

## **VITALITY**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public

## **NOTE D'INFORMATION**

**VITALITY**

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable  
19 rue Cambacérès, 75008 Paris  
RCS PARIS n° 934 631 839

**La présente note d'information a été établie conformément aux dispositions du plan type de la note d'information des SCPI figurant à l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC 2019-04.**

## AVERTISSEMENTS

### AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

L'achat de parts de la SCPI VITALITY (ci-après, la « **SCPI VITALITY** » ou la « **Société** ») constitue un investissement immobilier, qui comme tout investissement immobilier est un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Il existe dans ce type de placement un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis.

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI VITALITY dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans ;
- cet investissement comporte un risque de perte du capital investi ;
- le capital investi n'est pas garanti, ni en termes de rendement, ni en termes de performance.
- La SCPI VITALITY ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;
- Vous vous exposez en qualité d'investisseur 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 ;

*En cas d'investissement à crédit, votre attention est attirée sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible (sous réserve des dispositions fiscales) des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence*

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI VITALITY est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale conformément à l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier : la SCPI VITALITY pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur comme la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

Le rendement de VITALITY pourra être impacté par la fiscalité applicable dans les pays dans lesquels

la SCPI VITALITY détient des biens immobiliers.

Une diminution du rendement pourrait également provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone Euro.

#### **AVERTISSEMENTS AUX ASSOCIES FONDATEURS**

L'attention des associés fondateurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et dans la limite d'un capital social cinq millions et cent euros (5.000.100 €), les premiers souscripteurs « sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de cent quatre-vingt euros (180 €) TTC par part jusqu'au 30 avril 2025 au lieu du prix de souscription de deux cent euros (200 €) TTC qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission abaissée à trente euros (30 €) TTC.

En contrepartie, les parts sociales souscrites par les premiers souscripteurs « sponsors » seront inaliénables pendant un délai de 3 ans à compter de leur souscription.

## INTRODUCTION

### 1. Renseignements sur les associés fondateurs et la Société de Gestion

#### 1.1 Renseignements sur les associés fondateurs

La SCPI VITALITY a été constituée le 17/2024 sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « **Société** » ou la « **SCPI VITALITY** ») à l'initiative des associés fondateurs.

Le capital initial de la Société s'élève à sept cent soixante mille et deux cents euros (760.200€), divisé en 5.068 parts sociales de cent cinquante euros (150€) de valeur nominale, numérotées de 1 à 5.068, réparti entre les associés fondateurs tels que listés ci-dessous (les « **Associés Fondateurs** ») en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Nom ou dénomination sociale des Associés Fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant du capital souscrit (en EUR)	Montant de la prime d'émission (en EUR)	Montant total de la souscription – prime d'émission incluse (en EUR)
SERMAIZE Olivier	1.111	166.650	33.330	199.980
TRESOLEND	1.096	164.400	32.880	197.280
PERRONIN David	556	83.400	16.680	100.080
LOBAU FINANCE	278	41.700	8.340	50.040
DUC Monique	278	41.700	8.340	50.040
SCI ARIONDAZ 26	278	41.700	8.340	50.040
SOCIETE HIGHLANDS CONSEIL	278	41.700	8.340	50.040
GSNB CONSEIL	278	41.700	8.340	50.040
SARKOZY Frédéric	56	8.400	1.680	10.080
BAUVILLARD Louis	166	24.900	4.980	29.880
NLF CONSULTING	166	24.900	4.980	29.880
POIRIER Jean-Luc	139	20.850	4.170	25.020
AGIRAF	111	16.650	3.330	19.980
LE FEBVRE Nicolas	111	16.650	3.330	19.980
LE FEBVRE Arnaud	56	8.400	1.680	10.080
PEZET Bertrand	56	8.400	1.680	10.080
PIERRE LOUIS Françoise	33	4.950	990	5.940
EL KHOURY Elie	11	1.650	330	1.980
VALCOR	5	750	150	900
CHARLES Aurélie	5	750	150	900
<b>TOTAL</b>	<b>5.068</b>	<b>760.200</b>	<b>152.040</b>	<b>912.240</b>

Les Associés Fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux en date du 18 octobre 2024.

Conformément à l'article L.214-86 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les parts ainsi détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité

des Marchés Financiers.

## **1.2 Renseignements sur la Société de Gestion**

La société CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 1.633.518 euros, dont le siège social est situé 19 rue Cambacérès, 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 881 049 423, qui a reçu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n°GP-20000025 le 1 septembre 2020 (la « **Société de Gestion** »), est désignée comme gérant nommé statutairement sans limitation de durée.

## **2. Objectifs et politique d'investissement et de gestion de la Société**

### **2.1 Politique d'investissement générale**

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 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 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.

### **Typologie sectorielle des actifs immobiliers :**

La SCPI VITALITY a vocation à investir dans la typologie d'actifs immobiliers en lien avec les thèmes : Sport & du Bien-être.

Bien que le marché soit spécialisé, il présente une richesse d'actifs diversifiés, garantissant une répartition optimale des risques et des rendements potentiels.

Les principaux axes d'investissement de la SCPI VITALITY sont :

- Actifs immobiliers dans le secteur du sport incluant les salles de sports (infrastructures de fitness modernes et accessibles), des commerces spécialisés (enseignes de sports tels que vêtements, accessoires, matériels sportifs, etc.), clubs et gymnases (infrastructures sportives locales),
- 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), des actifs immobiliers dans le secteur de la nutrition et du bien-être (enseignes de nutrition de produits bio et naturels, de compléments alimentaires, etc.) et des 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.), et

- 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.

En complément, la SCPI VITALITY pourra également, dans la limite de la réglementation applicable et toujours en lien avec le secteur du Sport & du bien-être :

- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles
- céder des éléments de son patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas acquis en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, conformément à l'article R.214-157,3°, d du Code monétaire et financier
- conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location ;
- détenir des dépôts, des liquidités et des instruments financiers à terme simples (en particulier, swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux, conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social) ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- acquérir des parts ou actions de sociétés civiles ou d'organismes de placement collectif immobiliers de droit français ou de droit étranger ayant un objet équivalent dans une limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI VITALITY ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme, dans une limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI VITALITY.

A titre accessoire, la SCPI VITALITY pourra aussi acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

#### **Localisation des actifs immobiliers :**

La SCPI VITALITY a pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers situés dans les pays de la zone OCDE et notamment en Espagne, Portugal, Italie, les pays du Benelux, l'Allemagne et le UK. Cette exposition géographique a pour but d'ouvrir la SCPI VITALITY à différents marchés et opportunités d'investissement.

Les investissements seront réalisés en portant une attention toute particulières aux critères suivants :

- Les caractéristiques de l'actif (technique, performance énergétique, etc. ...)
- Qualité de l'état locatif : solidité financière des locataires, durée des baux, niveau des loyers, etc...
- Dynamisme de la zone géographique
- Profondeur du marché locatif
- Environnement de la zone (commodités, transports, etc...)

Pour les investissements hors de la zone Euro, qui représenteront moins de 10% des investissements de la SCPI VITALITY, 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.

## 2.2 Stratégie extra-financière

Pour l'intégralité des actifs immobiliers, la **SCPI VITALITY** prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (« **ESG** ») dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs.

La stratégie d'investissement de la SCPI VITALITY promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « **SFDR** »).

Cette stratégie, dite « *Best-in-progress* », est mise en œuvre par les équipes d'acquisition et de gestion à chaque étape clé du processus d'investissement et de gestion.

Lors de l'acquisition, l'équipe en charge d'étudier les opportunités d'acquisition des actifs immobiliers, réalise également une analyse spécifique à l'ESG. Celle-ci permet d'identifier l'existence potentielle de point de d'attention ESG comme des inconformités réglementaires.

