



RAPPORT ANNUEL
GMA ESSENTIALIS

2024

INFORMATIONS LEGALES :

GREENMAN ARTH – Société de Gestion

Société par Actions Simplifiée au capital de 128 322 €

Siège social : 1, rue de la paix – 75002 PARIS

SIRET : 887 518 173 00026 RCS Paris

N° TVA intracommunautaire : FR76 887 518 173

N° agrément délivré par l'AMF : GP-21000026, le 26/08/2021

SCPI GMA ESSENTIALIS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable,
autorisée à la commercialisation en France

Siège social : 1, rue de la Paix – 75002 PARIS

SIRET : 908 189 459 00013 RCS PARIS

VISA SCPI : 21-19, le 21/12/2021

La Note d'Information de la SCPI GMA Essentialis a reçu
le VISA n° 21-19 en date du 21/12/2021.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa
souscription. La Note d'information est également disponible
gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur les sites
Internet :

www.greenmanarth.com et www.gmaessentialis.com

Conseil de Surveillance

- Monsieur Alain BLOCH
- Monsieur Loïc DUPONT
- Monsieur Nicolas JURCZYK
- GREENMAN GES 2 SARL
- TIARE CONSULTING SARL
- SCI HAPPY VINTAGE OFFICE
- SAS ERAIKI HOLDING

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de
Surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale de
clôture des comptes annuels de l'exercice 2024.

Expert Immobilier

CBRE Valuation
131, rue de Wagram
75017 Paris

Son mandat expire lors de l'Assemblée Générale approuvant
les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Commissaires aux Comptes

FORVIS Mazars SA
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale
approuvant les comptes de l'exercice 2027.

Dépositaire

ODDO BHF SERVICES
12, boulevard de la Madeleine
75009 Paris

SOMMAIRE

L'essentiel de l'année 2024	2
Le mot d'Abhishek JHA, Président de Greenman Arth	6
RAPPORT DE GESTION	8
Analyse du marché	9
Le patrimoine de la SCPI	12
Gouvernance et gestion des risques	23
Annexe SFDR (Article 9)	29
RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2024	44
États financiers	45
Annexes comptables au 31/12/2024	49
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	55
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	58
RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	64
PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	68

Acheter des parts de la SCPI GMA Essentialis est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2024

CHIFFRES CLÉS ET DONNÉES AU 31/12/2024

Données financières :



Le prix de la part de la SCPI GMA Essentialis est de 206,00 € depuis le 14 juillet 2023, avec une valeur de retrait à 185,40 €.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



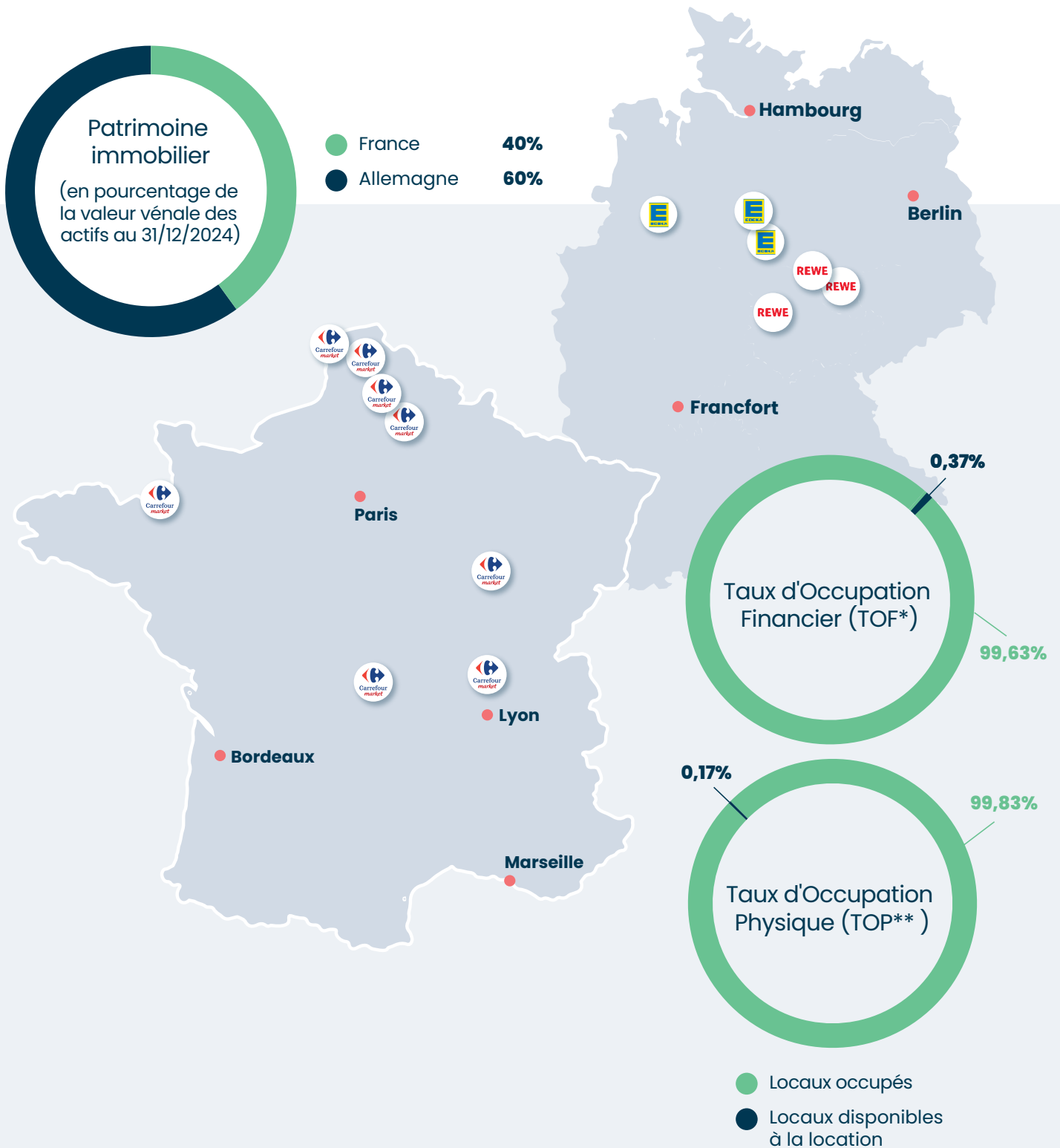
Nombre d'associés :	946
Nombre de parts souscrites depuis le début de la SCPI :	209 348 parts (+26 % vs 2023)
Capitalisation :	42 317 468 €
Taux de distribution 2023* :	4,00%
Taux de distribution 2022* :	3,01 %
Valeur comptable :	177,03 € / part
Valeur de réalisation :	167,05 € / part
Valeur de reconstitution :	216,87 € / part
Valeur IFI Résidents :	167,44 € / part
Valeur IFI Non-Résidents :	68,97 € / part



Actifs :	14
Baux :	19
Surfaces gérées :	43 710 m ²
Valeur estimée du portefeuille :	58 610 356 €
Loyers facturés :	2 941 240 €
Taux de recouvrement des loyers :	100,00 %

* Taux de distribution : il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français et allemands (payés 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), divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.

LE PATRIMOINE GMA ESSENTIALIS



*Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est le rapport entre le montant total des loyers, indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

** Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI au 31 décembre 2024. Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

DISTRIBUTIONS DES REVENUS



Dividende annuel brut par part en 2024* :

8,25 €



Taux de distribution 2024** :

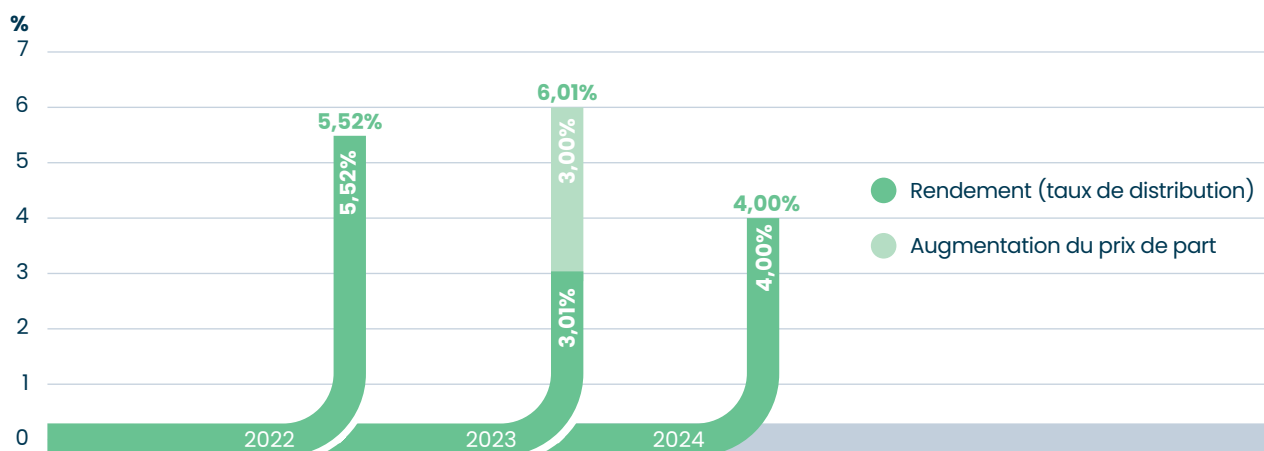
4,00 %

	2022	2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	2024
Revenus fonciers	100,00%	82,60%	100,00%	99,52%	97,09%	98,06%	98,67%
Revenus financiers	0,00%	17,40%	0,00%	0,48%	2,91%	1,94%	1,33%
Dividendes nets liés aux loyers perçus	11,04 €	4,96 €	2,06 €	2,06 €	2,00 €	2,02 €	8,14 €
Dividendes nets liés aux revenus financiers perçus	- €	1,04 €	- €	0,01 €	0,06 €	0,04 €	0,11 €
Dont prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur les revenus financiers	- €	0,07€	- €	- €	0,01 €	0,01 €	0,02 €
Impôt allemand Payé par GMA Essentialis et déductible en France	- €	- €	- €	- €	- €	0,02 €	0,02 €
Dividendes bruts distribués par part	11,04 €	6,02 €	2,06 €	2,07 €	2,06 €	2,06 €	8,25 €

* Montant par part pour un associé en jouissance au 1er janvier de l'année n.

** Taux de distribution : il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français et allemands (payés 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), divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.

Evolution de la performance globale annuelle¹



Source : Greenman Arth

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

¹ Performance globale annuelle : il s'agit du rapport entre le dividende brut de l'année N majoré de la différence entre le prix de souscription au 1er janvier N+1 et le prix de souscription au 1er janvier N ; et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

INVESTISSEURS ET CAPITAL



Associés :

946



Nombre de parts souscrites :

209 348



Capitalisation au 31 décembre 2024 :

42 317 468 €



Prix de souscription par part au 1^{er} janvier 2024 :

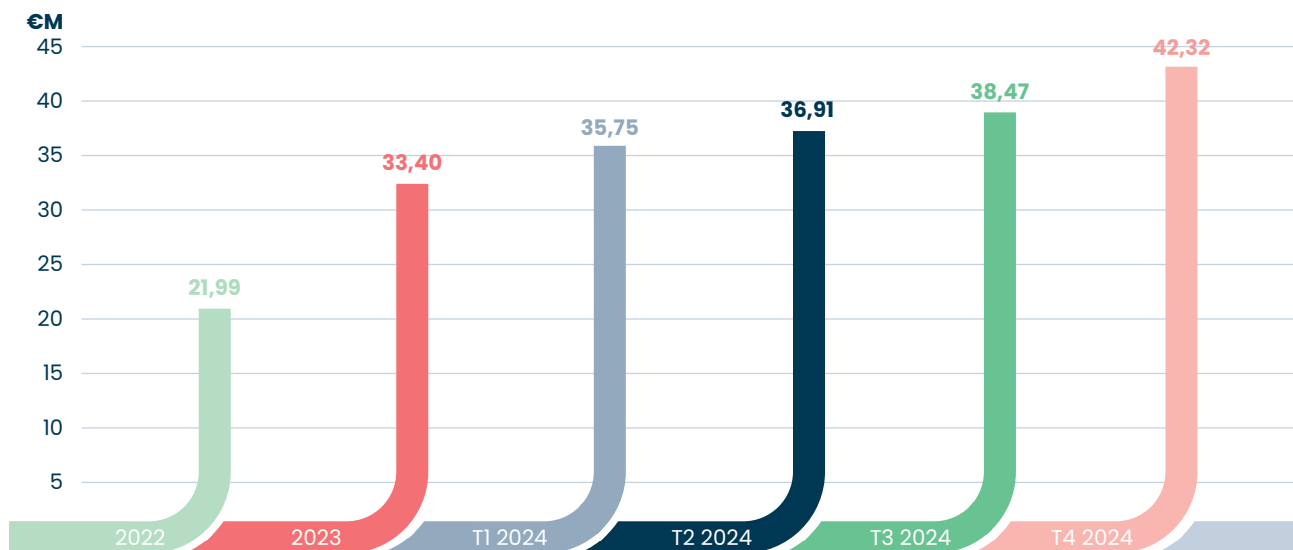
206 €



Prix de retrait par part au 1^{er} janvier 2024 :

185,40 €

Évolution de la capitalisation (en millions d'euros)



Source : Greenman Arth

LE MOT D'ABHISHEK JHA, PRÉSIDENT DE GREENMAN ARTH



Chers Associés et Partenaires,

Je suis heureux de vous présenter le rapport annuel 2024 de votre SCPI GMA Essentialis, une occasion de revenir sur ses performances et les développements qui ont marqué l'année.

Avec une collecte stable atteignant 9 millions d'euros en 2024, notre SCPI poursuit son développement sur des bases solides. La valorisation de notre portefeuille a atteint 58,61 millions d'euros au 31 décembre 2024, enregistrant une progression de +19,61 % par rapport à 2023. Ces résultats traduisent non seulement la pertinence de notre stratégie d'investissement, mais aussi la qualité intrinsèque des actifs sélectionnés.

Tout d'abord, l'année dernière a été marquée par l'acquisition de deux nouveaux supermarchés en octobre 2024. Ces actifs, renforcent notre portefeuille immobilier, qui compte désormais quatorze actifs dont huit supermarchés en France, tous exploités sous l'enseigne Carrefour, et de six en Allemagne, répartis entre les enseignes Rewe et Edeka, pour une surface totale de 43 711 m². Ces actifs répondent à des critères de sélection exigeants : ils sont situés en région, bénéficient d'emplacements stratégiques au sein de zones économiques et sont intégrés dans le tissu local. Cette typologie d'actifs reflète notre conviction qu'un immobilier résilient repose sur la proximité, l'accessibilité et la solidité des locataires.

2024 incarne une étape clé avec la transition de la SCPI GMA Essentialis vers l'article 9 de la réglementation SFDR, officialisant son statut de fonds immobilier à impact. Ce changement implique des engagements renforcés sur les plans économique, environnemental, social et de gouvernance. Dès 2025, nous

déployerons une stratégie ambitieuse pour réduire l'empreinte carbone de nos actifs et promouvoir un immobilier responsable, en nous concentrant sur l'énergie verte, la performance énergétique et l'intégration de technologies avancées dans la gestion de nos supermarchés.

Des initiatives seront mises en œuvre en partenariat avec les filiales du groupe Greenman. Dès 2025, nous commençons le déploiement de panneaux solaires et d'hyper-chargeurs pour véhicules électriques, renforçant ainsi l'autonomie énergétique de nos supermarchés et réduisant leur impact environnemental. Parallèlement, nous commencerons l'installation de capteurs et la gestion des données énergétiques, nous permettant d'affiner notre compréhension des consommations et d'améliorer leur efficacité.

Notre ambition va bien au-delà de la simple amélioration technique de nos actifs. En proposant à nos locataires des solutions sur mesure pour rendre leurs supermarchés plus efficaces, plus performants et plus résilients, nous leur permettons d'optimiser leurs coûts d'exploitation tout en participant activement à la transition écologique du secteur. Cette démarche se traduit par une baisse durable de leurs charges, une amélioration de la valorisation de nos actifs et, par conséquent, une meilleure rentabilité pour nos investisseurs. Une rentabilité ancrée dans le temps, fondée sur la solidité des fondamentaux et la pertinence de notre stratégie immobilière.

Ce point est fondamental : notre SCPI ne repose pas uniquement sur un objectif de rendement financier. Nous allons plus loin. Nous nous inscrivons dans une dynamique de progrès, avec pour ambition

de transformer durablement l'immobilier de la grande distribution alimentaire et de l'adapter aux enjeux de demain. Ce projet, qui allie performance économique et impact positif, est au cœur de notre stratégie. En misant sur des actifs en constante évolution et en les inscrivant dans une logique de développement durable, nous créons les conditions d'une relation pérenne avec nos locataires, en renforçant leur attachement à nos sites.

