



PROXIMA Vie

Société Civile à Capital Variable, Autre FIA  
FR0013519790



REPORTING TRIMESTRIEL AU 31 MARS 2023

La stratégie de Proxima Vie est de constituer un **portefeuille diversifié, équilibré et doté d'une volatilité maîtrisée** en le composant d'immeubles physiques et de différents types d'investissements à sous-jacents immobiliers. L'objectif poursuivi est la génération d'une plus-value sur un horizon de détention recommandé de 8 ans.

ÉDITO DU GÉRANT

« Rien ne sert de courir, il faut partir à point. »

Jean de La Fontaine

Parce que le contexte général économique est incertain,  
Parce que l'inflation persiste,  
Parce que les taux continuent d'augmenter,  
Parce que la pression à la baisse sur les valeurs immobilières est là,  
Parce que le marché est à l'arrêt avec des vendeurs et des acquéreurs qui se regardent en chiens de faïence,  
Parce que les défis environnementaux sont grands sur notre secteur d'activité,  
...  
Pour toutes ces raisons, nous souhaitons rester optimistes.  
Pourquoi ?  
Proxima est un fonds qui n'a connu que cette incertitude et qui s'est construit sous les mauvais présages d'un bureau qu'on croyait mort post covid.  
Proxima a grandi à l'aube d'un changement de paradigme économique inédit depuis les 25 dernières années.  
Proxima est un fonds qui s'est endetté à taux fixe en 2021 et 2022 profitant d'un coût de la dette quasi nul.  
Proxima est un fonds qui va continuer à se déployer sur 2023, à l'heure où les opportunités naissent d'un contexte chahuté et sont réservées aux plus agiles.  
Proxima dispose de fonds propres permettant de s'exonérer d'une dette financière qui est devenue trop chère.  
Proxima dispose d'une équipe de gestion aux larges compétences qui lui ont notamment permis de s'exposer à l'hôtellerie dont les performances récentes n'ont jamais été aussi bonnes.  
Proxima a vu sa valeur augmenter de 2,36% sur le début de l'année 2023 et dispose de bons fondamentaux pour affronter les temps difficiles à venir.

*Nous ne sommes d'ailleurs pas les seuls à le penser et nous souhaitons remercier tous nos partenaires de confiance qui nous ont permis d'avoir été élue meilleure Société Civile par les CGP au cours de la cérémonie des Victoires de la Pierre Papier 2023 organisée par le magazine Gestion de Fortune.*

Alors que les encours de Proxima vont prochainement franchir les 100M€ d'encours, c'est néanmoins avec beaucoup d'humilité que toute notre équipe se mobilise pour bâtir les fondations de votre SC. Proxima est un véhicule du temps long et les défis qui nous attendent sont grands, alors hâtons-nous avec lenteur d'investir et gardons en tête que rien ne sert de courir...



PROXIMA VIE

Par **Frédéric MAXWELL**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT



PERFORMANCE YTD (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023)

+ 2,36 %

VOLATILITÉ 1 AN

2,51 % au 31/03/2023

VALEUR LIQUIDATIVE DE LA PART

1,129 € au 31/03/2023

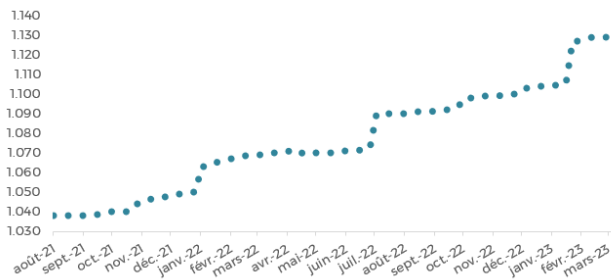
VL AU 30/12/2022 : 1,103 €

VALEUR IFI 2023 RESIDENTS : 0,316 €

VALEUR IFI 2023 NON-RESIDENTS : 0,291 €

ACTIF NET

96,327 M€



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

1 mois	3 mois	YTD (31/03/23)
+ 0,18 %	+ 2,36 %	+ 2,36 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le fonds présente un risque de perte en capital.

CHIFFRES DU TRIMESTRE

1

Comme la place de Proxima Vie au classement des Victoires de la Pierre Papier 2023

28,6 %

Comme le ratio IFI au 31 décembre 2022 pour les résidents français

4

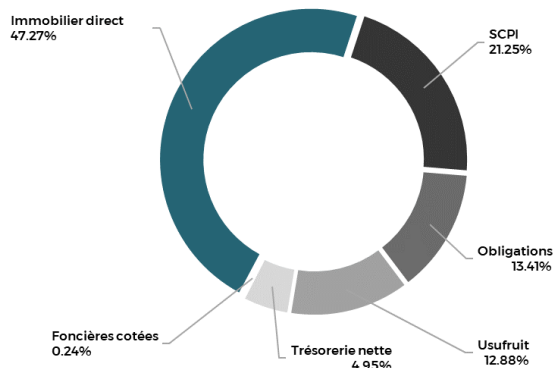
Comme le nombre d'hôtels qui ont rejoint l'actif de Proxima au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 permettant au véhicule d'ajouter une classe d'actifs supplémentaire à son portefeuille

