

REPORTING

T3 2024

FONDS PROXIMA VIE

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

« Aucun hiver ne dure éternellement, aucun printemps ne saute son tour. » Hal Borland

Proxima Vie vient de franchir une étape importante de son développement en obtenant le label ESG LuxFLAG, confirmant ainsi l'engagement du fonds en faveur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Cette distinction est le fruit de plusieurs années d'un travail consciencieux sur la constitution d'un portefeuille plus respectueux de l'environnement. Elle illustre les convictions d'Eternam sur la responsabilité que nous portons en tant que société de gestion sur les grands défis sociétaux et environnementaux de notre monde.

Parallèlement à cette bonne nouvelle, et selon des considérations plus financières, la BCE vient d'annoncer une troisième baisse de ses taux directeurs. Celle-ci fait suite à une première baisse en juin et une deuxième en septembre.

Si cette évolution illustre la conviction des banquiers centraux sur le reflux de l'inflation, elle montre également que ces derniers souhaitent réagir assez fortement pour faire face à une potentielle autre menace : celle d'un ralentissement de l'économie, issu de taux trop élevés pour maintenir la croissance.

Quels impacts pour l'immobilier et pour Proxima en particulier :

- On peut imaginer une reprise progressive de la dynamique d'investissement avec une baisse des

coûts de financement, redonnant de l'oxygène aux investisseurs,

- Un espoir d'inflexion de la courbe des valeurs immobilières (très corrélées aux taux comme on l'a vu ces derniers mois).
- Un rééquilibrage potentiel sur le moyen terme du rapport de force entre vendeurs et acquéreurs, avec la stabilisation des prix et leur adéquation avec la valeur intrinsèque des actifs.
- Une vigilance accrue sur la qualité des locataires qui pourraient souffrir d'une croissance économique molle.

Parce que nous avons pris notre temps avant d'investir les capitaux que vous nous avez confiés, et parce que les acquisitions ont été réalisées au moment le plus opportun et sur une politique d'investissement multi-secteurs (hôtellerie de plein air, restauration, centres commerciaux, crèches...), Proxima dispose d'une mutualisation de ses flux locatifs lui offrant une bonne résilience dans le cycle qui se ferme (performance YtD de 5,08% au 30 septembre) et se sent armée pour rentrer dans celui qui s'ouvre, avec l'espoir du retour d'un printemps qui ne sauterait pas son tour !

Par **Frédéric MAXWELL**
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT



Labelisée ESG LuxFLAG



Elue meilleure SC 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.



L'ESSENTIEL

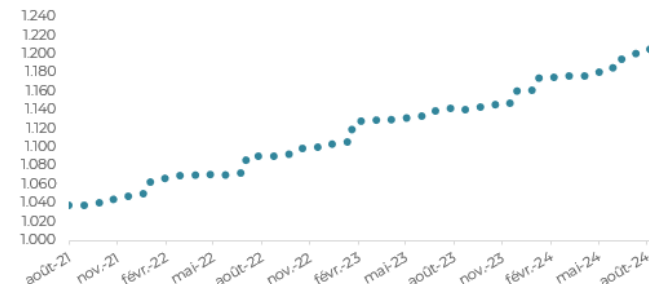
En un coup d'œil

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...

+ 5,08 % ⁽¹⁾
PERFORMANCE YTD 2024

1,220 €
VALEUR LIQUIDATIVE
PAR PART

144,419 M€
ACTIF NET



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

YTD (2024)	2023	3 ans glissants
+ 5,08 %	+ 5,26 %	+ 17,5 %

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

CHIFFRES DU TRIMESTRE

3

Comme la durée (en années) de **validité du label Luxflag**.

1,40

Comme le **ratio de Sharpe de Proxima Vie sur un an**, soit le meilleur ratio à ce niveau de performance sur la période.

8,68%

Comme le pourcentage de l'actif net correspondant à la **poche de trésorerie du fonds** au 30 septembre (source Quantalys).

