



RAPPORT ANNUEL  
GMA ESSENTIALIS

2023

## INFORMATIONS LEGALES :

### GREENMAN ARTH – Société de Gestion

Société par Actions Simplifiée au capital de 127 502 €  
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](http://www.greenmanarth.com) et [www.gmaessentialis.com](http://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

MAZARS  
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 2023	2
Le Patrimoine GMA Essentialis	3
Distributions des Revenus	4
Investisseurs et Capital	5
Le mot d'Abhishek Jha, Président de Greenman Arth	6
Le Groupe Greenman	8
L'expansion du Groupe Greenman	9
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>10</b>
Analyse du marché	11
Le marché de l'immobilier	12
La grande distribution en France	13
Le patrimoine de la SCPI	15
Gouvernance et gestion des risques	33
<b>RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2023</b>	<b>37</b>
États financiers	38
Annexes Comptables au 31/12/2023	42
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>47</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>49</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>55</b>
<b>PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>59</b>

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 2023

## CHIFFRES CLÉS ET DONNÉES AU 31/12/2023

### Données financières :



**+3 % : Première revalorisation du prix de la part**

Le prix de la part de la SCPI GMA Essentialis a été revu à la hausse au 14 juillet 2023, passant de 200,00 € à 206,00 €.

La valeur de retrait est passée de 180,00 € à 185,40 € à la suite de cette revalorisation.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



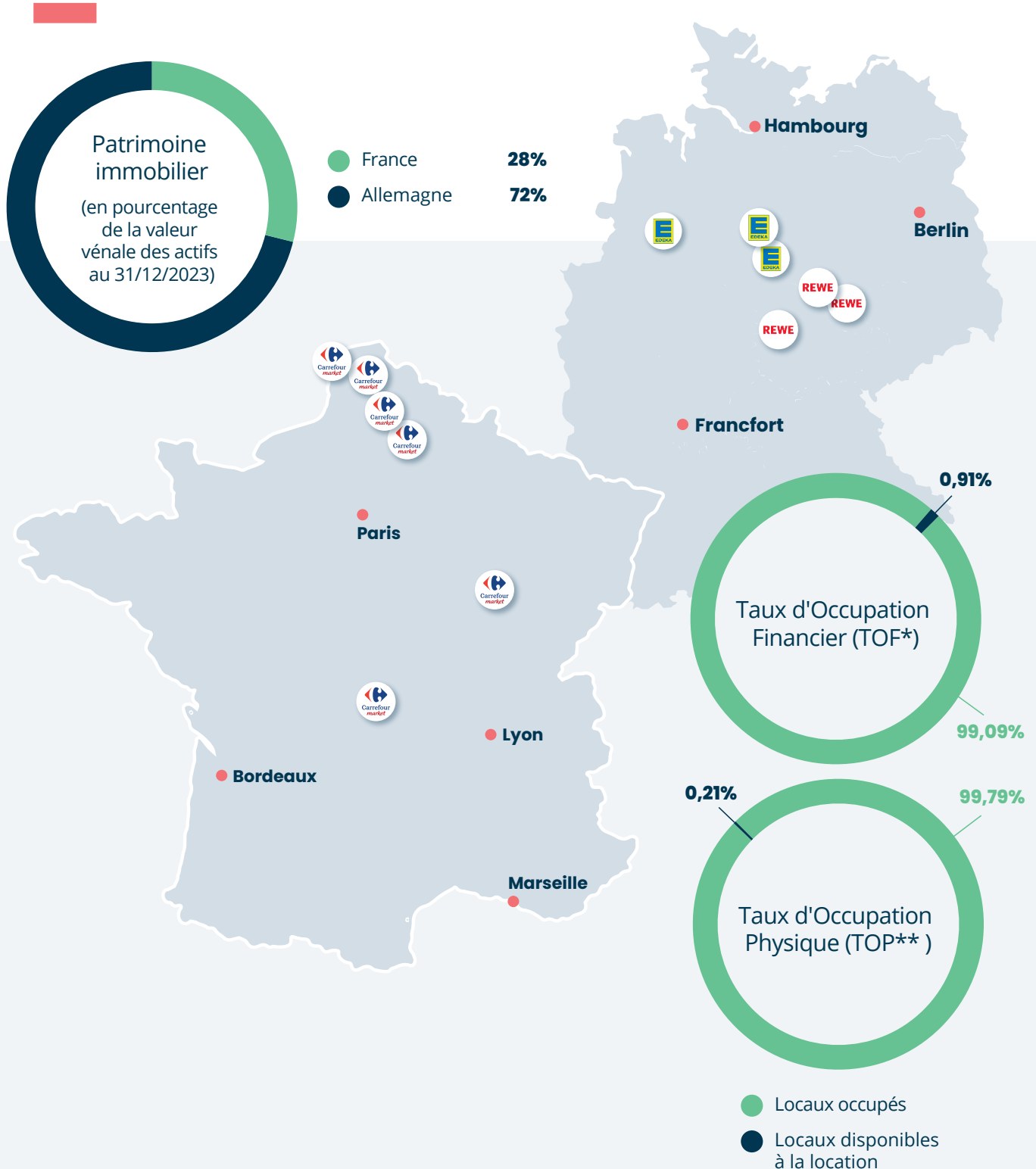
Nombre d'associés :	800
Nombre de parts souscrites depuis le début de la SCPI :	166 264 parts (+51 % vs 2022)
Capitalisation :	33 402 117 €
Taux de distribution 2023* :	3,01 %
Taux de distribution 2022* :	5,52 %
Valeur comptable :	180,52 € / part
Valeur de réalisation :	161,71 € / part
Valeur de reconstitution :	211,48 € / part
Valeur IFI Résidents :	111,75 € / part
Valeur IFI Non-Résidents :	47,59 € / part



