



# PROXIMA Vie

Société Civile à Capital Variable, Autre FIA  
FR0013519790



## REPORTING TRIMESTRIEL AU 31 DECEMBRE 2022

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.

### PERFORMANCE YTD (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022)

# + 5,15 %

### VOLATILITÉ 1 AN

# 2,03 %

 au 31/12/2022

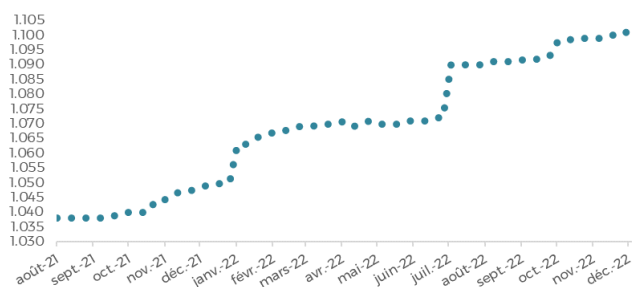
### VALEUR LIQUIDATIVE DE LA PART

# 1,103 €

 au 31/12/2022

### ACTIF NET

# 83,611 M€



### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

1 mois	3 mois	YTD (31/12/22)
+ 0,36 %	+ 1,01 %	+ 5,15 %

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

## ÉDITO DU GÉRANT

**« Ce n'est que quand il fait nuit que les étoiles brillent. » Winston Churchill**

Proxima. An II.

Deux années marquées par un contexte instable entre les stigmates d'une pandémie mondiale inédite et un changement brutal de paradigme économique (inflation, hausse des taux).

Ce choc, s'il était attendu, a marqué par sa fulgurance, et entraîne avec lui un réel attentisme des investisseurs immobiliers : le marché a subi un arrêt net des transactions au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (les experts estiment à 5 Mds€ le montant des transactions gelées depuis l'été).

Le message est clair : les acheteurs exigent un ajustement des prix pour doper leurs rendements.

La réponse des propriétaires l'est tout autant : dans ces conditions nous ne vendrons pas !

Ainsi le marché résiste. C'est la preuve qu'il est bâti sur des fondamentaux sains, avec un endettement maîtrisé et sécurisé par des taux fixes et une demande placée au beau fixe : elle progresse de 10% sur les bureaux en Ile-de-France et 23% sur la France.

En outre, les loyers sont en hausse grâce au mécanisme de l'indexation : raison de plus pour ne pas brader !

Les tensions sur les prix restent néanmoins fortes et les expertises immobilières enregistrent globalement une baisse de la valeur des actifs allant jusqu'à 10% pour les moins qualitatifs. Cela se traduit dans les performances des fonds immobiliers : la performance moyenne de la catégorie ressort à +0,41% en 2022\*, face aux +5,15% de Proxima.

Après à peine deux ans d'existence, Proxima, qui a déjà dépassé les 80M€ d'actif net a vu sa part unitaire se valoriser de plus 10% depuis l'origine.

Cette performance s'appuie sur 3 piliers :

- Sélectivité dans les investissements
- Prudence dans les acquisitions et leur financement.
- Diversification : les dernières acquisitions ont notamment permis de faire rentrer le secteur de l'hôtellerie dans le portefeuille.

Notre volonté d'allier performance et faible volatilité (un des meilleurs ratios de Sharpe de la catégorie\*) nous pousse à développer cette stratégie de façon à ce que Proxima puisse continuer à briller dans un marché mouvementé.

\*source Quantalys – sur 89 FIA Immobiliers

### CHIFFRES DU TRIMESTRE

# 5

Comme le **nombre d'assureurs** ayant référencé Proxima Vie au 31 décembre 2022

# >98%

Comme la **quote-part de dette couverte** sur les acquisitions d'actifs en direct de Proxima

# <3%

Comme le **taux moyen pondéré de la dette** qui finance les immeubles détenus directement par Proxima

# 5,15%

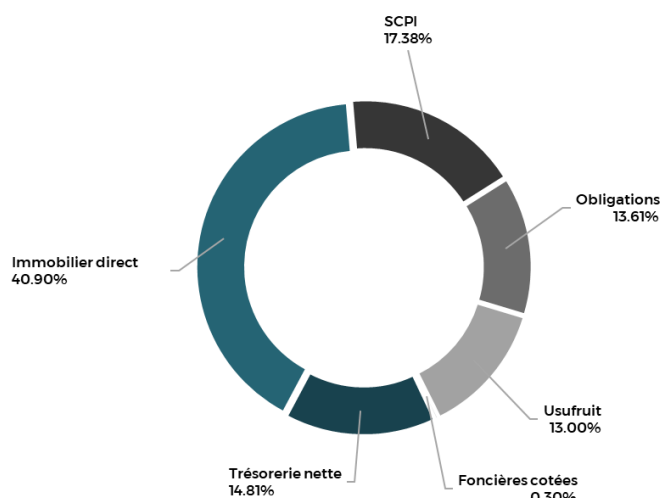
Comme la **performance cumulée de l'année 2022** de Proxima Vie, supérieure aux objectifs annuels affichés

