



**Investir dans l'Essentiel**

## **Bulletin trimestriel d'information n°6**

**Période analysée :** du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Juin 2023

**Période de validité :** 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

# ÉDITO

## Chers associés,

C'est avec satisfaction que je vous présente le bulletin du deuxième trimestre 2023 pour vous partager les résultats et les performances de votre SCPI GMA Essentialis.

Ce trimestre a été marqué par le nombre croissant de nouveaux associés. Désormais, 675 associés nous ont accordé leur confiance. Ces résultats témoignent de la confiance que vous nous accordez et de la solidité de notre position sur le marché. Nous tenons à exprimer notre gratitude envers nos investisseurs existants pour leur fidélité, ainsi qu'à souhaiter la bienvenue aux nouveaux investisseurs qui nous ont rejoints.

Ce trimestre a été également marqué par la continuité dans notre stratégie d'investissement axée sur les actifs immobiliers de la grande distribution alimentaire en France et en Allemagne, avec une attention particulière portée aux supermarchés. Nous sommes fiers de constater que notre typologie de SCPI, centrée sur les commerces essentiels, a su séduire les investisseurs.

Je suis heureux de vous annoncer que votre SCPI GMA Essentialis a collecté 4 592 800 € au cours du deuxième trimestre 2023. La collecte depuis le début d'année atteint 7 902 000 € et la capitalisation de la SCPI à la fin du second trimestre est de 29 896 400 €.

Nous croyons fermement au potentiel de croissance à long terme de ce secteur et nous demeurons à l'affût de nouvelles opportunités d'investissement. Notre équipe travaille sans relâche pour étudier de nombreux projets et identifier les futurs actifs.

En tant que gestionnaire de votre SCPI, nous mettons un point d'honneur à offrir une gestion de qualité à nos

locataires. Cela se traduit par un taux d'occupation solide et une relation de confiance avec nos locataires tels que Carrefour, Rewe et Edeka qui, malgré le contexte inflationniste, maintiennent une croissance constante de leurs chiffres d'affaires, démontrant ainsi leur ultra résilience.

Selon les données fournies par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en France, ainsi que par l'Office fédéral de la statistique (Destatis) en Allemagne, les taux d'inflation ont montré des signes de stabilisation ces derniers mois.

Nous sommes conscients des enjeux actuels de notre marché, et nous nous engageons à maintenir une stratégie d'investissement adaptée pour faire face à ces défis. Notre approche reste vigilante et réactive, avec une gestion active de notre portefeuille d'actifs, afin de préserver la valeur de vos investissements. Nos discussions pour l'acquisition de nouveaux actifs se poursuivent et notre pipeline de projets à l'étude demeure très attractif.

En conclusion, je tiens à vous remercier chaleureusement pour votre confiance et votre soutien continu. Votre contribution est essentielle à la réussite de notre SCPI GMA Essentialis. Nous sommes déterminés à poursuivre notre engagement envers vous et à travailler sans relâche pour maintenir et renforcer notre position en tant que leader des SCPI de la grande distribution alimentaire.

Bien cordialement,

**Abhishek JHA,**  
Président de Greenman Arth

## CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2023



Capitalisation :

**29 896 400 €**



Taux d'Occupation Financier<sup>1</sup> :

**99,23%**



Capitaux collectés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 :

**4 592 800 €**



Nombre d'associés :

**675**

<sup>1</sup> Le Taux d'Occupation Financier se détermine par la division du montant total des loyers, indemnités d'occupation facturés et indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## Capitalisation

	Nb d'associés	Nouvelles parts souscrites	Retrait de parts	Cession de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul de parts souscrites	Capitalisation
Cumul au 31/12/2022	402	-	-	-	-	109 947	21 994 400 €
1 <sup>er</sup> Trimestre 2023	88	16 546	-	-	-	126 493	25 303 600 €
2 <sup>e</sup> Trimestre 2023	185	22,964	-	-	-	149,457	29 896 400 €
<b>TOTAL</b>	<b>675</b>	<b>39,510</b>	-	-	-	<b>149,457</b>	<b>29 896 400 €</b>

## Valeurs par part (au 30/06/2023)

	Prix en €
<b>Prix de souscription</b>	<b>200 €</b>
Commission de souscription HT	-20 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>180 €</b>



TRI : NA<sup>1</sup>



Ratio de dettes<sup>2</sup> :

**42,8%**



Prix de souscription<sup>3</sup> :

**206 €  
par part**



Prix de retrait<sup>3</sup> :

**185,40 €  
par part**



## DIVIDENDES 2023

### Données par part en pleine jouissance

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022
Revenus fonciers	100%	100%
Revenus financiers	0%	0%
<b>Revenus distribués</b>	<b>1.50€</b>	<b>1.50€</b>
Date de versement	16/05/2023	31/07/2023

### Dividende / part : 1,50 €/part

Le montant du 2<sup>ème</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2023, s'élève à 1,50 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>1</sup> Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée. NA : SCPI de moins de 5 ans.