Actifs :	12
Baux :	17
Surfaces gérées :	36 394 m <sup>2</sup>
Valeur estimée du portefeuille :	49 000 000 €
Loyers facturés :	1 195 303 €
Taux de recouvrement des loyers :	99,94 %

\* 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 1<sup>er</sup> 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 2023. 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 2023\* :

**6,02 €**



Taux de distribution 2023\*\* :

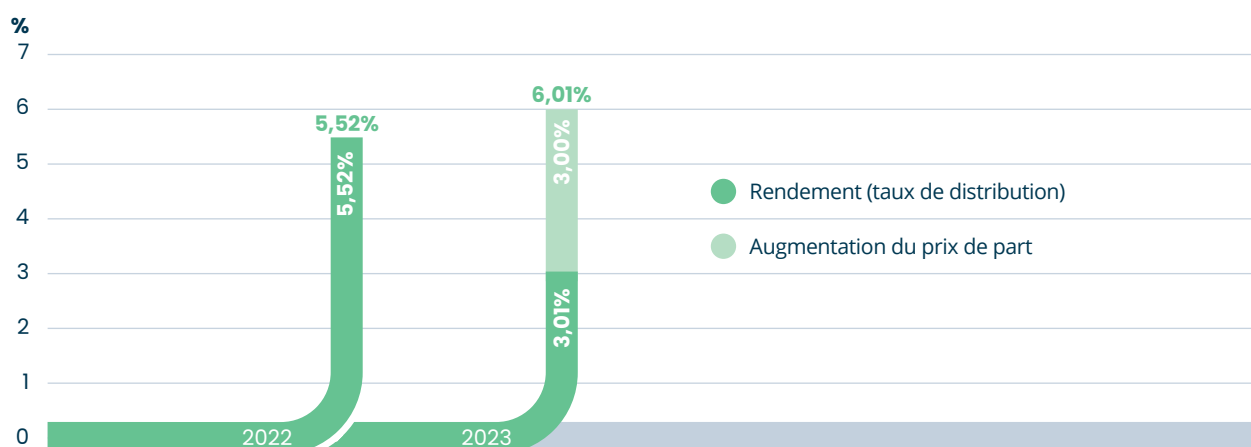
**3,01 %**

	2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	2023
Revenus fonciers	100,00%	100,00%	100,00%	30,40%	100,00%	82,60%
Revenus financiers	0,00%	0,00%	0,00%	69,60%	0,00%	17,40%
<b>Dividendes nets liés aux loyers perçus</b>	<b>11,04 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>0,46 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>4,96 €</b>
<b>Dividendes nets liés aux revenus financiers perçus</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1,04 €</b>	<b>- €</b>	<b>1,04 €</b>
Dont prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur les revenus financiers	- €	- €	- €	0,07 €	- €	0,07 €
<b>Impôt allemand</b> Payé par GMA Essentialis et déductible en France	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>0,02 €</b>	<b>0,02 €</b>
<b>Dividendes bruts distribués par part</b>	<b>11,04 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,50 €</b>	<b>1,52 €</b>	<b>6,02 €</b>

\* 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 de la part au 1er janvier de l'année N.

## Évolution du rendement et du prix de la part



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# INVESTISSEURS ET CAPITAL



Associés :

800



Nombre de parts souscrites :

166 264



Capitalisation au 31 décembre 2023 :

33 402 117 €



Prix de souscription par part au 1er janvier 2023 :

200 €



Prix de souscription par part depuis le 14 juillet 2023 :

206 €



Prix de retrait par part au 1er janvier 2023 :

