

ETERNAM

PROXIMA VIE

REPORTING TRIMESTRIEL - T4 2024



RISQUES

Proxima Vie est un Autre Fia au sens de l'article L.214-24 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 définies au sein de la note d'information.

L'investissement dans le Fonds induit, principalement mais non exclusivement, les risques listés ci-dessous. L'ensemble des facteurs de risque est décrit aux articles 4.4.1 et 4.4.2 de la Note d'Information. Un Investisseur ne doit pas investir dans le Fonds s'il estime ne pas accepter, ou pouvoir subir les conséquences, des risques suivants :

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations des marchés immobiliers et des marchés financiers, et aux autres risques inhérents à tout investissement en titres financiers de tous types, notamment les IFT. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés immobiliers et financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion.

Un investissement doit être réalisé uniquement par un investisseur potentiel en mesure de supporter une perte totale de son investissement. Il n'est en outre pas garanti que la valeur des placements s'appréciera, ni que les objectifs d'investissement de la Société seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Associés ne puissent pas récupérer le montant originellement investi dans la Société.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales (donc au-delà de ses apports) à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil. Par ailleurs, l'associé qui se retire ou qui est exclu de la Société reste tenu pendant cinq ans, de contribuer envers les autres Associés aux pertes et à l'égard des créanciers de la société au paiement des dettes sociales de manière indéfinie et proportionnelle à sa participation au capital conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements de la Société sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et

notamment à ceux liés au rendement locatif (risques d'impayés, de vacance, ou de contentieux sur les charges), à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers. Ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. 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 Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la Société :

- 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 conditions locales du marché immobilier;
- la possible concentration géographique des Actifs Immobiliers de la Société;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers de la Société;
- la modification des régimes fiscaux locaux
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement
- la relative illiquidité des Actifs Immobiliers par comparaison aux Autres Actifs
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Actifs Immobiliers ou les valorisations des Actifs Immobiliers (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des Actifs Immobiliers ; et
- l'absence de connaissance par la Société de Gestion de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la Société.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Actifs Immobiliers (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.), telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

L'ensemble des risques est explicité de manière détaillée dans la note d'information du fonds.

L'ÉDITO



Une opportunité ça se saisit vite ou ça ne se saisit pas.

Serge Uzzan

Proxima. An IV.

À l'heure où l'année s'achève, il est temps de jeter un œil dans le rétroviseur sur les 12 mois écoulés.

Tout d'abord, parlons performance, celle de Proxima s'établit à 5,60 % sur l'année permettant d'afficher une excellente régularité (4,90 % en 2021 sur 10 mois, 5,15 % en 2022 et 5,26 % en 2023) dans un contexte immobilier compliqué.

2024 a aussi permis à Proxima de remporter, au titre de ses performances 2023, le prix de la meilleure Société Civile aux Victoires de la Pierre Papier pour la deuxième année consécutive.

Côté investissements, 2024 s'est clairement inscrite sous le signe de la saisie d'opportunités. Le trésor de guerre - relatif - qui avait été constitué par les équipes de gestion fin 2023 et la collecte positive de l'année ont permis de réaliser plusieurs acquisitions :

- En février : prise de participation dans l'acquisition du centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois (93). Cette transaction a été réalisée auprès d'un propriétaire contraint de vendre à un prix décoté (rendement acte en main supérieur à 11 %).
- En mars : acquisition de 10 murs de restaurant sous enseigne « La Boucherie » auprès d'un vendeur contraint également. Le rendement de ce portefeuille au moment de l'acquisition s'établit à 10 % par an. La majorité des baux a déjà été renouvelée, nous donnant ainsi une bonne visibilité sur la génération de flux futurs.

- En mai, juin puis décembre : amorçage de la constitution d'un portefeuille de crèches, avec 3 premières acquisitions à Clamart (92), Nogent (94) et Brest (29) sur des actifs neufs, loués sur 10 ans fermes auprès de l'enseigne Babilou, à un taux moyen de 7,60 % acte en main. La constitution de ce portefeuille va continuer en 2025.
- En décembre : prise de participation dans l'acquisition d'un portefeuille de 3 sites commerciaux situés à Riom (63), l'Isle d'Abeau (38) et Cormeilles en Parisis (95). L'ensemble de ces sites, loués à presque 100 %, totalise plus de 64 000m² et a été acquis à un rendement initial moyen de 8,1 %.

Ces acquisitions illustrent nos convictions sur le contexte : un marché chahuté où il est nécessaire de disposer de capitaux pour saisir des opportunités. 2025 devrait s'inscrire dans la lignée de 2024 avec certains propriétaires encore contraints de vendre.

Ainsi, avec un bon niveau de trésorerie (10 % à fin 2024) et votre confiance renouvelée, Proxima disposera des ressources nécessaires pour continuer à diversifier son portefeuille en 2025 et ainsi continuer à créer de la valeur et faire face avec régularité aux défis à venir.

