

# Bulletin trimestriel d'information n°11

**Période analysée :** du 1<sup>er</sup> Juillet au 30 Septembre 2024

**Période de validité :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

# ÉDITO

## Chers associés,

Nous avons le plaisir de constater une amélioration de la situation macroéconomique, qui offre un cadre propice au renforcement de notre SCPI GMA Essentialis. Dans ce contexte favorable, nous avons signé deux promesses, avec une première entrée en portefeuille de deux supermarchés à la fin du mois d'octobre. En adéquation avec notre stratégie d'investissement, ces deux nouveaux supermarchés, qui répondent parfaitement à nos critères de sélection, sont loués dans le cadre d'un bail long terme au Groupe Carrefour. Par ailleurs, nous avons le plaisir de vous informer qu'au moment de la publication de ce bulletin, notre SCPI a effectué sa transition pour devenir un fonds article 9 du « Règlement » SFDR.

Au troisième trimestre 2024, la zone euro a connu des évolutions économiques significatives, marquées par trois baisses des taux d'intérêt de la Banque centrale européenne (BCE). Cette décision vise à stimuler la croissance économique et à contrer les effets persistants de l'inflation élevée. En conséquence, le PIB de la zone euro a enregistré une croissance modeste mais positive, avec une augmentation de 0,6 % par rapport au trimestre précédent. En France, le PIB a progressé de 0,2 %, soutenu par une reprise de la consommation des ménages et une amélioration des exportations. En Allemagne, bien que la croissance ait été plus modérée à 0,1 %, les signes de reprise sont visibles grâce à une augmentation des investissements et une légère hausse de la consommation intérieure.

L'inflation dans la zone euro a continué de ralentir, atteignant 2,3 % en moyenne, contre 5,4 % l'année précédente. Cette baisse de l'inflation, combinée à la réduction des taux d'intérêt, a contribué à une amélioration du pouvoir d'achat des ménages, favorisant ainsi une augmentation de la consommation. En France, la baisse de l'inflation, la plus importante de la zone euro, s'établissait à +1,2 % en septembre 2024, stimulant l'économie. En Allemagne, l'inflation a également reculé, s'établissant à +1,6 % en septembre 2024. Ces évolutions montrent que les mesures prises par la BCE commencent à porter leurs fruits, créant un environnement économique plus favorable pour les pays de la zone euro.

Dans cet environnement économique, la capitalisation de la SCPI a atteint 38 467 843 euros à la fin du trimestre, témoignant de l'attractivité de notre SCPI et de la pertinence de notre positionnement sur le marché des SCPI. Notre portefeuille immobilier a également démontré sa résilience face aux crises. La valorisation de nos actifs reste inchangée, et le taux d'occupation financier est élevé, à presque 100 %, garantissant une pérennité des revenus locatifs.

Les perspectives pour les prochains trimestres sont encourageantes. Le secteur de la grande distribution alimentaire reste dynamique, porté par une demande soutenue des consommateurs. Nous sommes convaincus que notre SCPI est bien positionnée pour tirer parti de cette tendance de fond. Confiants dans l'avenir, nous sommes déterminés à poursuivre notre croissance.

Cordialement,

**Abhishek JHA,**  
Président de Greenman Arth

Source : BCE ; INSEE ; Destatis

## CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2024



Capitalisation<sup>1</sup> :

**38 467 843 €**



Nombre d'associés :

**901**



Taux d'encaissement des loyers :

**100%**



Capitaux collectés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 :

**1 556 227 €**



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

**99,62%**

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 30 septembre 2024 multiplié par le prix de souscription de ces parts.

<sup>2</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.