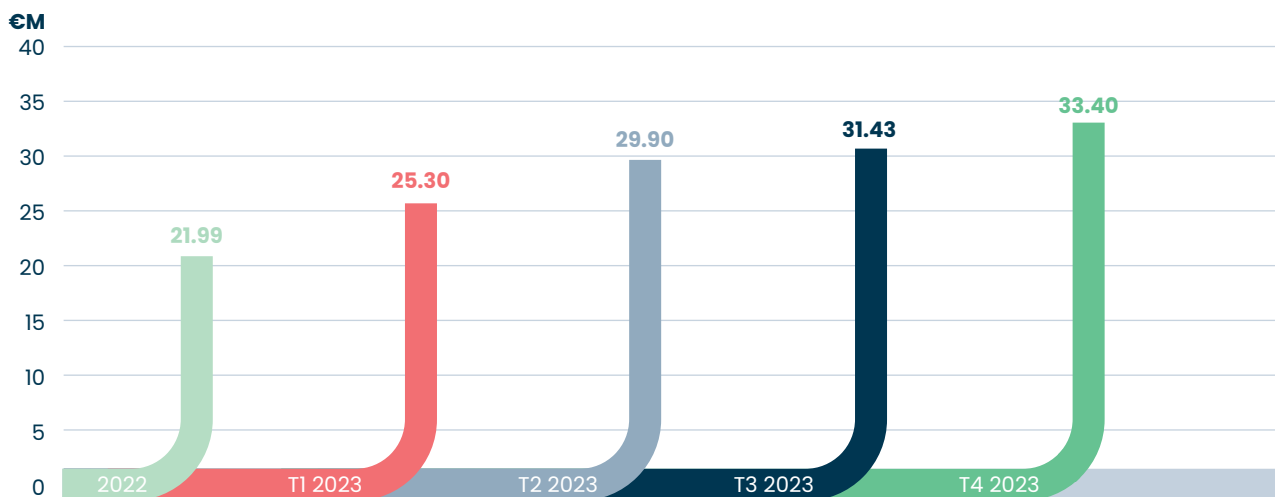
180 €



Prix de retrait par part depuis le 14 juillet 2023 :

185,40 €

## Évolution de la capitalisation (en millions d'euros)



Le prix de souscription de la part a été revalorisé de 3 % le 14 juillet 2023 et s'élève à présent à 206 euros. Il comprend la valeur nominale de la part de 150 euros et la prime d'émission de 56 euros destinée à préserver par son évolution l'égalité entre les anciens et les nouveaux porteurs de parts.

Le prix de retrait correspond au montant revenant à l'associé sortant. Il correspond au dernier prix de souscription diminué des commissions de souscription, soit 185,40 euros depuis le 14 juillet 2023.

# LE MOT D'ABHISHEK JHA, PRÉSIDENT DE GREENMAN ARTH



Chers Associés et Partenaires,

Je suis heureux de vous présenter notre second rapport annuel, une occasion de revenir sur les développements économiques mondiaux, le marché des SCPI et les performances de la SCPI GMA Essentialis, tout en exposant notre vision et nos perspectives pour l'année 2024.

La croissance mondiale en 2023 a été résiliente, soutenue par la baisse des prix de l'énergie et l'atténuation des tensions dans les chaînes d'approvisionnement, ce qui a conduit à une diminution plus rapide que prévu de l'inflation. Cependant, des signaux récents suggèrent une modération de la croissance. En l'absence de nouveaux chocs négatifs sur l'offre, la réduction des tensions dans la demande devrait permettre à l'inflation globale et sous-jacente de diminuer dans la plupart des économies, avec un retour à l'objectif fixé dans la plupart des grands pays du G20 d'ici fin 2025.

En ce qui concerne les économies françaises et allemandes le recul de l'inflation vers la fin de l'année 2023 et le début de l'année 2024 était plus rapide que prévu et les taux de chômage relativement stables. En Allemagne le PIB réel devrait connaître une légère croissance de 0,2 % en 2024 suivi d'une augmentation de 1,1% en 2025. En mars 2024 l'inflation globale s'est établie à 2,3 % qui est bien plus bas que l'inflation générale en 2023 de 6 %.

En France la croissance du PIB réelle devrait ralentir pour s'établir à 0,7 % en 2024 avant de rebondir à 1,3 % en 2025. L'inflation globale devrait reculer à 2,3 % en 2024. Dans les deux pays la désinflation renforcera le pouvoir d'achat et la consommation des ménages.

Dans ce contexte le commerce alimentaire a résisté. Nos trois locataires principaux carrefours et Edeka et Rewe ont vu leur chiffre d'affaires croître malgré le contexte macroéconomique mouvementé.

En effet, sur le marché français, Carrefour a vu son chiffre d'affaires atteindre 42,5 milliards d'euros, enregistrant une augmentation de 4,7 %. Le chiffre d'affaires total du groupe Edeka s'élève à 70,7 milliards d'euros en 2023, soit une augmentation de 6,7 % par rapport à l'année précédente. Quant à REWE, son chiffre d'affaires global a enregistré une progression de 8,9 %, atteignant un total de 92,3 milliards d'euros.

Pendant l'année 2023 nous avons vu la restructuration de Casino, un des acteurs historiques de la grande distribution en France. Les autres acteurs clés notamment Intermarché et Carrefour ont bénéficié de cette situation en achetant le fonds de commerce d'une partie importante du portefeuille de casino.

