : 3 368 850€
- Nombre d'associés : 101
- Nombre de parts : 22.459

### Evolution du capital / des parts

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le capital social de la Société est passé de 0€ puis 760 200€ à sa constitution puis 3 368 850€ à la fin de l'exercice. Cette progression reflète une collecte nette de 2 608 650€, correspondant à 17 391 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 3 368 850 € et atteint 22% de ce plafond.

Le nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2024 s'élève à 22.459, détenues par 101 associés, contre 5.068 parts souscrites par 20 associés à la constitution de la Société.

| | | souscriptions au cours de l'exercice | | | des souscriptions | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| À la date de constitution | 912 240 | N/A | 5068 | 20 | N/A | 180 |
| 31/12/2024 | 3 368 850 | 2 608 650 | 2 459 | 101 | N/A | 180 |

## 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 31/12/2024, s'établit à 200 €, contre 200 € à la constitution de la Société, soit une évolution de 0%.

Le prix de souscription au 30 décembre 2024 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 200 € par part.

| | Constitution | 2024 |
|---|---|---|
| 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 | N/A |
| Rentabilité de la part sur le prix de souscription | N/A | N/A |
| Prix de la souscription moyenne de l'année | 180 € | 180 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché | N/A | N/A |
| Report à nouveau cumulé par part souscrite (en €) | N/A | N/A |

Ce prix de souscription de 180€ est prévu dans le document d'information pour les parts sponsors et fondateurs.

## Evolution des conditions de retrait et/ou de cession

## 4.2 Evolution des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution au 30 décembre 2024

| Société en € | En € | En € par part |
|---|---|---|
| Valeur comptable | 3 875 979 | 173 |
| Valeur de réalisation | 3 875 979 | 173 |
| Valeur de constitution | 4 490 520 | 200 |

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 Evènements significatifs de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

-

## 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

-

## 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 2024 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 :

## Tableau d'emploi des fonds

| En euros | Total à la constitution | Durant l'exercice | Au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés (capital + PE) | 912 260 | 3 130 380 | 3 877 259 |
| Cession d'immeubles | - | - | - |
| Plus / moins-values nettes de fiscalité sur cession d'immeuble (hors frais) | - | - | - |
| Emprunts | - | - | - |
| Prélèvements sur primes démission | - | - | - |
| Achat d'immeubles (hors frais) | - | 2 777 778 | 2 777 778 |
| 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 2024 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 un 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 | (3 368 850,00) | - | (3 368 850,00) |
| 104100000 | Primes d'émission | (673 770,00) | - | (673 770,00) |
| 104900000 | Prélèvement primes d'émission | 165 361,12 | - | 165 361,12 |
| 213100000 | ACTIF BASIC FIT LEON | 2 777 778,00 | - | 2 777 778,00 |
| 401000000 | Fournisseurs | (54 450,00) | - | (54 450,00) |
| 408100000 | Fournisseurs Factures non parvenues | (86 804,95) | - | (86 804,95) |
| 409800000 | Rabais, remises, ristournes à obtenir et autres avoirs non encore reçu | 16 650,00 | - | 16 650,00 |
| 418100000 | Clients - Factures à établir | 73,97 | - | 73,97 |
| 444100000 | ETAT - IMPOT SUR LES BENEFICES ESPAGNE | (1 406,00) | - | (1 406,00) |
| 445640000 | TVA déductible sur encaissements | 9 075,00 | - | 9 075,00 |
| 445860000 | Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non parvenues | 11 671,59 | - | 11 671,59 |
| 456000000 | Associés - Opérations sur le capital | - | - | - |
| 456100000 | Associés - Comptes d'apport en société | (180,00) | - | (180,00) |
| 467000000 | Divers comptes débiteurs et produits à recevoir | 3 470,79 | - | 3 470,79 |
| 467100000 | SEQUESTRE NOTAIRE | - | - | - |
| 512000000 | Banque Palatine COMPTE DE SOUSCRIPTION | 558 381,53 | - | 558 381,53 |
| 512010000 | Banque Palatine Compte de Fonctionnement | 641 719,40 | - | 641 719,40 |
| 580000000 | Virements internes | - | - | - |
| 616100000 | ASSURANCE LOCAUX ESPAGNE | 125,38 | - | 125,38 |
| 622100000 | FRAIS ET HONORAIRES D'ACQUISITION | 68 305,56 | - | 68 305,56 |
| 622620000 | HONORAIRES EXPERTISE COMPTABLE | 11 500,00 | - | 11 500,00 |
| 622630000 | HONORAIRES COMMISSAIRE AUX COMPTES | 6 000,00 | - | 6 000,00 |
| 622640000 | HONORAIRES DEPOSITAIRE | - | - | - |
| 622650000 | HONORAIRES AVOCAT | 30 000,00 | - | 30 000,00 |
| 622660000 | HONORAIRES DE GESTION SGP | 677,42 | - | 677,42 |
| 622670000 | COMMISSION ACQUISITION SGP | 55 555,56 | - | 55 555,56 |
| 627000000 | Services bancaires et assimilés | 597,64 | - | 597,64 |
| 635131000 | TAXE FONCIERE ESPAGNE | 258,88 | - | 258,88 |
| 695110000 | IMPOT SUR LES SOCIETES ESPAGNE | 1 406,00 | - | 1 406,00 |
| 701001000 | LOYER BASIC FIT LEON ESPAGNE | (7 526,89) | - | (7 526,89) |
| 702131000 | TAXE FONCIERE REFACTUREE | (258,88) | - | (258,88) |
| 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 2024