# LE PORTEFEUILLE



**12**  
Actifs



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



**36 394 m²**  
Surface



**718,7 K€**  
Loyers encaissés au T3 2024



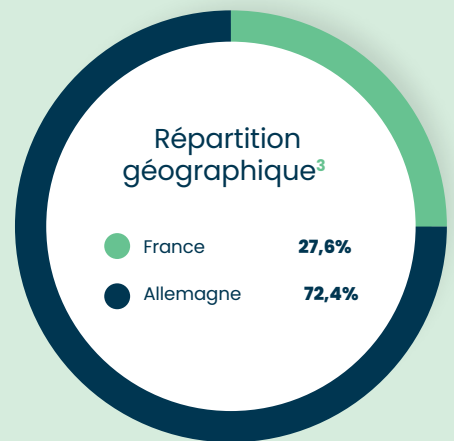
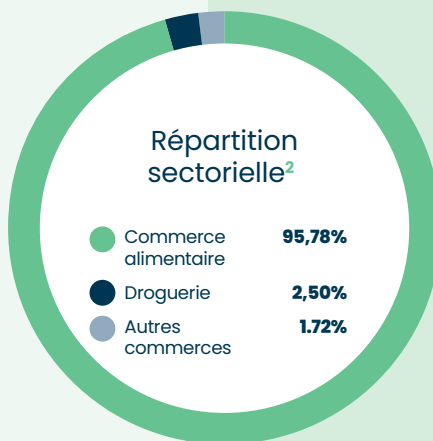
**17**  
Locataires



- Taux Occupation Financier (TOF) **99,62%**
- Locaux disponibles à la location **0,38%**



- 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.

# 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 €
2 <sup>ème</sup> Trimestre 2024	19	6 018	400	0	0	183 203	36 911 616 €
3 <sup>ème</sup> Trimestre 2024	49	8 126	635	313	0	190 694	38 467 843 €
<b>TOTAL</b>	<b>901</b>	<b>26 039</b>	<b>1 609</b>	<b>313</b>	<b>0</b>	<b>190 694</b>	<b>38 467 843 €</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>

## Valeurs de référence au 31 décembre 2023

	Prix en €
Valeur de réalisation <sup>1</sup> (par part)	161,71 €
Valeur de reconstitution <sup>2</sup> (par part)	211,48 €



# DIVIDENDES 2024

## Données par part en pleine jouissance

	1 <sup>er</sup> Trimestre 2024	2 <sup>ème</sup> Trimestre 2024	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2024
Revenus fonciers	100%	100%	97%
Revenus financiers	0%	0%	3%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger <sup>5</sup>	2,06 €	2,07 €	2,06 €
Dont produits financiers	0,00 €	0,01 €	0,06 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger <sup>5</sup>	2,06 €	2,07 €	2,06 €
Date de versement	02/05/2024	26/07/2024	31/10/2024

Source : Greenman Arth



Dividende / part :

## 2,06 € /part

Le montant du 3<sup>ème</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2024, s'élève à 2,06 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux de distribution 2022<sup>6</sup> :

## 5,52%

Taux de distribution 2023<sup>6</sup> :

## 3,01%



Augmentation de prix de part 2023 :

## 3%

<sup>1</sup> Valeur de réalisation : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

<sup>2</sup> Valeur de reconstitution : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

<sup>3</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>4</sup> Au 30 septembre 2024, le montant total de la dette contractée est de 20,8 millions d'euros.

<sup>5</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>6</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.

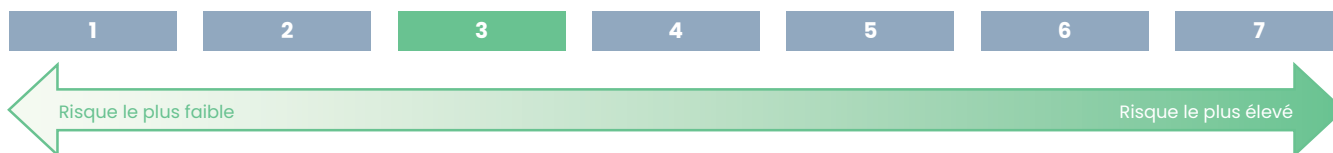
# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

## 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)



GREENMAN  
ARTH



## 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)