Dans ce contexte la capitalisation totale du marché des SCPI en France a atteint 90,08 milliards d'euros soit une augmentation de 0,7 % sur un an. La capitalisation des SCPI de commerce atteint quant à elle 1,57 milliard d'euros en 2023. La capitalisation de la SCPI GMA Essentialis s'élève à 33,4 millions d'euros au 31 décembre 2023 enregistrant une augmentation de +55,8 % sur un an. Nos équipes ont ainsi collecté au cours de l'année 2023 plus de 11 millions d'euros ce qui la place sixième des SCPI de commerce en termes de collecte nette 2023 selon l'ASPIM.

La SCPI GMA Essentialis fait partie des 16 % des SCPI ayant augmenté leur prix de part en 2023, sans subir de décollecte. Dans un contexte baissier, les valeurs des actifs de la SCPI sont restées stables et les taux d'occupation financiers et de recouvrement des loyers de 100 % confirment la qualité de nos locataires.



Nos plans pour 2024 incluent la sélection d'actifs stratégiques pour les principaux acteurs de la grande distribution alimentaire. Nous nous concentrons sur la création de valeur pour nos actifs en collaborant avec nos locataires afin d'améliorer la performance de chaque magasin. Cela nous permettra d'accroître la stabilité et la rentabilité de notre portefeuille. Notre stratégie s'inscrit ainsi dans une vision à long terme.

L'année 2023 a été marquée par la poursuite de notre stratégie initialement fixée et nous demeurons convaincus de la pertinence de celle-ci. Je remercie chaleureusement toutes les équipes de Greenman Arth pour leur dévouement et leurs implications sans failles à notre réussite.

Je remercie également nos partenaires et associés pour leur confiance et je leur confirme que nous restons prudents et engagés pour assurer un avenir solide et prospère à la SCPI GMA Essentialis.