Lors de l'entrée dans le portefeuille de l'actif, une partie des informations ESG collectées dans le cadre de la due diligence seront renseignées dans la grille d'évaluation ESG. Cette dernière permettra, par un jeu de pondérations, de déterminer la note ESG initiale de l'actif et d'identifier les axes d'amélioration.

Cette grille d'évaluation a pour objectif d'analyser la performance et le potentiel des actifs à travers un ensemble de critères couvrant les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. L'évaluation du profil environnemental des actifs s'appuiera sur les caractéristiques intrinsèques des équipements, mais également leur utilisation dans le but d'appréhender la performance énergétique, leur capacité à réduire leur empreinte carbone, à optimiser leur consommation d'eau, et à démontrer une résilience face aux changements climatiques. Sur le volet social, l'analyse portera principalement sur l'intégration de l'actif dans son environnement local ainsi que sur le confort des occupants. Enfin, cet ensemble sera enrichi par un échange d'informations et un renforcement des relations avec les parties prenantes, afin de favoriser de rendre possible l'amélioration des critères précédemment mentionnés. A minima, 90% du portefeuille est évalué d'un point de vue ESG.

Lors de la gestion, la SCPI VITALITY s'engage à mettre en place le plan d'action défini afin de faire progresser l'actif de 20 points, dans la mesure du possible, dans un délai de 3 ans. A défaut, la note ESG moyenne du portefeuille immobilier de la SCPI VITALITY doit au moins progresser de 20 points sur 3 ans.

Une évaluation ESG annuelle est prévue afin d'assurer le respect des engagements pris en matière de progression de l'actif. Les plans d'action pourront être actualisés le cas échéant, sous réserve qu'ils permettent à l'actif d'atteindre la performance visée.

## 2.3 Politique de financement

La SCPI VITALITY pourra recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale conformément à l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Le montant des emprunts ne pourra 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.

Le total des emprunts bancaires et non bancaires mis en place dans les sociétés détenues directement et indirectement (en ce inclus le crédit-bail immobilier), est pris en compte par la SCPI VITALITY, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la SCPI VITALITY à ses filiales.

Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul de ce ratio, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés, détenues directement et indirectement par la SCPI VITALITY, à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la SCPI VITALITY a elle-même accordées et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la filiale commune.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI VITALITY sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La SCPI 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 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, sera de 40% au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SCPI VITALITY, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SCPI VITALITY. L'exposition de la SCPI VITALITY 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 SCPI VITALITY et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI VITALITY, la Société de Gestion pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de taux

### **3. Modification de la stratégie d'investissement ou de la politique d'investissement**

Si la Société de Gestion le juge opportun, notamment en raison de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires applicables ou après analyse du marché, elle pourra modifier la stratégie d'investissement ou politique d'investissement de la SCPI VITALITY.

La modification significative de la politique d'investissement suppose l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI VITALITY prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion ainsi que le visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'information des associés est assurée par la Société de Gestion au moyen de la diffusion de la documentation réglementaire conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

### **4. Capital – Variabilité du capital**

Le capital social initial de la SCPI VITALITY s'élève à sept cent soixante mille deux cents euros (760.200€), divisé en 5.068 parts sociales de cent cinquante euros (150€) de valeur nominale, numérotées de 1 à 5.068.

Les associés fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de trente euros (30€) par part.

- Le capital social minimum, conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier, est fixé sept cent soixante mille euros (760 000 €), hors prime d'émission.
- Le capital social maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à quinze millions d'euros (15.000.000 €), hors prime d'émission.
- Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

#### **4.1 Variabilité du capital et blocage des demandes de retraits**

Le capital effectif de la SCPI VITALITY, qui consiste en la part du capital social statutaire effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports des associés, peut être par décision d'une assemblée générale extraordinaire des associés :

- Augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire ; et
- Diminué par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions légales et réglementaires, étant précisé que le remboursement des parts intervient en contrepartie d'une ou plusieurs souscription(s) correspondante(s)

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice.

En outre, elle mentionne dans chaque bulletin d'information les mouvements de capital constatés au cours de la période précédente.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Il en va de même si les ordres de cession de parts figurant sur le registre conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier ne sont pas satisfaits pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La SCPI SERENITY étant une société à capital variable, tout associé peut adresser une demande de retrait en application des stipulations du Chapitre 2 – Modalités de Sortie des présentes. Le remboursement de ses parts (c'est-à-dire son retrait) interviendra en contrepartie d'une ou plusieurs souscription(s) correspondante(s), étant précisé que la compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription existantes intervient à la date de publication de la prochaine valeur de réalisation la plus proche de la date de retrait en application des stipulations du paragraphe 2.1 du Chapitre 2 de la présente note d'information. Il est rappelé que le capital social de la SCPI SERENITY ne peut toutefois pas, par l'effet des retraits, devenir inférieur à la plus élevée des trois limites

suivantes :

1. 10 % du capital social statutaire maximum,
2. 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale, du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760.000 € en application des dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier.

Pour faire face aux demandes de retraits, la SCPI VITALITY peut constituer, sous réserve d'une décision prise en ce sens par l'Assemblée Générale des associés, un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

#### **4.2 Suspension de la variabilité du capital**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI VITALITY qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- La suspension des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

Tant que les associés, qui ont formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'ont pas cédé l'intégralité des parts qui ont fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, restent comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI VITALITY, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

## 5. Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI VITALITY a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI VITALITY en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

## 6. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

La SCPI VITALITY est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, et tous textes subséquents.

La sélection des investissements/actifs immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif, juridique et environnemental. Cet audit sera effectué par la Société de Gestion avec le concours des conseils externes de la SCPI VITALITY.

L'acquisition d'un immeuble donnera lieu à la signature d'un acte notarié. En cas d'acquisition de société, celle-ci donnera lieu à la signature d'un acte sous signature privée. Après signature d'un tel acte notarié, la SCPI VITALITY devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de bail. En qualité de propriétaire et de bailleur, la SCPI VITALITY supportera la responsabilité contractuelle attachée à de telles qualités. Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI VITALITY sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement, soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

## 7. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

L'investissement dans une SCPI VITALITY est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins huit (8) ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la SCPI VITALITY sont les suivants :

**Risques de perte en capital :** la SCPI VITALITY n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI VITALITY s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risques liés au marché immobilier :** les investissements réalisés par la SCPI VITALITY seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés

de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI VITALITY. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI VITALITY peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI VITALITY.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs, et, par conséquent, sur le rendement et la performance de la SCPI VITALITY :

- Les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers,
- Les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étrangers, marchés cycliques connaissant des phases haussières et baissières
- Les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables
- Les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers
- Les risques liés à la dépendance vis-à-vis de certains locataires
- Les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.)
- Les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même zone géographique
- Les risques liés aux conditions d'exploitation des immeubles dans le cadre d'actifs de typologie immobilière spécifiques
- Les risques liés aux conditions dans lesquelles sont menés les projets de construction de rénovation ou d'autres types de travaux en qualité de maître d'ouvrage ou dans le cadre de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), notamment sur les aspects techniques : risques liés à la construction, retard dans l'achèvement des travaux, ou dans le plan de location une fois les travaux achevés, pouvant engendrer un retard dans la perception des revenus locatifs et/ou des frais supplémentaires imprévus.
- Les risques liés aux évolutions des régimes fiscaux, législatifs et réglementaires européens et locaux

**Risque de liquidité des parts de la SCPI VITALITY** : ce risque correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI VITALITY ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend donc de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI VITALITY doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 8 ans.