Par [Frédéric MAXWELL](#)
Directeur général adjoint

L'ESSENTIEL



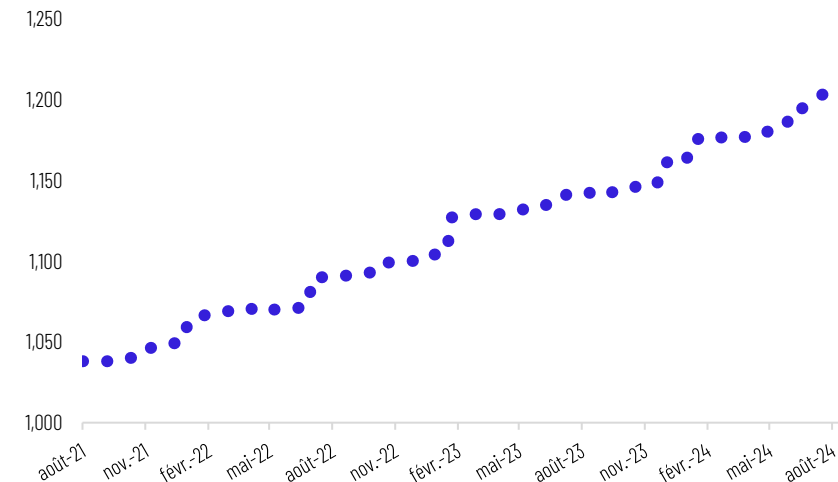
Proxima Vie est une Société Civile poursuivant une stratégie ultra diversifiée et défensive.

Elle se positionne comme un véritable agrégateur de performances immobilières permettant de profiter de tous les leviers de création de valeur qu'offre le secteur : immobilier direct, club deals, SCPI, obligations privées, usufruit temporaire, foncières cotées...

+ 5,60 %¹
PERFORMANCE 2024

1,226 €
VALEUR LIQUIDATIVE

155,017 M€
ACTIF NET



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

2024	2023	Depuis l'origine
+ 5,60 %	+ 5,26 %	+ 22,60 %

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

CHIFFRES DU TRIMESTRE

25 M€

Comme **l'évolution positive de l'actif net** sur l'année 2024.

2

Nombre d'exercices consécutifs où **Proxima a été élue meilleure SC** de sa catégorie.

1^{er}

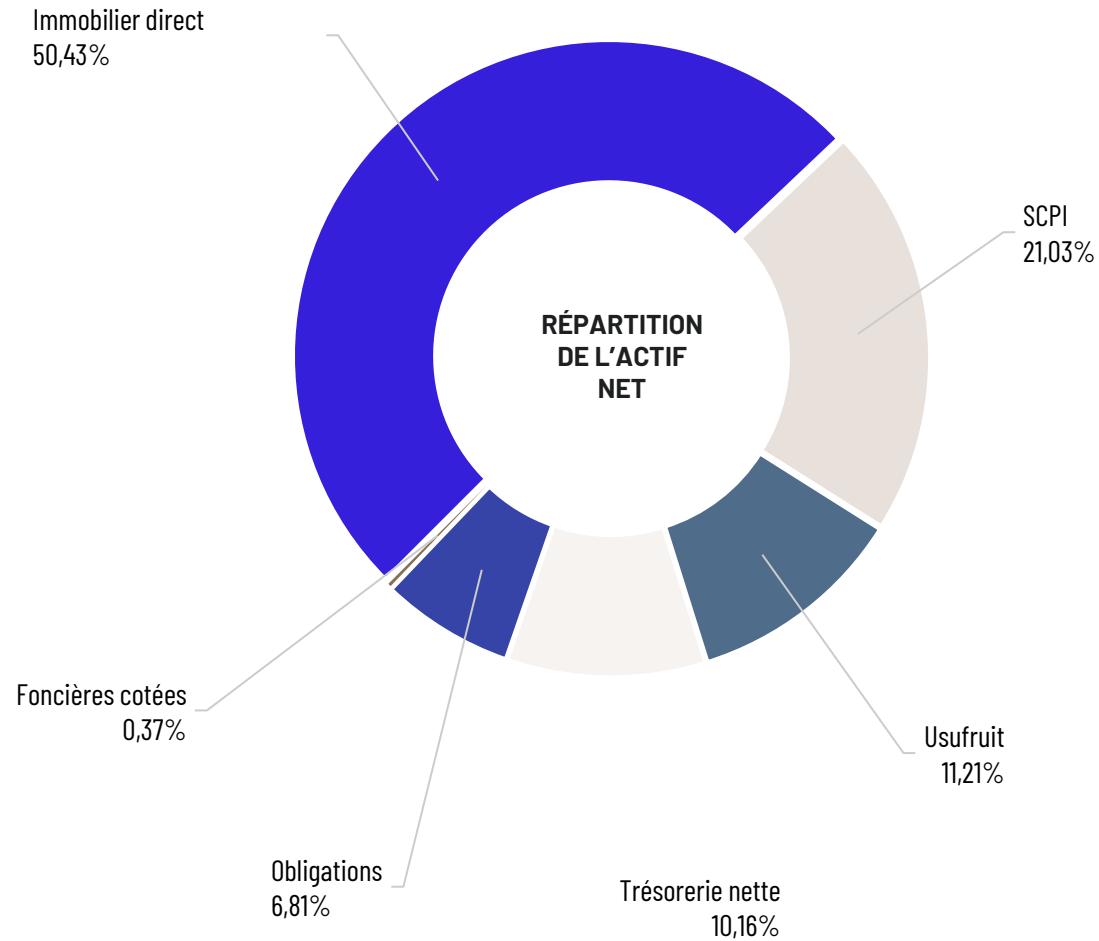
Quartile dans lequel Proxima Vie se situe dans **le classement** Quantalys sur les fonds comparables (23) en matière de performance annuelle au 31/12/24.