Cordialement,

Abhishek Jha  
Président de la société de gestion

# LE GROUPE GREENMAN



**19 Ans**

D'expérience



**1,3 mds €**

D'actifs sous gestion



**150**

Employés



**3**

Entités régulées



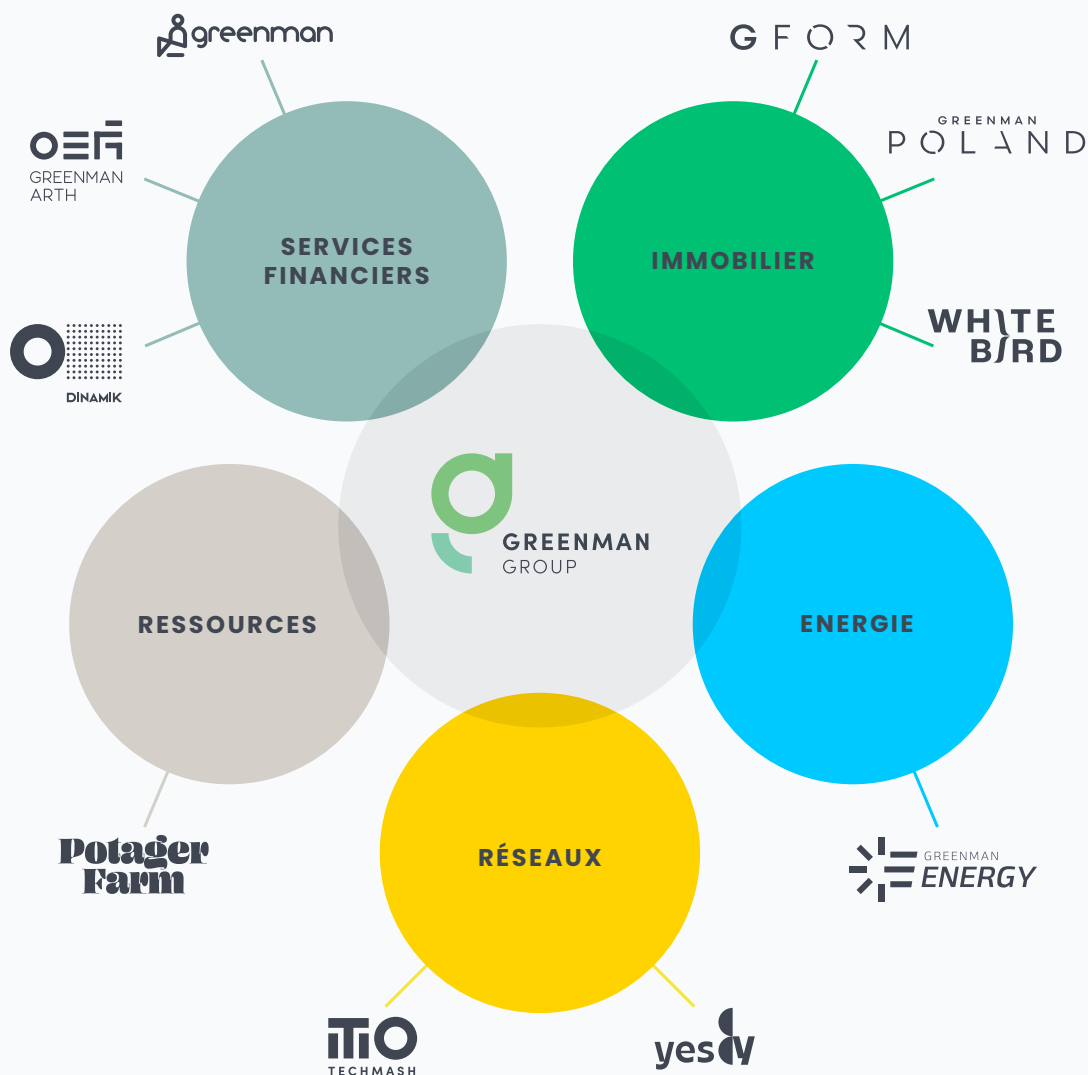
**11**

Filiales



**6**

Pays



# L'EXPANSION DU GROUPE GREENMAN

Dans le monde de l'investissement immobilier, le groupe Greenman se démarque comme un exemple éloquent de vision tournée vers l'avenir, d'innovation et de progrès durable. Fondé par John Wilkinson, Greenman, basé à Dublin, s'est imposé comme un gestionnaire de fonds d'investissement alternatif d'envergure internationale, avec des ramifications dans plusieurs pays et un portefeuille spécialisé dans l'immobilier de la grande distribution alimentaire.

John Wilkinson, le fondateur visionnaire de Greenman, partage avec enthousiasme sa perspective sur l'évolution du groupe et sa détermination à rester à l'avant-garde de l'industrie. Dans une récente déclaration, il a souligné la transition stratégique du groupe vers un modèle plus durable et tourné vers l'innovation, en mettant l'accent sur les investissements à fort impact environnemental et social.

L'année 2023 a été marquée par un jalon significatif pour Greenman, avec la conversion réussie du fonds phare du groupe, Greenman Open, en un fonds article 9 au sens SFDR. Cette transformation a permis à Greenman de gérer des actifs immobiliers et les objectifs prioritaires de l'article 9, plaçant la durabilité au cœur de sa stratégie d'investissement.

Cette avancée souligne l'ouverture de nouvelles opportunités pour Greenman d'étendre son influence et de renforcer son engagement. Avec des projets ambitieux prévus pour 2024, Greenman vise à accélérer sa croissance en France et en Allemagne, en élargissant son réseau de partenaires et en attirant de nouveaux investisseurs.

Mais Greenman ne se limite pas à la gestion de fonds. Le groupe s'est diversifié dans plusieurs secteurs, dont l'énergie renouvelable, l'agriculture urbaine, les services technologiques et l'innovation créative. Des entreprises telles que Greenman Energy, Potager Farm, Yes&, et TechMash témoignent de la volonté du groupe de diversifier ses activités tout en restant fidèle à sa mission de valoriser le progrès et la durabilité dans le secteur de la grande distribution alimentaire.

Greenman Energy, par exemple, est à l'avant-garde de la transition énergétique, exploitant des hyper chargeurs et des panneaux solaires photovoltaïques pour promouvoir l'adoption de véhicules électriques et la production d'énergie renouvelable. Avec des réalisations impressionnantes en 2023, telles que la multiplication par six de ses systèmes photovoltaïques, Greenman Energy prévoit une expansion encore plus importante en 2024.

De même, Potager Farm incarne l'engagement de Greenman envers l'innovation et l'agriculture urbaine durable. Située à Berlin, cette startup utilise des techniques de culture verticale pour produire des fruits et légumes frais localement, réduisant ainsi les émissions de carbone liées au transport alimentaire.

Yes&, une agence d'innovation créative, s'efforce de soutenir la croissance des marques et des entreprises grâce à des stratégies de marketing créatives et à des développements technologiques avant-gardistes. Travaillant en étroite collaboration avec les autres sociétés du groupe, Yes& contribue à renforcer l'image de marque et l'impact commercial de Greenman.

TechMash, basé en Inde, joue un rôle crucial dans le développement technologique du groupe, en fournissant des solutions logicielles sur mesure et en renforçant les capacités numériques de l'entreprise. Avec une équipe talentueuse et un portefeuille de services diversifié, TechMash est bien positionné pour accompagner la croissance continue de Greenman dans les années à venir.

Enfin le groupe Greenman témoigne concrètement de son engagement pour l'innovation à travers les Growing Further Awards, dont la première édition a eu lieu en janvier dernier. Ce programme vise à identifier, reconnaître et récompenser des entreprises qui œuvrent pour un impact positif sur la grande distribution alimentaire. Doté d'un fonds de prix total de 100 000 euros, il met en lumière et promeut des initiatives allant de la production à la gestion des déchets, dans le but de favoriser un avenir durable pour l'industrie.