**Risques liés à la gestion discrétionnaire** : La Société de Gestion gère la SCPI VITALITY de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans la note d'information, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement. Le style de gestion pratiqué par la SCPI VITALITY repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI VITALITY ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI VITALITY peut être inférieure à son objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI VITALITY peut être négative.

**Risques liés à l'endettement et au recours à l'effet de levier** : La SCPI VITALITY peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au point 2.3 ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement ou réduire sa capacité de financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI VITALITY mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse

de la valeur de réalisation de la SCPI VITALITY.

**Risque de crédit** : les associés 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 en matière de durabilité** : les risques de durabilité traduisent le risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement.

Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

Les principaux risques de durabilité qui pourraient affecter les investissements réalisés par la SCPI VITALITY identifiés sont les suivants :

- (i) Risques physiques liés au changement climatique, qui résultent directement de l'exposition des actifs de la SCPI VITALITY aux aléas climatiques et pouvant occasionner des dommages aux actifs immobiliers et exiger la réalisation de travaux impactant leur rentabilité. Ils pourraient aussi diminuer l'attractivité des actifs et ainsi leur valeur de commercialisation et de revente.
- (ii) Risques de transition liés aux évolutions induites par la transition écologique, ces risques de transition pourraient être gérés, avec des coûts supplémentaires.
- (iii) Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux, ils correspondent aux conséquences pécuniaires d'une sanction ou d'une condamnation pour des manquements à la réglementation environnementale ou des dommages liés à des considérations environnementales
- (iv) Risques liés à la biodiversité, à savoir les conséquences sur le climat résultant d'une atteinte à la biodiversité.
- (v) Risques réputationnels, à savoir les risques liés à la sécurité des actifs immobiliers notamment pendant les phases de travaux ainsi que le risque lié au choix des sous-traitants.

**Risques liés à l'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme** : ce mode d'acquisition correspond à un engagement de paiement à une ou plusieurs échéances futures. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier et du marché du financement peuvent réduire de façon importante la capacité de faire face à cet engagement en fonds propres ou par emprunt. Cela pourrait aussi conduire à céder des actifs dans des conditions défavorables.

Le mode d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI VITALITY mais également ses risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI VITALITY.

**Risque de change** : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI VITALITY, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs.

L'objectif d'investissement vise principalement des actifs localisés dans des pays de la zone OCDE. Aussi, en fonction de la part d'actifs localisés hors zone euro, le risque de change pourra faire l'objet d'une couverture.

**Risque de taux** : ce risque résulte de la sensibilité de l'ensemble du portefeuille détenu par la SCPI ainsi que de ses éventuels endettements en cours, à mettre en place ou à renouveler, aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts et de l'inflation.

La SCPI VITALITY pourra avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux liés à un éventuel endettement à taux variable. Malgré une politique de couverture du risque de taux lié à ses éventuels endettements à taux variable, la SCPI VITALITY peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse.

Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI VITALITY. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif sur le levier financier.

Par ailleurs, les fluctuations des taux d'intérêt et de l'inflation peuvent avoir un impact significatif sur la valeur des actifs détenus et sur les loyers.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse des résultats de la SCPI VITALITY et de sa valeur de réalisation.

**Risque de contrepartie** : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché pour les actifs financiers et les instruments financiers à terme ou des locataires ou des promoteurs, d'entreprises générales ou de tout autre contractant pour les actifs immobiliers conduisant à un défaut de paiement. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI VITALITY.

**Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées** : les investissements de la SCPI VITALITY peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI VITALITY peut baisser.

**Risques de corruption et de blanchiment de capitaux** : ils correspondent aux violations des dispositions législatives et réglementaires visant à interdire la corruption et le blanchiment de capitaux. La mise en place par la Société de Gestion d'un dispositif efficace vise à minimiser ce risque dans le meilleur intérêt de la SCPI VITALITY et de ses associés.

## **8. Méthodes comptables et règles d'évaluation des actifs**

### **8.1 Méthodes comptables**

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément au plan comptable des SCPI.

La méthode des coûts historiques est retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité. Les immobilisations locatives du patrimoine sont inscrites à leur coût d'acquisition et ne font l'objet d'aucun amortissement. Néanmoins et en application du règlement comptable, une provision pour gros entretien est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI VITALITY, appréciée par l'expert externe en évaluation (art. 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers), et de la valeur nette des autres actifs de la société, tenant compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI VITALITY.

La SCPI VITALITY procédera en application de ses obligations légales et réglementaires à des

actualisations de la valorisation de son patrimoine, afin de refléter au mieux la valeur des actifs immobiliers. La Société de Gestion adressera un rapport motivé au Conseil de Surveillance afin qu'il autorise une modification des valeurs de réalisation et de reconstitution.

Les frais d'établissement, les frais d'enregistrements et les frais de notaire liés aux acquisitions effectuées, ainsi que la commission de souscription, si elle venait à exister, sont imputés sur la prime d'émission.

## 8.2 Evaluation des actifs

Les actifs immobiliers sont évalués annuellement par un expert indépendant immobilier. Le patrimoine locatif de la SCPI VITALITY fait l'objet d'une expertise au moins tous les 5 ans, actualisée tous les semestres par l'expert externe en évaluation. Il est précisé que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché.

En cas d'évènement exceptionnel (à titre d'exemple départ d'un locataire représentant plus de 30% de l'état locatif, travaux significatifs représentant plus de 30% de la valeur du bien) pouvant impacter la valeur de l'actif, une valorisation sera réalisée de manière semestrielle

Les parts détenues par la SCPI VITALITY sont évaluées (i) en ce qui concerne les actifs et droits réels à la valeur de marché et (ii) en ce qui concerne les autres actifs et passifs à leur valeur comptable.

Préalablement à l'achat de tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement, la Société de Gestion s'engage à le faire expertiser par un expert indépendant.

La valeur nette des autres actifs arrêtée par la Société de Gestion, sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

## CHAPITRE 1

### CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

#### 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, chaque souscripteur reçoit sur un support durable au sens de l'article du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, un dossier complet de souscription composé des documents suivants :

- la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation ;
- les statuts de la SCPI VITALITY ;
- le dernier Document d'Information Clé dit « DIC PRIIPS » ;
- le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations relatives aux conditions d'émission en cours ;
- le rapport annuel du dernier exercice social, le cas échéant ;
- le dernier bulletin d'information périodique, le cas échéant.

Avec l'accord du souscripteur, la souscription pourra être réalisée par voie électronique. Dans ce cas, le souscripteur validera qu'il a bien reçu l'ensemble des documents énoncés ci-dessus et procédera à la signature électronique de son bulletin de souscription.

#### 2. Nombre minimal de parts à souscrire et Modalités de versement du montant des souscriptions

##### 2.1 Nombre minimal de parts à souscrire

Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une (1) part pour les associés fondateurs ainsi que les autres associés.

Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

##### 2.2 Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions de versement des souscriptions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription. Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

La souscription des parts de la SCPI VITALITY peut se faire par le biais d'un emprunt contracté par le souscripteur. Dans ce cas, ce dernier doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le

crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### **3. Parts sociales de la SCPI VITALITY**

#### **3.1 Valeur nominale des parts sociales de la SCPI VITALITY**

Le capital est divisé en parts sociales de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

#### **3.2 Représentation des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis et inscrits sur les registres prévus à cet effet.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en font la demande à la SCPI VITALITY. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la SCPI VITALITY avant toute demande ou signification de cession ou transfert.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré.

Conformément aux dispositions de l'article 1866 du Code civil, les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues dans les conditions de l'article 2355 du Code civil.

#### **3.3 Modalités de calcul du prix de souscription**

Le prix de souscription est constitué du nominal de la part et d'une prime d'émission dont le montant est rappelé dans le bulletin de souscription.

