

# Bulletin trimestriel d'information n°9

**Période analysée :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

**Période de validité :** 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

# ÉDITO

## Chers associés,

Je suis ravi de vous retrouver pour ce bulletin du premier trimestre 2024 de votre SCPI GMA Essentialis. La collecte du premier trimestre 2024, nette des retraits, s'élève à 2 343 950 € et la capitalisation de la SCPI GMA Essentialis a atteint 35 746 068 € au 31 mars soit une augmentation de 41% sur un an glissant.

Nous sommes heureux d'avoir enfin finalisé le financement des six actifs allemands. Dans les faits, trois premiers loyers ont déjà été versés à partir du quatrième trimestre 2023 et à partir de ce premier trimestre 2024 nous percevons l'ensemble des six loyers des actifs allemands.

En ce qui concerne les actifs en France, nos six carrefours ont fait l'objet d'une indexation de leurs loyers basés sur l'ILC à partir du 1er janvier 2024. Le taux d'encaissement des loyers de la SCPI est près de 100% et le taux d'occupation financier demeure stable à 99,60%. Ces performances témoignent de la qualité de gestion que nous fournissons à nos locataires. Ces derniers affichent par ailleurs des résultats annuels en progression, ce qui confirme leur résilience et leur solidité financière.

Alors que les acteurs européens de la grande distribution alimentaire ont vu leurs ventes augmenter de 8,6% en 2023 (respectivement +8,8% en France et +7,6% en Allemagne), nous entamons 2024 déterminés de la pertinence de notre stratégie qui demeure focalisée sur nos fondamentaux : l'immobilier de la grande distribution alimentaire dans nos deux pays cible la France et l'Allemagne.

Bien que le contexte politico-économique demeure encore très incertain (conflit armé, échéance électorale majeure etc...), la baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires peuvent avoir un impact positif sur le marché de l'immobilier commercial. Nous espérons ainsi que cette année incarnera la concrétisation de notre pipeline d'investissement avec des opportunités en exclusivité à l'acquisition.

Enfin au premier trimestre 2024 la SCPI GMA Essentialis enregistre 833 associés, marquant une augmentation de 70% par rapport au nombre d'associés au premier trimestre 2023. Je tiens à exprimer ma gratitude envers nos associés actuels pour leur soutien continu, tout en accueillant chaleureusement les nouveaux qui ont choisi notre SCPI.

Bien cordialement,

**Abhishek JHA,**  
Président de Greenman Arth

## CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2024



Capitalisation<sup>1</sup> :

**35 746 068 €**



Nombre d'associés :

**833**



Taux d'encaissement des loyers :

**99,90%**



Capitaux collectés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 :

**2 343 950 €**



Taux d'Occupation Financier<sup>2</sup> :

**99,60%**

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés au marché de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

<sup>1</sup> Il s'agit du nombre de parts au 31 mars 2024 multiplié par le prix de souscription de ces parts.

<sup>2</sup> Le loyer du mois mars 2024 du bail à construction de Bar-sur-Aube (de 708,22€) a été encaissé le 15 avril 2024 assurant un taux de recouvrement de 100% à cette date.

<sup>3</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 louée. 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 associés	Nouvelles parts souscrites	Retrait de parts	Cession de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul de parts souscrites	Capitalisation
Situation au 31/12/2023	800					166 264	33 402 117 €
1 <sup>er</sup> Trimestre 2024	33	11 895	574	0	0	177 585	35 746 068 €
<b>TOTAL</b>	<b>833</b>	<b>11 895</b>	<b>574</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177 585</b>	<b>35 746 068 €</b>

## Valeurs par part

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



# DIVIDENDES 2024

## Données par part en pleine jouissance

	1 <sup>er</sup> Trimestre 2024
Revenus fonciers	100%
Revenus financiers	0%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger <sup>3</sup>	2,06 €
Dont produits financiers	0,00 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger <sup>3</sup>	2,06 €
Date de versement	02/05/2024



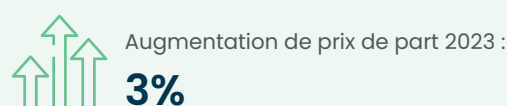
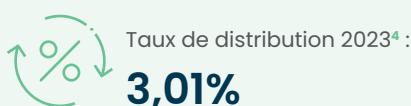
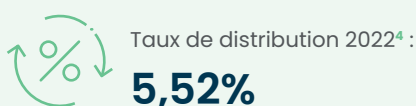
Dividende / part :

**2,06 € /part**

Le montant du 1<sup>er</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2024, s'élève à 2,06 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

Source : Greenman Arth

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. N/A : SCPI de moins de 5 ans.