2024 a ainsi posé les fondations de cette stratégie, et 2025 sera l'année de son déploiement. Nous avons une feuille de route ambitieuse, que nous mettrons en œuvre avec rigueur et engagement. Les années à venir seront celles de l'accélération, de l'innovation et de la concrétisation de cette vision. Je remercie chaleureusement les équipes de Greenman Arth pour leur investissement sans failles. Ensemble nous poursuivrons nos efforts pour répondre aux attentes croissantes des investisseurs et des locataires, tout en restant fidèles à nos valeurs fondamentales : favoriser le progrès, créer de la valeur.

Cordialement,

Abhishek Jha

Président de la société de gestion

RAPPORT DE GESTION



ANALYSE DU MARCHÉ

L'ÉCONOMIE EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

L'année 2024 a été marquée par des évolutions politico-économiques significatives qui ont profondément influencé les marchés mondiaux, la zone euro, ainsi que la France et l'Allemagne.

Le PIB de la France a atteint 2 917 milliards d'euros en 2024, marquant une croissance de 1,3 % par rapport à 2023 ; et le PIB de l'Allemagne a atteint 4 305 milliards d'euros en 2024 et demeure la quatrième puissance économique mondiale. Ensemble, la France et l'Allemagne restent les deux plus importantes économies européennes. En ce qui concerne l'inflation, la France a vu son taux d'inflation ralentir à 2,0 % en 2024, après une forte inflation de 4,9 % en 2023. En Allemagne, l'inflation a également diminué, s'établissant à 2,2 % en 2024, comparé à 5,9 % en 2023.

Dans la zone euro, la croissance du PIB a atteint 0,9% en 2024, tirée par la consommation et les exportations nettes. Cette reprise, montre une résilience face aux défis économiques. La Banque Centrale Européenne (BCE) a joué un rôle clé en réduisant les taux d'intérêt. Depuis décembre 2023, cette dernière a engagé une série de baisses de ses taux directeurs afin de soutenir l'économie européenne et de ramener l'inflation vers son objectif de 2,0 %. Le taux directeur, initialement à 4,0 %, a été abaissé à 3,5 % en septembre 2024, puis à 3,00 % en novembre 2024, avant de passer à 2,8 % en janvier 2025. Ces mesures ont permis d'assouplir les conditions de financement, favorisant ainsi la reprise économique. Parallèlement, les marchés du travail ont fait preuve de résilience, avec des taux de chômage maintenus à un niveau bas, participant à la stabilité du contexte économique global.

Les perspectives pour 2025 sont prometteuses, avec des prévisions de croissance mondiale à 3,3%. La FED prévoit de baisser ses taux directeurs, tandis que la BCE pourrait assouplir les conditions de financement. Malgré les défis, la France et l'Allemagne confirment leur statut de puissances économiques stables, soutenues par des politiques ambitieuses et des fondamentaux solides.

Sources : OCDE, BCE, INSEE, DESTATIS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

En l'année 2024 s'est terminée avec un volume total d'investissement immobilier en France atteignant 19 milliards d'euros. Si le premier semestre a été marqué par une activité faible, la fin d'année a montré une reprise dynamique grâce à plusieurs transactions majeures. Cependant, la France contraste avec la tendance européenne, qui affiche une croissance de 15 %. Cette différence s'explique par un cycle immobilier plus tardif en France et une forte exposition au secteur des bureaux.

En 2024, l'investissement en immobilier de commerce dans l'hexagone a atteint 2,5 milliards d'euros. Les investissements ont principalement concerné des opérations sous 30 millions d'euros. On observe également une redistribution géographique des investissements, avec une montée en puissance des régions, tandis que Paris chute.

L'immobilier allemand a connu une nette reprise en 2024, avec un volume total d'investissement atteignant 34,3 milliards d'euros, soit une progression de 21 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a été particulièrement dynamique, enregistrant 12,4 milliards d'euros, en hausse de 52 % sur un an. Cette performance reflète le début d'un nouveau cycle immobilier, soutenu par des conditions monétaires plus favorables. De plus, les investisseurs internationaux ont renforcé leur présence, confirmant l'attrait du marché allemand.

Le marché de l'immobilier commercial en Allemagne a enregistré une forte progression en 2024, avec 6,1 milliards d'euros investis, +28 % par rapport à 2023.

PERSPECTIVES POUR 2025

En France, les premières baisses de taux engagées en début d'année ont ravivé l'optimisme des investisseurs. Cette dynamique ouvre la voie à une reprise du marché en 2025, portée par la relance des transactions et des perspectives de stabilisation durable.

Les perspectives pour 2025 en Allemagne sont encourageantes, avec un volume d'investissement pouvant atteindre 40 milliards d'euros. La reprise devrait se poursuivre, portée par une gestion active des actifs et une confiance renouvelée des investisseurs institutionnels. Dans ce contexte, l'Allemagne conserve une position de leader en Europe.

Sources : CBRE

LA GRANDE DISTRIBUTION ALIMENTAIRE

En France, l'année 2024 a été marquée par des mouvements stratégiques majeurs. La vente de 314 magasins Casino a redistribué les cartes. Cette réorganisation a renforcé la position des distributeurs indépendants, qui gagnent en parts de marché.

Les indépendants continuent de dominer la grande distribution française, totalisant ensemble 54,4 % de parts de marché. Face à eux, Carrefour et Auchan tentent de consolider leurs positions. Les rachats et les mutualisations de ressources, montrent que le secteur est en pleine recomposition. Cette concentration pourrait redéfinir les rapports de force et modifier durablement le paysage de la grande distribution en France.

Concernant notre locataire, Carrefour a, en 2024, démontré sa solidité en France, renforçant sa rentabilité grâce à une stratégie d'investissements et d'économies de coûts, tout en maintenant sa compétitivité. Le groupe a généré un chiffre d'affaires de 39,5 milliards d'euros, en progression de 3,5 %, et a atteint son meilleur niveau de parts de marché depuis 10 ans (21,5%), soutenu par l'intégration réussie des enseignes Cora et Match. En parallèle, Carrefour a massivement investi dans ses prix et accéléré son développement en franchise, avec l'ouverture de 454 nouveaux magasins de proximité, tout en mettant l'accent sur ses marques propres, qui représentent désormais 37 % du chiffre d'affaires alimentaire.

En Allemagne, le marché est dominé par les acteurs Edeka, Aldi et Rewe avec une forte pénétration des marques propres (51,4 % des ventes). Les Allemands privilégient les prix bas et la qualité, poussant les distributeurs à optimiser leurs coûts. Nos locataires ont poursuivi leurs croissances. Respectivement, en 2024 Edeka a augmenté ses ventes de 4,76% pour atteindre 44,3 milliards d'euros avec 14% de parts de marché et Rewe a réalisé 42 milliards d'euros de vente, soit une augmentation de 5% par rapport à 2023 et atteint 13% de parts de marché.

Sources : KANTAR, Carrefour Document d'enregistrement universel 2024

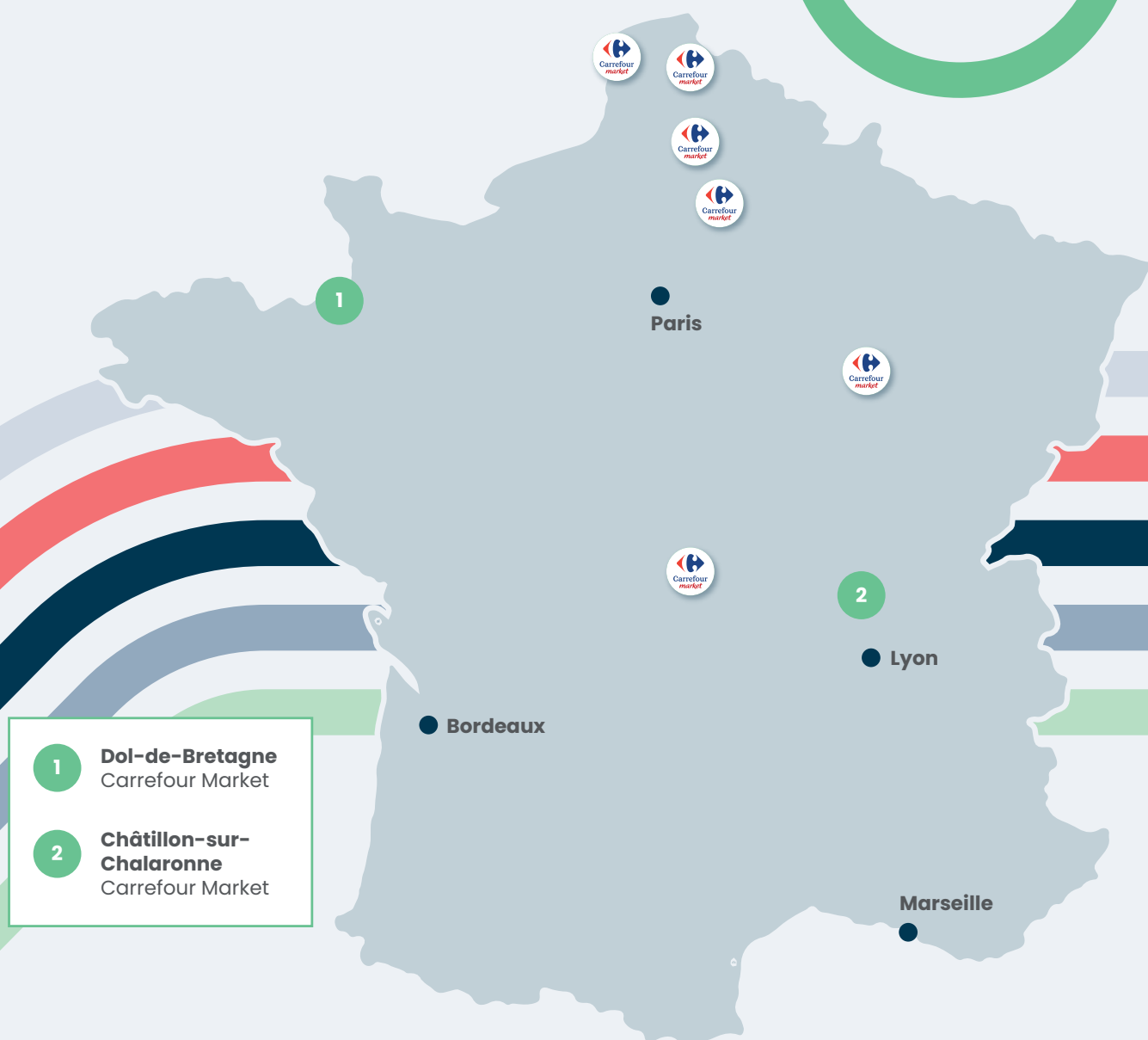
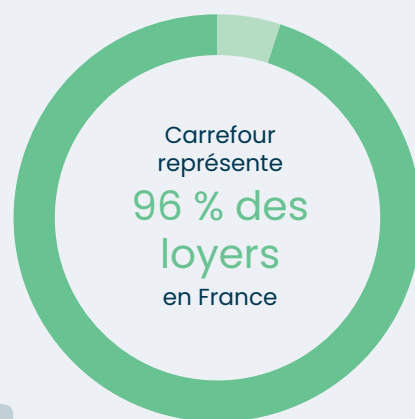
LE PATRIMOINE DE GMA ESSENTIALIS

(Situation du patrimoine locatif au 31/12/2024)



Carrefour deuxième acteur de la grande distribution alimentaire en France

LES ACTIFS EN FRANCE



1

DOL-DE-BRETAGNE (35)

Supermarché / 4 117 m²
Acquis le 30 octobre 2024



Adresse : Route de la Rouelle
Locataires : Carrefour



Prix de l'acquisition : 4 887 000 €



À mi-chemin entre Saint-Malo et le Mont-Saint-Michel, le Carrefour Market de Dol-de-Bretagne s'inscrit dans un environnement commercial dynamique. Le magasin bénéficie d'un emplacement facilement accessible grâce à la proximité des axes routiers structurants, d'une gare, ainsi que d'un arrêt de bus. La voiture constitue le mode d'accès principal pour la clientèle, facilité par la présence d'un parking en façade. L'actif dispose d'une surface de vente fonctionnelle avec espace d'accueil, rayonnages, réserves et drive, ainsi qu'une station-service.

2

CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE (01)

Supermarché / 2 878 m²
Acquis le 30 octobre 2024



Adresse : 311 Avenue Maréchal Foch
Locataires : Carrefour



Prix de l'acquisition : 3 322 000 €



Situé à Châtillon-sur-Chalaronne, commune dynamique de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le Carrefour Market bénéficie d'un bon niveau d'accessibilité et d'une situation géographique favorable, à proximité de Bourg-en-Bresse, Mâcon et Lyon. Facile d'accès depuis les axes routiers départementaux et desservi par une ligne de transport en commun régionale, le magasin reste majoritairement accessible en voiture, grâce à la présence d'un parking en façade. L'établissement dispose d'une surface de vente fonctionnelle, complétée par un espace drive, des réserves et une station-service.

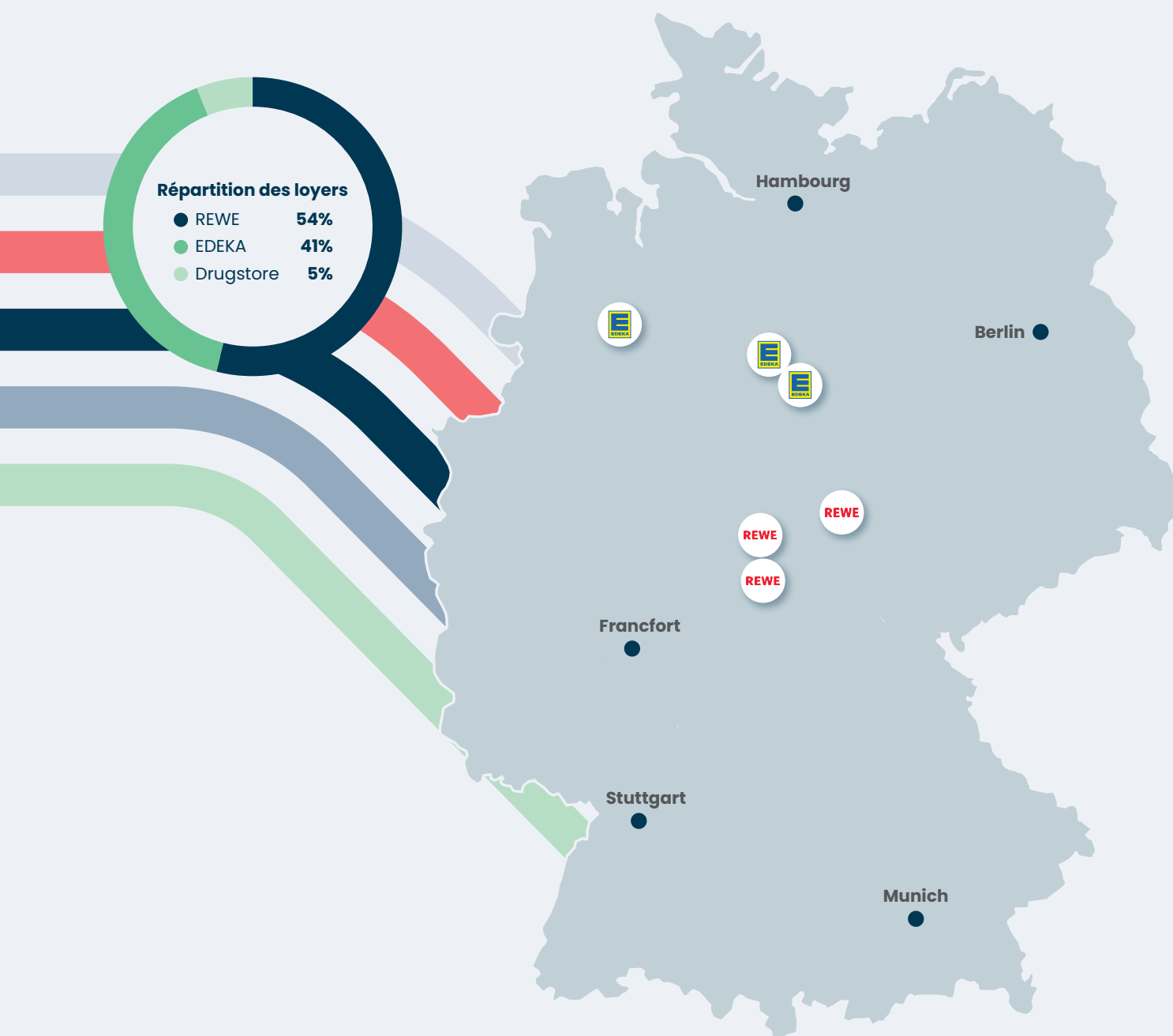
LES ACTIFS EN ALLEMAGNE



Les deux principaux acteurs de la grande distribution alimentaire en Allemagne

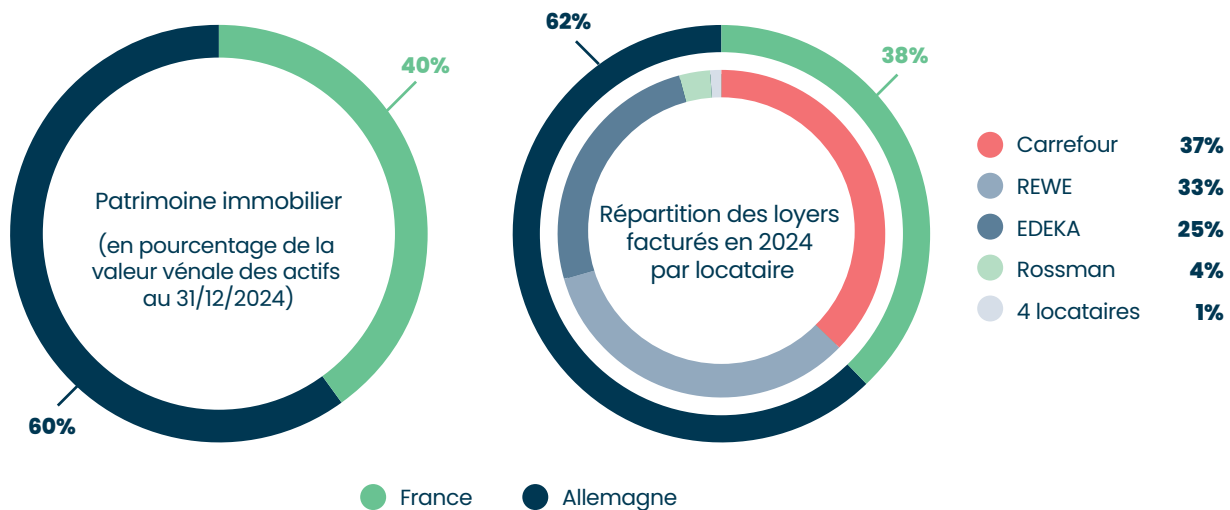
ROSSMANN

L'acteur principal de drugstore en Allemagne



LE PATRIMOINE EN DETAIL AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, 60 % de la valeur estimée du patrimoine de la SCPI (détenu via des SCI et directement) se situe en Allemagne et 40 % en France.



