

# GMA ESSENTIALIS



SCPI : SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER à capital variable

Investie principalement dans les murs de commerces alimentaires en France, en Allemagne et par opportunités dans le reste de la zone Euro

Les photographies présentes dans le document ne préjugent pas des investissements futurs



# SOMMAIRE

AVERTISSEMENTS	2
A PROPOS DE GREENMAN ARTH	4
SCPI GREENMAN ARTH ESSENTIALIS (GMA ESSENTIALIS)	5
LE MARCHÉ DU COMMERCE ALIMENTAIRE	6
CARACTERISTIQUES DE LA SCPI	7
COMMENT FONCTIONNE UNE SCPI ?	9

# AVERTISSEMENTS

Ce document ne constitue ni une offre commerciale, ni un conseil en investissement.

Les parts doivent être souscrites dans un but de diversification de votre patrimoine. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation personnelle (patrimoniale, fiscale...). La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée à sa part dans le capital. S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La durée minimale de placement recommandée est de 10 ans.

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement qui peut présenter des risques:

- En capital : le capital investi n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital.
- De liquidité : la Société de Gestion ne garantit pas la revente de parts. La sortie n'est possible que s'il y a une contrepartie. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. Les conditions de sorties sont fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché immobilier.
- De marché et de revenu : la rentabilité de l'investissement dans une SCPI est fonction des revenus potentiels versés, approuvés par l'assemblée générale des associés. Ils sont directement liés à la conjoncture économique et immobilière et peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Elle est également fonction du montant du capital qui pourra être perçu en cas de revente des parts ou de liquidation de la SCPI.
- De crédit : en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, l'investisseur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI pour faire face à ses obligations de remboursement. Si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.
- Lié à l'endettement : la SCPI peut avoir recours à l'endettement pour l'acquisition de certains actifs, le montant maximal de 50 % de la valeur globale des actifs, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 50 % de la valeur d'acquisition dudit actif, est par l'assemblée générale des associés et être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires et avec ses engagements pour les acquisitions payables à terme.
- Fiscal : le rendement potentiel de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle investira et/ou de l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les dispositions en vigueur sont susceptibles d'être modifiées quel que soit la législation du pays d'investissement.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- De durabilité : le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent et avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité, notamment liés au changement climatique (catastrophes naturelles, la montée des eaux, pollution...). Ces transformations peuvent impacter les immeubles, les utilisateurs actuels et futurs mais aussi la réputation de la SCPI.

La Société de Gestion prend en compte les risques environnementaux, sociaux ou liés à la gouvernance d'entreprise dans ses décisions d'investissement et évalue le risque que la valeur de cet Investissement puisse être matériellement impactée négativement par la survenance de tels risques. Les risques de durabilité seront identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs (c'est-à-dire une politique d'exclusion, des filtres négatifs et positifs...) et en tenant compte des meilleurs intérêts des Investisseurs.

La Société de Gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement prises dans le cadre de la gestion de la SCPI sur les facteurs de durabilité. L'intégration des incidences négatives en matière de durabilité issues de décisions d'investissement portant sur des actifs immobiliers requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas à ce jour utilisés pour la gestion de la SCPI.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# A PROPOS DE GREENMAN ARTH

Greenman Arth est une société de gestion de portefeuille pour compte de tiers, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels. L'approche de Greenman Arth se fonde sur ses convictions dans le secteur immobilier du commerce alimentaire.

Greenman Arth est la filiale française du groupe irlandais Greenman, acteur majeur sur le marché allemand du commerce alimentaire avec plus d'un milliard d'euros d'actifs sous gestion.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# SCPI GREENMAN ARTH ESSENTIALIS (GMA ESSENTIALIS)

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La SCPI se portera acquéreur d'actifs :

- Avec, a minima, un acteur majeur de la grande distribution comme locataire principal
- Situés en ville, dans les centres urbains ou suburbains
- En s'endettant au taux maximum de 50 % de la valeur globale des actifs, étant précisé que l'endettement résultant de l'acquisition d'un actif pourra représenter plus de 50% de la valeur d'acquisition dudit actif
- Neufs, en utilisant le mécanisme d'achat à terme ou de la vente en état futur d'achèvement
- Construits et loués générant des revenus potentiels immédiats
- Construits et inoccupés, soit à rénover permettant une valorisation de l'actif à moyen terme tout en préservant l'objectif de rendement
- Localisés principalement en France et en Allemagne et selon les opportunités dans la zone Euro
- A titre accessoire, d'autres actifs tertiaires et de l'immobilier résidentiel