La prime d'émission (ainsi que la prime de fusion le cas échéant) est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI VITALITY pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics et commissions;
- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI VITALITY pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) ;
- à préserver l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription.

Le montant de la prime d'émission est fixé et peut être modifié par la Société de Gestion. Il est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information périodique. Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de

Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin d'information.

La Société de Gestion doit, conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, établir un prix de souscription des parts déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L.214-109) et indiquée ci-dessous.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne à la clôture de chaque exercice dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI VITALITY :

- valeur **comptable**,
- valeur **de réalisation**, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes. La SCPI VITALITY se réserve la possibilité de procéder, le cas échéant, à une ou plusieurs actualisations de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice pour être au plus près de la « juste valeur » du patrimoine immobilier.
- valeur **de reconstitution**, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements, etc.)

Ces trois valeurs sont arrêtées et publiées chaque année par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information.

#### **4 Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et les versements sont reçus par la Société de Gestion, la société CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT à l'adresse suivante : 3 rue Alfred Roll, 75017 Paris, ainsi que par tout intermédiaire habilité.

Les souscriptions sont reçues sous format écrit en ce inclus les bulletins de souscription signés électroniquement. Les bulletins de souscription pourront être saisis sous forme dématérialisée au travers de toute application dédiée à cet effet.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte spécifique de la SCPI VITALITY non rémunéré des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

#### **5 Jouissance des parts**

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les dates à compter desquelles les parts souscrites durant un mois déterminé ont droit à dividendes sont fixées par la Société de Gestion.

Les parts porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième (4<sup>ème</sup>) mois suivant la date de souscription.

En cas de démembrement des parts, sauf convention contraire, l'usufruitier a le droit aux bénéfices de l'exercice quelle qu'en soit l'origine (résultat courant, résultat exceptionnel, etc.), l'imposition corrélative incombe à l'usufruitier. La Société sera valablement libérée du paiement des distributions, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire.

## **6 Détails des conditions de souscription**

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 200 € à compter de la première des 2 dates suivantes : (i) l'expiration d'un délai de 180 jours suivant l'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers ou (ii) la date à laquelle le capital social de la SCPI VITALITY atteint 5.000.100 €.

Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Conditions valables à compter de la première des 2 dates suivantes : (i) l'expiration d'un délai de 180 jours suivant l'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers ou (ii) la date à laquelle le capital social de la SCPI VITALITY atteint 5.000.100 € :

- Prix de souscription d'une part : 200 €
- Valeur nominale : 150€
- Prime d'émission : 50 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais de 200 €

La Société de Gestion perçoit de la SCPI VITALITY, à la souscription, une commission de souscription de 8% HT (soit 9,60% 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.

Afin d'assurer un traitement équitable des associés, ces conditions sont applicables à tout ordre de souscription intervenant à compter de l'obtention de l'agrément. Elles sont mentionnées dans le bulletin de souscription. Les modifications seront annoncées dans le bulletin périodique d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc.).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- Le capital initial n'a pas été entièrement libéré et ;
- Les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

## **6.1 Conditions de la première souscription ouverte au public**

La souscription des associés fondateurs a eu lieu jusqu'au [01/09/2024].

Conditions valables jusqu'au [01/09/2024] :

- Prix de souscription d'une part : 180 €
- Valeur nominale : 150€
- Prime d'émission : 30 €

Les Associés Fondateurs ont versé chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 150,00 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 30 € TTC (ne comprenant pas la part relative à la commission de souscription) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Les Associés Fondateurs ont donc versé la somme unitaire de 180 € TTC par part et la somme totale de 760 200 € hors prime d'émission.

Les parts détenues par les Associés Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI VITALITY de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'attention des Associés Fondateurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et dans la limite d'un capital social de cinq millions et cent euros (5 000 100 €), les premiers souscripteurs « sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, de cent quatre-vingt euros (180 €) TTC par part dans les cent quatre-vingt (180) jours depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers au lieu du prix de souscription de deux cents euros (200 €) TTC qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite. Cette réduction correspond à une prime d'émission abaissée à trente euros (30 €) TTC.

Conditions valables dans les cent quatre-vingts (180) jours depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers et dans la limite d'un capital social de 5.000.100 € :

- Prix de souscription d'une part : 180 €
- Valeur nominale : 150 €
- Prime d'émission : 30 €

En contrepartie, les parts sociales ainsi souscrites seront inaliénables pendant un délai de 3 ans à compter de leur souscription.

## **7 Restrictions à l'égard des U.S. Persons**

Les parts de la SCPI VITALITY ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (U.S. Person) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats- Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission" ou "SEC").

## **8 Garantie bancaire**

En application de l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire pour un montant de 3 912 240 euros portant sur 15% du capital maximum statutaire (soit 15% de 15.000.000 euros), primes d'émission incluses ainsi que sur le montant total versé par les Associés Fondateurs sera délivrée à la SCPI VITALITY, par la banque Banque Palatine pour faire face au remboursement du

montant des souscriptions, ainsi que celles des Associés Fondateurs, dans le cas où 15 % au moins du capital maximum ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-190 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, couvrant un montant de 3 912 240 euros a été délivrée par la Banque Palatine.

Cette garantie ne pourra être mise en jeu par les souscripteurs :

- (i) que si, conformément aux dispositions de l'article L. 214-116 du Code, les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital social maximum ci-dessus mentionné ;
- (ii) qu'après justification, conformément aux dispositions de l'article 422-191 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'expiration du délai légal d'une année susmentionné, par la société de gestion de la SCPI VITALITY (le "**Cautionné**") à l'Autorité des marchés financiers et à la Banque Palatine, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant décider la dissolution du Cautionné et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- (iii) qu'après remise par la SCPI VITALITY à la Banque Palatine par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution du Cautionné ;
  - de la liste complète des souscripteurs avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les 15 % du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et la Banque Palatine d'une attestation justifiant de ladite souscription.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI VITALITY est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire, sont remboursés du montant de leur souscription.

## CHAPITRE 2

### MODALITES DE SORTIE

#### 1. Dispositions générales

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose des moyens suivants dans le respect des règles et des limites fixées par les statuts :

- la vente des parts à un tiers qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts
- le remboursement des parts (retrait) demandé à la Société de Gestion et qui n'est possible que s'il existe des demandes de souscription pour les compenser.

En cas de blocage des retraits en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, se substituerait au retrait, la cession des parts par voie de confrontation des ordres d'achat et de vente organisée par la Société de Gestion.

#### 1.1 **Registre des transferts**

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

La cession est librement débattue entre les parties.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant opposable aux tiers.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans ce cas de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

#### 1.2 **Pièces à envoyer**

En cas de cession de parts, l'associé cédant informera dans le mois de la réalisation définitive de la cession, la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, de la réalisation de la cession de tout ou partie de ses parts en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, ainsi que le nombre de parts cédées, le prix offert et la date de cession.

Par ailleurs pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la SCPI VITALITY. Dans le cadre d'une cession, l'associé cédant devra également communiquer à la Société de Gestion :

- Le cerfa n°2759 signé et dûment complété
- L'acceptation de transfert signé par le bénéficiaire
- La justification du paiement des droits d'enregistrement au Trésor Public
- Le cas échéant, l'acte authentique ou sous seing privé de cession

La Société de Gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

### **1.3 Jouissance des parts**

En cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à compter de la date de publication de la prochaine valeur de réalisation la plus proche de la date de la cession : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

Il est précisé qu'une valeur de réalisation sera établie semestriellement.

### **1.4 Frais**

Les frais liés aux cessions sont décrits au Chapitre 3 Frais au paragraphe relatif à la Commission de cession de parts.