TRAVAUX

Le patrimoine de GMA Essentialis n'a pas nécessité de travaux significatifs au cours de l'exercice 2024.

FINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement de la SCPI est de 39,07 % correspondant au montant total de la dette bancaire (25,2 millions d'euros) divisé par la valeur globale des actifs immobiliers au 31 décembre 2024 (64,6 millions d'euros).

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 1er décembre 2021 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) et dans la limite de 15 millions d'euros pour les acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme.

Un financement in fine, à maturité 7 ans, avait été mis en place sur le portefeuille des six actifs français pour un montant de 6,5 millions d'euros en 2022.

Un financement in fine, à maturité 5 ans, a également été mis en place sur le portefeuille de six actifs allemands pour un montant de 14,3 millions d'euros en décembre 2023.

Le 30 octobre 2024, la SCPI a finalisé la mise en place d'un emprunt in fine à maturité 5 ans, d'une totalité de 10,34 millions d'euros utilisé pour le financement de deux portefeuilles de deux actifs chacun. Le tranche du premier portefeuille, d'un montant de 4,42 millions d'euros, a été tirée à la signature des actes d'acquisition des actifs de Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne. La deuxième tranche de l'emprunt, d'un montant de 5,92 millions d'euros ne sera activée qu'à l'acquisition du deuxième portefeuille, prévue en 2025.

Les covenants de ces emprunts sont respectés au 31 décembre 2024.

Tableau des emprunts

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre au 31/12/24
Emprunts affectés à l'immobilier	4 422 000 €	20 800 000 €	25 222 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Ligne de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

Ville	Pays	Unités locatives	Nombre de baux signés	Locataires	Prix acquisition (hors frais)	Date acquisition
Bar sur Aube	France	2	2	Carrefour Contitrade	1 680 000 €	31/01/2022
Desertines	France	3	2	Carrefour Sonia Collin Coiffure (coiffeur) Local vacant	1 580 000 €	31/01/2022
Bapaume	France	2	2	Carrefour Soleil Assurances (assureur)	2 795 000 €	31/01/2022
Ham	France	2	2	Carrefour Riquier (station de lavage)	1 760 000 €	31/01/2022
Isbergues	France	1	1	Carrefour	1 990 000 €	31/01/2022
Marquise	France	1	1	Carrefour	2 175 000 €	31/01/2022
Châtillon-sur-Chalaronne	France	1	1	Carrefour	3 322 000 €	30/10/2024
Dol-de-Bretagne	France	1	1	Carrefour	4 887 000 €	30/10/2024
Geisa	Allemagne	2	2	Rewe, Rossmann (Drugstore)	9 639 320 €	24/11/2022
Rosslieben	Allemagne	1	1	Rewe	6 006 249 €	24/11/2022
Heldrungen	Allemagne	1	1	Rewe	5 713 923 €	24/11/2022
Baddeckenstedt	Allemagne	1	1	Edeka	4 509 292 €	24/11/2022
Lehrte-ahlten	Allemagne	1	1	Edeka	5 829 846 €	24/11/2022
Lemförde	Allemagne	1	1	Edeka	3 677 700 €	24/11/2022
TOTAL		20	19		55 565 330 €	

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de la SCPI GMA Essentialis est détenu de manière directe (pour les actifs de Châtillon-sur-Chalaronne et Dol-de-Bretagne, acquis le 30 octobre 2024) et indirecte (pour les autres actifs), via des sociétés civiles immobilières (SCI). La valeur totale du portefeuille d'actifs (hors frais, hors droits) calculée par l'évaluateur indépendant (« AIFM ») est de 58 610 356 €. Cette valeur est celle retenue par l'évaluateur indépendant à la suite de la revue des expertises ou actualisations immobilières faites par l'expert immobilier CBRE dont la valeur était estimée à 57 493 726 € au 31 décembre 2024, soit un écart de 1,94 % par rapport à l'évaluateur indépendant.

L'évaluateur indépendant recueille les données d'entrée provenant de systèmes et d'analyses internes, des informations de marché et des informations comparatives disponibles les plus pertinentes et les plus récentes et, si nécessaire, des rapports préparés par des consultants externes et des évaluateurs indépendants. Des ajustements peuvent être apportés pour tenir compte de l'effet de portefeuille, de la méthode de transfert possible et des effets ESG.

Valeur des titres de participations et créances rattachées

En Euros	Quote-Part détenue	Valeur bilantielle	Avance en compte courant	Valeur des titres et des créances 2023	Prix acquisition actif immobilier
SCI GMA NC1	99%	99	1 850 787	1 850 886	3 260 000
SCI GMA NC2	99%	99	4 910 785	4 910 884	8 720 000
SCI GMA FERRERO G	99%	99	14 203 919	14 204 018	21 359 492
SCI GMA FERRERO Z	99%	99	10 847 366	10 847 465	14 016 838
TOTAL		396	31 812 857	31 813 253	47 356 330

ACTIONS DE COMMERCIALISATION DE LOTS VACANTS

Au sein du bâtiment de l'actif de Désertines, une cellule commerciale de 76 m² est vacante.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Le taux de recouvrement des loyers est de près de 100,00 % au 31 décembre 2024. Tous les loyers ont été recouvrés, à l'exception d'une régularisation d'indexation de loyer d'un montant total de 114,10 euros, perçue le 3 janvier 2025. Ce montant n'ayant pas d'incidence significative, il n'affecte pas le taux de recouvrement.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

Évolution du capital au cours de l'année

	2024	2023
Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	31 402 200 €	24 939 600 €
Nombre de parts au 31/12	209 348	166 264
Nombre d'associés au 31/12	946	800
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	927 577 €	1 198 783 €
Prix d'entrée au 31/12 (en €)	206 €	206 €

Évolution du prix de la part

	2024	2023
Prix de la souscription au 1er janvier de l'année	206,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	8,25 €	6,02 €
Taux de distribution de la part	4,00 %	3,01 %
Report à nouveau cumulé par part*	0,41 €	0,57 €
Prix de la part souscrite au 31 décembre de l'année	206,00 €	206,00 €
Revalorisation du prix de part au 31 décembre	0,00 %	3,00 %
Performance au 31 décembre**	4,01 %	6,01 %

* report à nouveau total au 31 décembre de l'année N, divisé par le nombre de parts souscrites au 31 décembre de la même année (soient 209 348 parts au 31 décembre 2024 vs. 166 264 parts au 31 décembre 2023).

** dividendes distribués + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de la SCPI.

Évolution par part du résultat

	2024 (En €)	% du total des revenus	2023 (En €)	% du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes	8,75		5,88	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12		1,11	
Produits divers	0,00		0,00	
TOTAL REVENUS	8,87	100%	6,99	100%
CHARGES				
Commission de gestion	-0,07		0,00	
Autres frais de gestion	-0,61	7%	-0,39	6%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00		0,00	
Charges locatives non récupérables	0,00		0,00	
Sous-total charges externes	-0,68	8%	-0,39	6%
Amortissement net				
- Patrimoine	0,00		0,00	
- Autres	0,00		0,00	
Provisions nettes				
- Pour travaux	0,00		0,00	
- Autres	0,00		0,00	
TOTAL CHARGES	-0,68	8%	-0,39	6%
RÉSULTAT NET	8,19		6,60	
Nombre de parts en jouissance moyen sur l'année	166 810		111 599	

Emploi des fonds

En Euros	Total au 01/01/24	Durant l'année 2024	Total au 31/12/24
Fonds collectés	33 402 117	8 915 350	42 317 468
Cessions d'immeubles	-	-	-
Plus/Moins-value sur cession d'immeubles	-	-	-
Emprunts	-	4 422 000	4 422 000
Prélèvements sur prime d'émission	- 3 483 736	- 1 859 263	- 5 342 999
Achat d'immeubles	-	- 8 209 000	-8 209 000
Comptes courants liés aux Investissements immobiliers indirects	- 28 354 664	- 3 458 193	-31 812 857
Dépôts et cautionnements	-	-	-
Divers	-	-1 133 500	-1 133 500
Somme restant à investir	1 563 717	-1 322 606	241 112

Tableau de transparence – Compte de résultat

En Euros	2024			2023		
	Patrimoine - Détention directe	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Patrimoine - Détention directe	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
DONNÉES DU RÉSULTAT IMMOBILIER						
Loyers	99 253	2 841 987	2 941 240	0	1 195 303	1 195 303
Charges non récupérables	-264	-186 872	-187 136	0	-46 899	-46 899
Travaux non récupérables et gros entretien	0	0	0	0	0	0
Impact des douteux	0	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	98 989	2 655 115	2 754 104	0	1 148 404	1 148 404
DONNÉES DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION						
Commission de gestion de la SGP	-11 910	-341 040	-352 950	0	-143 502	-143 502
Autres produits d'exploitation	19	3	22	6	2 640	2 646
Autres charges d'exploitation	-67 229	-13 378	-80 607	-43 867	-15 231	-59 098
Résultat d'exploitation	-79 120	-354 414	-433 535	-43 862	-156 033	-199 895
DONNÉES DU RÉSULTAT FINANCIER						
Intérêts des emprunts	-34 078	-931 625	-965 703	0	-334 611	-334 611
Autres charges financières	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	19 358	0	19 358	124 054	0	124 054
Résultat financier	-14 720	-931 625	-946 345	124 054	-334 611	-210 557
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0	0
Résultat transpatrisé	5 149	1 369 076	1 374 225	80 192	65 700	737 892

La SCPI, a finalisé en janvier 2024, via ses participations contrôlées, le paiement des actifs situés à Helderungen, Lehrte-Ahlten et Rossleben, ce qui lui a permis de percevoir 887,76 k€ de loyer supplémentaire par rapport à 2023. De plus, elle a connu un effet année pleine pour les trois autres actifs du portefeuille allemand et une indexation à partir d'octobre 2024 du loyer du locataire Rossmann situé à Geisa. Cela lui a permis de percevoir 694,39 k€ de plus qu'en 2023.

A partir du 30 octobre 2024, la SCPI GMA Essentialis a fait l'acquisition en direct de deux actifs situés à Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne, générant 99,25 k€ de loyer.

De plus, les loyers facturés des six actifs du portefeuille français historique ont connu une augmentation de 64,53 k€ (+6,69 %), principalement liée à l'indexation annuelle des loyers.

En 2024, les loyers facturés pour le portefeuille allemand représentent 61,65% du total des actifs détenus par la SCPI (directement et indirectement).

Suivi des différentes valeurs de la SCPI au 31/12/2024

Conformément aux dispositions en vigueur, ont été déterminées à la clôture de l'exercice les valeurs suivantes :

- **Valeur comptable** : soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;

La valeur comptable correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Pour la SCPI GMA Essentialis, la valeur comptable comprend :

- la valeur d'acquisition hors frais hors droits des actifs détenus en direct pour 8 209 000 €,
- le montant immobilisé dans le cadre d'acquisition future pour 1 133 500 €,
- les immobilisations financières, correspondant à la valeur d'acquisition des titres pour 396 €,
- Les comptes courants associés aux titres dans les quatre SCI sous-jacentes pour un total de 31 812 857 € ;

Ainsi que :

- les actifs d'exploitation pour 1 081 567 euros,
- minoré des dettes pour – 5 177 430 €.

- **Valeur de réalisation** : la valeur vénale du patrimoine provenant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

Au 31 décembre 2024, la variation entre la valeur comptable et la valeur de réalisation est de – 2 088 026 €.

Elle comprend :

- L'écart d'évaluation entre la valeur calculée par l'évaluateur indépendant et la valeur d'acquisition des actifs (+2 923 023 €),
- Ainsi que les frais liés aux acquisitions (– 5 024 508 €) tels que les droits d'enregistrement, les frais de notaires, les commissions d'acquisitions de la société de gestion, les analyses juridiques, l'expertise immobilière et l'expertise technique ;
- Auxquels s'ajoutent la part des reports à nouveaux situés dans les participations (+13 459 €).

La valeur de réalisation atteint, à fin 2024, 167,05 € par part, en augmentation de +3,33 % par rapport à 2023.

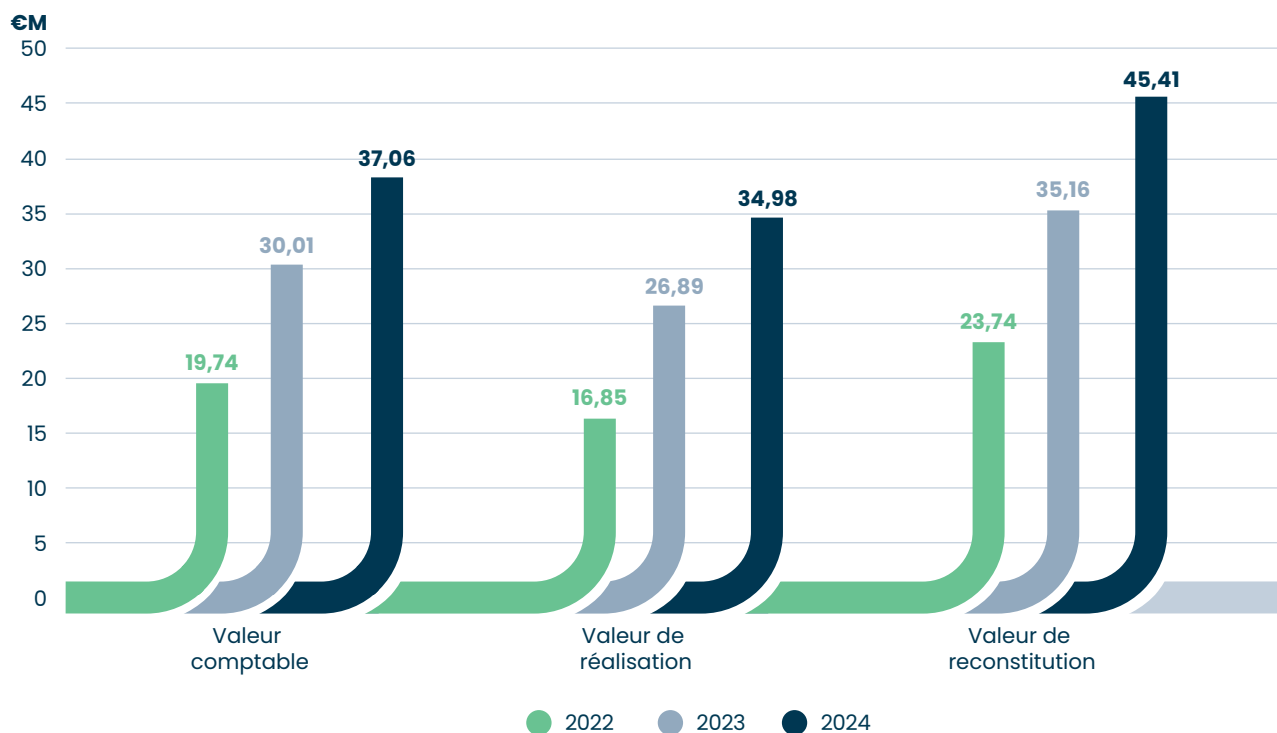
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution par part de la SCPI GMA Essentialis atteint 216,87 € par part.