## POLITIQUE DE GESTION

La SCPI ne sera pas simplement le propriétaire des murs. Notre engagement est plus large, régulier et collaboratif. Il comprend notamment :

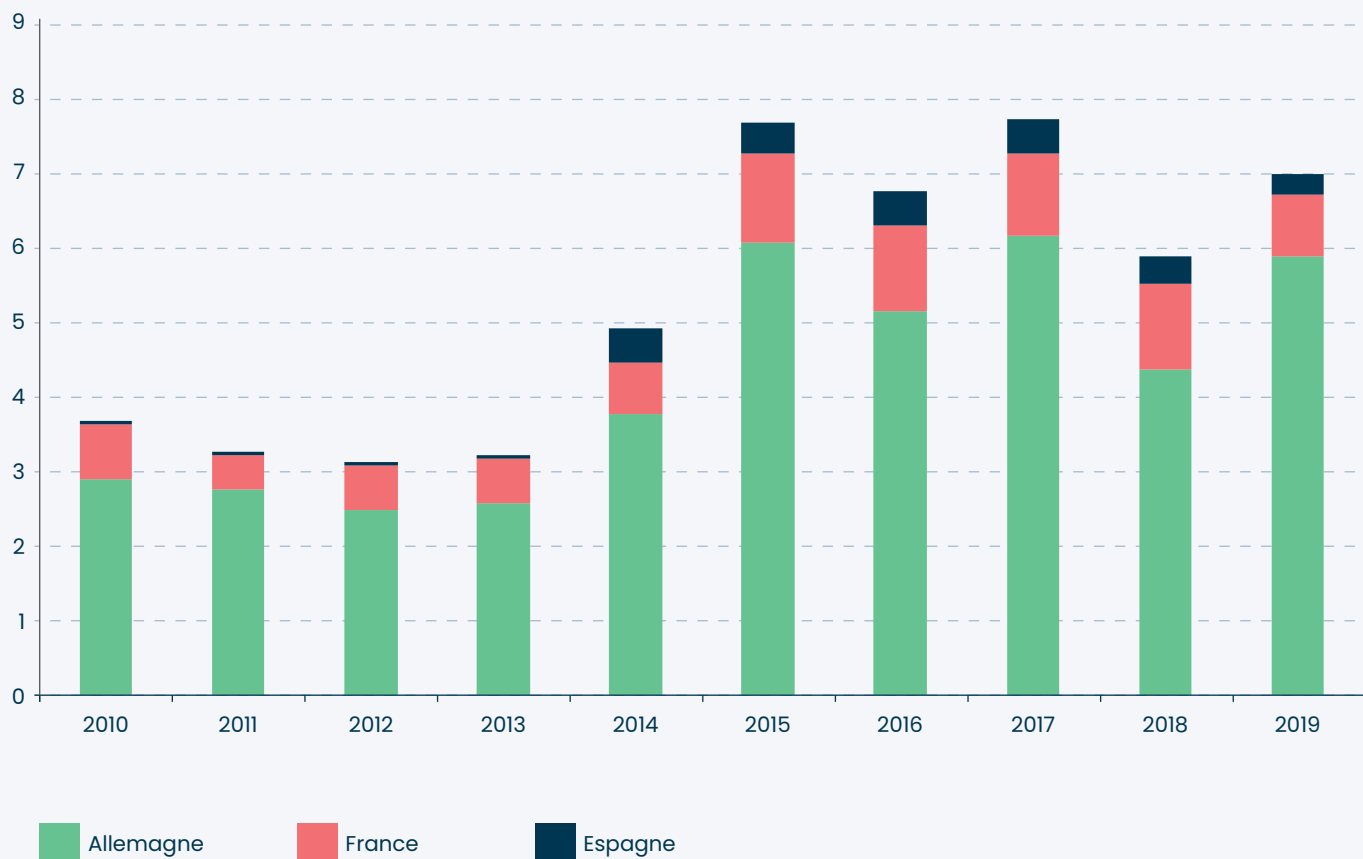
- Une **stratégie d'asset management** centrée sur nos locataires en structurant nos activités d'asset management, de marketing et de gestion des données autour de l'amélioration des performances de nos locataires, nous assurons la stabilité de l'ensemble des locataires à long terme.
- Gestion de la **durée du bail** : un property management centré sur les besoins des locataires et des améliorations permettant de prolonger la durée moyenne des baux.
- **R&D** partagé avec les locataires : nous partagerons et nous comparerons les données collectées sur les clients afin d'aider nos locataires à améliorer leurs offres, à introduire de nouveaux concepts ou produits, et à tester de nouvelles technologies.