<sup>2</sup> La dette de 6,5 millions d'euros est le montant de la dette bancaire actuellement en place sur le portefeuille français de six Carrefour Market. Pour l'acquisition du portefeuille allemand (trois Edeka et trois Rewe), la société de gestion est en cours de négociation avec les banques jusqu'à la hauteur d'environ 16,4 millions d'euros. Une fois la dette en place, le montant total de la dette bancaire sera d'environ 22,9 millions d'euros et le taux d'endettement bancaire de la SCPI sera d'environ 42,8% au niveau global.

<sup>3</sup> Une revalorisation du prix de la part a été effectuée à hauteur de 3% le 14/07/2023. Le Prix de souscription est passé de 200 € à 206 € et le Prix de retrait de 180 € à 185,40 €.

# NOTRE PORTEFEUILLE



**48 331 400 €**

Valeur du portefeuille<sup>1</sup>



**17**

Baux



**36 394 m<sup>2</sup>**

Surface



**12**

Actifs<sup>2</sup>



**99,67 %**

Taux d'Occupation Physique (TOP)<sup>3</sup>



**100 %**

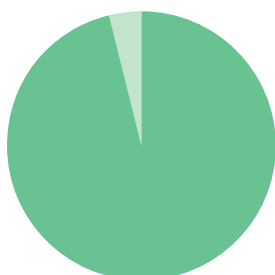
Taux de recouvrement



**241 K€**

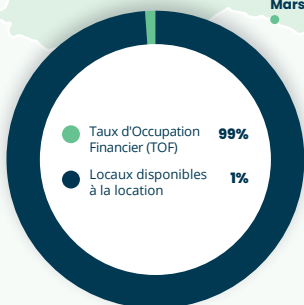
Loyers encaissés au T2 2023

## Répartition Sectorielle



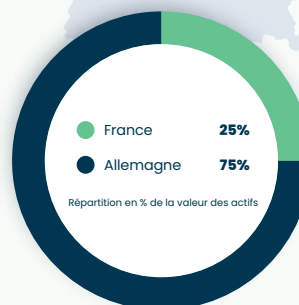
● Commerce alimentaire **96,20%**

● Autres commerces **3,80%**



● Taux d'Occupation Financier (TOF) **99%**

● Locaux disponibles à la location **1%**



● France **25%**

● Allemagne **75%**

Répartition en % de la valeur des actifs

Nos principaux locataires:



<sup>1</sup> La Valeur du portefeuille inclut le portefeuille allemand qui a été signé en Novembre 2022 dont le transfert est en cours.

<sup>2</sup> L'acte de vente définitif notarié pour les six actifs allemands a été signé le 24 novembre 2022. Les droits d'enregistrement auprès de l'état allemand ont été payés le 17 janvier 2023. Les négociations pour le financement bancaire sont en cours. Les loyers sur les actifs seront perçus dès que le paiement de l'acquisition sera finalisé.

<sup>3</sup> Le taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface totale louée par la surface totale des immeubles.

# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

<b>Prix de souscription</b>	Depuis le 14/07/2023, 206 € TTC dont 150 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission (y compris la commission de souscription).
<b>Commission de souscription</b>	10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription.
<b>Minimum de souscription</b>	5 parts pour la première souscription, soit 1 000 €.
<b>Date d'entrée en jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription.

## Modalités de sortie

### L'Associé qui souhaite sortir de la SCPI dispose de deux possibilités distinctes :

- Demande de remboursement des parts c'est-à-dire le retrait demandé par l'Associé auprès de la Société de Gestion. La demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser. Les demandes doivent être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les demandes sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de remboursement. Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.
- Cession directe des parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession de gré à gré).

**Frais de cession de parts :** Cession de gré à gré ou mutation à titre gratuit : Commission forfaitaire de 150 € HT (180 € TTC), hors droits d'enregistrement à régler au Trésor Public. La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la vente des parts.

### Autres informations

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de dix (10) ans. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. Les parts de SCPI doivent être souscrites dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Les risques liés à un investissement dans des parts de SCPI sont décrits dans la note d'information et le document d'informations clés dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à toute souscription.

Pour toutes modifications concernant votre situation (régime matrimonial, coordonnées bancaires, adresse), nous vous remercions de transmettre les justificatifs correspondants à l'adresse suivante :

[serviceclients@greenmanarth.com](mailto:serviceclients@greenmanarth.com)

## Vie Sociale

Le conseil de surveillance s'est réuni le 31 mai 2023 et l'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 21 juin 2023.



Investir dans l'Essentiel

Suivez toute l'actualité de Greenman Arth  
et de sa SCPI GMA Essentialis :



[www.linkedin.com /company /greenman-arth](https://www.linkedin.com/company/greenman-arth)



Chaîne Youtube Greenman Arth



[www.gmaessentialis.com](http://www.gmaessentialis.com)



[www.gmaessentialis.com](http://www.gmaessentialis.com)