## **2. Retrait des associés**

### **2.1. Principe et modalités du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société partiellement ou en totalité.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription existantes intervient à la date de publication de la prochaine valeur de réalisation la plus proche de la date de retrait.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à la date de publication de la prochaine valeur de réalisation plus proche de la date de retrait.

Il est précisé qu'une valeur de réalisation sera établie semestriellement.

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, dans le cas où la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrite sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux (2) mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

### **2.2. Prix de retrait**

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

#### **2.2.1 Demande de retrait compensée par des demandes de souscription**

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

Dans cette hypothèse, l'associé se retirant perçoit 180,80 euros par part. Ce prix correspond au prix

de souscription de 200 euros diminué de la commission de souscription de 19,2 euros HT :

- Prix de souscription 200 euros
- Commission de souscription Hors Taxes 19,2 euros
- Prix de retrait 180,8 euros

Il est rappelé à toutes fins utiles que les parts de ces premiers souscripteurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de leur souscription. Il est par ailleurs précisé qu'il n'existe pas de régime dérogatoire applicable aux souscripteurs dits « sponsors », à savoir tous souscripteurs souscrivant dans les 180 jours depuis le visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix de retrait s'entend net de tous autres frais.

Il est précisé que la Société de Gestion ne percevra pas de commission de retrait.

### **2.2.2 Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription**

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par de nouvelles souscriptions, celui-ci serait assuré par le prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'Assemblée Générale.

## **3. En cas de blocage des retraits dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier**

### **3.1 Cas de blocage des parts permettant la suspension de la variabilité**

#### **Cas de blocage des retraits dans les conditions prévues au L.214-93 II du Code monétaire et financier**

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI VITALITY, la Société de Gestion doit en informer l'Autorité des Marchés Financiers et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société, prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

#### **Cas de blocage des retraits dans les conditions prévues par les statuts**

En application des statuts de la SCPI VITALITY, la Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- La suspension des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article

L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

## **3.2 Fonctionnement du marché secondaire**

### **3.2.1 Registre des ordres de vente et d'achat**

En cas de blocage des demandes de retrait et de décision de suspendre la variabilité du capital, les ordres d'achat et de vente des associés sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège social de la SCPI VITALITY.

La durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la Société de Gestion doit en informer l'associé, qui sur demande expresse, peut en demander la prorogation pour 12 mois au maximum. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité d'un ordre de vente court à compter de son inscription au registre des ordres. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après en avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres. L'inscription sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le donneur d'ordre et le cas échéant accompagné de la couverture de l'ordre correspondant pour les ordres d'achat.

Les ordres de vente portant sur les parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre (i) augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue pour un ordre d'achat, (ii) augmente la quantité de parts, (iii) modifie le sens de son ordre.

### **3.2.2 Confrontation des ordres et prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à des intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Pour les parts de la SCPI VITALITY, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Si ce n'est pas un jour ouvré, le 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant sera retenu.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille du jour de la confrontation à 16 heures.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes de marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six mois avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site internet de ClubFunding.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu à l'article 1865 du Code civil et rend le transfert de propriété

opposable à la SCPI VITALITY et aux tiers.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne en faisant la demande. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion soit par l'intermédiaire du site internet de ClubFunding.

### **3.2.3 Versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

### **3.2.4 Transmission des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat et de vente sont adressés directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

A cet égard, les ordres doivent être transmis par courrier ou courriel (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission. Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

### **3.2.5 Couverture des ordres**

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique de la SCPI VITALITY soit par chèque de banque émis à son ordre.

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

### **3.3 Blocage du marché des parts : ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### **3.4 Rétablissement de la variabilité du capital**

Dès lors que la Société de Gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de gestion conformément à la réglementation en vigueur,

- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

## CHAPITRE 3 FRAIS

### 1. Répartition des frais entre la SCPI VITALITY et la Société de Gestion

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et à la gestion des actifs immobiliers de la Société (*Asset Management*).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société, notamment les honoraires de la Société de Gestion, les honoraires de commercialisation locative et les honoraires liés à la gestion technique et/ou locative des actifs immobiliers, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou des bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières dont les frais de l'Expert externe en évaluation, les frais de garantie bancaire, les frais de dépositaire, les frais entraînés par les conseils de surveillance et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte et des bureaux d'études, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des sociétés de gestion d'immeubles, la cotisation AMF et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la SCPI VITALITY.

### 2. Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion perçoit, les rémunérations suivantes :

#### 2.1 **Une commission de souscription**

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission maximum de 8% HT (soit 9,60% 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.

#### 2.2 **Une 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.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques... ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion locative et technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
- les frais des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de depositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles, associations professionnelles.

### **2.3 Une 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.

Ces frais sont à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

Par exception à ce qui précède, en cas de mutation à titre gratuit résultant d'une donation et/ou d'une succession, la Société ne percevra pas de commission de cession de parts.

### **2.4 Une commission d'acquisition ou de cession sur actif immobilier**

Une commission d'acquisition sur actif immobilier sera 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. Par exception, en l'absence de broker, cette commission d'acquisition sur actif immobilier sera portée à un maximum de 3,5% HT (soit 4,20% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition hors taxes et hors droits des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Une commission de cession sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. La commission maximum sera égale à 2% HT (soit 2,40% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

En outre, une commission d'acquisition sera 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.

#### **2.5 Une 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. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement.

#### **2.6 Une commission sur retrait de part sociale**

La Société de Gestion ne percevra aucune commission sur retrait de part sociale.

## CHAPITRE 4

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

#### 1. Régime des Assemblées

##### 1.1 Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- le Conseil de Surveillance,
- un Commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO »), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de tout changement d'adresse le cas échéant.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'assemblée, les documents et renseignements suivants sont adressés à tout associé :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- la ou les formules de vote par correspondance ou de procuration ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier: le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.
- Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :
- les nom, prénom usuel et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils

sont titulaires.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R.214-138 II du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

Tout vote exprimé avant l'Assemblée ou procuration donné par voie électronique a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote ou une procuration exprimé par écrit.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion et les votes exprimés par voie électronique pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

## **1.2 Droit de vote**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

## **1.3 Participation et vote par procuration**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée Générale, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'Assemblée Générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

#### **1.4 Vote par correspondance ou par voie électronique**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire type communiqué par la Société de Gestion dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994 ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Tout vote exprimé avant l'Assemblée ou procuration donné par voie électronique a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote ou une procuration exprimée par écrit.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes.

Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion et les votes exprimés par voie électronique pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.

#### **1.5 Information des associés – Ordre du jour**

La Société de Gestion informe les associés, en temps utile, qu'une Assemblée Générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

### **1.6 Consultation écrite**

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une Assemblée Générale, la Société de Gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion à compter de la date d'expédition des documents susvisés.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

### **1.7 Règles de majorité – Quorum**

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion. Toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

A défaut des quorums ci-dessus, les Assemblées Générales, réunies sur deuxième convocation, peuvent délibérer quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **1.8 Majorité**

Les décisions d'une Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## **2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et la provision pour gros entretiens**

### **2.1 Répartition des bénéfices**

Les produits de l'exercice, déduction faite des charges, y compris toutes les provisions et éventuellement les amortissements, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des éventuels acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche d'immeuble dont l'acquisition est intervenue et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

La SCPI VITALITY sera valablement libérée du paiement des sommes distribuées, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu propriétaire en cas de convention contraire.

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les résultats lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. Les distributions de résultats s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Contrairement aux règles applicables au résultat, les plus-values de cession constituant des réserves, elles seront affectées en intégralité au bénéfice de l'associé ayant la qualité d'associé au jour de la décision de distribution (i.e. sans application d'un prorata lié à la date d'entrée en jouissance des parts).