# LE MARCHÉ DU COMMERCE ALIMENTAIRE

Selon la Société de gestion de portefeuille Greenman Arth, la pandémie mondiale a eu un effet accélérateur sur le changement des habitudes commerciales des consommateurs, des locataires et des propriétaires d'actifs de commerce alimentaire qui ont dû reconsidérer et modifier leurs stratégies.

La pandémie mondiale et la crise économique qui s'ensuivit ont permis de mettre l'accent sur l'importance de l'immobilier destiné au secteur de l'alimentation en tant que classe d'actifs résiliente, stable et recherchée par les investisseurs. De plus en plus d'investisseurs sont à la recherche d'une exposition à cette classe d'actifs.

## VOLUME DES TRANSACTIONS (RETAIL PARKS AND RETAIL WAREHOUSING)





# CARACTERISTIQUES DE LA SCPI



<b>Société de gestion</b>	Greenman Arth
<b>Nature</b>	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
<b>Visa AMF SCPI</b>	Visa SCPI n°21-19
<b>Date de création</b>	1 <sup>er</sup> Décembre 2021
<b>Durée de vie</b>	99 ans
<b>Commercialisation</b>	Offre au public à l'épargne à partir du 31/12/21
<b>Stratégie d'investissement</b>	Principalement investie dans des murs commerciaux loués à des enseignes de la distribution alimentaire en France, en Allemagne et potentiellement dans le reste de l'Union Européenne
<b>Durée de placement recommandée</b>	10 ans
<b>Prix de souscription</b>	200 € TTC net de frais
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dont valeur nominale</li> <li>• dont prime d'émission</li> </ul>	150 € 50 €
<b>Minimum de souscription</b>	5 parts lors de la première souscription.
<b>Capital maximum statutaire</b>	25 000 000 €
<b>Modalités de sortie</b>	<p>Deux possibilités de sortie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• remboursement des parts c'est-à-dire le retrait demandé par l'Associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante</li> <li>• demande de cession des parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital</li> </ul> <p>En aucun cas, les mêmes parts ne peuvent faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> </ul> <p>La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts</p>

<b>Date d'entrée en jouissance des parts</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de souscription.
<b>Distribution des revenus</b>	Les potentiels revenus seront versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve des décisions des associés prises en Assemblée Générale. Ils ne sont pas garantis. Les premiers revenus potentiels seront versés prorata temporis.
<b>Fiscalité applicable</b>	Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières.
<b>Frais de souscription</b>	10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription.
<b>Commission de gestion annuelle max</b>	12 % HT (soit 14,40 % TTC) des produits locatifs et financiers nets encaissés par la SCPI.
<b>Frais de cession de parts</b>	Cession de gré à gré ou de mutation à titre gratuit : commission forfaitaire de 150 € HT (180 € TTC).  Cession de part résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en cas de suspension de la variabilité du capital : commission de 5 % HT (6 % TTC) du montant de l'ordre.
<b>Frais de retrait</b>	0 % du prix de retrait.
<b>Commission d'acquisition d'actifs immobiliers</b>	3 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix d'acquisition des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
<b>Commission de cession d'actifs immobiliers</b>	3 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix de vente net vendeurs des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
<b>Commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine</b>	3 % (soit 3,60 % TTC) du montant HT des travaux de gros entretien et d'investissements effectivement réalisés.
<b>Commissaire aux Comptes</b>	MAZARS
<b>Expert Immobilier</b>	CBRE VALUATION
<b>Dépositaire</b>	ODDO BHF SERVICES
<b>SRRI</b>	3
<b>Ratio d'endettement</b>	Dans la limite de 50 % de la la valeur globale des actifs immobiliers (en ce compris les droits et coûts d'acquisition de l'actif à financer, étant préciser que l'endettement résultant d'un actif pourra représenter plus de 50 % de la valeur d'acquisition dudit actif).