Mais au-delà de toutes ses activités, John Wilkinson met l'accent sur les valeurs fondamentales qui guident le groupe, notamment l'équité, l'égalité et l'inclusivité. En 2024, Greenman s'engage à élaborer une charte de l'égalité pour promouvoir un environnement de travail juste et respectueux, où chaque employé se sent valorisé et inclus.

En fin de compte, pour John Wilkinson, l'objectif principal de Greenman est de rester fidèle à sa vision initiale tout en évoluant avec les tendances et les défis du monde moderne. Avec un nouveau business plan décennal défini et une culture d'innovation et de responsabilité sociale établie, Greenman est prêt à relever les défis du futur et à laisser sa marque dans le monde de l'investissement immobilier.

# RAPPORT DE GESTION



# ANALYSE DU MARCHÉ

## L'ÉCONOMIE EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

En 2023, les économies françaises et allemandes ont toutes deux navigué à travers des défis et des opportunités, témoignant de leurs réponses distinctes face aux turbulences économiques mondiales.

La croissance modérée du PIB en France, avec une augmentation de 0,9 %, a été largement portée par la demande intérieure, en particulier la consommation des ménages et l'investissement, compensant ainsi les pressions négatives du solde extérieur. Les prévisions pour 2024 indiquent une croissance similaire, avec une contribution attendue de la demande intérieure.

L'inflation en France a connu un pic en début d'année, mais elle a depuis commencé à se stabiliser. Après avoir atteint une moyenne annuelle de 5,7 % en 2023, l'OCDE prévoit une baisse significative à 2,5 % en 2024, ce qui est encourageant pour la stabilité des prix. Le taux de chômage en France s'est maintenu à 7,5 % en 2023. Bien qu'il demeure relativement élevé, des signes de légère baisse sont anticipés pour 2024, soutenus par la reprise économique en cours. La consommation des ménages en France est à la hausse, de +0,7 % en 2023, devenant ainsi un des moteurs de la croissance économique.

Contrairement à la France, l'Allemagne a fait face à une récession en 2023, avec un recul du PIB pendant les deux derniers trimestres de l'année. Les exportations ont été particulièrement touchées par la crise économique mondiale, bien que l'investissement intérieur ait montré des signes de reprise.

L'inflation en Allemagne, avec une moyenne annuelle de 2,9 % en 2023, est restée relativement plus faible que celle de la France. La Banque centrale allemande surveille attentivement cette situation pour éviter tout risque d'inflation incontrôlée.

L'Allemagne a maintenu un taux de chômage bas de 3,1 % en 2023, reflétant la flexibilité de son marché du travail et la demande soutenue pour les emplois qualifiés.

Malgré les défis économiques mondiaux, la France et l'Allemagne ont continué à s'adapter et à se redresser en 2023. La France a mis l'accent sur la stimulation de la demande intérieure, tandis que l'Allemagne a fait face à des pressions sur ses exportations mais a bénéficié d'une demande intérieure soutenue. La coopération entre ces deux puissances économiques demeure cruciale pour une reprise durable en Europe, soulignant l'importance de politiques coordonnées et d'une collaboration étroite dans un contexte économique mondial en évolution constante.

Sources : INSEE & Destatis

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

En 2023, les marchés d'investissement en France ont été marqués par plusieurs tendances clés. Tout d'abord, le repli des investisseurs internationaux a atteint un point bas historique, chutant à 23 % sur un an. Cette situation a été influencée par plusieurs facteurs, dont la reconstitution de la prime immobilière, associée à la baisse de l'OAT en fin d'année. Cette reconstitution pourrait ralentir la remontée des taux de rendement prime pour les actifs Core bien centrés, offrant ainsi des opportunités pour les investisseurs face aux mutations sociétales et environnementales. Malgré le contexte, une reprise progressive des investissements est envisageable au cours du second semestre 2024, indiquant une perspective optimiste pour le marché immobilier français.

En ce qui concerne le marché des commerces, l'année 2023 a été marquée par un ralentissement significatif, avec un investissement total de 3 milliards d'euros, en baisse de -49 % sur un an. Cependant, cette classe d'actifs a surpassé les attentes, représentant 25 % des montants investis, dépassant ainsi la moyenne décennale de 18 % et se positionnant à la deuxième place derrière les bureaux.

Malgré ce ralentissement, l'investissement dans l'immobilier de commerce a maintenu sa robustesse, enregistrant des chiffres solides tout au long de l'année, avec environ 700 millions d'euros investis au quatrième trimestre en France. En Allemagne, l'investissement en immobilier de commerce a également été notable, atteignant 5,2 milliards d'euros en 2023, dont environ 900 millions d'euros au quatrième trimestre, soulignant ainsi la résilience de ce secteur en Europe.