0 €

Comme la dette initiale qui a été contractée pour acquérir ces hôtels dans une période où les financements coûtent chers

# ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/03/2023

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET



## BUREAUX

37,5 %

## COMMERCES

19,6 %

## HÔTELLERIE

15,2 %

## LOGISTIQUE ACTIVITÉS

10,0 %

## SANTÉ

9,5 %

## RÉSIDENTIEL

6,4 %

## AUTRES

1,8 %

PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

IDF (HORS PARIS)  
19,9 %

PARIS  
5,6 %

PROVINCE  
59,1 %

ALLEMAGNE  
2,1 %

AUTRES PAYS  
13,3 %



## PORTEFEUILLE IMMOBILIER DIRECT AU 31/03/2023

Actif	Date d'acquisition	Typologie	Quote-part de détention	Valorisation de la participation <sup>(1)(2)</sup>	% de l'Actif Net Réévalué
SAINT HERBLAIN	30/06/21	BUREAUX	99,9%	2 884 k€	3,0%
ASNIÈRES	18/11/21	COMMERCES	99,9%	3 528 k€	3,7%
NOGENT AMIRAL	02/12/21	BUREAUX	50,0%	4 934 k€	5,1%
VP INVEST <sup>(3)</sup>	15/12/21	COMMERCES	85,0%	4 317 k€	4,5%
TOURS	25/07/22	BUREAUX	99,9%	6 567 k€	6,8%
BREST VP	28/10/22	COMMERCES	75,0%	3 160 k€	3,3%
ANGERS	16/12/22	BUREAUX	99,9%	6 682 k€	6,9%
PORTFEUILLE CAMPINGS <sup>(4)</sup>	27/12/22 & 10/03/23	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	80,0%	4 314 k€	4,5%
SCI CAMPACOURT <sup>(5)</sup>	13/01/23	HÔTELLERIE	90,0%	9 148 k€	9,5%

100% TAUX D'OCCUPATION

100% TAUX D'OCCUPATION

5.5 ans DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDERÉE

6.68% TAUX DE RENDEMENT INITIAL

(1) Valeurs pour la quote-part de détention de Proxima Vie.

(2) Valorisation de l'actif immobilier sous la responsabilité de la Société de Gestion, conformément à la note d'information.

(3) Portefeuille de 3 retraits parks à Rezé (44), Aubagne (13) et Portet sur Garonne (31)

(4) 3 sites d'hôtellerie de plein air Fonrives (47), La Brèche (49) et Het Genieten (Pays Bas)

(5) Portefeuille de 4 hôtels Campanile à Bayonne (64), Brest (29), Poitiers (86) et Vierzon (18)

(6) Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'au prochain break

(7) AEM : Acte en main

## FINANCEMENT

Au 31 mars 2023, la dette consolidée permettant de financer l'immobilier direct bénéficie d'une maturité pondérée longue (14,7 ans) et d'un taux moyen pondéré inférieur à 3%/an, dont plus de 98% est à taux fixe.

Au 31 mars 2023, le ratio maximum d'endettement consolidé\* s'élève à 37%.

\* Tel que défini dans la note d'information, le ratio n'intègre pas l'endettement des sociétés foncières (ou SIIC) et des SCPI dans lesquelles la Société investit.

## FOCUS SUR LES DERNIÈRES ACQUISITIONS

### PORTEFEUILLE HOTELIER



Le 13 janvier 2023, Proxima Vie a acquis un portefeuille de 4 actifs hôteliers loués au groupe Louvre Hôtels et exploités sous enseigne Campanile. Situés dans des zones de passage et d'activité denses (Brest, Poitiers, Vierzon, Bayonne), les quatre actifs sont stratégiques pour le groupe Louvre Hôtels, qui s'y inscrit dans la durée.

Les établissements ont été acquis en fonds propres sur la base d'un rendement opportuniste, permettant d'envisager un refinancement dans les meilleures conditions.

#### LES POINTS FORTS DES ACTIFS

La qualité de la signature locative, des baux et de leur durée, dans des marchés où Louvre Hôtels est captif.

LOCALISATION	France	LOCATAIRES	LHG
SURFACE	5 674m <sup>2</sup>	RENDEMENT À L'ACQUISITION (YC TRAVAUX)	7,3%
TYPOLOGIE	Hôtellerie		

## FOCUS SUR LES COMPARTIMENTS SCPI ET USUFRUIT

### SCPI

Le portefeuille de SCPI vise à renforcer la diversification sectorielle et géographique des actifs du fonds. **La structuration de l'allocation poursuit un objectif de résilience forte dans la durée**, fondée sur les convictions de marché des équipes de gestion d'Eternam.