# COMMENT FONCTIONNE UNE SCPI ?

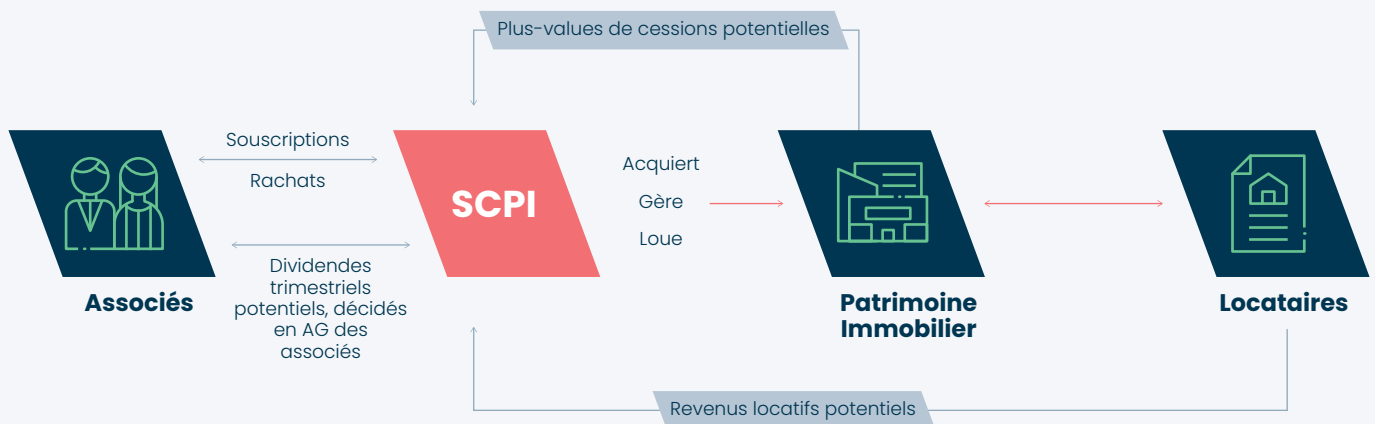
Selon la Société de gestion de portefeuille Greenman Arth, la SCPI est une solution d'épargne qui permet à l'épargnant d'investir dans l'immobilier d'entreprise.

Une SCPI est une société civile de placement immobilier dont l'objectif est d'acquérir, de gérer et de valoriser un patrimoine immobilier pour le compte d'épargnant.

Elle investit dans des actifs immobiliers répondant à la stratégie que la société de gestion a défini et distribue à ses associés les revenus potentiels perçus par la location des locaux après approbation par l'Assemblée Générale annuelle des Associés. Le capital investi n'est pas garanti, ni en termes de rendement, ni en termes de performance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La gestion de la SCPI est mise en œuvre par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et rémunérée notamment par une commission de gestion annuelle.



## POURQUOI INVESTIR DANS UNE SCPI ?

- Se constituer un patrimoine immobilier diversifié et mutualisé,
- Pour percevoir des revenus potentiels complémentaires,
- Pouvoir investir dans l'immobilier commercial à partir d'un montant limité,
- Délégation de la gestion immobilière à un professionnel (en contrepartie d'une commission de gestion),
- Transparence et gouvernance du véhicule SCPI,
- Possibilité de déduire les intérêts d'emprunt,
- Transmission.

## L'INVESTISSEMENT EN PARTS DE SCPI COMPORTE DES RISQUES

- Le capital n'est pas garanti,
- La société de gestion ne garantit pas la revente des parts,
- Les revenus potentiels versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution de la conjoncture économique et immobilière,
- Risque de crédit,
- Risque lié à l'endettement de la SCPI,
- Risque fiscal,
- Risque de durabilité.

Pour plus d'information, l'investisseur peut se reporter à la rubrique Avertissement du présent document et/ou à la note d'information.

## COMMENT SOUSCRIRE DES PARTS DE SCPI ?

- Directement auprès de la Société de gestion de portefeuille ou auprès d'un distributeur partenaire de la Société de gestion de portefeuille.
- Acquisition des parts de SCPI au comptant ou à crédit, (l'acquisition à crédit comporte un risque si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente).
- Possibilité d'acquérir des parts en pleine propriété ou en démembrement.
- Possibilité d'investir de manière progressive grâce au versement programmé, votre rythme et selon une périodicité que vous aurez choisie.
- Possibilité de souscrire des parts de SCPI en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie.

La note d'information, les statuts et le DIC PRIIPS et, le cas échéant, le dernier bulletin trimestriel et rapport annuel de la SCPI doivent être remis préalablement à toute souscription.

La note d'information de la SCPI GMA Essentialis a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°21-19 en date du 21/12/21. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion de portefeuille, ou sur le site :

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

La notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 31/12/21.