En résumé, malgré les défis rencontrés en 2023, les marchés d'investissement en France ont maintenu des résultats honorables, ouvrant des perspectives encourageantes pour l'année 2024. La reconstitution progressive de la prime immobilière et la reprise attendue des investissements au second semestre 2024 signalent un potentiel de croissance pour le marché immobilier français, tandis que le secteur des commerces continue de démontrer sa solidité et son importance dans le paysage économique.

Sources : BNP Paribas Real Estate & Knight Franck

# LA GRANDE DISTRIBUTION EN FRANCE

En 2023, le secteur de la grande distribution a connu des évolutions marquantes, avec des gagnants et des perdants identifiables, comme révélé par les données de Kantar pour la période allant du 27 novembre au 24 décembre.

E. Leclerc s'est démarqué comme l'un des grands gagnants, avec une progression constante de sa part de marché sur dix périodes consécutives, atteignant 23,5 %. Cette croissance est attribuée à une augmentation du nombre de clients fidèles. Les achats en drive ont également contribué à cette performance, représentant 4,4 % de parts de marché.

Les Mousquetaires (Intermarché) ont également maintenu un rythme soutenu, avec une part de marché en progression à 16,1 % en 2023, et des perspectives favorables pour 2024 grâce à la consolidation prévue de 290 magasins. Le groupement U a également enregistré une croissance continue, avec une part de marché en hausse à 11,8 %, grâce à une expansion équilibrée dans les hypermarchés, supermarchés, et les drives.

En revanche, des enseignes, telles que Casino, ont vu leur part de marché décliner, enregistrant une baisse de 1 point de base à 6 %.

Les discounters comme Lidl et Aldi ont vu leurs parts de marché stagner, tandis que Auchan a également perdu du terrain malgré des efforts pour rétablir ses fondamentaux.

Dans l'ensemble, les circuits de distribution ont connu peu de changements majeurs, avec une stabilité dans les parts de marché des discounters et de la proximité, tandis que les supermarchés et hypermarchés ont légèrement reculé au profit des drives et du commerce en ligne, qui ont gagné en importance, atteignant plus de 10 % de parts de marché en décembre.

Pour Carrefour, l'enjeu majeur de l'année 2024 réside dans l'absorption de Cora et Match, tandis que d'autres enseignes comme Auchan et Casino cherchent à se consolider face à des défis persistants dans un marché en évolution.

## PROFIL DE NOS LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 :

### CARREFOUR :

Carrefour, le deuxième distributeur français, a annoncé des résultats solides pour l'année 2023, caractérisée par une amélioration de sa rentabilité en France et une croissance significative de son chiffre d'affaires. Au niveau du groupe, le chiffre d'affaires de Carrefour a augmenté de plus de 10 % par rapport à l'année précédente, atteignant 94,1 milliards d'euros, une progression notable portée par l'inflation et la progression des ventes de marques propres. Malgré une légère baisse du résultat opérationnel courant (-4,7 %), celui-ci a progressé de 9,8 % à changes comparables, témoignant de la solidité du modèle économique de Carrefour. En France, le résultat opérationnel courant a connu une forte augmentation de 18,5 %, avec une marge en hausse de 37 points de base, atteignant 2,6 % sur l'année. Sur le marché français, le chiffre d'affaires a atteint 42,5 milliards d'euros, enregistrant une augmentation de 4,7 % sans essence. Les hypermarchés, les supermarchés et les magasins de proximité ont tous contribué à cette croissance, affichant des augmentations respectives de 4,1 %, 4,7 % et 6,5 %. Carrefour a également franchi le palier de 36 % de ventes de marques propres, se rapprochant ainsi de son objectif de 40 % d'ici à 2026.

### EDEKA :

Le groupe EDEKA est le plus grand employeur du secteur privé en Allemagne avec 410 700 employés. Les détaillants indépendants, qui représentent le cœur de la marque EDEKA, offrent des produits et services de haute qualité, une proximité avec les clients et un engagement envers leurs régions. EDEKA possède un réseau de supermarchés bien implantés à travers l'Allemagne, avec 5 759 magasins indépendants, 1 015 magasins gérés directement et 4 349 succursales de Netto Marken-Discount. Le chiffre d'affaires total du groupe s'élève à 70,7 milliards d'euros en 2023 soit une augmentation de 6,7% par rapport à l'année précédente.

**REWE :**

En 2023, l'enseigne REWE, deuxième distributeur alimentaire en Allemagne, a consolidé sa position de leader avec des résultats exceptionnels, reflétant une croissance soutenue et une résilience remarquable malgré un contexte économique complexe. Les performances financières de REWE pour l'exercice écoulé sont éloquentes : Le chiffre d'affaires global de REWE a enregistré une progression notable de 8,9 %, atteignant un total de 92,3 milliards d'euros. L'effectif total a augmenté de 1,3 %, pour un total de 389 270 employés, consolidant ainsi l'engagement de REWE envers ses ressources humaines. Le résultat courant (EBITA) a augmenté de 25,6 %, atteignant 1,83 milliard d'euros, et le bénéfice net a augmenté de 46,2 %, atteignant 736,2 millions d'euros, démontrant une gestion financière solide et une rentabilité accrue. En somme, REWE a démontré une croissance soutenue, des investissements stratégiques et une solide performance financière en 2023, renforçant ainsi sa position de leader dans le secteur de la grande distribution.