-

## 5.8 Proposition d'affectation du résultat de l'exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2024 s'est soldé par une perte comptable nette de 1280 euros, principalement imputable aux différentes charges d'exploitations de la SCPI. Conformément aux dispositions statutaires et réglementaires, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'affecter cette perte comme suit :

- L'intégralité de la perte, soit 1280 euros, serait imputée sur le compte report à nouveau, qui s'élèverait après affectation à (1280) euros.

Cette affectation vise à maintenir la stabilité financière de la SCPI tout en tenant compte de ses capacités futures de redressement. Il est précisé que la société de gestion veille à mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour restaurer le niveau de résultat, notamment par l'encaissement des produits de ses investissements et le déploiement des fonds propres disponibles sur de nouveaux actifs.

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.

Du fait de la courte durée du premier exercice, la Société de Gestion fera un appel à candidature pour nommer deux membres lors de la clôture du 31/12/2025.

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, le Président du Conseil de Surveillance est GSNB Conseil, représentée par Monsieur Guillaume Sarkozy et n'a pas nommé de secrétaire.

## 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 de les 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 premier 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 : AGAMA Conseil.

*Politique de rémunération*

- Le montant total des rémunérations pour ventiler 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 clos le 31 décembre 2024, la Société de gestion a perçu une rémunération correspondant à la commission de souscription d'un montant de 0€ HT, soit un montant de 0€ euros TTC.

## 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 2024, la Société de gestion a perçu une rémunération correspondant à la commission de gestion d'un montant de 677 euros HT, soit un montant de 812.40 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.
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 0€ HT, soit un montant de 0€ TTC.

## 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.

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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 55 555.56 euros HT, soit un montant de 66 666.67 euros TTC.

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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 0€ HT, soit un montant de 0€ TTC.

La Société de Gestion a donc perçu une rémunération totale de 56 232€ HT, soit un montant de 67 478.40 TTC, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Ce montant représente 866% des produits de la Société sur l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 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 première acquisition a été réalisée : l'actif « Léon ». 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 et en Angleterre. 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 2025 s'ouvre dans un contexte plus favorable, marqué par les premiers signes d'assouplissement monétaire et un regain d'intérêt pour les actifs réels. Si l'environnement reste exigeant, il offre également des opportunités à ceux capables de se positionner rapidement et avec discernement — une approche que la Société entend poursuivre avec rigueur.

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

La Société poursuit activement ses efforts de développement, notamment à travers le renforcement des partenariats avec les distributeurs et les conseillers en gestion de patrimoine, afin d'amplifier progressivement la collecte au cours des prochains mois.

Forte des fondamentaux posés en 2024, la SCPI poursuivra sa stratégie d'acquisitions ciblées, avec une attention particulière portée à la qualité des actifs, à la solidité des locataires et à la cohérence stratégique de chaque investissement.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **En cas de recours à la méthode de la VaR : le rapport annuel doit comprendre les éléments suivants :**<br><br>• Niveau de levier indicatif, ainsi que la possibilité d'atteindre un niveau de levier plus élevé ;<br>• Pour la méthode en VaR relative : informations relatives au portefeuille de référence ;<br><br>**Publication des niveaux de VaR :**<br><br>• Niveau maximum, minimum et moyen de VaR atteints au cours de l'exercice ;<br>• Modèle et paramètres utilisés lors des calculs (intervalle de confiance, taille de l'échantillon de données…) ;<br>• Informations relatives au portefeuille de référence (VaR relative). | | | N/A |
| **Informations relatives à l'activité, à la performance, aux risques et incertitudes d'investissement :**<br><br>Le rapport sur les activités de l'exercice comprend au moins :<br>a) Une vue d'ensemble des activités d'investissement réalisées durant l'année ou la période ;<br>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 ;<br>c) Une vue d'ensemble de la performance du FIA durant l'exercice ou la période ;<br>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.<br>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

vitality SCPI

DocuSigned by:
Pierre-Alexandre Duc
A434EE48BDCC4D3...

vitality
SCPI



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

ClubFunding®
Group