



## **Bulletin trimestriel d'information n°4**

Période analysée : du 1<sup>er</sup> Octobre au 31 Décembre 2022

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

# ÉDITO

Cher(e) Associé(e),

Nous sommes ravis de vous présenter le quatrième bulletin d'information 2022 de votre SCPI GMA Essentialis.

Les investissements effectués en votre nom ont montré leur résilience malgré le contexte incertain de l'économie mondiale.

La SCPI continue ainsi sur sa bonne lancée qui permet une quatrième distribution de 2,82 € par part en pleine jouissance, témoignage de la solidité de notre modèle d'investissement.

Depuis le lancement de la SCPI en janvier 2022, nous avons gagné la confiance de 402 investisseurs qui croient en notre thématique d'investissement dédiée à la distribution alimentaire. La collecte totale s'élève à 22 millions d'euros au 31 décembre 2022, et nous continuons à travailler pour vous offrir un patrimoine immobilier diversifié tant géographiquement, que de manière locative.

Dans cette optique, nous avons récemment sécurisé l'acquisition d'un portefeuille de six actifs situés en Allemagne. Loués à EDEKA et REWE, les deux leaders de la grande distribution alimentaire en Allemagne, ces six hypermarchés comptabiliseront une surface totale de 13 500 m<sup>2</sup>.

Ce nouvel investissement viendra s'ajouter aux six Carrefour Market acquis en France en janvier 2022, ce qui, au cours du premier semestre 2023, donnera à votre portefeuille immobilier une surface totale de 36 500 m<sup>2</sup> et une valeur totale d'actifs sous gestion de 50 millions d'euros.

Nous sommes fiers de vous offrir une opportunité d'investissement pertinente et diversifiée à travers la SCPI GMA Essentialis. Nous sommes sereins face à l'avenir et nous nous engageons à poursuivre nos efforts pour maximiser votre retour sur investissement.

**Abhishek JHA,**  
Président de Greenman Arth





# CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022



Capitalisation :

**21 994 400 €**



Capitaux collectés au cours  
du 4<sup>e</sup> trimestre 2022 :

**3 595 400 €**



Prix de souscription :

**200 € par part**



Prix de retrait :

**180 € par part**



Volume d'investissement :

**13,31 M€**



Nombres d'actifs :

**6**



Taux de distribution 2022<sup>1</sup> :

**5,52%**



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

**99,23%**



Ratio dettes et autres  
engagements<sup>3</sup>

**24,8%**



Nombre d'associés :

**402**



<sup>1</sup> Taux de distribution : il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français (payés par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année 2022 divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2022. Pour l'exercice 2022, GMA Essentialis a généré 100% de revenu foncier donc il n'y a pas de prélèvement français à payer. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022.

<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 loué. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre

<sup>3</sup> Selon la définition recommandée par l'ASPIIM, Ratios dettes et autres engagements : (Dettes + engagements immobiliers) / Actif brut.

# DONNÉES FINANCIÈRES

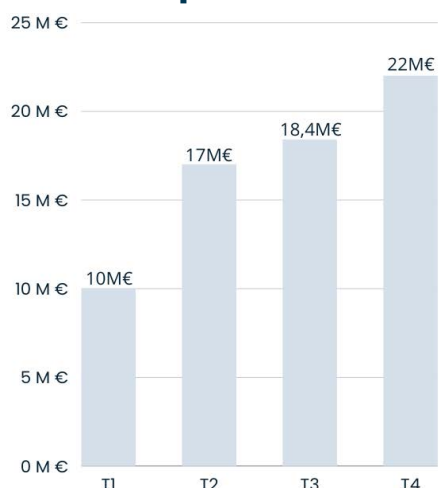
## Capitalisation

	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 31/12/2021	12	-	-	-	-	5 067	1 013 400 €
1 <sup>er</sup> Trimestre 2022	192	45 030	-	-	-	50 097	10 019 400 €
2 <sup>e</sup> Trimestre 2022	81	34 774	-	-	-	84 871	16 974 200 €
3 <sup>e</sup> Trimestre 2022	33	7 124	-	-	-	91 995	18 399 000 €
4 <sup>e</sup> Trimestre 2022	84	18 202	250	-	-	109 947	21 994 400 €
<b>TOTAL</b>	<b>402</b>	<b>105 130</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109 947</b>	<b>21 994 400 €</b>

## Valeurs par part

	Prix en €
Prix de souscription	200 €
Commission de souscription HT	-20 €
Prix de retrait	180 €

## Évolution capitalisation 2022



## DIVIDENDES 2022

### Dividende / part : 2,82 €/part

Le montant du 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2022, s'élève à 2,82 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

## Données par part en pleine jouissance

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Revenus fonciers	100%	100%	100%	100%
Revenus financiers	-	-	-	-
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,70 €</b>	<b>2,70 €</b>	<b>2,82 €</b>	<b>2,82 €</b>
Date de versement	05/05/2022	12/07/2022	18/10/2022	07/02/2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# NOTRE PORTEFEUILLE

## Actifs Français :

- 13 millions d'euros
- 23 000 m<sup>2</sup>
- 6 actifs loués à **CARREFOUR** :  
2ème distributeur alimentaire en France  
(CA 2021 : 39,3 mds €)\*\*



## Actifs Allemands :

(Actifs sécurisés,  
intégrés au cours du 1er semestre 2023)

- 13 500 m<sup>2</sup>
- 3 actifs loués à **EDEKA** :  
1er distributeur alimentaire en Allemagne  
(CA 2021 : 63 mds €)\*\*
- 3 actifs loués à **REWE** :  
2ème distributeur alimentaire en Allemagne  
(CA 2021 : 54 mds €)\*\*



\*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

\*\* Sources : CARREFOUR Résultats 2021, EDEKA Company Report 2021, REWE Key Figures 2021



# SITUATION LOCATIVE



■ Taux d'Occupation Financier (TOF)\*\* **99,23%**

■ Locaux disponibles à la location **0,77%**



**99,67 %**

Taux d'Occupation Physique (TOP)\*



**231 K€**

Loyers encaissés au T4 2022



**100 %**

Taux de recouvrement

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

\*\*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.



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

<b>Prix de souscription :</b>	200 € TTC dont 150 € de valeur nominale et 50 € 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 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)

