



**Investir dans l'Essentiel**

## **Bulletin trimestriel d'information n°8**

**Période analysée :** du 1<sup>er</sup> Octobre au 31 Décembre 2023

**Période de validité :** 1<sup>er</sup> trimestre 2024

# ÉDITO

## Chers associés, chers partenaires,

Permettez-moi de vous présenter les résultats du quatrième trimestre 2023 de votre SCPI GMA Essentialis et d'analyser les tendances économiques qui ont marqué cette période. La capitalisation de la SCPI GMA Essentialis a atteint 33 402 117 € au quatrième trimestre 2023 et nous sommes heureux de compter plus de 800 associés y ayant souscrit.

En ce qui concerne l'économie française, après une période record où l'inflation avait atteint 6,3% en février 2023, l'année 2023 a été caractérisée par une inflation baissière, en effet cette dernière s'est abaissée à 3,7 % en décembre dernier. Les prévisions confirment cette dynamique en projetant une inflation de 2,5% en 2024 d'après la Banque de France. Quant à l'inflation alimentaire l'évolution est plus nette passant de 13,3% en janvier 2023 à 5,7% en janvier 2024 selon l'INSEE. En Allemagne nous pouvons constater les mêmes tendances, avec une chute de l'inflation plus importante, à 8,7% en février 2023 et de 2,9% en janvier 2024 selon Destatis.

Malgré ces fluctuations, l'investissement dans l'immobilier de commerce a maintenu sa robustesse, enregistrant des chiffres solides tout au long de l'année 2023, avec 3 milliards d'euros investis, dont environ 700 millions au quatrième trimestre en France. Cette catégorie représente désormais 21% de l'ensemble des investissements immobiliers en France, se hissant à la deuxième place derrière les bureaux. En Allemagne, l'investissement en immobilier de commerce atteint 5,2 milliards d'euros en 2023 dont environ 900 millions d'euros au quatrième trimestre 2023.

En dépit des défis, ces données témoignent de la résilience et de la solidité du secteur immobilier du commerce dans un contexte économique mouvementé. En termes d'évolution de part de marché dans le secteur de la grande distribution alimentaire en France, les trois principales enseignes – Groupe Leclerc, Groupe Carrefour et Les Mousquetaires – réaffirment la consolidation de leurs positions. En Allemagne le trio de tête, Edeka, Rewe et Aldi reste inchangé. On peut tout de même relever chez ces trois acteurs une croissance de leurs ventes ce qui traduit leurs bonnes performances en milieu inflationniste.

Enfin nous garantissons une gestion de qualité à nos locataires, maintenant ainsi un taux d'occupation stable. Conscients des défis du marché immobilier et financier, nous maintenons une stratégie d'investissement adaptée, en demeurant attentifs et réactifs pour assurer une gestion proactive de notre portefeuille d'actifs.

En conclusion, je tiens à vous remercier pour votre soutien indéfectible et votre engagement envers notre SCPI. Ensemble, nous sommes mieux armés pour naviguer à travers les défis et saisir les opportunités qui se présentent sur le marché immobilier. Au nom de toute l'équipe de Greenman Arth, je vous exprime ma reconnaissance et ma détermination à poursuivre notre chemin vers un avenir prospère.

Bien cordialement,

**Abhishek JHA,**  
Président de Greenman Arth



## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023



Capitalisation<sup>1</sup> :

**33 402 117 €**



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

**99,62%**



Capitaux collectés au cours  
du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 :

**1 971 214 €**



Nombre d'associés :

**800**

<sup>1</sup> Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2023 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 loué. 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 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 <sup>er</sup> Trimestre 2023	88	16 546	-	-	-	126 493	25 303 600 €
2 <sup>e</sup> Trimestre 2023	185	22 964	-	-	-	149 457	29 896 400 €
3 <sup>e</sup> Trimestre 2023	61	8 756	1 339	-	1 761	156 874	31 430 903 €
4 <sup>e</sup> Trimestre 2023	64	11 180	1 790	-	-	166 264	33 402 117 €
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>59 446</b>	<b>3 129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>166 264</b>	<b>33 402 117 €</b>

Source : Greenman Arth

## Valeurs par part (au 31/12/2023)

	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>

Source : Greenman Arth

TRI : NA<sup>1</sup>Ratio de dettes<sup>2</sup> :**38,7%**

Prix de souscription :

**206 €  
par part**

Prix de retrait :

**185,40 €  
par part**

## DIVIDENDES 2023

### Données par part en pleine jouissance

	1 <sup>er</sup> Trimestre 2023	2 <sup>e</sup> Trimestre 2023	3 <sup>e</sup> Trimestre 2023	4 <sup>e</sup> Trimestre 2023	Année 2023
Revenus fonciers	100%	100%	30,4%	100%	83%
Revenus financiers	0%	0%	69,6%	0%	17%
<b>Revenus distribués avant réintégration impôt étranger<sup>3</sup></b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>6,00 €</b>
Dont produits financiers	0,00 €	0,00 €	0,07 €	0,00 €	0,07 €
<b>Revenus distribués après réintégration impôt étranger<sup>3</sup></b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,52 €</b>	<b>6,02 €</b>
Date de versement	16/05/2023	27/07/2023	30/10/2023	02/02/2024	

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. NA : SCPI de moins de 5 ans.

<sup>2</sup> Au 31 décembre 2023, la dette GMA essentialis est constituée d'un emprunt de 6,5 millions d'euros mis en place pour le financement partiel du portefeuille français des 6 Carrefour Market et d'un emprunt de 14,3 millions d'euros finalisé le 22 décembre 2023 pour le financement partiel du portefeuille allemand des 3 Rewe et 3 Edeka. Le montant total de la dette contractée est de 20,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

<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> La performance réelle : Taux de distribution + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de la SCPI GMA Essentialis.