12

Nombre d'années fermes des **baux renégociés** sur le portefeuille des hôtels Campanile.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/24

PROXIMA VIE - REPORTING T4 2024



PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

BUREAUX	29,6 %
COMMERCES	28,1 %
HÔTELLERIE	18,5 %
SANTÉ	6,9 %
ACTIVITÉS	4,9 %
LOGISTIQUE	4,4 %
RÉSIDENTIEL	2,3 %
CRÈCHES	2,2 %
AUTRES	3,1 %



PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

IDF (HORS PARIS)	24,9 %
PARIS	3,9 %
PROVINCE	50,2 %
AUTRES PAYS	21,0 %

TAUX OCCUPATION PHYSIQUE	TAUX OCCUPATION FINANCIER	DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE (1)	TAUX DE RENDEMENT INITIAL AEM (2)
95,2 %	95,2 %	5,6 ans	7,2 %

(3)

(1) Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'au prochain break
 (2) AEM : Acte en main
 (3) Données calculées hors SOREF 2 et SOREF 3

EXTRAIT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DIRECT AU 31/12/2024

PROXIMA VIE - REPORTING T4 2024

	DATE D'ACQUISITION	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	VALORISATION DE LA PARTICIPATION ⁽¹⁾⁽²⁾	% DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ
SAINT HERBLAIN	30/06/21	BUREAUX	99,9%	2 320 k€	1,5%
ASNIÈRES	18/11/21	COMMERCES	99,9%	3 008 k€	1,9%
NOGENT AMIRAL	02/12/21 & 21/12/23	BUREAUX	100,0%	8 419 k€	5,4%
VP INVEST ⁽³⁾	15/12/21	COMMERCES	85,0%	5 270 k€	3,4%
TOURS	25/07/22	BUREAUX	99,9%	5 197 k€	3,4%
BREST VP	28/10/22	COMMERCES	75,0%	3 348 k€	2,2%
ANGERS	16/12/22	BUREAUX	99,9%	4 750 k€	3,1%
PORTEFEUILLE CAMPINGS ⁽⁴⁾	27/12/22 & 10/03/23	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	80,0%	12 110 k€	7,8%
SCI CAMPACOURT ⁽⁵⁾	13/01/23	HÔTELLERIE	90,0%	8 689 k€	5,6%
BREST ECHANGEUR	27/07/23	COMMERCES	90,0%	896 k€	0,6%
CLOS CORAIL ⁽⁶⁾	14/11/23	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	50,0%	4 373 k€	2,8%
VANNES RENAUDOT	31/01/24	COMMERCES	90,0%	1 255 k€	0,8%
SC SOREF2 - O'PARINOR	22/02/24	COMMERCES	c.5%	7 630 k€	4,9%
PORTEFEUILLE RESTAURANTS LA BOUCHERIE ⁽⁷⁾	18/03/24	COMMERCES	60,0%	2 940 k€	1,9%
PORTEFEUILLE DE CRÈCHES ⁽⁸⁾	Depuis 05/2024	CRÈCHES	89,9%	2 965 k€	1,9%
SC SOREF3	09/12/24	COMMERCES	c.6,8%	5 000 k€	3,2%

(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 retail 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) : 8 sites d'hôtellerie de plein air 3 et 4 étoiles situés en France

(7) : Un restaurant situé à Pian Médoc a été cédé en date du 28/06/2024 (gain pour l'ANR de Proxima Vie de +202 k€)

(8) : Au 31/12/2024, le portefeuille est composé de trois crèches localisées à Nogent, Clamart et Brest (acquisition à Brest réalisée en VEFA pour un montant total de 844,6 k€)

NOUVELLE ACQUISITION PORTEFEUILLE SOREF 3

En décembre, Proxima a pris une participation minoritaire dans l'acquisition d'un portefeuille de 3 sites commerciaux : Riom Sud, un centre commercial situé au nord de Clermont-Ferrand ; Les Allées de Cormeilles, un retail park au sein de la ZAC des Bois Rochefort au nord de Paris et L'Isle d'Abeau, un retail park au sud-est de Lyon.