En Euros	2024	Nombre de parts souscrites au 31/12/2024	2024 par part	2023	Nombre de parts souscrites au 31/12/2023	2023 par part
Placements immobiliers	41 155 753			28 355 060		
Autres actifs nets	-4 095 863			1 658 776		
VALEUR COMPTABLE	37 059 890	209 348	177,03	30 013 836	166 264	180,52
Valeur vénale des immobilisations locatives	39 067 727			25 227 181		
Autres actifs nets	-4 095 863			1 658 776		
VALEUR DE RÉALISATION	34 971 885	209 348	167,05	26 885 957	166 264	161,71
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	5 888 993			4 760 133		
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	4 540 095			3 516 232		
VALEUR DE RECONSTITUTION	45 400 953	209 348	216,87	35 162 323	166 264	211,48

Les valeurs par part sont établies sur un nombre de parts souscrites au 31 décembre de 209 348 par part pour 2024 et 166 264 pour 2023.

Évolution des valeurs de la SCPI (en millions d'euros)



Source : Greenman Arth

Délai de règlement fournisseurs et créances clients

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, les tableaux ci-dessous présentent les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients de la SCPI GMA Essentialis.

DETTES FOURNISSEURS						
Article D. 441-4 I -1° : Factures RECUES non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	Non échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et au-delà	TOTAL (1 jour et +)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	3					0
Montant total TTC des factures concernées	140 261€	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats TTC de l'exercice	6,3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES CRÉANCES LITIGIEUSES OU DES CLIENTS DOUTEUX						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total TTC des factures exclues	0					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL – ART L. 441-6 ou ART L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE)						

Délai de créances clients

CRÉANCES CLIENTS						
Article D. 441-4 I-2° : Factures ÉMISES non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	Non échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et au-delà	TOTAL (1 jour et +)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	2					0
Montant total TTC des factures concernées	173 929 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	59 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES CRÉANCES LITIGIEUSES OU DES CLIENTS DOUTEUX						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total TTC des factures exclues	0					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL – ART L. 441-6 ou ART L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE)						

GOUVERNANCE ET GESTION DES RISQUES

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

En application des articles L. 225-68 du Code de Commerce et L. 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI GMA Essentialis, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion, d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI, de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du Règlement Général de l'AMF, le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI, s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement. Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur a été adopté lors de l'Assemblée Générale constitutive du 1er décembre 2021 et peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale Constitutive du 1er décembre 2021 a désigné en qualité de membre du Conseil de Surveillance :

- Monsieur Alain BLOCH
- Monsieur Loïc DUPONT
- Monsieur Nicolas JURCZYK
- GREENMAN GES 2 SARL
- TIARE CONSULTING SARL
- SCI HAPPY VINTAGE OFFICE
- SAS ERAIKI HOLDING.

À l'occasion de cette Assemblée Générale 2025, statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion a procédé à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs, conformément aux dispositions prévues au sein de la Note d'Information de la SCPI.

L'âge des membres du Conseil de Surveillance est de soixante-quinze (75) ans, maximum.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par an pour une réunion appelée à statuer notamment sur les points suivants :

- examen des comptes annuels de l'exercice social écoulé,
- examen des projets de rapport de la Société de Gestion et des projets de résolutions à présenter à l'assemblée générale ordinaire et/ou extraordinaire annuelle des associés de la Société,
- le rapport du Conseil de Surveillance à joindre au rapport annuel, sur la gestion de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont ainsi informés annuellement des montants de collecte (souscriptions/retraits), des investissements en cours de réalisation ou réalisés, de la situation locative et de la situation comptable.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications, s'il les juge opportunes, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques, dans le cadre de son rôle de contrôle.

L'Assemblée Générale peut, sur proposition de la Société de Gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au Conseil de Surveillance. Elle en fixe le montant qui est réparti par le président du Conseil de Surveillance entre les membres du Conseil de Surveillance au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. L'assemblée constitutive des associés fondateurs de la Société a décidé, conformément aux dispositions de l'article 22.1 des statuts de la Société, que les fonctions de membres du Conseil de Surveillance ne seront pas rémunérées.

Organisation de la fonction de contrôle interne

Conformément aux dispositions réglementaires, la Société de Gestion Greenman Arth s'est dotée d'un dispositif complet de contrôle interne dont les principes reposent sur l'organisation suivante :

La fonction de conformité et de contrôle interne est composée :

1. D'une fonction de contrôle permanent : Celle-ci est exercée au 1^{er} niveau par les opérationnels, et au second niveau par un Responsable de la conformité et du contrôle

interne (« RCCI ») qui est en charge :

- De l'établissement et de la mise en œuvre d'un plan de contrôle annuel
- De la réalisation de contrôles référencés au sein de ce plan, et du suivi de la mise en œuvre des recommandations éventuellement émises,
- De l'assistance et du conseil auprès des collaborateurs,
- De la veille réglementaire, transmise aux collaborateurs lorsque l'actualité le justifie ;
- De l'élaboration et de la mise à jour du catalogue normatif (procédures, politiques, cartographies, codes...),
- De la rédaction d'un rapport de contrôle annuel à destination de la Direction Générale et du Conseil de Surveillance de la Société de Gestion,
- De l'élaboration et la transmission auprès des Autorités de tutelle (AMF, Banque de France), des rapports réglementaires exigés,
- Du contrôle de la bonne mise en œuvre du dispositif de LCB-FT

2. D'une fonction de contrôle périodique effectuée au sein du Groupe, par le service compliance d'une Société liée, dont la fonction est ici de s'assurer de la validité du dispositif mis en œuvre, par thématique de contrôle, au sein de la Société de Gestion. Les résultats de ces contrôles font l'objet d'un rapport, remis annuellement au Conseil de Surveillance de Greenman Arth.

La gestion du contrôle des risques est également couverte par le dispositif précédemment décrit.

LES PRINCIPAUX RISQUES

Les principaux risques auxquels est confrontée la SCPI sont décrits de manière exhaustive dans la Note d'Information de la SCPI GMA Essentialis, ils sont les suivants :

Risque de perte en capital : Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti et peut ne pas être restitué à l'investisseur ou ne l'être que partiellement.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur

des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

Risque de liquidité : 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 la gestion discrétionnaire : Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

Risques liés à l'endettement : 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 des parts de la SCPI.

Indicateurs de levier « AIFM » :

- Levier méthode brute : 1.73x
- Levier méthode de l'engagement : 1.75x

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement et la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés. L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

Risque de durabilité : Le risque de durabilité se définit, comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une

incidence négative importante sur la valeur d'un investissement.

Risque de taux : La SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Une hausse des taux d'intérêts, si ce risque n'est pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI.

Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché ou des locataires des actifs immobiliers, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants conduisant à un défaut de paiement.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

La société de gestion a mis en place une politique permettant d'encadrer les risques de conflits d'intérêt qui pourraient survenir dans le cadre de ses investissements et la sélection de ses prestataires. Au cours de l'exercice 2024, aucune situation de conflits d'intérêts avérée n'a été identifiée.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les collaborateurs de la Société de Gestion sont répartis en deux catégories :

- les gérants de fonds qui sont, du fait de leur incidence sur le profil de risques des fonds gérés, considérés comme des « preneurs de risques », appartenant au personnel identifié au sens des Orientations de l'ESMA 2013/232, ainsi que le Responsable de conformité et du contrôle interne, et le Directeur Administratif et Financier. Le Président et le Directeur Général de la Société de Gestion sont également considérés comme appartenant au personnel identifié au sens des Orientations de l'ESMA 2013/232 dans la mesure où ils disposent du pouvoir de représenter la Société de Gestion à l'égard des tiers ;
- les autres collaborateurs de la Société de Gestion dont l'activité est considérée comme n'ayant pas d'incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de Gestion et de la SCPI gérée. Dès lors, ces collaborateurs ne sont pas assimilés au personnel identifié. Les modalités de leur rémunération ne sont pas soumises à la réglementation imposée par la directive AIFM.

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM, la Société de Gestion a établi une politique de rémunération précisant les principes et modalités de la rémunération de ses collaborateurs, qui vise à promouvoir une gestion saine et efficace du risque, qui soit compatible avec le profil de risque de la SCPI, conformément à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF.

Cette politique repose notamment sur les principes suivants :

- la part fixe de salaire est prépondérante sur l'ensemble du personnel identifié de la Société de Gestion ;
- la part variable de la rémunération est non garantie et est fixée en fonction de la réalisation d'objectifs qualitatifs (respect des procédures, comportement relationnel) ainsi que sur des critères collectifs de performance.

La Société de Gestion évoque les critères suivants, lui permettant de se prévaloir, selon la réglementation applicable, du principe de proportionnalité : sa taille, sa structure de gouvernance simple, la nature de ses activités, la faible proportion de la rémunération variable par rapport à la rémunération fixe des personnels identifiés et son montant maximum limité.

Éléments quantitatifs de rémunération perçue au titre de 2024 :

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 689 296 € pour l'exercice 2024 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 6 équivalents temps plein.

	Personnel Greenman Arth	Ratio
Rémunérations fixes	665 613 €	96,6 %
Rémunérations variables	23 683 €	3,4 %
Total Rémunérations brutes 2024	689 296 €	100 %

ETP moyen : 6 hors mandataire

Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens de la Directives AIFM s'élève à 440 980 €.

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

	Personnel Greenman Arth (Preneur de risques)	Ratio
Rémunérations fixes	432 980 €	62,8 %
Rémunérations variables	8 000 €	1,2 %
Total Rémunérations brutes 2024	440 980 €	100 %

INFORMATION ESG INVESTISSEURS

Au titre de 2024, GREENMAN ARTH a mis en œuvre la stratégie d'investissement décrite au sein de la note d'Information de GMA Essentialis. La prise en compte simultanément et de manière explicite (via une notation et des objectifs quantitatifs stricts) des critères E, S et G (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans son processus

de gestion est effective depuis le passage de la SCPI GMA Essentialis de l'article 6 à l'article 9 au sens du Règlement SFDR (se référer à l'annexe 3 précontractuelle et au rapport extra-financier pour plus d'information).

La Société de Gestion a acquis la conviction que la prise en compte des éléments E, S, et G contribuait à la gestion complète et intégrée de l'ensemble des risques liés à un investissement.

À moyen terme, la Société de Gestion a programmé les actions suivantes :

La Société de gestion Greenman Arth a travaillé à la définition et à la mise en œuvre d'une politique ESG pour permettre à la SCPI l'implémentation d'une approche ESG dans ses choix d'investissement et d'établir un calendrier de progression des actifs détenus, sur le plan environnemental notamment.

La politique de rémunération de Greenman Arth AM prônant une gestion saine et efficace du risque financier, la Société de Gestion intégrera au cours des prochains exercices, le suivi des risques de durabilité ainsi que la bonne observation de la politique ESG de la société de gestion.

À moyen terme, chacun des actifs en portefeuille sera audité en vue de déterminer les indicateurs les plus significativement à améliorer pour participer à un objectif de diminution des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux dispositions du décret tertiaire.

Enfin, une démarche évolutive au niveau Groupe sera entamée pour optimiser l'efficacité globale de la politique de prise en compte des critères ESG, en favorisant notamment l'intégration de facteurs RSE au sein des différentes structures le composant.

GOUVERNANCE ET CADRE ESG

Alignement avec les objectifs de durabilité

Dans le cadre de son engagement en faveur du développement durable et en cohérence avec le Pacte Vert européen, Greenman Arth veille à ce que le portefeuille de la SCPI GMA Essentialis respecte les principaux objectifs de durabilité :

- Énergie plus propre et innovation technologique en matière de technologies propres
- Air pur, eau propre, sols sains et biodiversité
- Bâtiments rénovés et économes en énergie
- Alimentation saine et abordable

- Produits durables, réparables, recyclables et réutilisables

Mission

Greenman Arth, société de gestion de GMA Essentialis, a pour objectif d'aligner pleinement les investissements de la SCPI sur les ambitions climatiques de l'Union européenne. Le Pacte Vert européen vise à faire de l'Europe le premier continent climatiquement neutre d'ici 2050, conformément aux engagements de l'Accord de Paris limitant le réchauffement climatique à moins de 1,5°C.

Ce Pacte prévoit également de "découpler la croissance économique de l'utilisation des ressources" et s'engage à ce que "personne ni aucun lieu ne soit laissé de côté". Ainsi, Greenman Arth cherche à garantir que les actifs immobiliers de GMA Essentialis apportent ces mêmes bénéfices aux occupants et visiteurs des propriétés du portefeuille.

Au cours du second semestre 2024, GMA Essentialis est passé Article 9 SFDR, ce qui signifie que son objectif d'investissement est pleinement durable. Conformément au Règlement Taxonomie de l'UE (UE 2020/852), GMA Essentialis contribue activement à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci.

Responsabilité

En tant que société de gestion, Greenman Arth a la responsabilité de mobiliser du temps, des ressources et des efforts pour lutter contre le changement climatique et améliorer les conditions environnementales, sociales et économiques lorsque cela est possible.

Les entreprises du Groupe Greenman font partie d'un vaste réseau économique impliqué dans la planification, le financement, la gestion et l'exploitation d'actifs stratégiques. GMA Essentialis, en tant que SCPI spécialisée dans l'immobilier alimentaire et de proximité, joue un rôle clé en garantissant une gestion responsable des capitaux investis, afin d'accélérer la transition écologique dans le secteur immobilier et commercial.

Ambition

En 2024, le portefeuille d'actifs de GMA Essentialis a émis environ 8 364 tonnes de CO₂. L'objectif de Greenman Arth est d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Toutefois, ces émissions ne représentent que 2 % des émissions totales des locataires (Scopes 1, 2 et 3). Bien que nous puissions directement agir sur les émissions de Scope 2 (liées à l'énergie consommée par les bâtiments), notre ambition est également d'accompagner nos locataires dans la réduction de leurs émissions de Scope 1 et 3 (liées aux activités de production et à la chaîne logistique).

Impact

La pandémie de COVID-19 a souligné l'importance des réseaux de distribution alimentaire. Grâce à ses investissements ciblés, GMA Essentialis contribue à renforcer l'accès des populations à une alimentation de qualité tout en favorisant des pratiques commerciales durables.

On estime que près de 750 000 personnes résident à moins de 20 minutes en voiture d'un actif du portefeuille de GMA Essentialis. Cela représente environ 1 % de la population française et allemande. À travers ses engagements ESG, Greenman Arth entend générer un impact positif sur cette zone de chalandise, en aidant ses locataires à adopter des solutions durables et en œuvrant pour un immobilier plus vert et plus efficient.

Mise en œuvre des actions ESG

Le portefeuille d'actifs de GMA Essentialis présente une forte homogénéité, avec de nombreux locataires opérant sur plusieurs sites. Cette uniformité permet de tester et de déployer rapidement des initiatives réussies à l'ensemble du portefeuille et au sein du réseau national des enseignes locataires.

Voie vers la neutralité carbone

Afin de s'aligner pleinement sur les exigences du Pacte Vert européen et de la Taxonomie de l'UE, Greenman Arth a fixé un objectif de neutralité carbone d'ici 2050. Cet objectif repose sur la mise en place d'actions stratégiques visant à réduire les émissions nettes de gaz à effet de serre des actifs immobiliers.

Les principales mesures incluent :

- Réduction des émissions de Scope 2 pour les locataires
- Optimisation énergétique des bâtiments
- Production et stockage d'énergie renouvelable
- Développement de solutions de mobilité verte (stations de recharge VE)
- Économie circulaire et gestion des déchets

- Renaturation et amélioration de la biodiversité urbaine

Grâce à ces actions, Greenman Arth prévoit que, d'ici 2050, la quantité d'énergie renouvelable générée par le portefeuille de GMA Essentialis sera supérieure à la consommation énergétique totale, permettant ainsi une empreinte carbone nette inférieure à zéro.

Stratégie à long terme

Afin d'assurer la pérennité et l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs de durabilité, Greenman Arth met en place un suivi de performance annuel pour chaque propriété du portefeuille.

Les principes directeurs incluent :

- Un reporting ESG détaillé dès 2025
- Une stratégie d'investissement "acheter et conserver", garantissant une gestion à long terme des actifs
- Une approche "Convertir et non Démolir", visant à réhabiliter et réutiliser les bâtiments existants plutôt que de les détruire. Cette stratégie permet de réduire significativement les émissions de carbone embarqué, qui représentent entre 20 et 50 % des émissions totales d'un bâtiment.

Engagements d'investissement durable

L'objectif principal de GMA Essentialis est de contribuer à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique à travers des investissements ciblés, notamment :

- Production, transmission et stockage d'énergie renouvelable dans les bâtiments
- Amélioration de l'efficacité énergétique du portefeuille
- Développement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques
- Mise en place de solutions de récupération et de réutilisation des pertes de chaleur
- Financement d'initiatives de sensibilisation et d'actions ESG au sein des actifs immobiliers

Grâce à ces engagements, GMA Essentialis s'inscrit pleinement dans une trajectoire de décarbonation en ligne avec les ambitions européennes et assure aux investisseurs un positionnement résilient face aux enjeux climatiques et réglementaires à venir.

Annexe SFDR

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : 89,90 %	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE avec un objectif social
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : 0.1 %	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/ 852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

GMA Essentialis a pour objectif d'investissement durable l'atténuation du changement climatique tel que défini à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 (le « Règlement Taxinomie »).