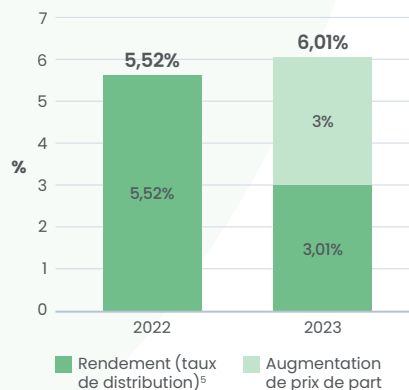
<sup>5</sup> Taux de distribution : Division de dividendes brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

### Dividende brut : 1,52 €/part

Le montant brut du 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2023, s'élève à 1,52 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

**3,01%**Taux de distribution<sup>5</sup>**6,01%**Performance réelle 2023<sup>4</sup>

### Évolution du rendement et du prix de la part



# NOTRE PORTEFEUILLE


**48 999 610 €**

 Valeur du portefeuille<sup>1</sup>

**17**

Baux


**36 394 m<sup>2</sup>**

Surface


**12**

 Actifs<sup>2</sup>

**99,78 %**

 Taux d'Occupation  
Physique (TOP)<sup>3</sup>

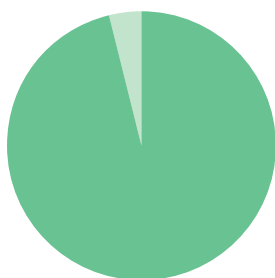
**99,85 %**

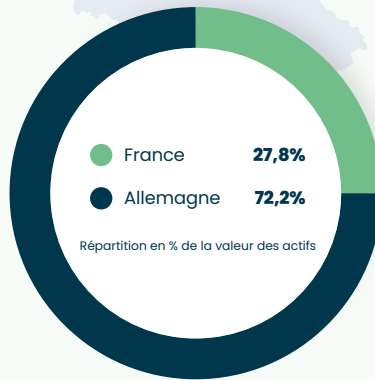
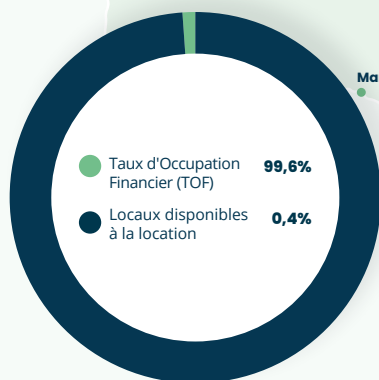
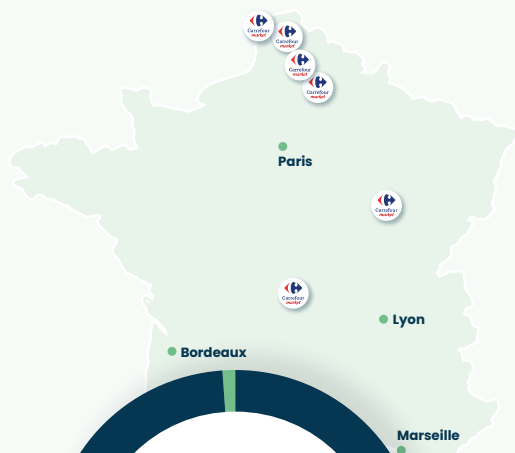
 Taux de  
recouvrement<sup>4</sup>

**471,6 K€**

 Loyers encaissés  
au T4 2023

## Répartition Sectorielle


 Commerce alimentaire **96,20%**

 Autres commerces **3,80%**


## Nos principaux locataires:


**REWE**


<sup>1</sup> La valeur du portefeuille (actif brut) inclut l'acquisition des actifs allemands signée en Novembre 2022 et dont le transfert a été finalisé le 30 septembre 2023 pour les actifs de Baddeckenstedt, Lemförde et Geisa, puis le 31 décembre 2023 pour les actifs d'Heldrungen et Lehrte-Ahlten et le 31 janvier 2024 pour Rossleben. Les valeurs du portefeuille au 31 décembre 2023 n'étant pas encore disponibles à la date de production de ce bulletin trimestriel, la société de gestion décide de conserver les valeurs indiquées dans le bulletin trimestriel au 30 septembre 2023, basées sur les dernières expertises reçues.

<sup>2</sup> L'acte de vente définitif notarié pour les 6 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. La négociation pour le financement bancaire des actifs a été finalisée le 22 décembre 2023. La perception des loyers des actifs de Baddeckenstedt, Lemförde et Geisa a été effective à partir du 1er octobre 2023. Les loyers des 3 autres actifs seront perçus dès le premier trimestre 2024.

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

<sup>4</sup> Le loyer du mois décembre 2023 du bail à construction de Bar-sur-Aube (de 708,22€) a été encaissé le 8 janvier 2024 assurant un taux de recouvrement de 100% à cette date.

# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

<b>Prix de souscription</b>	Depuis le 14/07/2023, 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>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.

## 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)

SCPI GMA ESSENTIALIS, Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable – Siège social : 1 Rue de la Paix, 75002 Paris – RCS Paris 908 189 459 – Visa AMF SCPI n°21-19 en date du 21 décembre 2021 – GREENMAN ARTH SAS au capital de 127 502 € – Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF n° GP 21000026 en date du 26/08/21 – Siège social : 1 Rue de la Paix, 75002 Paris – RCS Paris 887 518 173.





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



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