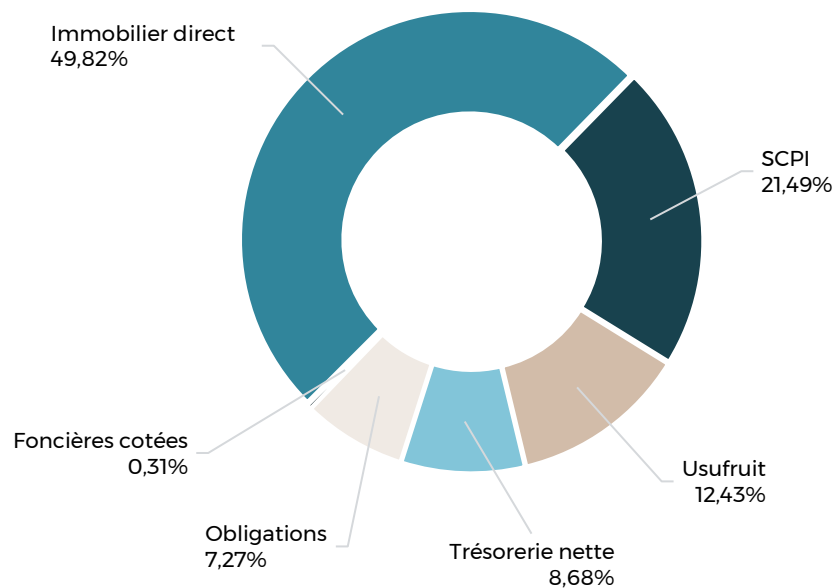
3^{ème}

Comme la **place de Proxima**, parmi les 19 fonds comparables, en termes de performance YtD (source Quantalys).

ÉTAT DU PATRIMOINE

AU 30/09/2024

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET



PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

BUREAUX	30,4 %
COMMERCES	25,5 %
HÔTELLERIE	19,1 %
SANTÉ	7,5 %
ACTIVITÉS	5,2 %
LOGISTIQUE	4,8 %
RÉSIDENTIEL	2,5 %
CRÈCHES	2,0 %
AUTRES	3,0 %

PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

IDF (HORS PARIS)	24,5 %
PARIS	4,3 %
PROVINCE	49,9 %
AUTRES PAYS	21,3 %

EXTRAIT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DIRECT

AU 30/09/2024

	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%	2 279 k€	1,6%
ASNIÈRES	18/11/21	COMMERCE	99,9%	2 872 k€	2,0%
NOGENT AMIRAL	02/12/21 & 21/12/23	BUREAUX	100,0%	8 273 k€	5,7%
VP INVEST ⁽³⁾	15/12/21	COMMERCE	85,0%	5 210 k€	3,6%
TOURS	25/07/22	BUREAUX	99,9%	5 117 k€	3,5%
BREST VP	28/10/22	COMMERCE	75,0%	3 323 k€	2,3%
ANGERS	16/12/22	BUREAUX	99,9%	4 689 k€	3,2%
PORTEFEUILLE CAMPINGS ⁽⁴⁾	27/12/22 & 10/03/23	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	80,0%	11 958 k€	8,3%
SCI CAMPACOURT ⁽⁵⁾	13/01/23	HÔTELLERIE	90,0%	8 585 k€	5,9%
BREST ECHANGEUR	27/07/23	COMMERCE	90,0%	900 k€	0,6%
CLOS CORAIL ⁽⁶⁾	14/11/23	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	50,0%	4 305 k€	3,0%
VANNES RENAUDOT	31/01/24	COMMERCE	90,0%	1 252 k€	0,9%
SC SOREF2 - O'PARINOR	22/02/24	COMMERCE	c.5%	7 630 k€	5,3%
PORTEFEUILLE RESTAURANTS LA BOUCHERIE ⁽⁷⁾	18/03/24	COMMERCE	60,0%	2 911 k€	2,0%
CRÈCHE CLAMART	06/05/24	CRÈCHES	89,9%	1 136 k€	0,8%
CRÈCHE NOGENT	27/06/24	CRÈCHES	89,9%	1 508 k€	1,0%

TAUX
OCCUPATION
PHYSIQUE

95,2 %

TAUX
OCCUPATION
FINANCIER

96,7 %

DURÉE
RÉSIDUELLE
MOYENNE
PONDÉRÉE

5,8 ans

TAUX
DE RENDEMENT
INITIAL AEM

6,7 %

(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€)

FOCUS SUR LE COMPARTIMENT SCPI & USUFRUIT DE SCPI

Au 30 septembre 2024, ce compartiment compte **28 SCPI pour 17 sociétés de gestion**, et représente une valeur d'actif net de 49 M€ : 31 M€ en pleine propriété, et 18 M€ en usufruit seul.

Il représente donc environ un tiers de l'actif du fonds. Sa vocation est de renforcer la **diversification** globale : **sectorielle** et **géographique**, mais également en termes de **maturités** (usufruits temporaires) et de **gestionnaires** externes (17 sociétés de gestion).

La qualité de cette diversification autorise une **bonne résistance des valorisations**, malgré le contexte : en deux ans, seules trois SCPI du portefeuille de pleine propriété ont abaissé leur prix de souscription, elles pèsent pour moins de 3M€ d'actif net après un ajustement d'environ 10% seulement.