Afin d'assister les locataires de GMA Essentialis à atteindre leurs objectifs, lesquels sont similaires et alignés sur la stratégie d'investissement long terme (buy and hold) de la Société de Gestion, la Société de Gestion. Cette dernière envisage de réduire au niveau de chaque immeuble les émissions de gaz à effets de serre (scope I et scope II) (« GES ») tels que définis par le Protocole des GES afin d'atteindre l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050. L'objectif de GMA Essentialis est que les émissions du Portefeuille soient conformes au Pacte Vert pour l'Europe et à l'engagement pris par l'UE dans le cadre de l'Accord de Paris de limiter le réchauffement climatique à 1,5 % des niveaux préindustriels d'ici 2050.

Afin d'atteindre l'objectif d'investissement durable de GMA Essentialis, la Société de Gestion souhaite réaliser des investissements qui contribuent à l'atténuation du changement climatique en particulier dans les activités économiques :

- a. qui génèrent, transmettent, stockent, distribuent et utilisent des énergies renouvelables pour les biens immobiliers ;
- b. qui améliorent l'efficacité énergétique du Portefeuille ;
- c. qui augmentent le nombre de bornes de recharges et d'installation permettant de recharger des véhicules électriques au sein des biens immobiliers, ce qui accroît la mobilité neutre sur le plan climatique ;
- d. qui permettent la régénération de l'énergie et la récupération et réutilisation des pertes de chaleurs permettant, en tout ou partie, la décarbonation des systèmes énergétiques des biens immobiliers ;
- e. qui permettent les activités listées du (a) au (b) ci-dessus, y compris le financement du déploiement d'initiatives marketing, de plans d'actions d'impact, de sensibilisation de mesures de soutiens pour chaque bien immobilier, directement ou en coordination avec le(s) locataire(s) des biens immobiliers.

Afin d'aligner pleinement le Portefeuille de GMA Essentialis aux exigences du Pacte Vert pour l'Europe et du Règlement Taxonomie, la Société de Gestion a fixé l'objectif de réduire les émissions nettes de carbone de GMA Essentialis à zéro d'ici 2050 (« Trajectoire Zéro Emission Nette »). La Société de Gestion a établi une Trajectoire Zéro Emission Nette pour chaque propriété du Portefeuille de GMA Essentialis. Ces actions, qui doivent être mises en œuvre pour atteindre les activités listées du (a) au (e) ci-dessus, devront s'inscrire dans l'une des six « Catégories » suivantes :

Catégorie		Description
1	Réduction de la consommation électrique	Réduction de la consommation électrique de chaque bien immobilier par la mise en place d'un certain nombre de mesures d'économie d'énergie.
2	Réduction des émissions de gaz	Remplacement de tous systèmes d'alimentation au gaz par des systèmes alimentés par des énergies renouvelables.
3	Efficacité des immeubles	Augmenter l'efficacité énergétique de chaque bien immobilier à des niveaux similaires ou supérieures aux critères établis dans le cadre du label DGNB.
4	Récupération de la perte de chaleur	Remplacement et mise en conformité des immeubles afin de réduire les pertes de chaleur.
5	Production d'énergie renouvelable	Installation et exploitation de panneaux photovoltaïques et autres systèmes de production d'énergie renouvelable selon les possibilités offertes par chaque immeuble.
6	Systèmes de recharge de véhicules électriques	Installation et exploitation de stations de recharge de véhicules électroniques selon les possibilités offertes par chaque immeuble.

L'objectif d'investissement durable de GMA Essentialis comprend une réduction des émissions carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris conformément à l'article 9 du Règlement SFDR. A ce titre, la Société de Gestion relève qu'il n'existe actuellement aucun indice de référence approprié de l'UE sur la transition climatique ou aligné sur l'Accord de Paris qui puisse être utilisé comme indice de référence par GMA Essentialis.

La Société de Gestion s'assurera que les efforts continus pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de carbone de GMA Essentialis sont communiqués avec précision et par conséquent la Société de Gestion :

1. calculera les émissions de carbone de GMA Essentialis en utilisant le scénario de 1,5° comme température de référence ;
2. calculera l'intensité carbone de GMA Essentialis sur une base annuelle ;
3. introduira progressivement des données sur les émissions relevant du scope III ;
4. publiera l'historique et les émissions moyennes de GMA Essentialis au moins une fois par an ;
5. réinitialisera la Trajectoire Zéro Emission Nette ;
6. calculera la variation de l'intensité carbone et des émissions absolues de GES du Portefeuille de GMA Essentialis conformément aux exigences méthodologiques établies par le règlement délégué du Règlement Taxonomie.



Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

La Société de Gestion a l'intention d'utiliser les indicateurs de durabilité suivants afin de mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de GMA Essentialis.

Indicateur n°	Désignation de l'indicateur	Description	Résultat 2024
1	Emissions de carbone nettes par immeuble (Kg de CO ₂ /m ² de surface louée/année)	La somme de la consommation d'énergie des locataires relevant du scope II des GES et de la consommation relevant du scope II des GES (non spécifique aux locataires), moins toute énergie générée dans ce bien, divisée par la surface totale louée de ce bien.	1,67 Kg de CO ₂ eq/m ² /an
2	Emissions de carbone nettes du Portefeuille (tonnes de CO ₂ /année)	La somme du 1 ci-dessus pour tous les immeubles du portefeuille.	7 163,11 tCO ₂ /an (Dont donnée estimée) Soit -3,75% par rapport à 2023
4	Intensité des GES des immeubles et investissements	Les émissions absolues de GES divisées par l'actif brut réévalué du Portefeuille total de GMA (y compris les investissements non immobiliers).	1,84 Kg de CO ₂ eq/m ² /an (Dont donnée estimée)

5	Evaluation du Portefeuille au regard des critères du Label DGNB	Le nombre de biens du Portefeuille qui sont conformes à l'accréditation platine, or ou argent du Conseil allemand de la durabilité des immeubles (« DGNB ») ou à d'autres systèmes similaires d'accréditation des bâtiments exprimés en % de la surface totale louée.	0%
7	Autre(s) indicateur(s) pertinent(s)	Recours à tout indicateur jugé pertinent par la Société de Gestion.	NA



Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La Société de Gestion s'interdit de réaliser des investissements qui nuisent de manière significative à l'objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social en prenant en compte les principaux impacts négatifs dans le respect de sa Politique de Durabilité, comme indiqué ci-dessous.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La Société de Gestion applique une Politique de Durabilité qui garantit que les impacts négatifs énoncés dans le tableau 1 ci-après, y compris tous impacts négatifs supplémentaires figurant dans les tableaux 2 et 3 du règlement délégué du Règlement SFDR, sont identifiés avant la réalisation de l'investissement et surveillés tout au long de la période d'investissement, et que des plans d'amélioration sont le cas échéant établis et mis en œuvre. Les indicateurs pris en compte par la Société de Gestion pour le compte de GMA Essentialis sont notamment les suivants :

Indicateurs d'incidence négative	Désignation de l'indicateur	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues			
1	Emissions de GES	Pour chaque bien immobilier détenu par GMA selon la formule indiquée où la « valeur d'entreprise de la société bénéficiaire » est remplacée par la valeur de marché du bien immobilier en utilisant des données collectées directement à partir de chaque contrat de performance énergétique.	Au moins annuellement
2	Empreinte carbone	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
3	Intensité de GES	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
4	Exposition à des entreprises actives dans le secteur des énergies fossiles	La proportion de la valeur de marché d'un bien immobilier donné (ou d'une partie de ce bien) qui est occupée par une entreprise active dans le secteur des énergies fossiles, divisée par la valeur de marché totale du Portefeuille de GMA.	Cf. ci-dessus.

5	Part de la consommation et production d'énergie non renouvelable	Calcul des émissions de carbone nettes par immeuble (Kg de Co ₂ /m ² de surface louée/année)	Cf. ci-dessus.
6	Intensité de l'énergie consommée	Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, utilisation des données collectées directement auprès des fournisseurs d'énergie.	Cf. ci-dessus.
10	Violations des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du Portefeuille employant plus de 500 personnes en Allemagne et en France si, au cours de l'année civile précédente, qu'il n'a pas violé l'un des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	Cf. ci-dessus.
11	Absence de processus et de mécanismes de conformité	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du Portefeuille employant plus de 500 personnes en Allemagne et en France qu'il dispose de politiques robustes concernant les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	Cf. ci-dessus.
12	Disparités de rémunération entre les hommes et les femmes	GMA n'a pas d'employés. La Société de Gestion publiera l'écart de rémunération entre hommes et femmes parmi ses employés, les employés de toute société sœur fournissant des services à tout bien immobilier détenu par GMA.	Cf. ci-dessus.
13	Diversité du conseil d'administration	La Société de Gestion publie la proportion d'hommes et de femmes au sein de son conseil d'administration et des conseils d'administration de toute société sœur fournissant des services à un bien immobilier appartenant à GMA.	Cf. ci-dessus.

C – Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers

17	Énergies fossiles	Cf. 4 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
18	Efficacité énergétique	Cf. 1 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.

Indicateurs d'incidence négative Tableau 2 Annexe 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
C – Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers			
18	Émissions de GES	Cf. 1 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.
19	Intensité de la consommation d'énergie	Cf. 6 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.

Indicateurs d'incidence négative Tableau 3 Annexe 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues			
5	Absence de mécanisme de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés	Proportion des investissements dans les sociétés ne possédant pas de mécanisme de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés.	Annuellement
6	Protection insuffisante des lanceurs d'alertes	Proportion des investissements dans des sociétés ne possédant pas de politiques relatives à la protection des lanceurs d'alertes.	Annuellement
15	Insuffisances des politiques de lutte contre la corruption	Proportion des investissements dans des sociétés dont les politiques relatives à la lutte contre la corruption ne sont pas conformes à la Convention des Nations unies contre la corruption.	Annuellement

La Société de Gestion a mis en place une politique suffisamment robuste qui régit les activités de GMA en matière d'investissement durable (la « Politique de Durabilité »). La Politique de Durabilité impose à la Société de Gestion les obligations suivantes :

- a. effectuer un contrôle préalable suffisant avant de réaliser un investissement pour le compte de GMA afin de s'assurer que la Trajectoire Zéro Emission Nette puisse être déterminée pour chaque investissement (la « Due Diligence Technique Responsable ») ;
- b. la Due Diligence Technique Responsable est suffisamment robuste et permet d'identifier les incidences négatives pouvant résulter d'un investissement donné ;
- c. établir des procédures permettant de garantir que la Société de Gestion ou ses délégataires peuvent collecter les données nécessaires pour le calcul des indicateurs and leurs variations de manière précise et cohérence en temps voulu permettant de garantir le respect par GMA Essentialis de ses obligations en matière d'information ;
- d. sélectionner les méthodologies pertinentes nécessaires à la sélection, mise à jour ou modification des indicateurs ;
- e. sélectionner d'une norme comparative du marché international que la Société de Gestion ou ses délégataires peuvent utiliser pour examiner les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ;
- f. élaborer et mettre en œuvre toute modification d'une Trajectoire Zéro Emission Nette donnée ;
- g. établir des procédures permettant de garantir les comparaisons historiques ont été correctement présentées ; et
- h. revoir annuellement la Politique de Durabilité par le comité directeur de la Société de Gestion.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Les investissements durables réalisés par GMA Essentialis sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme pour les raisons suivantes :

- a. La plupart des investissements réalisés par GMA Essentialis sont des biens immobiliers principalement situés en France et Allemagne. En tant que tel, les immeubles ne disposent d'aucun employé direct.
- b. Lorsque GMA Essentialis possède ou réalise un investissement dans une activité économique qui emploie directement des personnes, la Société de Gestion s'assure que les politiques de cette activité économique sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'aucune violation n'a été commise au cours de l'année civile écoulée.
- c. Les locataires de ces immeubles sont des sociétés ayant principalement leur siège social en France et en Allemagne soumises à la législation française et allemande en matière de droits de l'Homme et de droit du travail, et la Société de Gestion s'assure que chaque locataire employant plus de 500 personnes en France et Allemagne confirme par écrit que ses politiques sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'aucune violation n'a été commise au cours de l'année civile écoulée.

- d. La Société de Gestion et toute société sœur fournissant directement ou indirectement des services aux actifs détenus par GMA Essentialis ou à leurs locataires ont adopté la Politique de gouvernance d'entreprise établie par le Groupe Greenman. Cette Politique est conforme au Code de gouvernance des organismes de placement collectif et des sociétés de gestion irlandais, aux exigences de la Banque Centrale d'Irlande en matière de gouvernance d'entreprise pour les entreprises d'investissement et les opérateurs de marchés, et aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.
- e. La Société de Gestion demandera à toutes entités tierces au Groupe Greenman fournissant des services à GMA Essentialis de confirmer par écrit que leurs politiques sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'elles n'ont commis aucune violation au cours de la dernière année civile.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La Taxonomie de l'UE énonce le principe de « ne pas nuire de manière significative » selon lequel les investissements alignés sur la taxonomie ne doivent pas nuire de manière significative aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques.

Le principe de « ne pas nuire de manière significative » (« do no significant harm ») ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour des activités économiques durables du point de vue de l'environnement.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui.

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la SCPI aux facteurs environnementaux et sociaux.

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion.

Les informations relatives aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité figureront dans le rapport annuel de GMA Essentialis.



Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

GMA Essentialis est un fonds pour lequel la Société de Gestion acquiert directement ou indirectement un patrimoine immobilier (le « Portefeuille »). La Société de Gestion, pour le compte de GMA Essentialis, va acquérir ou investir dans des biens immobiliers dont les caractéristiques sont conformes aux exigences décrites ci-dessous.



Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

N°	Élément contraignant	Description												
1	Acquisition de biens immobiliers	Tout bien acquis pour GMA Essentialis doit au moins être : un investissement durable conformément à l'article 2(17) de SFDR et en outre répondre aux exigences de l'article 7.7 paragraphe 3 du règlement délégué 2021/2139 (les critères techniques de sélection pour les activités d'atténuation/adaptation au changement climatique en vertu du Règlement Taxonomie) ; et, (b) avoir les caractéristiques pour répondre à une Trajectoire Zéro Émission Nette.												
2	Trajectoire Zéro Émission Nette	<p>Pour chaque bien immobilier détenu par GMA Essentialis, la Société de Gestion doit concevoir et mettre en œuvre un plan de dépenses d'investissement (« CAPEX ») et d'exploitation basé sur les 6 catégories décrites dans la section 2 ci-dessus. Les Trajectoires Zéro Émission Nette seront mises en œuvre en 3 phases :</p> <table> <tr> <th>Phase</th><th>Date de début</th><th>Date d'achèvement</th></tr> <tr> <td>1. Sensibilisation</td><td>DÉBUTÉE</td><td>21/12/2025</td></tr> <tr> <td>2. Mise en œuvre</td><td>01/01/2025</td><td>31/12/2035</td></tr> <tr> <td>3. Amélioration</td><td>01/01/2036</td><td>31/12/2050</td></tr> </table>	Phase	Date de début	Date d'achèvement	1. Sensibilisation	DÉBUTÉE	21/12/2025	2. Mise en œuvre	01/01/2025	31/12/2035	3. Amélioration	01/01/2036	31/12/2050
Phase	Date de début	Date d'achèvement												
1. Sensibilisation	DÉBUTÉE	21/12/2025												
2. Mise en œuvre	01/01/2025	31/12/2035												
3. Amélioration	01/01/2036	31/12/2050												
3	Objectifs des Trajectoires Zéro Émission Nette	Pour chaque investissement, la Société de Gestion fixe un objectif annuel net de réduction des émissions de carbone, mesuré en tonnes nettes de carbone émises par m ² de surface louée et par an pour chaque phase.												
4	Suivi des Trajectoires Zéro Émission Nette	La Société de Gestion réexaminera au moins une fois par an l'objectif de Trajectoire Zéro Émission Nette de chaque investissement et déterminera si l'objectif de Trajectoire Zéro Émission Nette à long terme est toujours réalisable. Si la Société de Gestion estime que l'objectif de Trajectoire Zéro Émission Nette à long terme n'est pas réalisable, elle prendra toute mesure qu'elle jugera nécessaire, y compris le changement d'utilisation, le changement de locataire (le cas échéant), l'exploitation ou la gestion de cet investissement pour concevoir et mettre en œuvre un nouvel objectif de Trajectoire Zéro Émission Nette qui soit plus réalisable sans entraîner de blocage.												