## **2.2. Provisions pour gros entretiens**

La provision pour gros entretiens est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale et qui sont nécessaires pour le maintien en bon état des immeubles.

Le plan comptable des SCPI prévoit que la notion de gros entretiens et de grosses réparations couvre la réfection et la consolidation du gros œuvre, les couvertures, charpentes et planchers mais également les autres travaux : remise en état, réfection, voire remplacement d'équipements qui sont essentiels pour maintenir l'immeuble en l'état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le montant de cette provision est déterminé sur la base d'un plan prévisionnel d'entretien établi par la Société de Gestion pour chaque immeuble.

## **3. Conventions particulières**

Toutes conventions intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doivent sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvées par l'Assemblée Générale des associées.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables, ou toute personne y appartenant.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

## **4. Régime fiscal**

**Les informations qui suivent (paragraphe 4. Régime fiscal) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

### **4.1 Régime fiscal applicable à la SCPI VITALITY**

La SCPI VITALITY n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts.

Lorsqu'elles ont un objet conforme à celui défini à l'article L 214-114 du Code monétaire et financier et sont autorisées à offrir au public des titres financiers dans les conditions prévues à l'article L 214-86 du même Code, les SCPI sont exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et les bénéfices sont imposés directement entre les mains des associés soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales passibles de cet impôt.

Ainsi, les règles de détermination et d'imposition de la quote-part de résultat revenant aux associés de la SCPI VITALITY diffèrent selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

### **4.2 Associés personnes physiques résidents fiscaux français (agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé)**

#### **4.2.1 Revenus et déficits fonciers**

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la quote-part des loyers perçus par la Société qui lui revient est imposable à son niveau selon les règles applicables en matière

de revenus fonciers.

### **Régime du micro-foncier**

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de la SCPI VITALITY sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue, conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-DECLA-10, n° 50).

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « régime micro-foncier » conformément à l'article 32 du Code général des impôts.

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles si ce régime leur est plus favorable. Cette option n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers n° 2044 dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année.

L'option pour le régime micro-foncier est globale : elle concerne l'intégralité des revenus fonciers du contribuable et s'applique obligatoirement pour une période de 3 ans durant laquelle l'option est irrévocable conformément à l'article 32, 4 du Code général des impôts.

Le régime micro-foncier donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Il convient de noter que le régime micro-foncier n'est pas applicable dans certains cas limitativement énumérés à l'article 32, 2 du Code général des impôts.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

### **Régime réel : déduction des charges réelles déductibles (régime de droit commun)**

Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime micro-foncier ou qui décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et des charges acquittés.

Les loyers sont ainsi diminués des charges déductibles acquittées par la Société, c'est-à-dire toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier, lorsqu'elles ne sont pas expressément exclues des charges foncières déductibles : dépenses de réparation et d'entretien, frais d'administration, certaines impositions (notamment, taxe foncière et taxes annexes à cet impôt), dépenses d'amélioration, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure, etc.

Les déficits fonciers provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700€, sous réserve que l'associé conserve ses parts dans la SCPI VITALITY jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle de l'année d'imputation du déficit.

La fraction du déficit qui excède cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700€), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 156, I du Code général des impôts.

### **Prélèvements sociaux**

Quel que soit le régime d'imposition (micro-foncier ou régime réel), les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France sont également soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2 % sur les revenus locatifs perçus par la Société.

### **Liquidation de l'impôt et prélèvement à la source**

Les revenus fonciers sont, avec les autres revenus catégoriels nets, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour la détermination de l'impôt dû chaque année par le contribuable, auquel s'ajoute le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) lorsque le revenu fiscal de référence excède 250 000 € (contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés) ou 500 000 € (contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune).

Ces revenus font l'objet d'acomptes de prélèvement à la source, déterminés sur la base des revenus fonciers déclarés les années précédentes (*BOI-IR-PAS-10-10-20 n°70*), qui sera imputé sur le montant d'impôt dû par le contribuable, calculé l'année suivante dans le cadre de la déclaration annuelle des revenus.

#### **4.2.2 Placements financiers**

Les revenus financiers éventuellement perçus par la SCPI VITALITY (notamment, intérêts générés par les placements de la trésorerie de la Société et revenus des participations détenues dans des OPCI) font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% (« PFU » ou « Flat tax »), auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale au taux de 30%. Il convient de préciser que l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières de l'année (CGI, art. 200 A, 2). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG à hauteur de 6,8% est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Il est à noter que l'option globale pour une imposition des revenus mobiliers selon le barème progressif ne concerne pas les plus-values immobilières, qui font l'objet d'une imposition spécifique, détaillée ci-après.

Les revenus financiers perçus par la SCPI VITALITY sont soumis, pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français, à un prélèvement obligatoire à la source de 12,8 % (prélèvement forfaitaire non libératoire « PFNL »), qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. L'impôt définitif est ensuite liquidé l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus sous déduction de l'impôt prélevé à la source, et l'excédent éventuel versé au titre du PFNL à titre d'acompte donne lieu à restitution.

S'agissant des revenus financiers de source étrangère, une analyse au cas par cas doit être réalisée en fonction des conventions fiscales applicables.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Concernant les dividendes, le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année doit être inférieur à 50 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune pour pouvoir bénéficier de la dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement, qui doit être adressée à la SCPI VITALITY. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs mobilières par la Société sont imposées de plein droit selon le prélèvement forfaitaire unique de 30% (12,8% impôt sur le revenu/17,2% prélèvements sociaux) ou selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu en cas d'option globale exercée par le contribuable.

S'agissant des plus-values de cession portant sur des valeurs mobilières acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, elles peuvent être réduites d'un abattement proportionnel pour durée de détention, sous réserve que le contribuable ait opté pour une imposition de l'ensemble de ses revenus mobiliers selon le barème progressif.

#### 4.2.3 Plus-values de cession des parts de la Société

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés à titre occasionnel sont imposées selon le régime des plus-values-immobilières privées prévues aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts. Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La plus-value imposable est en principe égale à la différence entre (i) le prix de cession et (ii) le prix d'acquisition des parts majorés des frais d'acquisition, pris en compte pour leur montant réel conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-SPI-20 n° 20).

La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention, calculé à partir de la date d'acquisition des titres de la Société. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,2 %) :

Durée de détention des parts	Taux d'abattement applicable par année de détention	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

BOI-RFPI-PVI-20-20 n°60

Ainsi, la plus-value est exonérée :

- Au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention pour l'impôt sur le revenu ;
- Au-delà de la 30<sup>ème</sup> année de détention pour les prélèvements sociaux.

Pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19%),

une surtaxe s'applique également, dont le taux progresse par tranches de 50 000 euros, allant de 2% jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 euros (*cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20*).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

Sauf cas particulier, la plus-value réalisée lors de la cession de titres de la Société doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service des impôts des entreprises (SIE) territorialement compétent par le cédant, selon le modèle établi par l'administration fiscale pour déclarer les plus-values sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (déclaration n° 2048-M, disponible sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)).

Le montant net de la plus-value réalisée doit être reporté dans la déclaration annuelle des revenus du contribuable. Il servira notamment pour le calcul du revenu fiscal de référence ainsi que pour l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, lorsqu'elle est applicable.

#### **4.2.4 Plus-values de cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière par la Société**

S'agissant des cessions d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, le régime d'imposition des plus-values immobilières prévu aux articles 150 U à 150 UV du Code général des impôts s'applique également, sous réserve des deux particularités suivantes :

- Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros et ;
- Le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est majoré (i) des frais d'acquisition, retenus pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5% du prix d'acquisition et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition, applicable uniquement si l'immeuble est détenu depuis plus de 5 ans au moment de la cession.

