

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES



## OBJECTIF

Le présent document fournit des informations essentielles sur le produit d'investissement.

Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste cette SCPI et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels associés, et de vous aider à la comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

<b>Produit :</b>	GMA ESSENTIALIS
<b>Initiateur :</b>	GREENMAN ARTH
<b>Site web :</b>	<a href="http://www.greenmanarth.com">www.greenmanarth.com</a> Pour plus d'information : 01 76 21 83 82
<b>Autorité compétente :</b>	Autorité des Marchés Financiers (AMF)
<b>Date de production du document :</b>	22/12/2021
<b>Avertissement :</b>	Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. Il s'agit d'un placement à long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans.

**Objectifs** Le but de la SCPI est la constitution d'un patrimoine immobilier dans l'objectif non garanti de proposer une distribution potentielle d'un revenu et la potentielle valorisation de la part. La SCPI investira principalement dans des actifs immobiliers loués à des chaînes de supermarchés ou hypermarchés nationales et internationales et des chaînes de distribution alimentaire situées dans des centres commerciaux et des zones commerciales. La SCPI pourra également investir dans des supermarchés, des hypermarchés et des commerces situés en ville, des commerces de libre-service/de gros, des centres de stockage, de distribution et de logistique liés à la distribution alimentaire et tout autre actif immobilier occupé en totalité ou en partie par des commerces de distribution alimentaire.

La SCPI pourra également détenir des participations dans des fonds qui mettent en œuvre une stratégie similaire à celle de la SCPI. Les actifs immobiliers seront situés en ville, dans des centres urbains ou suburbains.

A titre accessoire, la SCPI pourra également acquérir d'autres actifs d'immobilier tertiaire (bureaux, autres commerces, activité, logistique, etc.) et de l'immobilier résidentiel.

Les actifs acquis par la SCPI seront principalement situés en France et en Allemagne. En fonction des opportunités, la SCPI pourra investir dans tous autres pays de l'Union Européenne.

Conformément à l'article 422-203 du Règlement général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 01/12/21 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs immobiliers (en ce compris les droits et coûts d'acquisition de l'actif à financer, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 50 % de la valeur d'acquisition dudit actif).

**Investisseurs de détail visés :** les parts de SCPI peuvent être souscrites par tout investisseur à l'exception des « US Persons ». Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

**Assurance :** Non applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de garantie de capital

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.



L'indicateur part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la période de détention recommandée de 10 ans. Le risque réel pourrait être différent si vous décidiez de les conserver moins longtemps. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Cet indicateur indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modérée. La catégorie de risque associé à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps.

**Risque de perte en capital :** la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

**Risque de liquidité :** le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital.

**Risque lié à l'endettement :** La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Ces risques sont détaillés dans la note d'information de GMA ESSENTIALIS.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE :

Scénarios d'Investissement Pour 10 000 € investis		Sortie à 1 an	Sortie à 5 ans	Sortie à 10 ans (période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 150 €	6 489 €	5 417 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	- 28,50 %	-8,70 %	-6,10 %
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 842 €	9 686 €	11 257 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-11,60 %	-0,60 %	1,20 %
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 380 €	11 050 €	13 561 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-6,20 %	2,00 %	3,00 %
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 937 €	12 589 €	16 313 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-0,60 %	4,60 %	4,90 %

Ce tableau montre la valeur de votre investissement sur la durée de vie du fonds en fonction de différents scénarios, en supposant que vous vous engagez à hauteur de 10 000 €. Les différents scénarios montrent l'impact de la durée de détention de votre investissement sur le rendement de ce dernier. Vous pourrez ainsi comparer le rendement de votre investissement avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Les chiffres indiqués ci-dessus sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ou votre situation fiscale personnelle qui peut également impacter les montants que vous recevrez.

Les performances de la SCPI évoluent en fonction des marchés immobiliers et ne sont pas constantes dans le temps. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés et des résultats annuels de la SCPI. La distribution peut varier à la hausse comme à la baisse principalement en fonction des conditions de location des immeubles (date de mise en location et du niveau des loyers) et des conditions d'acquisition ou de cession d'immeubles.

## QUE SE PASSE-T-IL SI GREENMAN ARTH N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le cas échéant, la défaillance de GREENMAN ARTH n'aurait pas d'impact direct sur le produit. GREENMAN ARTH est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers qui, de par son statut doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Nous rappelons cependant que les versements sont inhérents au produit et l'investissement dans ce produit n'est pas couvert par une garantie ou un système de compensation. De même, la revente des parts n'est pas garantie par la société de gestion de portefeuille.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Scénarios pour un investissement de 10 000€	Sortie à 1 an	Sortie à 5 ans	Sortie à 10 ans
Coûts totaux	1 730 €	4 202 €	7 292 €
<i>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</i>	17,30 %	8,90 %	7,30 %

### COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période de détention recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

#### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	1,11 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	Non applicable	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille	4,86 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,32 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	Non applicable	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	Non applicable	L'incidence des commissions d'intéressement.

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER MON ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 ans. Ce produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens : le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, ou la cession de gré à gré réalisée sans intervention de la Société de Gestion. En cas de blocage des retraits (demandes non satisfaites dans un délai de 12 mois représentant au moins 10 % des parts de la SCPI), la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues par la réglementation, en vue de décider une cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La sortie de la SCPI peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à la souscription. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI peut être adressée au siège social de GREENMAN ARTH – 1 Rue de la Paix – 75002 Paris ou par mail : [serviceclients@greenmanarth.com](mailto:serviceclients@greenmanarth.com)

## AUTRE INFORMATIONS PERTINENTES

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur la documentation légale (bulletin trimestriel, rapport annuel, note d'information et statuts) sur notre site internet [www.greenmanarth.com](http://www.greenmanarth.com). Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document clé ne peut constituer un document contractuel.