5	Contrat de performance énergétique	<p>Au nom de GMA Essentialis, la Société de Gestion conclura un contrat de performance énergétique avec une société du Groupe Greenman ou une société tierce qui devra au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> c. obliger les parties à suivre la consommation des immeubles du Portefeuille ; d. prévoir la mise en œuvre d'un plan de gestion conforme à la Trajection Zéro Emission Nette ; e. prévoir l'alignement du plan d'acquisition et d'utilisation de l'énergie du locataire (dans la mesure où cela est prévu dans les contrats de location existants) sur la Trajection Zéro Émission Nette ; et f. prévoir la fourniture de toute information nécessaire pour que la Société de Gestion puisse continuer à se conformer à toutes les obligations de GMA Essentialis en matière d'information continue.
6	Investissement dans des structures photovoltaïques au sein des immeubles du Portefeuille	GMA Essentialis s'engage à installer (si possible) et exploiter (si nécessaire) des infrastructures photovoltaïques générant de l'énergie renouvelable au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation.
7	Investissement dans l'amélioration des immeubles	GMA Essentialis s'engage à moderniser les biens immobiliers du Portefeuille afin de réduire leur consommation d'énergie à un niveau compatible avec l'objectif d'atteindre la Trajectoire Zéro Émission Nette préétablie.
8	Investissement dans des infrastructures de recharge de véhicules électriques	GMA Essentialis s'engage à installer et exploiter (si nécessaire) des infrastructures de recharge de véhicules électriques au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation.
9	Investissement dans des infrastructures de récupération de la chaleur	GMA Essentialis s'engage à installer et exploiter (si nécessaire) des infrastructures de récupération de la chaleur au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation et en conformité avec l'objectif de la Trajectoire Zéro Émission Nette préétablie.
10	Investissement dans des activités habitantes	GMA Essentialis s'engage à réaliser les investissements en lien avec des activités permettant l'installation, l'exploitation, la gestion et l'exécution des activités listées aux (1) à (9) ci-dessus.

11	Engagements minimaux en matière de CAPEX et d'OPEX	La Société de Gestion s'engage à préparer un plan d'investissement stratégique annuel qui prévoit les investissements qu'elle réalisera au nom de GMA Essentialis dans les activités énumérées aux points (1) à (9) ci-dessus au cours de l'année suivante, ainsi que l'engagement minimum en termes de CAPEX et d'OPEX nécessaire pour mener à bien le plan qui est cohérent avec l'objectif d'atteindre la Trajectoire Zéro Émission Nette préétablie pour l'ensemble du Portefeuille.
----	--	--



Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Sans objet s'agissant d'actifs immobiliers.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Toutefois, lorsque cela est jugé opportun, les pratiques de bonne gouvernance seront évaluées à la fois avant l'investissement et dans le cadre d'un suivi continu. La nature et la profondeur de l'évaluation dépendront du type et de la structure de l'investissement et d'autres facteurs tels que la disponibilité d'informations pertinentes.

L'évaluation des pratiques de bonne gouvernance portera sur les quatre piliers suivants : structures de gestion saines, relations avec les employés, rémunération du personnel et respect de la législation fiscale.

Les investissements réalisés par GMA Essentialis impliquent généralement l'achat de biens immobiliers par une entité nouvellement créée ou préexistante dans laquelle GMA Essentialis détient une participation, ou l'achat de sociétés holding et/ou d'exploitation (ou de participations dans ces sociétés).

En cas d'acquisition de nouvelles entités (y compris l'achat d'une société holding et/ou d'exploitation), les pratiques de bonne gouvernance sont généralement évaluées en prenant en compte les entités acquises. La Société de Gestion tiendra compte dans son appréciation de la bonne gouvernance des relations avec les différentes parties prenantes (investisseurs, locataires, prestataires).

Une première évaluation est effectuée dans le cadre de l'audit et des vérifications préalables à l'acquisition et peut prendre en compte les actions qui seront entreprises immédiatement lors de l'acquisition ou raisonnablement peu de temps après.

Cette évaluation fera l'objet d'un suivi dans le temps qui prendra la forme d'un processus de certification ou d'examen au moins annuel des pratiques de bonne gouvernance (bien que la forme du processus de certification ou d'examen varie d'une structure à l'autre).

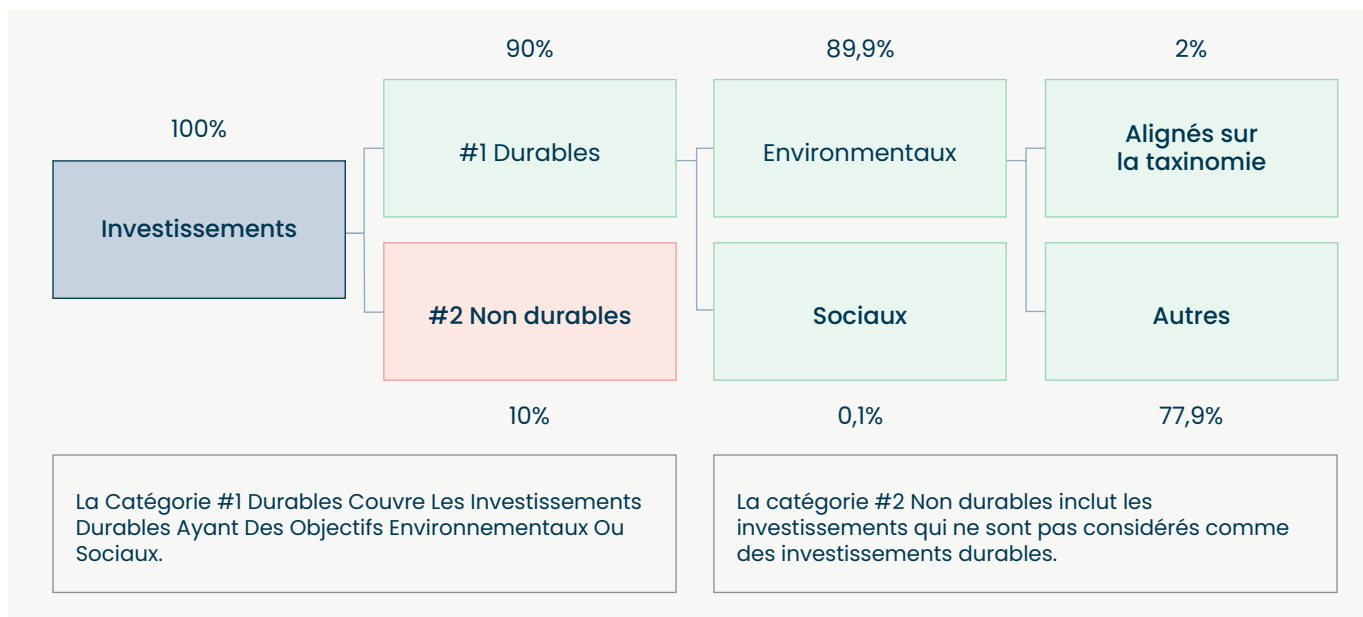


Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?

La stratégie extra-financière de la SCPI porte sur les actifs immobiliers. Si la note d'information de la SCPI ne prévoit pas un minimum d'investissement en actifs immobiliers, la SCPI a toutefois vocation à être principalement investie en actifs immobiliers.

La SCPI est donc en mesure de s'engager sur la répartition des actifs suivante :

- au moins quatre-vingt-dix (90) % du portefeuille en actifs immobiliers contribuant à un objectif d'investissement durable (« #1 Durables » ci-dessous) dont deux (2) % minimum seront alignés sur la taxinomie (« #Alignés sur la taxinomie » ci-dessous) ;
- dix (10) % maximum du portefeuille en actifs non-alignés sur un objectif d'investissement durable et se composant du solde de l'actif et des actifs liquides (« #2 Non durables » ci-dessous).



Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

GMA n'utilise pas de produits dérivés pour atteindre l'objectif d'investissement durable.

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Un minimum de 2% des investissements des investissements durables ayant un objectif environnemental seront alignés à la Taxonomie Européenne.

Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, la Société de Gestion conçoit et met en œuvre un plan de dépenses (« CAPEX ») et d'exploitation basé sur les 6 catégories mentionnées ci-dessus dans la section « Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ? ». L'alignement sur la Taxonomie est ainsi mesuré par les dépenses d'investissements ou les dernières évaluations établies par des tiers disponibles en raison des caractéristiques du produit financier, qui investit principalement dans l'immobilier et pour lequel le chiffre d'affaires n'est pas une méthode de calcul représentative.

Un bien immobilier est généralement détenu par le biais d'une société. GMA investira directement dans cette société ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs véhicules intermédiaires. Dans l'hypothèse où le bien immobilier est détenu par un véhicule intermédiaire, la Société de Gestion recueillera les informations directement sur ce bien immobilier auprès de ses locataires.

Description des investissements sous-jacents de GMA dans des activités économiques durables sur le plan environnemental :

Investissements	Conformité avec l'article 3 du Règlement Taxonomie (Article 3 du Règlement Taxonomie)	Soumis à un audit externe / examen par un tiers
Actifs d'infrastructure (conformément à l'article 17(e) du règlement 2022/1288)	Oui	Non

GMA investit également dans des activités économiques qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental pour lesquelles les données sur l'alignement à la taxonomie ne sont pas encore disponibles.

GMA n'a pas d'exposition souveraine.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE ?

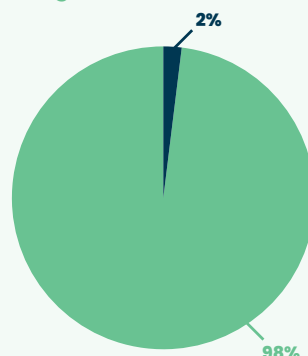
☐ Oui (détailler) ☐ Gaz ☐ Energie Nucléaire ☒ Non

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

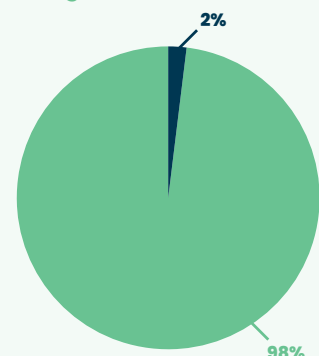
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le second graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont ligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



- Augmentation du prix de part
- Alignés sur la taxinomie : nucléaire
- Alignés sur la taxinomie (hors gaz fossile et nucléaire)
- Non alignés sur la taxinomie

* Les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines



Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI poursuit un objectif d'investissement durable axé sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre en s'appuyant principalement sur la sobriété énergétique et la performance énergétique du Portefeuille.

Cet objectif a un impact significatif sur l'ensemble des investissements et particulièrement sur des investissements dont les actifs ne sont initialement pas performants et pour lesquels une stratégie d'amélioration est automatiquement mise en place. De ce fait et compte tenu des critères stricts de la taxinomie, certains investissements durables au sens de l'article 2 (17) du Règlement SFDR, ne seront pas initialement alignés à la Taxinomie de l'UE.

La SCPI préfère pour le moment proposer une part minime d'investissements alignés à la Taxinomie de l'UE.

De ce fait, au moins 98% des investissements durables ayant un objectif environnemental ne seront pas alignés à la Taxinomie. En revanche, tous les investissements durables prendront en compte les critères de la Taxinomie à travers une Due Diligence Technique Responsable.



Le symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La part minimale d'investissement durable ayant un objectif social est de 0,1% de la valeur liquidative annuelle de GMA.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Non durables», quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la SCPI. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

A ce jour le fonds ne prend en compte d'indice de référence spécifique.

Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?
na.

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?
na.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?
na.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?
na.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet suivant :

<https://www.greenmanarth.com/fr/>

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2024



ÉTATS FINANCIERS

ÉTATS FINANCIERS – ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE CLOS LE 31/12/2024		EXERCICE CLOS LE 31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	8 209 000	8 850 000	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	1 133 500	1 133 500	-	-
Immobilisations travaux en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	396	-2 728 630	396	-3 127 483
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	31 812 857	31 812 857	28 354 664	28 354 664
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I – PLACEMENTS IMMOBILIERS	41 155 753	39 067 727	28 355 060	25 227 181
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL II – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	173 929	173 929	-	-
Autres créances	202 939	202 939	211 477	211 477
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	615 861	615 861	1 686 721	1 686 721
TOTAL III – ACTIFS D'EXPLOITATION	992 729	992 729	1 898 199	1 898 199

PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES				
Dettes financières	-4 422 000	-4 422 000	-	-
Dettes d'exploitation	-206 089	-206 089	-34 189	-34 189
Dettes diverses	-404 399	-404 399	-205 234	-205 234
TOTAL IV – PASSIFS D'EXPLOITATION	-5 032 489	-5 032 489	-239 422	-239 422
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	88 838	88 838	-	-
Produits constatés d'avance	-144 941	-144 941	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V – COMPTES DE RÉGULARISATION	-56 103	-56 103	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	37 059 890		30 013 836	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		34 971 865		26 885 957

ÉTATS FINANCIERS – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
CAPITAL				
Capital souscrit	24 939 600	-	6 462 600	31 402 200
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	8 462 517	-	2 750 452	10 915 268
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvements sur prime d'émission	-3 483 736	-	-1 859 263	-5 342 999
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS				
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	28 485	66 970	-	95 455
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	1 366 102	1 366 102
Résultat de l'exercice N-1	736 562	-736 562	-	-
Acomptes sur distribution	-669 592	669 592	-1 376 134	-1 376 134
TOTAL GÉNÉRAL	30 013 836	-	7 046 054	37 059 890

ÉTATS FINANCIERS – COMPTE DES RÉSULTAT

En Euros	Exercice clos au 31/12/2024	Exercice clos au 31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	99 253	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	1 360 953	656 370
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	931 687	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	2 391 893	656 370
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	-264	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Frais d'acquisitions	-931 687	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux provisions créances douteuses	-	-
Dotation aux amortissement et provisions des placements immobiliers	-	-
Dépréciations des titres de participations contrôlées	-	-
Autres charges immobilières	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	-931 951	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 459 942	656 370
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises des provisions d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-
Dépréciation des titres de participations non contrôlées	-	-
Transfert de charges d'exploitation	927 577	1 198 783
Autres produits	19	6
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	927 596	1 198 789
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	-927 577	-1 198 783
Rémunération de la société de gestion	-11 910	-
Diverses charges d'exploitation	-67 229	-43 867
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions pour risques et charges	-	-
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	-	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-1 006 716	-1 242 651
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-79 120	-43 862

PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	19 358	124 054
Reprises de dépréciations	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	19 358	124 054
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-34 078	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières diverses	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	-34 078	-
RÉSULTAT FINANCIER	-14 720	124 054
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissement et provisions exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RÉSULTAT NET	1 366 102	736 562

ANNEXES COMPTABLES AU 31/12/2024

GMA Essentialis a clos son troisième exercice comptable d'une durée de douze mois, portant sur l'année civile 2024.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles comptables en vigueur s'appliquant aux sociétés civiles de placement immobilier dans le respect du nouveau plan comptable des SCPI définies par le règlement n°2016-03 fixé par l'Autorité des Normes Comptables (ANC) dans l'arrêté du 7 juillet 2016 et entré en vigueur le 1er janvier 2017.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur actif net réévalué (méthodologie ANR).

La valeur prise en compte pour la détermination des valeurs de réalisation et de reconstitution du patrimoine est la valeur retenue par l'évaluateur indépendant sur la base des rapports d'expertise ou actualisation de l'expert immobilier externe.

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par capitalisation. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la société de gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

L'évaluateur indépendant recueille les données d'entrée provenant de systèmes et d'analyses internes, des informations de marché et des informations comparatives disponibles les plus pertinentes et les plus récentes et, si nécessaire, des rapports préparés par des consultants externes et des évaluateurs indépendants. Des ajustements peuvent être apportés pour tenir compte de l'effet de portefeuille, de la méthode de transfert possible et des effets ESG. Les données d'évaluation doivent être collectées pour l'achèvement de l'évaluation.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le 31 janvier 2024, la SCPI a finalisé le paiement des 3 actifs restants du portefeuille allemand, à savoir les actifs de Lehrte-Ahlten, Heldrungen et Rossleben, en s'acquittant de la somme de 17,55 millions hors frais hors droits au vendeur.

Le 29 juillet 2024, la SCPI a signé une promesse de vente pour deux portefeuilles de deux actifs chacun, situés en France.

Le 30 octobre 2024, elle acquiert les murs de deux supermarchés situés à Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne, pour un total hors frais hors droits de 8,21 millions d'euros.

Un emprunt, réparti en deux tranches (une tranche pour chaque portefeuille), a été contracté avec les banques Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire et Palatine, pour un total de 10,34 millions d'euros et une durée de 5 ans. Cette dette, à taux variable, bénéficie d'une couverture (SWAP). A ce jour, seule la première tranche d'un montant de 4,42 millions d'euros est effective et tirée. La deuxième tranche est conditionnée à l'acquisition du deuxième portefeuille.

En 2024, 9,28 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrées, diminués de 0,36 millions d'euros liés à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 42,32 millions d'euros au 31 décembre 2024.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

État de l'actif immobilier

En Euros	01/01/2024	Entrées	Sorties	31/12/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	-	8 209 000	-	8 209 000
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	1 133 500	-	1 133 500
Immobilisations travaux en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées	28 355 060	3 458 193	-	31 813 253
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
TOTAL	28 355 060	12 800 693	-	41 155 753

Immobilisations locatives

Depuis le 30 octobre 2024, la SCPI détient deux actifs en direct, pour un montant total de 8,21 millions d'euros. Les douze autres actifs de la SCPI sont détenus via des SCI.

Le montant de 1,13 millions d'euros indiqué dans la ligne « immobilisations en cours » correspond au montant séquestré dans le cadre de la promesse de vente d'un portefeuille de deux actifs, signée le 29 juillet 2024.