Au 31 mars 2023, le compartiment compte **13 SCPI pour 9 sociétés de gestion**, et représente une valeur de 20,5 M€. Les 3 premières SCPI du portefeuille pèsent pour 36% de l'allocation. Il s'agit d'Activimmo (Alderan), de Pierval Santé (Euryale) et Epargne Pierre (Atland-Voisin).

La gestion poursuit sa diversification européenne en privilégiant les **jeunes véhicules** comme Epargne Pierre Europe (Atland-Voisin), Transitions Europe (Arkéa) et Log In (Theorem).

### USUFRUIT (portant sur des parts de SCPI)

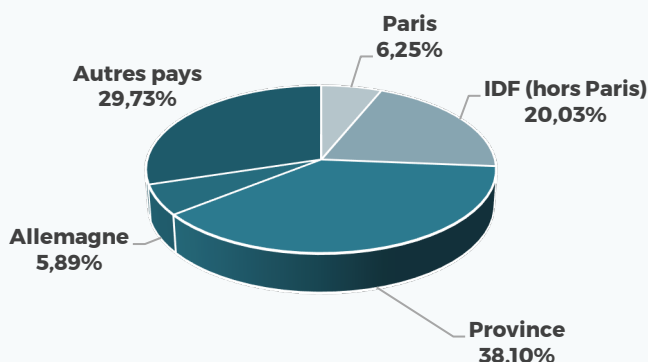
La poche d'usufruit est aujourd'hui constituée d'usufruits temporaires de parts de SCPI. Sa valorisation est de 12,4 M€ au 31 mars 2023. Elle compte **17 SCPI pour 11 sociétés de gestion**.

Les secteurs de la santé et de la logistique représentent 54% de cette poche.

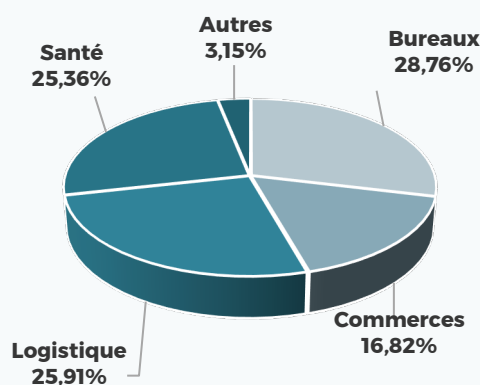
La durée moyenne des usufruits détenus est légèrement supérieure à 9 ans.

### Compartiments SCPI + USUFRUIT

#### Répartition géographique



#### Répartition sectorielle



## AUTRES ACTIFS DIRECTS EN PORTEFEUILLE



SAINT-HERBLAIN



ASNIÈRES



NOGENT AMIRAL



REZE (VP INVEST)



BREST



TOURS

## INDICATEUR DE RISQUE

▲ Risque plus faible Risque plus élevé ▼

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité du fonds à vous payer en soit affectée.

Proxima Vie est un Autre FIA a sens de l'article L214-24 III du code monétaire et financier qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres au sein de la note d'information. Le Fonds présente notamment un risque de perte en capital. L'ensemble des risques sont détaillés dans la note d'information.

Type de fonds	Autre FIA régi par l'article L214-24 III du CMF
Typologie du fonds	Capitalisation
Code Isin	FRO013519790
Date d'ouverture des souscriptions	24 février 2021
Horizon de placement recommandé	8 ans
Commission acquise au fonds	2 % maximum
Commission non acquise au fonds	N/A
Frais annuel de gestion	1,6 % de l'actif net
Valorisation	Hebdomadaire
Centralisation	J-1
Valeur liquidative au 31/03/2023	1,129 €
Nombre de parts	85,286 M
Actif net	96,327 M€
Société de gestion	Eternam
Numéro d'agrément AMF	19-0000040
Date agrément AMF	16 octobre 2019
N° SIREN	538 184 128
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux comptes	Mazars



Eternam est la filiale immobilière du **groupe Cyrus**, un des leaders de la gestion de patrimoine en France.

**Société de gestion** de portefeuille **agrée par l'AMF**, Eternam intervient sur **toute la chaîne de valeur de l'immobilier** : fonds d'investissement immobilier, club deals, conseil en allocation de SCPI investissements en lots résidentiels.

Elle possède, grâce à son équipe de 18 personnes, une expertise spécifique en **sélection et structuration d'opérations en immobilier d'entreprise** sur plus de **40 club deals** et **6 fonds** investis dans l'immobilier et l'hôtellerie.

Au cours de ces 5 dernières années, Eternam a permis à ses clients d'investir plus d'**un milliard et demi d'euros** en immobilier.



Retrouvez toutes les informations essentielles sur votre **espace investisseur**



Abonnez-vous pour accéder à **nos actualités**



Site internet : **www.eternam.fr**