La plus-value brute est réduite de l'abattement pour durée de détention dont le rythme diffère selon qu'il s'agit de l'impôt sur le revenu ou des prélèvements sociaux, tel que détaillé ci-dessus (*cf. paragraphe relatif à la cession des parts de la Société*).

La plus-value est imposable au taux de 19%, majoré le cas échéant de la surtaxe sur les plus-values immobilières de plus de 50 000 €. Les prélèvements sociaux sont également dus, au taux global de 17,2%.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Le montant de la plus-value imposable doit être reporté par chaque associé dans sa déclaration annuelle des revenus pour la quote-part lui revenant.

La Société fait l'avance de l'impôt déterminé par le notaire pour le compte des associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI VITALITY de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, et afin de respecter

l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux dûs au taux de 17,20%, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

#### **4.2.5 Revenus des immeubles situés hors de France**

La SCPI VITALITY peut détenir des actifs immobiliers situés en zone Euro.

Les modalités d'imposition des revenus et plus-values issus de ces actifs dépendent des conventions fiscales applicables, qui prévoient généralement des mécanismes permettant d'éviter une double imposition entre les mains des associés personnes physiques résidents de France, tout en préservant la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu français.

Une analyse doit être menée au cas par cas, selon le lieu de situation des actifs concernés.

#### **4.2.6 Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (« ISF ») a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI »), codifié aux articles 964 et suivants du Code général des impôts. L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier net situé en France et à l'étranger excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Les personnes physiques qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédentes ne sont imposables que sur leurs actifs français. Ce dispositif est applicable au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année suivant celle de son installation en France.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de la Société sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts, à laquelle est appliquée un coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société (quote-part d'actifs immobiliers détenus par la Société au regard de la valeur vénale de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont normalement déductibles du patrimoine imposable, sous réserve des règles de limitation de déductibilité des dettes prévues à l'article 973 du CGI. En particulier, des dispositions spécifiques s'appliquent pour les prêts dont le remboursement prévu in fine ou sans terme, ainsi que pour les prêts familiaux.

Par ailleurs, pour le calcul de l'IFI dû à compter de 2024, l'article 27 de la loi de finances pour 2024 a introduit un dispositif (codifié sous l'article 973, IV) conduisant à interdire ou limiter la prise en compte des dettes contractées par la Société qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables pour la détermination de la valeur taxable à l'impôt sur la fortune immobilière des titres de la Société. Sauf cas particuliers, les titres de la Société sont pris en compte dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété en cas de démembrement des parts (corrélativement, le nu-proprétaire n'a rien à déclarer au titre de l'IFI).

S'agissant des modalités déclaratives, les contribuables qui sont soumis à l'IFI doivent déposer une déclaration annuelle spécifique n° 2042-IFI, sur laquelle ils mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine immobilier (en ce compris les parts de la Société). La composition du patrimoine immobilier ainsi que la valorisation des biens imposables et les éléments de passifs qui leur sont rattachables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration.

### **4.3 Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français**

#### **4.3.1 Revenus et déficits fonciers**

Sous réserve des conventions fiscales éventuellement applicables, les associés personnes physiques non-résidents fiscaux français sont imposables en France à raison de la quote-part des loyers perçus par la SCPI VITALITY leur revenant, selon les mêmes règles que celles prévues pour les associés personnes physiques domiciliés en France, sous réserve de la spécificité suivante : ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu en France sur ces revenus avec un taux minimum de taxation du revenu imposable de 20% (fraction du revenu net imposable inférieur ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu) et 30% (fraction du revenu net imposable supérieur à cette limite), sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus de sources française et étrangère étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

La quote-part des loyers perçus par la Société revenant à ces associés est également soumise aux prélèvements sociaux à un taux global de 7,5% (personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou 17,2% (autres associés).

Les modalités d'imposition de ces revenus dans le pays de résidence fiscale de l'associé – et éventuellement la méthode d'élimination de la double imposition – sont déterminées par sa législation interne.

Les non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle à raison de ces revenus par voie de télédéclaration (par l'intermédiaire de leur espace particulier du site « [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) ») ou, en cas d'impossibilité d'effectuer la déclaration en ligne, auprès du service des impôts des non-résidents :

Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents  
10 rue du Centre – TSA 10010 – 93465 Noisy-Le-Grand Cedex

Ils sont soumis à un prélèvement d'acomptes sur ces revenus au même titre que les personnes physiques résidentes fiscales françaises, qui sont imputés sur le montant d'impôt final dû déterminé sur la base de la déclaration annuelle des revenus.

#### **4.3.2 Placements financiers**

Sous réserve des convention fiscales applicables, la quote-part correspondant à ces revenus revenant aux associés personnes physiques non domiciliés fiscalement en France est soumise à une retenue à la source au taux de 12,8%, porté à 75 % lorsque ces associés sont domiciliés fiscalement dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts.

Aucune retenue à la source n'est pratiquée sur la quote-part revenant à ces associés correspondant à des intérêts d'emprunt ou à des plus-values de cession de valeurs mobilières par la Société, sauf si ces associés sont établis dans un ETNC.

#### **4.3.3 Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques non domiciliées fiscalement en France (i.e., (i) cession par l'associé des parts de la Société ou (ii) cession par la Société des immeubles ou droits immobiliers ou titres de sociétés à prépondérance immobilière qu'elle détient) sont soumises en France à un prélèvement forfaitaire de 19 %.

La plus-value imposable est déterminée selon les mêmes modalités que celles applicables pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France.

En particulier, comme pour les résidents fiscaux français, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention à partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention, calculé à partir (i) de la date d'acquisition des titres de la Société s'il s'agit de la cession des titres de la Société, ou (ii) à partir de la date d'acquisition des actifs s'il s'agit de la cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société.

Ainsi, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, l'abattement est calculé comme suit :

- 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention ;
- 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement s'élève à :

- 1,65% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année ;
- 1,60% au titre de la 22<sup>ème</sup> année ;
- 9% au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux de 7,5% (associés affiliés à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou de 17,2 % (autres associés), et le cas échéant, à la taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

S'agissant de la cession des parts de la Société, la plus-value correspondante doit en principe faire l'objet d'une déclaration selon le modèle de l'imprimé 2048-M, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du prélèvement et des prélèvements sociaux dus.

Les associés non-résidents de France domiciliés dans un état non-membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte.

Toutefois, ces personnes sont automatiquement dispensées de désigner un représentant lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque la plus-value bénéficie d'une exonération totale d'imposition au regard tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux, compte tenu de la durée de détention du bien (i.e., les titres sont détenus depuis plus de 30 ans).

S'il s'agit de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières privées.

En tout état de cause, le montant de la plus-value immobilière imposable doit être reportée par le contribuable sur sa déclaration annuelle des revenus.

#### 4.3.4 Impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018, les personnes physiques non domiciliées fiscalement en France sont soumises à l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») à raison des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement – quel que soit le nombre d'entités interposées – en France, lorsque la valeur nette taxable de l'ensemble de leurs actifs imposables est supérieure à 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

L'IFI dû par ces associés est déterminé et établi selon les mêmes modalités que celles applicables aux personnes qui ont leur domicile fiscal en France. En particulier, les modalités de détermination de la valeur imposable des parts de la Société suivent les mêmes règles que celles détaillées ci-avant pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français.

Ils sont également soumis à ce titre aux mêmes obligations déclaratives (dépôt d'une déclaration annuelle n° 2042-IFI et annexes).

Lorsque les parts de la Société sont détenues via une chaîne de participation, la société associée doit communiquer à ses propres associés toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations déclaratives, cette obligation s'appliquant à chaque niveau de la chaîne de détention.

#### 4.4 Associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

##### 4.4.1 Revenus perçus par la Société

Les associés autres que les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont imposées à raison de la quote-part de résultat de la Société leur revenant en fonction de leur statut.