Immobilisations financières

Elles comprennent le coût des achats des titres en participation contrôlées pour une valeur de 396 euros et des comptes courants d'associés pour une valeur de 31,81 millions d'euros. Ce poste a augmenté avec la finalisation du paiement des actifs de Lerhte-Ahlten, Heldrungen et Rossleben en janvier 2024.

En Euros	Quote-Part détenue	Valeur comptable	Actif Net Réévalué	Résultat	Acompte sur dividendes	Capitaux propres
SCI GMA NC1	99%	99	369 753	137 873	151 500	2 160
SCI GMA NC2	99%	99	1 022 530	410 116	408 400	3 901
SCI GMA FERRERO G	99%	99	-2 523 870	420 395	416 800	3 818
SCI GMA FERRERO Z	99%	99	-1 624 604	400 693	398 000	3 715
TOTAL		396	-2 756 192	1 369 076	1 374 700	13 595

Sur les participations contrôlées, les 1 % restants sont en auto-détention entre elles. De ce fait, la SCPI GMA Essentialis détient 100 % de manière indirecte par transparence. La colonne « Actif Net Réévalué » prend en compte l'actif net réévalué des SCI dans son intégralité, la colonne « Résultat » prend en compte le résultat des SCI sans les distributions entre SCI (liées aux participations croisées), la colonne « Acompte sur dividendes » contient le total des acomptes versées par les SCI (99 % à la SCPI et 1 % aux autres SCI), la colonne « Capitaux propres » indique les capitaux propres des SCI.

Provision pour dépréciation d'immobilisations financières

Lorsque la valeur estimée des titres est inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Au 31 décembre 2024, aucune provision pour dépréciation d'immobilisations financières n'a été comptabilisée.

Provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2024, la SCPI n'a provisionné aucun montant pour les gros entretiens.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire des créances est inférieure à la valeur comptable. En cas de non-recouvrement des loyers, une provision pour dépréciation sur créances locataires est constituée.

Créances d'exploitation

Au 31 décembre 2024, les créances locataires s'élèvent à 173 929 euros et correspondent au loyer du 1er trimestre 2025, facturé en décembre 2024.

En Euros	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Locataires et comptes rattachés	173 929	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
TOTAL	173 929	-

Au 31 décembre 2024, les autres créances d'exploitation s'élèvent à 202 939 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Avance fournisseurs	-	-
Créances fiscales	202 939	211 477
TOTAL	202 939	211 477

Elles correspondent aux créances fiscales s'élevant à 202 939 € et correspondant à la TVA déductible récupérable.

Dettes d'exploitation

Au 31 décembre 2024, les dettes d'exploitation s'élèvent à 610 489 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Locataires créditeurs	-	-
Dettes fournisseurs	177 101	34 189
Dettes fiscales	28 988	-

Dividendes à payer	369 920	205 234
Associés – Souscriptions en cours	34 479	-
TOTAL	610 489	239 422

Dettes financières

Au 31 décembre 2024, la SCPI détient une dette financière de 4 422 000 € contractée dans le cadre des acquisitions situées à Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne, réalisée le 30 octobre 2024.

Les emprunts associés aux autres actifs du portefeuille sont localisés dans les SCI contrôlées par la SPCI.

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31 décembre 2024, les disponibilités s'élèvent à 615 861 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Disponibilités	615 861	1 686 721
TOTAL	615 861	1 686 721

Comptes de régularisation

Au 31 décembre 2024, les comptes de régularisation comprennent les postes suivants :

En Euros	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Étalement des frais d'emprunt	-88 838	-
Produits constatés d'avance	144 941	-
TOTAL	56 103	-

L'étalement des frais d'emprunt correspond aux frais de mise en place de l'emprunt contracté dans le cadre des acquisitions de Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne lissés sur la durée de l'emprunt, soit jusqu'au 29 octobre 2029.

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

Capital social

En Euros	Solde au 31/12/23	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/24
Capital social	24 939 600	6 754 200	291 600	31 402 200

Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition et les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion au cours de l'exercice.

En Euros	Solde au 31/12/23	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/24
Primes d'émission				
- Souscriptions	8 462 517	2 521 568	68 818	10 915 268
- Frais de constitution	-81 012	-	-	-81 012
- Commissions de souscription	-3 402 724	-927 577	-	-4 330 301
- Frais d'acquisition	-	-931 687	-	-931 687
TOTAL	4 978 782	662 305	68 818	5 572 269

Résultat de l'exercice

En Euros	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Résultat au 31 décembre	1 366 102	736 562
Distribution des trois premiers acomptes versés dans l'année N	-1 006 229	-464 359
Quatrième acompte sur dividendes (versé en N+1)	-369 906	-205 234
Report à nouveau antérieur	95 455	28 485
Solde du report à nouveau	85 422	95 455

Au 31 décembre 2024, l'acompte du quatrième trimestre est comptabilisé au bilan de la SCPI et versé au cours du premier trimestre de l'année suivante.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

En Euros	Exercice 2024	Exercice 2023
Loyers et produits des participations contrôlées	1 460 206	656 370
Produits annexes	-	-
Transfert de charges immobilières	931 687	-
TOTAL	2 391 893	656 370

Les loyers et produits de participations contrôlées correspondent aux loyers perçus en direct pour Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne depuis l'acquisition, pour un montant de 99 253 euros et aux dividendes versés par les filiales SCI GMA NC1, SCI GMA NC2, GMA FERRERO G et GMA FERRERO Z au cours de l'exercice 2024 pour un montant global de 1 360 953 €.

Les transferts de charges immobilières, d'un montant de 931 687 euros neutralisent les coûts d'acquisition des actifs de Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne. Ces coûts d'acquisition incluent la rémunération versée à la société de gestion, correspondant à 3 % de la valeur hors frais hors droits du prix d'acquisition des actifs, soit un montant de 246 270 euros.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	Exercice 2024	Exercice 2023
Charges ayant la contrepartie en produits	-	-
Travaux gros entretiens	-	-
Frais d'acquisition et honoraires divers	931 951	-
Intérêts d'emprunts	34 078	-
Dotation provision pour gros entretiens	-	-
Dotation provision pour créances douteuses	-	-
TOTAL	966 029	-

Au 31 décembre 2024, les charges de l'activité immobilière sont composées des droits et frais d'acquisition de Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne, pour 931 687 euros, de la quote-part d'assurance de ces actifs pour 264 euros, ainsi que des intérêts portant sur les emprunts contractés pour les deux actifs acquis par la SCPI.

Les autres charges de l'activité immobilière sont directement comptabilisées dans les filiales de la SCPI qui détiennent les autres actifs immobiliers.

Produits de l'activité d'exploitation

En Euros	Exercice 2024	Exercice 2023
Autres produits	19	6
Transfert de charges d'exploitation	927 577	1 198 783
TOTAL	927 596	1 198 789

Au 31 décembre 2024, le poste « Transfert de charges d'exploitation » s'élève à 927 577 €. Il correspond à la commission de souscription dont l'effet est de neutraliser ces dépenses sur le compte de résultat par les capitaux propres.

Charges de l'activité d'exploitation

En Euros	Exercice 2024	Exercice 2023
Commissions à la Société de Gestion	939 487	1 198 783
Honoraires des Commissaires Aux Comptes	12 515	11 052
Honoraires du dépositaire	36 677	8 510
Honoraires sur les expertises immobilières	-	-
Honoraires divers	-	12 780
Honoraires juridiques - Frais d'actes et contentieux	-	-
Frais des emprunts	8 699	-
Autres frais	8 802	11 395
Taxes	537	130
TOTAL	1 006 716	1 242 651

Le poste « commissions à la société de gestion » est constitué des honoraires de gestion, d'un montant de 11 910 €, correspondant à la rémunération de la société de gestion portant sur les loyers encaissés par la SCPI et des commissions de souscription pour un montant de 927 577 €.

Les commissions de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation ».

Résultat financier

Au 31 décembre 2024, les produits financiers d'un montant de 19 358 euros correspondent à la rémunération des comptes bancaires de la SCPI.

Évènements Post-Clôture

La SCPI ne connaît pas d'évènement survenu depuis le 1er janvier 2025.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales régissant les SCPI et aux statuts de votre SCPI GMA Essentialis (la « Société »), nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance de la Société (le « Conseil de Surveillance ») sur la gestion et l'examen des comptes de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire et à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société en date du 15 mai 2025.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni, le 24 avril 2025 et a conduit sa mission avec l'implication qui s'impose. Il a examiné le travail accompli par la Société de Gestion pour poursuivre le développement de la Société et a approuvé les orientations qui ont été prises par la Société de Gestion. En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour prendre connaissance des comptes annuels 2024 et rencontrer le Commissaire Aux Comptes de GMA Essentialis.

RÉCAPITULATIF DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2024

GMA Essentialis a clôturé au 31 décembre 2024 son troisième exercice comptable d'une durée ordinaire de douze mois.

Au cours de cet exercice, la collecte nette de 8,92 millions d'euros a permis la finalisation du financement de trois actifs du portefeuille allemand en janvier 2025, pour un montant de 17,55 millions d'euros hors frais hors droits ainsi que l'acquisition de deux actifs, en octobre, situés en France pour un montant de 8,21 millions d'euros hors frais hors droits. Un emprunt a été contracté conjointement avec la Caisse d'Epargne Bretagne-Pays-de-Loire et la Palatine pour un total de 10,34 millions d'euros, le 30 octobre 2024, à l'acquisition des deux actifs français, pour une durée de 5 ans. Le taux de ce financement à taux variable, a été intégralement couvert via un instrument financier afin d'éviter les fluctuations associées à ce taux variable. Il porte sur l'intégralité de la durée et du montant.

Concernant les locataires de la SCPI GMA Essentialis, l'enseigne Carrefour, deuxième acteur de la grande distribution en France, a atteint 21% de parts de marché. A date, les chiffres de l'année 2024 ne sont pas disponible pour les enseignes allemandes du portefeuille. Néanmoins, la tendance 2023 devrait se confirmer pour Edeka, premier distributeur alimentaire en Allemagne (29,7 % de parts de marché en 2023) et Rewe, deuxième distributeur alimentaire allemand (19,2 % de parts de marché en 2023).

Le fonds a également voulu renforcer sa démarche ESG en transitant vers un article 9 au sens de la Taxonomie européenne, en octobre 2024.

VALORISATION DU PATRIMOINE DE VOTRE SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2024, les huit immeubles détenus en France ont été évalués par l'évaluateur indépendant (« AIFM ») à une valeur de 23,54 millions d'euros, soit une augmentation de 16,61 % par rapport à leur valeur d'acquisition ; les six immeubles en Allemagne ont été évalués par l'évaluateur indépendant à une valeur de 35,07 millions d'euros, soit une diminution de 0,87 % par rapport à leur valeur d'acquisition. La valeur du portefeuille global, au 31 décembre 2024 connaît, à isopérimètre (actifs Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne exclus), une hausse de 1,55 % en comparaison avec le 31 décembre 2023 (49,76 millions d'euros au 31 décembre 2024 vs. 49 millions d'euros au 31 décembre 2023).

RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier conclues ou qui se sont poursuivies au cours l'exercice entre la Société de Gestion ou ses associés et la Société. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Ces conventions portent sur la rémunération de la Société de Gestion.

Les conventions réglementées n'appellent pas de commentaires de la part du Conseil de Surveillance.

Lors de sa séance du 24 avril 2025, le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et des comptes annuels préparés par la Société de Gestion ainsi que du projet des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire et à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2025 a donné un avis favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour.

Nous sommes donc en mesure de vous engager à voter dans le sens des résolutions qui vous sont proposées et qui n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Président du Conseil de Surveillance
Alain Boch

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS





GMA ESSENTIALIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

FORVIS MAZARS SA

SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

Siege social : 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Capital social : 8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

GMA ESSENTIALIS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable
RCS Paris : 908 189 459

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GMA ESSENTIALIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GMA ESSENTIALIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers qui sont liés aux titres de participation et aux prêts des filiales immobilières, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. La valeur actuelle des immeubles prise en compte dans l'actif net réévalué des titres au 31 décembre 2024 a été arrêtée par la société de gestion et son expert interne AIFM. Les éventuels écarts entre cette valeur actuelle et l'estimation de l'expert immobilier CBRE ont pu être analysés et justifiés par la société de gestion.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées pour établir ces valorisations.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces

comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois

rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 30 avril 2025,

Alexandre KASSE

Associé

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES





GMA ESSENTIALIS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024

GMA ESSENTIALIS
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

GMA ESSENTIALIS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable

RCS Paris : 908 189 459

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GMA ESSENTIALIS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Commission de gestion de la SGP Greenman Arth qui est gérante de votre SCPI

La société de gestion perçoit une commission de gestion d'un taux maximum de 12% HT du prix des produits locatifs hors taxes et des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé des commissions de gestion pour un montant global de 11 910,36 € HT.

Commissions de souscriptions de la SGP Greenman Arth qui est gérante de votre SCPI

La société de gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 10% HT du prix de souscription. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé des commissions de souscription pour un montant global de 927 576,80 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commissions d'acquisition de la SGP Greenman Arth qui est gérante de votre SCPI

La société de gestion perçoit une commission d'acquisition d'un montant de 3% HT du prix d'acquisition des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé des commissions d'acquisition pour un montant global de 246 270 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Les commissions de gestion liées aux immeubles détenus indirectement sont facturées au niveau des filiales de votre SCPI.

Le cas échéant, les commissions d'acquisition liées aux acquisitions des filiales de votre SCPI sont facturées au niveau de ces dernières.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 30 avril 2025,

Alexandre KASSE

Associé

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE



PROJETS DE RÉOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ; quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux Comptes, approuve l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, et les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat net de 1 366 101,52 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 1 366 101,52 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 95 454,63 €
- constitue un bénéfice distribuable de 1 461 556,15 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 1 376 134,32 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 85 421,83 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale constate que, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion mentionne dans un état annexé au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société (les « Valeurs Règlementaires »).

Les Valeurs Règlementaires au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

- Valeur comptable :
37 059 890 € soit 177,03 € par part ;
- Valeur de réalisation :
34 971 865 € soit 167,05 € par part ;
- Valeur de reconstitution :
45 400 953 € soit 216,87 € par part.

L'Assemblée Générale approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées ci-dessus.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions réglementées

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, l'Assemblée Générale prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Election des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats des sept membres du Conseil de surveillance et décide de procéder à leur renouvellement. Elle rappelle que les membres du Conseil de surveillance sont désignés parmi les associés pour une durée de trois (3) ans et rééligibles conformément aux dispositions du Règlement Intérieur.

L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Il est toutefois souligné qu'il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de surveillance à sept (7). En conséquence, si cette proposition est adoptée, seuls les sept (7) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus. L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de surveillance les sept candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique) :

Loïc DUPONT, propriétaire de 5 parts, demeurant à Florange, 39 ans, Directeur de DINAMIK SA PSF.

GREENMAN GES 2 (SIREN 977 540 855), située à Luxembourg, propriétaire de 32 127 parts et représentée par Cédric CLAISSE, Corporate Services Accountant

Nicolas JURCZYK, propriétaire de 5 parts, demeurant à Paris, 42 ans, Co-Head Banking and Professional Services Sourcing

Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :

André HESS, propriétaire de 60 parts, demeurant à Aubord, 67 ans, PDG de Sada Assurances

SCI Oxygène, (RCS Bourg-en-Bresse 878 835 230), propriétaire de 281 parts, représentée par Vincent POUILLAUDE, vétérinaire de formation

SOFIMO SAS (RCS Paris 483 913 158), propriétaire de 62 parts, représentée par Patrick RENAULT, Président de SOFIMO, franchisé INTERMARCHE

Nicolas TENOUX, propriétaire de 95 parts, demeurant à Suresnes, 41 ans, Pilote de ligne.

SIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement de l'autorisation d'emprunt

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes et après avis du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation accordée à la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la Société, afin de contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal 50% de la valeur globale des actifs conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉOLUTION

(Modification des statuts pour tenir compte des modifications des modalités de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide en conséquence de modifier l'article 7.1 « RETRAIT DES ASSOCIES » comme suit :

Rédaction de l'article 7.1 avant modification	Rédaction de l'article 7.1 après modification
<p>ARTICLE 7.1. – RETRAIT DES ASSOCIES</p> <p>Tout associé a la possibilité de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.</p> <p>Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p> <p>Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation, mensuelle.</p> <p>Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Les parts remboursées sont annulées.</p> <p>Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.</p> <p>Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.</p>	<p>ARTICLE 7.1. – RETRAIT DES ASSOCIES</p> <p>Tout associé a la possibilité de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article <u>et dans la note d'information.</u></p> <p>Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p> <p>Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation, mensuelle.</p> <p>Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Les parts remboursées sont annulées.</p> <p>Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.</p> <p>Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.</p>

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Modification de la commission de retrait)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide en conséquence de modifier l'article 14.3 « COMMISSION DE RETRAIT » comme suit :

Rédaction de l'article 14.3 avant modification	Rédaction de l'article 14.3 après modification
<p>ARTICLE 14.3- COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSIION DE PARTS</p> <p>a. Commission de retrait</p> <p>Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 5 % HT, (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix de retrait.</p> <p>Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la Société de Gestion. Il est mentionné dans le bulletin trimestriel et est publié sur le site internet de la Société de Gestion.</p> <p>La Société de Gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0%).</p>	<p>ARTICLE 14.3- COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSIION DE PARTS</p> <p>a. Commission de retrait</p> <p>Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion peut percevoir <u>percevra à compter de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024</u> une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 5 % HT, (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix de retrait.</p> <p>Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la Société de Gestion. Il est mentionné dans le bulletin trimestriel et est publié sur le site internet de la Société de Gestion.</p> <p>La Société de Gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0%).</p>

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

TROISIÈME RÉOLUTION

(Modification de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide en conséquence de modifier l'article 14.4 « COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS » comme suit :

Rédaction de l'article 14.4 avant modification	Rédaction de l'article 14.4 après modification
<p>ARTICLE 14.3- COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS</p> <p>La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.</p> <p>Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition de l'immeuble.</p>	<p>ARTICLE 14.3- COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS</p> <p>La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 3 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.</p> <p>Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion, <u>pour moitié à la date de la signature de la promesse d'achat ou de vente et pour moitié à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.</u></p>

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

QUATRIÈME RÉOLUTION

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, **rappelle** que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« **Ordonnance 2024** ») a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en obligeant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice ;

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, certaines dispositions des statuts ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la stratégie d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 2 « OBJET » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 2 après modification » :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
<p>ARTICLE 14.3- COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS</p> <p>La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, (y compris en l'état futur d'achèvement), et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location situé en France et dans les pays de l'Union Européenne, permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder directement ou ayant recours à des tiers à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.</p>	<p>ARTICLE 14.3- COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS</p> <p>La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, (y compris en l'état futur d'achèvement), et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location situé en France et dans les pays de l'Union Européenne, permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder directement ou ayant recours à des tiers à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite), (v) détenir des dépôts et des liquidités, (vi) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vii) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (viii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, et (ix) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.</p>

- d’apporter à l’article 7 « VARIABILITE DU CAPITAL » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l’article 7 après modification » :

Rédaction de l’article 7 avant modification	Rédaction de l’article 7 après modification
<p>ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL [...] 7.3 PRIX DE SOUSCRIPTION</p> <p>Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d’émission.</p> <p>Conformément à l’article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l’Autorité des marchés financiers (l’« AMF »).</p> <p>La valeur de reconstitution de la SCPI est établie lors de chaque exercice sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l’estimation des frais qui seraient nécessaires pour l’acquisition du patrimoine à la date de clôture de l’exercice.</p>	<p>ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL [...] 7.3 PRIX DE SOUSCRIPTION</p> <p>Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d’émission.</p> <p>Conformément à l’article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l’Autorité des marchés financiers (l’« AMF »).</p> <p>La valeur de reconstitution de la SCPI est établie lors de chaque exercice <u>à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l’exercice</u> sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l’estimation des frais qui seraient nécessaires pour l’acquisition du patrimoine <u>à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou</u> à la date de clôture de l’exercice.</p>

L’Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l’article 7 « VARIABILITE DU CAPITAL » ne sont pas modifiées.

- d’apporter à l’article 12 « ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l’article 12 après modification » :

Rédaction de l’article 12 avant modification	Rédaction de l’article 12 après modification
<p>ARTICLE 12 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT</p> <p>La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social.</p> <p>La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p>	<p>ARTICLE 12 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT</p> <p>La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social.</p> <p>La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p>

- elle commercialise les parts de la SCPI ; à cet effet, elle obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'AMF et prépare et réalise les augmentations de capital ;
 - elle recherche des associés nouveaux ;
 - elle procède, pour le compte de la SCPI, à l'agrément de tout nouvel associé ;
 - elle autorise le nantissement des parts sociales ;
 - elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
 - elle administre les biens de la SCPI et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
 - elle nomme et révoque tous employés de la SCPI, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
 - elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
 - elle fait ouvrir au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
 - elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la SCPI ;
 - elle fait et reçoit toute la correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
 - elle fixe les conditions et modalités entourant les souscriptions, les retraits et la variabilité du capital, conformément aux présents statuts et dans le respect des pouvoirs dévolus à l'assemblée générale ;
- elle commercialise les parts de la SCPI ; à cet effet, elle obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'AMF et prépare et réalise les augmentations de capital ;
 - elle recherche des associés nouveaux ;
 - elle procède, pour le compte de la SCPI, à l'agrément de tout nouvel associé ;
 - elle autorise le nantissement des parts sociales ;
 - elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
 - elle administre les biens de la SCPI et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
 - elle nomme et révoque tous employés de la SCPI, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
 - elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
 - elle fait ouvrir au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
 - elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la SCPI ;
 - elle fait et reçoit toute la correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
 - elle fixe les conditions et modalités entourant les souscriptions, les retraits et la variabilité du capital, conformément aux présents statuts et dans le respect des pouvoirs dévolus à l'assemblée générale ;

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandat carte, bons de poste, etc... ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire conformément à l'article 16 ;
- elle perçoit au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la SCPI ;
- elle passe tous marchés, traités et contrats ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- elle est en charge de la perception et le cas échéant du quittance pour le compte de la SCPI de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la SCPI, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle élit domicile partout où besoin sera sur le territoire de la France métropolitaine ;
- elle fait acquérir par la SCPI tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter les prix ;
- elle cède tous immeubles ou droits immobiliers de la SCPI aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;
- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandat carte, bons de poste, etc... ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire conformément à l'article 16 ;
- elle perçoit au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la SCPI ;
- elle passe tous marchés, traités et contrats ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- elle est en charge de la perception et le cas échéant du quittance pour le compte de la SCPI de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la SCPI, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle élit domicile partout où besoin sera sur le territoire de la France métropolitaine ;
- elle fait acquérir par la SCPI tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter les prix ;
- elle cède tous immeubles ou droits immobiliers de la SCPI aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;
- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ;
- elle représente la SCPI aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la SCPI au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la SCPI.

La Société de Gestion pourra au nom de la SCPI contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle arrête chaque année **à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice** la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI ~~et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire~~ sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ;
- elle représente la SCPI aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la SCPI au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la SCPI.

La Société de Gestion pourra au nom de la SCPI contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° **et au 2° bis** du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la SCPI, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité.

Dans les contrats relatifs à des emprunts contractés par la SCPI, la Société de Gestion devra toutefois obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une quelconque action contre les associés de la SCPI, de telle sorte qu'il ne pourra être exercé d'action ni de poursuite contre eux personnellement.

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI, et n'est responsable que de son mandat.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la SCPI, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité.

Dans les contrats relatifs à des emprunts contractés par la SCPI, la Société de Gestion devra toutefois obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une quelconque action contre les associés de la SCPI, de telle sorte qu'il ne pourra être exercé d'action ni de poursuite contre eux personnellement.

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI, et n'est responsable que de son mandat.

- d'apporter à l'article 20 « EXPERT IMMOBILIER » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 20 après modification » :

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
<p>ARTICLE 20 – EXPERT IMMOBILIER</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.</p> <p>Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.</p> <p>L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'assemblée générale pour cinq (5) ans.</p>	<p>ARTICLE 20 – EXPERT IMMOBILIER</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice <u>et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice</u>, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.</p> <p>Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.</p> <p>L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'assemblée générale pour cinq (5) ans.</p>

- d'apporter à l'article 22 « ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 22 après modification » :

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 22 après modification
<p>ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 22.1 POUVOIRS</p> <p>L'assemblée générale ordinaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ; - statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ; - se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans ; - nomme ou remplace le dépositaire ; - approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution ; - nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale - décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes ; - fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ; - donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ; - délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 22.1 POUVOIRS</p> <p>L'assemblée générale ordinaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ; - statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ; - se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans ; - nomme ou remplace le dépositaire ; - approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution ; - nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale; - décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes ; - fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ; - donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ; - délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. <p>[...]</p>

- **L'Assemblée Générale Extraordinaire précise** que les autres dispositions de l'article 22 « ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE » ne sont pas modifiées.
- **autorise** en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Modification de la note d'information pour tenir compte des évolutions législatives)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de l'Ordonnance a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

constate que la stratégie d'investissement prévue par la note d'information de la SCPI ne tient pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la politique de gestion et d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence d'apporter à l'article 3 « POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI » de la note d'information les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 3 après modification » :

Rédaction de l'article 3 avant modification	Rédaction de l'article 3 après modification
<p>GMA ESSENTIALIS est une SCPI à capital variable ayant comme but la constitution d'un patrimoine immobilier dans l'objectif non garanti de proposer une distribution potentielle d'un revenu et la potentielle valorisation du prix de la part.</p> <p>La SCPI investira principalement dans des actifs immobiliers loués à des chaines de supermarchés ou hypermarchés nationales et internationales et des chaines de distribution alimentaire situées en ville, dans des centres urbains ou suburbains.</p> <p>La SCPI pourra également investir dans des actifs immobiliers exploités par 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.</p>	<p>GMA ESSENTIALIS est une SCPI à capital variable ayant comme but la constitution d'un patrimoine immobilier dans l'objectif non garanti de proposer une distribution potentielle d'un revenu et la potentielle valorisation du prix de la part.</p> <p>La SCPI investira principalement dans des actifs immobiliers loués à des chaines de supermarchés ou hypermarchés nationales et internationales et des chaines de distribution alimentaire situées en ville, dans des centres urbains ou suburbains.</p> <p>La SCPI pourra également investir dans des actifs immobiliers exploités par 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.</p>

La SCPI pourra également détenir des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, 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.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit construits et loués générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit construits et inoccupés ou en fin de bail, soit qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme tout en préservant l'objectif de rendement.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément au cadre réglementaire :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités,
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et

La SCPI pourra également détenir des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, 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.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit construits et loués générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit construits et inoccupés ou en fin de bail, soit qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme tout en préservant l'objectif de rendement.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément au cadre réglementaire :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles **acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;**
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- **procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite)**
- détenir des dépôts et des liquidités,

- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social ;
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 2114-114 du CMF.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location, ou leur équivalent sur le fondement d'un droit étranger.

Elle peut en outre acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier figurant au bilan du dernier exercice clos. Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier. Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices, la limite des 15 % non utilisée sur un exercice donné sera reportée et cumulée avec celles du seul exercice suivant.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et dans l'Union européenne, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social ;
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 2114-114 du CMF.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location, ou leur équivalent sur le fondement d'un droit étranger.

Elle peut en outre acquérir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier figurant au bilan du dernier exercice clos. Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier. Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices, la limite des 15 % non utilisée sur un exercice donné sera reportée et cumulée avec celles du seul exercice suivant.

~~Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.~~

~~La SCPI peut détenir, en France et dans l'Union européenne, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :~~

- ii. des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI, d'OPPCI et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- iii. des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

En toute circonstance et conformément aux dispositions du RGAMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec la capacité de remboursement de la SCPI sur les bases de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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 1er décembre 2021 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 de l'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) et dans la limite maximum de 15 millions d'euros pour les acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme.

- i. des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- ii. des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI, d'OPPCI et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- iii. des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

- i. **d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction...) ;**
- ii. **de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;**
- iii. **dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :**
 - **de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;**

- de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les actifs mentionnés au a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens :

- des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;
- des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué :

- d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ;
- de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;

- **de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;**
- **d'avances en compte courant consenties à ces sociétés**

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

En toute circonstance et conformément aux dispositions du RGAMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec la capacité de remboursement de la SCPI sur les bases de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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 1er décembre 2021 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 de l'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) et dans la limite maximum de 15 millions d'euros pour les acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 3 « POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI » de la note d'information ne sont pas modifiées.

SIXIÈME RÉOLUTION

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l'« **Ordonnance 2025** ») relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum
- **constate** que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives des SCPI ;

- **décide** de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2025, les statuts selon les modalités suivantes :
 - d'apporter à l'article 17 « CONSEIL DE SURVEILLANCE » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 17 après modification » :

Rédaction de l'article 17 avant modification	Rédaction de l'article 17 après modification
<p>ARTICLE 17 – CONSEIL DE SURVEILLANCE [...] 17.1 DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) exercices et sont rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.</p> <p>Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le deuxième exercice. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.</p> <p>Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du RG AMF, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.</p>	<p>ARTICLE 17 – CONSEIL DE SURVEILLANCE [...] 17.1 DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres trois (3) membres au moins et douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) exercices et sont rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.</p> <p>Par exception, et afin de permettre l'entrée plus rapide d'associés non fondateurs, les membres fondateurs étant désignés pour trois (3) exercices lors de l'assemblée constitutive, deux (2) autres membres pourront être désignés au cours de l'assemblée générale statuant sur le deuxième exercice. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.</p> <p>Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du RG AMF, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.</p>

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du conseil de surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale. La SCPI doit, dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'assemblée générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du conseil de surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale. La SCPI doit, dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'assemblée générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 17 « CONSEIL DE SURVEILLANCE » ne sont pas modifiées.

- **d'apporter** à l'article 21 « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 21 après modification » :

Rédaction de l'article 21 avant modification	Rédaction de l'article 21 après modification
<p>ARTICLE 21 – ASSEMBLEES GENERALES [...]</p> <p>21.2 – DELAI DE CONVOCATION</p> <p>Le délai entre (i) la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur et (ii) la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 21 – ASSEMBLEES GENERALES [...]</p> <p>21.2 – DELAI DE CONVOCATION</p> <p>Le délai entre (i) la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur et (ii) la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.</p> <p>[...]</p>

21.4 TENUE DES ASSEMBLÉES – VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs, il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

21.4 TENUE DES ASSEMBLÉES – VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs, il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 21 « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts ne sont pas modifiées.

- d'apporter à l'article 22 « ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 22 après modification » :

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 22 après modification
<p>ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE [...] 22.2 QUORUM ET MAJORITE</p> <p>Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion</p> <p>Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.</p>	<p>ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE [...] 22.2 QUORUM ET MAJORITE</p> <p>Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.</p>

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 22 « ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE » ne sont pas modifiées.

- d'apporter à l'article 23 « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 23 après modification » :

Rédaction de l'article 23 avant modification	Rédaction de l'article 23 après modification
<p>ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE [...] 23.2 QUORUM ET MAJORITE</p> <p>Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.</p>	<p>ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE [...] 23.2 QUORUM ET MAJORITE</p> <p>Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.</p>

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

~~Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 23 « ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE » ne sont pas modifiées.

- d'apporter à l'article 24 « CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 24 après modification » :

Rédaction de l'article 24 avant modification	Rédaction de l'article 24 après modification
<p>ARTICLE 24 – CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE</p> <p>Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.</p> <p>Les associés ont un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, y compris par la voie électronique, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.</p> <p>Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.</p>	<p>ARTICLE 24 – CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE</p> <p>Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.</p> <p>Les associés ont un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, y compris par la voie électronique, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de voter.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.</p> <p>Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.</p>

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procédera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procédera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

SEPTIÈME RÉOLUTION

(Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication,

décide en conséquence d'apporter à l'article 21 « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 21 après modification » :

Rédaction de l'article 21 avant modification	Rédaction de l'article 21 après modification
<p>ARTICLE 21 – ASSEMBLEES GENERALES [...] 21.4 TENUE DES ASSEMBLEES – VOTE PAR CORRESPONDANCE</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.</p>	<p>ARTICLE 21 – ASSEMBLEES GENERALES [...] 21.4 TENUE DES ASSEMBLEES – VOTE PAR CORRESPONDANCE</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.</p> <p><u>A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.</u></p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p>

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs, il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs, il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Modification des conditions de liquidation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les conditions de liquidation des SCPI avec la création de l'article L.214-92-1 du Code monétaire et financier ,

décide en conséquence d'apporter à l'article 29 « DISSOLUTION ET LIQUIDATION » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article 29 après modification » :

Rédaction de l'article 29 avant modification	Rédaction de l'article 29 après modification
<p>ARTICLE 29 – DISSOLUTION ET LIQUIDATION</p> <p>Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la SCPI doit être prorogée ou non.</p> <p>Faute pour elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>Si l'assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la SCPI comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la SCPI. Dans cette hypothèse, il pourra lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.</p> <p>Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI dissoute.</p> <p>Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.</p>	<p>ARTICLE 29 – DISSOLUTION ET LIQUIDATION</p> <p>Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la SCPI doit être prorogée ou non.</p> <p>Faute pour elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>Si l'assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la SCPI comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la SCPI. Dans cette hypothèse, il pourra lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.</p> <p>Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, , avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI dissoute.</p> <p>Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.</p>

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la SCPI et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la SCPI et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

Si la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'AMF dans les circonstances et les conditions définies à l'article L. 621-13-10 du Code monétaire et financier.



Investir dans l'Essentiel

**Suivez toute l'actualité de Greenman Arth
et de sa SCPI GMA Essentialis :**



www.linkedin.com/company/greenman-arth



Chaîne Youtube: Greenman Arth



www.gmaessentialis.com



www.gmaessentialis.com