



## Bulletin trimestriel d'information n°1

Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022

Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2022



# ÉDITO

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de partager avec vous le premier bulletin trimestriel d'information de votre SCPI GMA Essentialis, SCPI qui a pour thématique la distribution alimentaire en France et en Allemagne. Le lancement de GMA Essentialis a été un succès. Sa stratégie, investir dans des actifs immobiliers loués aux acteurs de la distribution alimentaire, a su convaincre de nombreux épargnants.

Votre SCPI GMA Essentialis a reçu le visa de l'AMF le 21 décembre 2021 permettant ainsi sa commercialisation en début d'année 2022.

Votre SCPI est ouverte aux nouveaux associés, à la recherche comme vous d'une diversification thématique et géographique de leur patrimoine et d'une épargne immobilière orientée vers l'immobilier dédié à la distribution alimentaire.

La volonté de Greenman Arth, société de gestion de GMA Essentialis, est d'offrir un accès facilité pour l'épargnant à une classe d'actifs vitale pour le consommateur, qui a prouvé sa résilience et tout son intérêt.

Depuis son lancement, en janvier 2022, les équipes de Greenman Arth ont déjà réalisé un premier investissement pour le compte de GMA Essentialis. Cette première acquisition d'un montant de 13,3 M€ a été réalisée au travers d'un portefeuille de 6 actifs à usage de supermarché et loués à l'enseigne « Carrefour Market ».

Du côté des revenus locatifs, GMA Essentialis a enregistré au cours du trimestre écoulé un taux de recouvrement de 100% des loyers facturés, démontrant la qualité et la solidité de nos locataires. Compte tenu de ces premiers résultats et des perspectives de nouvelles acquisitions de GMA Essentialis, la société de gestion a décidé de verser ce trimestre un acompte sur dividende de 2,70 € par part. Notre prévision de distribution (non garantie) pour 2022 se situe entre 11€ et 12€ par part.

Abhishek JHA, Président de Greenman Arth



# CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2022



Capitalisation :

**10 019 400 €**



Capitaux collectés au cours  
du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 :

**9 006 000 €**



Prix de souscription :

**200 € par part**



Prix de retrait :

**180 € par part**



Volume d'investissement :

**13,31 M€**



Nombres d'actifs :

**6**



Taux d'Occupation  
Financier\* :

**99,23%**



Ratio dettes et autres  
engagements \*\*

**40,4%**



Nombre d'associés :

**204**



\*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.

\*\*Selon la définition recommandée par l'ASPIM, 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
1 <sup>er</sup> Trimestre 2022	204	45 030	-	-	-	50 097	10 019 400 €
<b>TOTAL</b>	204	45 030				50 097	10 019 400 €

## Valeurs par part

	Prix en €
<b>Prix de souscription</b>	<b>200 €</b>
Commission de souscription HT	-20 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>180 €</b>

# DIVIDENDES 2022

## Dividende / part : 2,70 €/part

Le montant du 1<sup>er</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2022, s'élève à 2,70 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

## Données par part en pleine jouissance

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022
Revenus fonciers	100%
Revenus financiers	-
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,70 €</b>
Date de versement	05/05/2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# PATRIMOINE AU 31/03/2022

(EN % VALEUR VÉNALE)

## Répartition sectorielle

(% exprimé par rapport au prix d'acquisition hors droit et hors frais)



**96,20 %**

Commerce alimentaire

## Répartition géographique

(% exprimé par rapport au prix d'acquisition hors droit et hors frais)



**100 %**

Régions





# ACQUISITION / CESSION DU TRIMESTRE



Au cours du trimestre écoulé, votre SCPI a acquis, au travers de deux SCI\*\*, un portefeuille de 6 supermarchés alimentaires loués à Carrefour pour un montant global de 13,31 M€ et représentant une surface totale de 23 000 m<sup>2</sup>.

Typologie	Adresse	Principaux locataires
Commerce	Rue Louis Desprez, BAR SUR AUBE (10)	Carrefour
Commerce	31 Rue de la République, DESERTINES (03)	Carrefour
Commerce	7 Rue des Frères Davion, BAPAUME (62)	Carrefour
Commerce	27 Route de Chauny, HAM (80)	Carrefour
Commerce	Rue de l'Eglise Berguette, ISBERGUES (62)	Carrefour
Commerce	5 Avenue Ferber, MARQUISE (62)	Carrefour

## Carrefour – ISBERGUES



## Carrefour – MARQUISE



Aucune cession n'a été réalisée au cours du trimestre.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.  
 \*\*SCI gérées par Greenman Arth.

# SITUATION LOCATIVE



99,67 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)\*



153 K€

Loyers encaissés au T1 2022



100 %

Taux de recouvrement :

Taux d'Occupation Financier (TOF)**	99,23%
Locaux disponibles à la location	0,33%

\*Le taux d'Occupation Physique se détermine par la surface totale louée et 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>Date d'ouverture à la souscription :</b>	31/12/2021
<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 :

- La 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).

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)