##### **Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles propres à cet impôt (c'est-à-dire en règles générales celles des bénéfices industriels et commerciaux).

Ces associés intègrent leur quote-part de résultat dans leur résultat fiscal annuel, qui est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

##### **Entreprise individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif**

La part de résultat revenant à ces associés est déterminée d'après les règles qui leur sont propres (BIC ou BA).

Cette quote-part est intégrée dans leur résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5% du total des produits de l'exercice (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du Code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la quote-part est imposée au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, en fonction de la nature des revenus perçus par la Société (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

### **Autres associés**

La quote-part de résultats leur revenant est déterminée et imposée selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques, c'est-à-dire, en fonction de la nature des revenus (revenus fonciers/revenus de capitaux mobiliers).

#### **4.4.2 Plus-values immobilières**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés (cession des titres de la Société ou cession par la Société d'immeubles ou de parts de société à prépondérance immobilière) sont imposées à leur niveau en fonction de leur statut.

#### **Personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme. Ainsi, la plus-value est considérée comme un produit taxable ordinaire et soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

#### **Entreprise individuelles et sociétés relevant de l'impôt sur le revenu imposables dans la catégorie des BA ou BIC selon un régime réel d'imposition et dont les parts de la Société sont inscrites à l'actif**

Les plus-values réalisées à raison de la cession des titres de la Société sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

La quote-part de la plus-value réalisée par la Société au titre de la cession d'immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés à prépondérance immobilière et revenant à ces associés est intégrée au bénéfice imposable de l'exercice, sous réserve qu'elle n'excède pas 5% du total des produits de l'exercice (ou 10% si la conditions de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (article 155, II, 3 du Code général des impôts) et que l'exploitant ait expressément opté pour la prise en compte dans son résultat fiscal.

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite, la plus-value est soumise au régime des plus-values immobilières privées, dans les mêmes conditions que les associés personnes physiques.

### **Autres associés**

Les plus-values réalisées par ces associés à raison de la cession des titres de la Société et la quote-part des plus-values immobilières réalisées par la Société leur revenant sont imposées au niveau de l'associé selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (régime des plus-values immobilières privées).

#### **4.4.3 Revenus étrangers**

Les modalités effectives d'imposition des revenus de source étrangère perçus par la Société doivent être examinée au cas par cas au regard des conventions fiscales applicables, selon le lieu de situation des immeubles.

#### **4.4.4 Situation des associés personnes morales non-résidents fiscaux français**

Sous réserve des conventions fiscales applicables, les sociétés non-résidentes qui réalisent des revenus immobiliers de source française sont normalement soumises à l'impôt sur les sociétés en France à raison de ces revenus (si elles relèvent de cet impôt). Ainsi, la quote-part de résultat de la Société revenant à ses associés est en principe soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de

25% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024). Ce taux est porté à 75% lorsque ces contribuables sont domiciliés dans un Etat ou territoire considéré comme non coopératif.

#### **4.5 Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société**

##### **Associés résidents de France**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les sociétés dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, ainsi que le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte. La société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

##### **Associés non-résidents de France**

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

#### **5. Modalités d'information**

L'information des associés est assurée conformément aux dispositions de l'article 422-226 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le bulletin de souscription et les statuts sont remis au futur associé sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le rapport annuel et les bulletins d'information sont fournis aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ou sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion.

#### **6. Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion. Il contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les projets de résolutions soumises au vote des associés ainsi que tout changement substantiel intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Le rapport annuel réunissant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes. Le rapport annuel rappelle la composition du Conseil de Surveillance. Ce rapport prend en compte les dispositions de l'article 421-34 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et les éléments exigés au titre des paragraphes 3 et 5.

## **7. Bulletin d'information**

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre, est diffusé auprès des associés un bulletin semestriel d'information, portant sur :

- Le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts
- L'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours
- Les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date)
- Le montant et la date des paiements des acomptes sur dividendes déjà réalisés et ceux envisagés
- L'état du patrimoine locatif

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Outre le bulletin semestriel d'information prévu par la réglementation applicable, la Société de Gestion peut procéder à la diffusion d'un bulletin trimestriel d'information.

## **8. Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (principalement les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital.

Les statuts de la SCPI VITALITY prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers qui stipule que pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, la date du visa, le numéro de visa.

Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ou mise à disposition sur le site internet de la Société de Gestion.

## CHAPITRE 5

### ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

#### 1. La SCPI VITALITY

Dénomination sociale	SCPI VITALITY
Nationalité	Française
Siège social	19 rue Cambacérès, 75008 Paris
Forme juridique	Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'instruction AMF DOC 2019-04 relatif aux SCPI, tous textes subséquents et par ses statuts
Lieu de dépôt des statuts	Greffe du tribunal de commerce de Paris
Numéro de RCS	en cours de constitution et d'immatriculation
Durée de la société	99 ans à compter de son immatriculation au greffe du tribunal de commerce de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée.
Objet social	L'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé dans les pays de l'OCDE L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location Pour les besoins de cette gestion, elle peut dans les conditions légales et réglementaires notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques</li><li>- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel</li></ul>
Exercice social	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre Par exception, le 1 <sup>er</sup> exercice social a débuté à l'immatriculation de la SCPI VITALITY et s'achèvera le 31 décembre 2024
Capital initial	760 200 € hors prime d'émission
Capital maximal statutaire	15 000 000 € hors prime d'émission

#### 2. Conseil de Surveillance

##### 2.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il s'abstient de tout acte de gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée.

## **2.2 Nombre de membres et durée de leur mandat**

Il est composé de sept (7) associés au moins et de huit (8) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la Société puis par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans maximum et ils sont toujours rééligibles.

Par exception, et 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. A 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 est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont 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.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations par la plus prochaine des assemblées générales. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

## **2.3 Composition**

La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

- Président : Monsieur Guillaume SARKOZY
- Membres : John Israel, DUC Monique, LE FEVRE Nicolas, PEZET Bertrand, SARKOZY Guillaume, BNSAHEL Jean-François et PIERRE-LOUIS Françoise

## **3. Autres acteurs**

### **3.1 Administration : Société de Gestion nommée**

*Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP-20000025 délivré le 1 septembre 2020.*

Dénomination : CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT

Siège social :	19 rue Cambacérès, 75008 Paris
Nationalité :	Française
Forme juridique :	Société par actions simplifiée
Registre du commerce :	881 049 423 RCS Paris
Objet social :	Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital :	Le capital s'élève à 1.633.518 euros libéré en totalité par l'associé unique, savoir CF HOLDING
Direction :	Président : M. David El Nouchi Directeur Général : CF GROUP HOLDING
Commissaire aux comptes :	RSM PARIS (792 111 783 RCS Paris)
Activité :	L'activité de CLUBFUNDING ASSET MANAGEMENT est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, gestion immobilière, transaction.

Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion sont couverts par des fonds propres complémentaires conformément à l'article 317-2 IV du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **3.2 Commissaires aux Comptes**

L'Assemblée Générale constitutive du 21 octobre 2024 a nommé, pour une durée de six exercices, Forvis Mazars, en qualité de commissaire aux comptes titulaire.

### **3.3 Expert Immobilier**

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation du patrimoine de la SCPI VITALITY par l'Assemblée Générale constitutive du 21 octobre 2024 pour une durée de 5 ans.

Sa mission, les conditions de sa nomination et de sa révocation, sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

### **3.4 Dépositaire**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI VITALITY et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des Marchés Financiers.

Le dépositaire de la SCPI VITALITY est ODDO BHF.

#### **4. Information**

Responsable de l'information : Aurélie Charles

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : Aurélie Charles & Pierre-Alexandre DUC