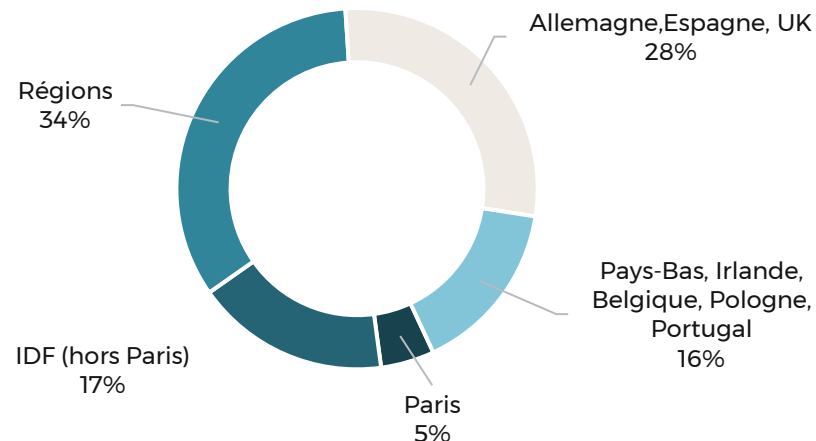
Depuis début 2023, le compartiment se développe prioritairement sur :

- l'usufruit seul, de manière à capter l'inflation des loyers sans subir les variations de valorisation,
- les nouvelles SCPI, à condition que les équipes de gestion soient expérimentées et que la politique de distribution soit efficace.

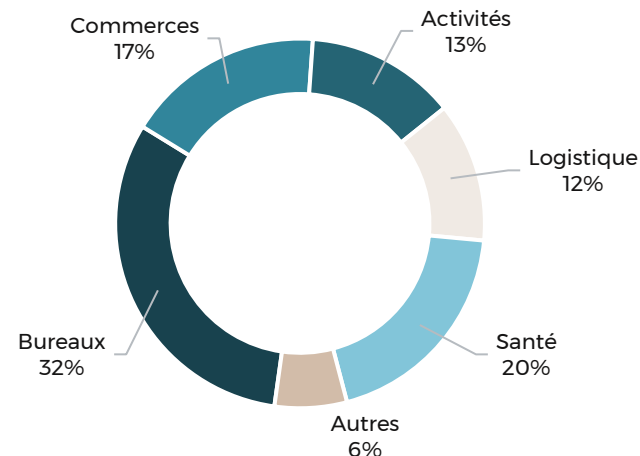
Les **SCPI récentes** offrent, en effet, plusieurs avantages :

- des **conditions d'entrée privilégiées pour Proxima**, souvent avant ouverture au grand public,
- une **dynamique de collecte** plus forte que sur les « anciennes » SCPI, ce qui éloigne le risque d'illiquidité,
- des investissements réalisés à des **taux de rendement nettement plus élevés**, sur un portefeuille en création, qui ne pâtit donc pas des baisses de valorisation et qui délivrent des rendements plus attractifs.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION SECTORIELLE



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 30/09/2024	1,220 €
Nombre de parts	118 332 362,224
Actif net	144 419 001,41 €
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.

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.

ETERNAM - Société par Actions Simplifiée 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

GLOSSAIRE

Actif Net Réévalué (ANR)	L'Actif Net Réévalué (ANR) correspond à la somme de la valeur des actifs composant le fonds retraité de la dette.
Autre FIA	Type de fonds d'investissement qui ne relève pas de la catégorie des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), mais qui est régi par des règles spécifiques. Il est défini dans l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier. Contrairement aux OPCVM, les FIA peuvent investir dans une gamme plus large d'actifs, tels que l'immobilier, le private equity ou les matières premières, et sont soumis à une réglementation moins stricte.
Commission acquise	La commission acquise est définitivement retenue par le fonds ou la société de gestion en échange de la gestion, du placement ou de l'administration des actifs du fonds.
ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)	Il désigne un ensemble de critères utilisés pour évaluer la responsabilité et la durabilité des investissements et des pratiques d'une entreprise.
Ratio de sharpe	Indicateur mesurant la performance ajustée au risque d'un portefeuille.
SFDR	Sustainable Finance Disclosure Regulation : régulation sur la finance durable et les divulgations liées aux investissements en Europe, visant à augmenter la transparence des facteurs environnementaux et sociaux.
Taux de Rendement Initial	Le rendement brut d'un investissement immobilier exprimé en pourcentage du coût initial.
Taux d'Occupation Financier	Pourcentage des loyers perçus par rapport aux loyers attendus dans le portefeuille immobilier.
Taux d'Occupation Physique	Pourcentage des surfaces physiques occupées dans le portefeuille immobilier.
Usufruit	Droit de jouir d'un bien immobilier tout en laissant la nue-propriété à une autre partie.