Cette opération a été réalisée et structurée par Sofidy, société de gestion immobilière spécialiste de l'investissement dans le commerce, en charge du fund management et de l'asset management du projet et avec qui nous avons déjà collaboré lors de l'opération O'Parinor.

Ces trois sites se distinguent par leurs taux d'occupation particulièrement élevés (> 98 %) et par leurs offres diversifiées de boutiques et restaurants sur plus de 64 000 m² au global. Le portefeuille présente une stabilité des revenus locatifs, et un prix attractif qui reflète la difficulté des propriétaires à trouver des acquéreurs sur les immeubles qu'ils veulent céder. Le portefeuille a ainsi été acquis avec un très bon taux de rendement (8,1 %).

Cette acquisition enrichit le portefeuille de Proxima en y ajoutant des actifs de qualité, en accord avec la stratégie d'investissement à long terme du véhicule.



Centre commercial - Riom Sud



Retail park - Les Allées de Cormeilles



Retail park - L'Isle d'Abeau

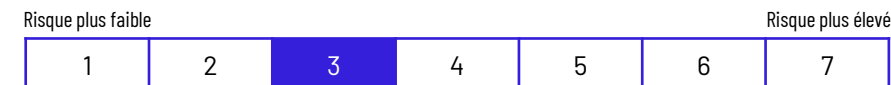
SURFACE	64 000 m²
NOMBRE DE BOUTIQUES / RESTAURANTS	92
TAUX D'OCCUPATION	> 98 %
QUOTE-PART DE PROXIMA DANS L'OPERATION	c. 7%
PRIX D'ACQUISITION HD	116,6 M€
RENDEMENT AEM	> 8 %

Chiffres en base 100 - Proxima ne détient indirectement que c.7% de l'actif.

À PROPOS DU FONDS

Type de fonds	Autre FIA régi par l'article L214-24 III du CMF
Typologie du fonds	Capitalisation
Code Isin	FR0013519790
Classification SFDR	Article 8
Horizon de placement recommandé	8 ans
Commission acquise au fonds	1 % (2 % maximum)
Commission non acquise au fonds	N/A
Frais annuels de gestion	1,6 % de l'actif net
Valorisation	Hebdomadaire
Centralisation	J-1
Valeur liquidative au 31/12/2024	1,226 €
Nombre de parts	126 418 444,140
Actif net	155 017 792,70 €
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

INDICATEUR DE RISQUE



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 au 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.



Labélisée ESG LuxFLAG



Elue meilleure Société Civile en 2023 et 2024

*Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds et ne constituent pas une garantie de performance.

ETERNAM

GLOSSAIRE

ANR :

L'Actif Net Réévalué (ANR) correspond à la somme de la valeur des actifs composant le fonds retraité de la dette.

VALEUR LIQUIDATIVE :

La Valeur Liquidative (VL) des parts est obtenue en divisant l'ANR par le nombre total de parts. Elle est calculée tous les jeudis.

WALB :

Weighted Average Lease Break (WALB) correspond à la durée moyenne pondérée (flux locatifs) des baux signés jusqu'aux prochaines échéances de sortie des locataires. Cet indicateur permet de calculer le nombre d'années où les flux locatifs sont contractuellement sécurisés.

AVERTISSEMENT

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre de produits ou de services, ni un conseil en investissement, ou une sollicitation quelconque. Ce document est destiné aux seuls investisseurs du fonds Proxima Vie à des fins d'informations. L'investissement dans des instruments financiers présente notamment un risque de perte en capital. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Pour une information plus complète, l'investisseur doit prendre connaissance des documents réglementaires relatifs aux instruments financiers.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs. Nous vous rappelons qu'il n'y a pas de rendements élevés sans risques élevés.

Copyright © 2025, tous droits réservés.

ETERNAM - S.A.S AU CAPITAL DE 250 040 EUROS

Siège social : 50, boulevard Haussmann 75009 PARIS - RCS Paris 538 184 128 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le n° GP-19000040. Titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière N°CPI 75012015000001452 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France. Titulaire d'une garantie financière pour un montant de 110.000 € par année d'assurance et par activité souscrite auprès de MMA IARD, 160 rue Henri Champion, 72030 Le Mans Cedex 9.

Tél. +33 (0) 1 53 93 23 23 - www.eternam.fr