

# Bulletin trimestriel d'information n°10

**Période analysée :** du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024

**Période de validité :** 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

# ÉDITO

## Chers associés,

C'est avec satisfaction que je vous présente le bulletin du deuxième trimestre 2024 pour vous partager les résultats et les performances de votre SCPI GMA Essentialis.

Au premier trimestre 2024, l'Allemagne, la première économie de l'union européenne a montré des signes de reprise. La BCE a réduit ses taux directeurs et ceci est une nouvelle majeure pour l'économie européenne. En effet, en réduisant ses taux directeurs d'un quart de point, la Banque centrale européenne engage le premier assouplissement de sa politique monétaire depuis 2019, marquant un tournant dans la gestion économique de la zone euro.

Cette décision, prise par le Conseil des gouverneurs de la BCE, souligne une reprise de confiance dans la maîtrise de l'inflation. Christine Lagarde, présidente de la BCE, a récemment affirmé que l'inflation était désormais « sous contrôle ». En effet, selon les données fournies par l'INSEE en France, ainsi que par Destatis en Allemagne, l'inflation se stabilise en France comme en Allemagne avec +0,1 % en juin ; variation sur un an : +2,2 %, dans les deux pays.

Ces évolutions représentent une excellente nouvelle pour les investisseurs. Elle montre que la BCE est prête à ajuster sa politique pour soutenir la croissance tout en veillant à la stabilité des prix.

Chez Greenman Arth nous suivons constamment des évolutions économiques pour piloter notre stratégie de manière optimale et continuer à déployer notre stratégie avec l'objectif de créer de la valeur long terme pour nos investisseurs.

Au deuxième trimestre 2024 la SCPI GMA Essentialis enregistre une capitalisation atteignant 36 911 616 € et 852 associés. Nous avons collecté 100% de nos loyers et nous avons versé un dividende de 2,07 euros par part au deuxième trimestre. 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.

Nos discussions pour l'acquisition de nouveaux actifs se poursuivent et notre pipeline de projets à l'étude demeure attractif.

En conclusion, je tiens à vous remercier chaleureusement pour votre confiance et votre soutien continu. Votre contribution est essentielle à la réussite de la 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 30/06/2024



Capitalisation<sup>1</sup> :

**36 911 616 €**



Nombre d'associés :

**852**



Taux d'encaissement des loyers :

**100%**



Capitaux collectés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 :

**1 165 548 €**



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 juin 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.

# 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 €
TOTAL	852	17 913	974	0	0	183 203	36 911 616 €

## Valeurs par part

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

## 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
Revenus fonciers	100%	100%
Revenus financiers	0%	0%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger <sup>5</sup>	2,06 €	2,07 €
Dont produits financiers	0,00 €	0,01 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger <sup>5</sup>	2,06 €	2,07 €
Date de versement	02/05/2024	26/07/2024

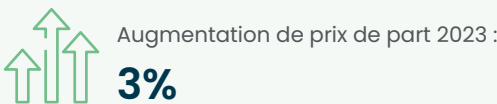
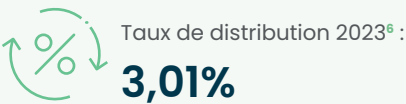
Source : Greenman Arth



Dividende / part :  
**2,07 € /part**

Le montant du 2<sup>ème</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2024, s'élève à 2,07 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



1 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.

2 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).

3 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.

4 Au 30 juin 2024, le montant total de la dette contractée est de 20,8 millions d'euros.

5 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.

6 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 m<sup>2</sup>

Surface



720,1 K€

Loyers encaissés au T2 2024



17

Locataires



## Taux d'occupation financier T2 2024

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

## Taux d'occupation physique<sup>1</sup> T2 2024

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

## Répartition sectorielle<sup>2</sup>

- Commerce alimentaire **95,78%**
- Droguerie **2,50%**
- Autres commerces **1,72%**

## Répartition géographique<sup>3</sup>

- France **27,6%**
- Allemagne **72,4%**

Nos principaux locataires:



REWE



<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.

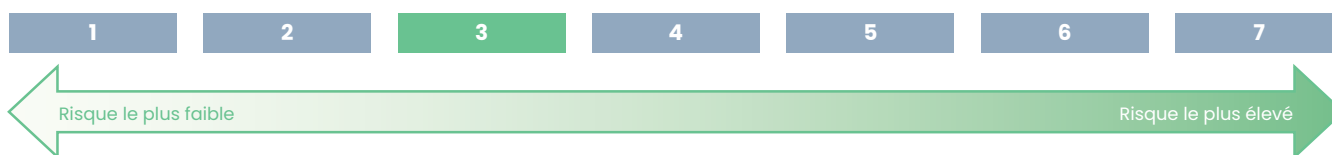
# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

## 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](http://www.linkedin.com/company/greenman-arth)



Chaîne Youtube Greenman Arth



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