<sup>2</sup> Au 31 mars 2024, le montant total de la dette contractée est de 20,8 millions d'euros.

<sup>3</sup> Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers et financiers perçus en Allemagne sont imposables dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français via un crédit d'imposition. L'impôt payé par la SCPI GMA Essentialis en Allemagne vient en diminution des dividendes versés.

<sup>4</sup> Taux de distribution : Division de dividendes brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# LE PORTEFEUILLE



**12**  
Actifs



**49 000 000 €**  
Valeur estimée du portefeuille



**36 394 m²**  
Surface



**683,4 K€**  
Loyers encaissés au T1 2023



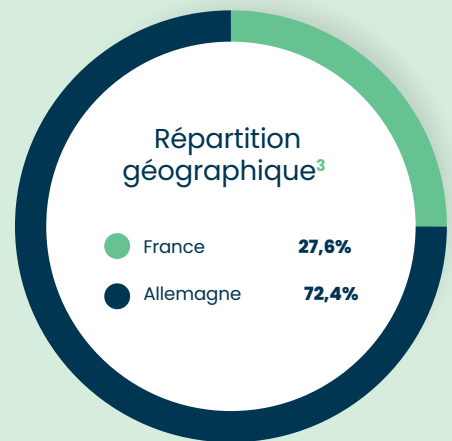
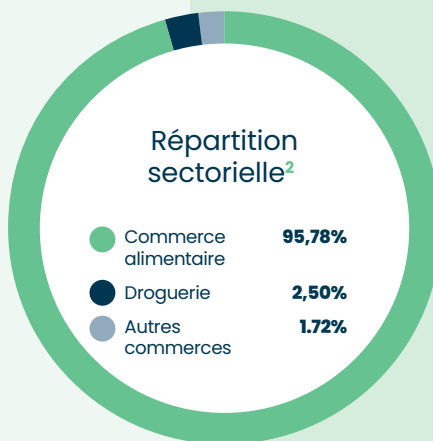
**17**  
Locataires



- Taux Occupation Financier (TOF) **99,60%**
- Locaux disponibles à la location **0,40%**



- Taux d'occupation physique **99,79%**
- Taux de vacance **0,21%**



Nos principaux locataires:



<sup>1</sup> Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface totale louée par la surface totale des immeubles.  
<sup>2</sup> Répartition du portefeuille en pourcentage de la surface utile.  
<sup>3</sup> Répartition du portefeuille en pourcentage de la dernière valeur estimée des actifs.

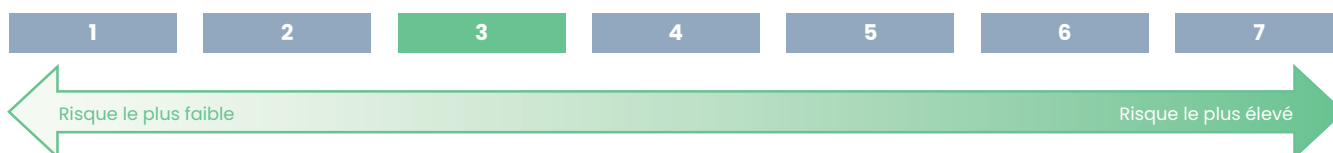
# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

## GMA Essentialis SCPI au capital variable

SFDR Art 6. Visa SCPI : N°21-19 de l'AMF du 21 décembre 2021

<b>Prix de souscription</b>	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>Commission de gestion annuelle</b>	12 % HT maximum du montant (soit 14,40 % TTC au taux de TVA en vigueur).
<b>Commission d'acquisition et de cession</b>	3 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
<b>Minimum de souscription</b>	5 parts pour la première souscription, soit 1 030 €.
<b>Date d'entrée en jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription.
<b>Les modes de souscription</b>	Direct / Crédit / Démembrement / Versement libre programmé

### INDICATEUR DE RISQUE



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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



## Investir dans l'Essentiel

Nos équipes sont à votre écoute.  
Pour davantage de renseignements, contactez :

- **Maëva Alidor**, Responsable Partenariats  
maeva.alidor@greenmanarth.com  
07 85 99 84 06
- **Sara Belhadi**, Gestionnaire Back-Office & Middle-Office  
sara.belhadi@greenmanarth.com  
06 32 54 23 46



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

**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)