Par **Frédéric MAXWELL**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT



# ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

RÉPARTITION DE L'ACTIF NET



## BUREAUX

46,1 %

## COMMERCES

22,8 %

## RÉSIDENTIEL

8,3 %

## SANTÉ

6,6 %

## LOGISTIQUE ACTIVITÉS

10,7 %

## HÔTELLERIE

3,8 %

## AUTRES

1,7 %

PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

**IDF (HORS PARIS)**  
25,0 %

**PARIS**  
5,0 %

**PROVINCE**  
58,9 %

**ALLEMAGNE**  
1,9 %

**AUTRES PAYS**  
9,2 %



\* Le niveau de trésorerie constitué au 31 décembre est en partie destiné à l'acquisition de plusieurs ensembles immobiliers déjà sécurisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER DIRECT AU 31/12/2022

Actif	Date d'acquisition	Typologie	Quote-part de détention	Valorisation de la participation <sup>(1)(2)</sup>	% de l'ANR
SAINT HERBLAIN	30/06/21	BUREAUX	99,9%	2 963 k€	3,5%
ASNIÈRES	18/11/21	COMMERCES	99,9%	3 578 k€	4,3%
NOGENT AMIRAL	02/12/21	BUREAUX	50,0%	4 946 k€	5,9%
VP INVEST <sup>(3)</sup>	15/12/21	COMMERCES	85,0%	4 036 k€	4,8%
TOURS	25/07/22	BUREAUX	99,9%	6 437 k€	7,7%
BREST VP	28/10/22	COMMERCES	75,0%	2 928 k€	3,5%
ANGERS	16/12/22	BUREAUX	99,9%	6 746 k€	8,1%
CAMPING FONRIVES	27/12/22	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	80,0%	1 782 k€	2,1%
CAMPING HET GENIETEN	27/12/22	HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	80,0%	779 k€	0,9%

100 %  
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

100 %  
TAUX D'OCCUPATION FINANCIÈRE

5.4 ans  
DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE

6.34%  
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 retils parks à Rezé (44), Aubagne (13) et Portet sur Garonne (31)

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

(5) AEM : Acte en main

## FINANCEMENT

Au 31 décembre 2022, la dette consolidée permettant de financer l'immobilier direct bénéficie d'une maturité pondérée longue (14,4 ans) et d'un taux moyen pondéré inférieur à 3%/an, dont plus de 98% est à taux fixe.

Chacune des lignes de dette est amortissable, permettant au véhicule de se valoriser en réduisant son endettement à chaque échéance.

Au 31 décembre 2022, le ratio maximum d'endettement consolidé\* s'élève à 38%.

\* 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



### ANGERS

Le 16 décembre 2022, Proxima Vie a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de **plus de 4 000m<sup>2</sup>** situé au cœur du quartier d'affaires Cours Saint-Laud à Angers.

Cet actif, construit en 2017, est **loué à 100 % (11 locataires)**.

#### LES POINTS FORTS DE L'ACTIF

La qualité intrinsèque de cet immeuble, sa diversification de locataires de qualité, sa localisation prime (à proximité directe de la gare ferroviaire), dans une zone qui ne connaît pas de vacance locative à ce jour.

LOCALISATION	Angers (49)	LOCATAIRES	11 locataires
SURFACE	4 000 m <sup>2</sup>	RENDEMENT À L'ACQUISITION	5,5 % AEM
TYPLOGIE	Bureaux		



### CAMPINGS / HET GENIETEN & CHÂTEAU FONRIVES

Le 27 décembre, Proxima Vie a fait l'acquisition d'un portefeuille de deux sites d'hôtellerie de plein air situés dans le Lot-et-Garonne et aux Pays-Bas, 100 % loués sur des périodes longues (respectivement 12 et 20 ans) et représentant 736 emplacements.

Cette opération a été réalisée en partenariat avec un spécialiste reconnu du secteur.

#### LES POINTS FORTS DE CES ACTIFS

La dynamique du secteur, la localisation, la qualité du locataire (leader européen de l'exploitation de campings), la durée ferme des baux

ACTIF	HET GENIETEN	CHÂTEAU DE FONRIVES
LOCALISATION	Pays-Bas	Lot-et-Garonne
TYPLOGIE	Hôtellerie de plein air	
SURFACE	13 hectares	21 hectares
LOCATAIRE	HOMAIR	
RENDEMENT À L'ACQUISITION	6,4 % AEM	5,75 % AEM

## 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	FR0013519790
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 30/12/2022	1,103 €
Nombre de parts	75,835 M
Actif net	83,611 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.

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, 14 boulevard Marie et Alexandre OYON 72030 Le Mans Cedex 9. Tél. +33 (0) 1 53 93 23 23

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

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

 Site internet : [www.eternam.fr](http://www.eternam.fr)