



Investir dans l'Essentiel

Bulletin trimestriel d'information n°7

Période analysée : du 1^{er} Juillet au 30 Septembre 2023

Période de validité : 4^{ème} trimestre 2023

ÉDITO

Chers associés,

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

Grâce à une analyse minutieuse du marché et à une gestion proactive de notre portefeuille immobilier, nous avons pris la décision d'ajuster le prix de nos parts le 14 juillet dernier. Cette décision s'est traduite par une augmentation de 3%, portant le prix de la part de 200€ à 206€. Cette hausse, la plus importante du secteur, reflète notre engagement constant à maximiser les rendements, tout en préservant la stabilité de nos actifs. Cette réussite résulte de notre gestion prudente et réfléchie du portefeuille immobilier. Cette évolution positive consolide la valeur de votre investissement au sein de la SCPI.

Il est important de souligner que cette revalorisation du prix de part témoigne de notre résilience et de notre capacité à prospérer, même dans un contexte économique complexe. Cette réussite ne fait que renforcer notre détermination à maintenir et à accroître votre confiance en Greenman Arth. Votre confiance est notre plus grande motivation.

Ce trimestre a été également marqué par le nombre croissant de nouveaux associés. Désormais, 736 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. Enfin la capitalisation votre SCPI GMA Essentialis à la fin du troisième trimestre est de 31 430 903 €.

Le marché de la grande distribution en France est en pleine consolidation, avec des acteurs majeurs du secteur qui prennent des mesures significatives pour renforcer leur position. Carrefour a annoncé son projet d'acquérir les enseignes Cora et Match en France, une démarche stratégique visant à renforcer sa position de leader sur le marché français et à rivaliser avec des concurrents tels qu'E.Leclerc. En parallèle, le distributeur Casino, confronté à une dette importante, a cédé plus de 100 de ses supermarchés à Intermarché dans le cadre d'une procédure de conciliation pour restructurer ses obligations financières. Ces mouvements témoignent d'une tendance générale à la consolidation de l'industrie de la grande distribution en France, où les acteurs cherchent à s'adapter aux évolutions du marché et à renforcer leur compétitivité.

En conclusion, je tiens à exprimer ma sincère gratitude pour votre confiance continue et votre soutien indéfectible. Votre contribution revêt une importance capitale pour le succès de notre SCPI GMA Essentialis. Notre détermination à vous servir et à consolider notre position de leader dans le secteur des SCPI dédiées à la grande distribution alimentaire reste inébranlable.

Bien cordialement,

Abhishek JHA,
Président de Greenman Arth

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2023



Capitalisation :

31 430 903 €



Taux d'Occupation Financier¹ :

99,23%



Capitaux collectés au cours du 3^{ème} trimestre 2023 :

1 534 503 €



Nombre d'associés :

736

¹ 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.

NOTRE PORTEFEUILLE



48 999 610 €

Valeur du portefeuille¹



17

Baux



36 394 m²

Surface



12

Actifs²



99,67 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)³



100 %

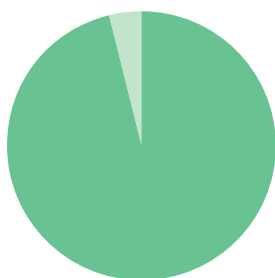
Taux de recouvrement



241 K€

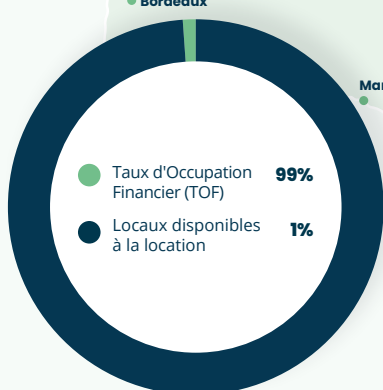
Loyers encaissés au T3 2023

Répartition Sectorielle



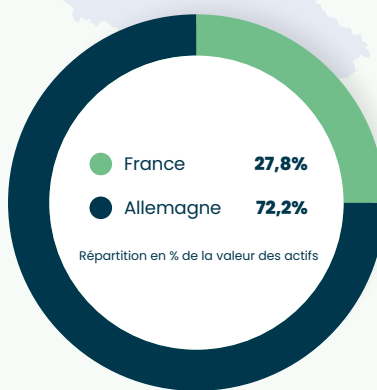
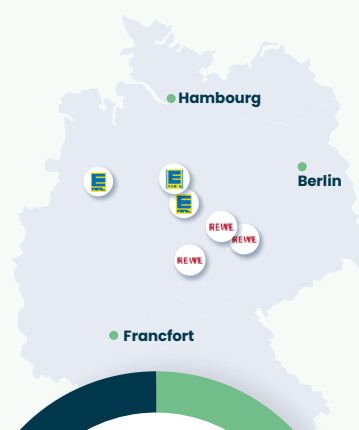
● Commerce alimentaire **96,20%**

● Autres commerces **3,80%**



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

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



● France **27,8%**

● Allemagne **72,2%**

Répartition en % de la valeur des actifs

Nos principaux locataires:



¹ La Valeur du portefeuille (actif brut) inclut le portefeuille allemand qui a été signé en Novembre 2022 dont le transfert est en cours.

² 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.

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

DONNÉES FINANCIÈRES

Capitalisation

	Nb d'associés	Nouvelles parts souscrites	Retrait de parts	Cession de parts gré à gré	Nombre de parts en attente de cession	Cumul de parts souscrites	Capitalisation
Cumul au 31/12/2022	402	-	-	-	-	109 947	21 994 400 €
1 ^{er} Trimestre 2023	88	16 546	-	-	-	126 493	25 303 600 €
2 ^e Trimestre 2023	185	22 964	-	-	-	149 457	29 896 400 €
3 ^e Trimestre 2023	61	8 756	1 339	-	1 761	156 874	31 430 903 €
TOTAL	736	48 266	1 339	-	1 761	156 874	31 430 903 €

Source : Greenman Arth

Valeurs par part (au 30/09/2023)

	Prix en €
Prix de souscription	206,00 €
Commission de souscription HT	-20,60 €
Prix de retrait	185,40 €

Source : Greenman Arth

TRI : NA¹Ratio de dettes² :**42,8%**

Prix de souscription :

**206 €
par part**

Prix de retrait :

**185,40 €
par part**

DIVIDENDES 2023

Données par part en pleine jouissance

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023
Revenus fonciers	100%	100%	30,4%
Revenus financiers	0%	0%	69,6%
Revenus distribués	1,50 €	1,50 €	1,50 €
Date de versement	16/05/2023	31/07/2023	30/10/2023

Source : Greenman Arth

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Dividende / part : 1,50 €/part

Le montant du 3^{ème} acompte sur dividende de l'exercice 2023, s'élève à 1,50 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.



Taux de distribution 2022 :

5,52%

¹ 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.

² 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

Prix de souscription	Depuis le 14/07/2023, 206 € TTC dont 150 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission (y compris la commission de souscription).
Commission de souscription	10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription.
Minimum de souscription	5 parts pour la première souscription, soit 1 030 €.
Date d'entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} 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 revente 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




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



www.gmaessentialis.com