Sources : Carrefour Document d'enregistrement universel 2023 ; Edeka Group Annual Report 2023 ; Rewe Annual Press conference 2024



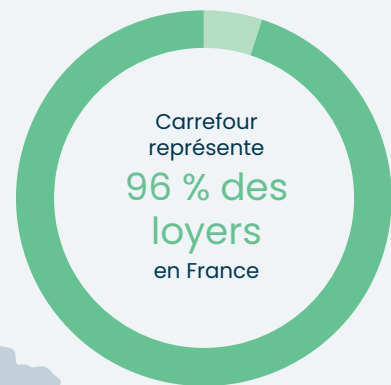
# LE PATRIMOINE DE GMA ESSENTIALIS

(Situation du patrimoine locatif au 31/12/2023)



Deuxième acteur  
de la grande distribution  
alimentaire en France

## LES ACTIFS EN FRANCE



## 1

## BAR-SUR-AUBE (10)



Supermarché / 5 157 m<sup>2</sup>  
Acquis le 31 janvier 2022



Adresse : 18 Rue Louis Desprez  
Locataires : Carrefour, Contitrade France  
(garage automobile)



Prix de l'acquisition : 1 680 000 €



Au cœur de Bar-sur-Aube qui dispose d'un tissu industriel important, le Carrefour Market bénéficie d'une bonne visibilité et est facile d'accès. Compte tenu des moyens de transport en commun disponibles dans la commune, de l'emplacement du magasin et de son parking, la voiture est le moyen de locomotion le plus adéquate pour se rendre à ce magasin. L'établissement comprend un parking de 192 places, une station-service et un drive.

## 2

## DÉSERTINES (03)



Supermarché / 2 792 m<sup>2</sup>  
Acquis le 31 janvier 2022



Adresse : 31 Rue de la République  
Locataires : Carrefour, Mme Sonia Collin  
(salon de coiffure)



Prix de l'acquisition : 1 580 000 €



Situé en pleine zone résidentielle, l'établissement comprend une cellule commerciale de 40 m<sup>2</sup> louée à une salon de coiffure et une cellule commerciale de 76 m<sup>2</sup> vacante et précédemment occupée par un fleuriste. L'établissement comprend un parking de 132 places, une station-service, d'une laverie automatique et un drive. Le Carrefour Market bénéficie d'une bonne visibilité et est facile d'accès.



3

**HAM (80)**

Supermarché / 5 285 m<sup>2</sup>  
Acquis le 31 janvier 2022



Adresse : 25 Route de Chauny  
Locataires : Carrefour, Riquier  
(station de lavage auto)



Prix de l'acquisition : 1 760 000 €



La visibilité du Carrefour Market est excellente et son accessibilité est aisée. Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 25 265 m<sup>2</sup>. L'établissement comprend un parking de 350 places, une station-service, d'une laverie automatique et un drive. Une station de lavage de 407 m<sup>2</sup> est également présente sur le site mais elle n'est pas gérée par Carrefour.



4

**ISBERGUES (62)**

Supermarché / 2 958 m<sup>2</sup>  
Acquis le 31 janvier 2022



Adresse : Rue de l'Eglise de Berguette  
Locataire : Carrefour



Prix de l'acquisition : 1 990 000 €



Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 10 575 m<sup>2</sup>. L'établissement comprend un parking de 114 places, une station-service et un drive. Le magasin Carrefour Market est facilement accessible et dispose d'une bonne visibilité. Avec les moyens de transport en commun disponibles dans la commune ainsi que l'emplacement et le parking du magasin, la voiture est le moyen de transport le plus approprié pour s'y rendre.



5

**BAPAUME (62)**

Supermarché / 3 780 m<sup>2</sup>  
Acquis le 31 janvier 2022



Adresse : Rue des Frères Davion  
Locataires : Carrefour, Soleil Assurances



Prix de l'acquisition : 2 795 000 €



Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 17 649 m<sup>2</sup>. L'établissement comprend la première cellule commerciale d'une superficie de 3 677 m<sup>2</sup> est louée à Carrefour et une seconde cellule commerciale d'une superficie de 103 m<sup>2</sup> est louée à un agent d'assurance. L'établissement comprend un parking de 200 places, une station-service et un drive.

6

**MARQUISE (62)**

Supermarché / 2 923 m<sup>2</sup>  
Acquis le 31 janvier 2022



Adresse : 5 Avenue Ferber  
Locataire : Carrefour



Prix de l'acquisition : 2 175 000 €



Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 8 066 m<sup>2</sup>. L'établissement comprend un parking de 200 places, une station-service et un drive. Le magasin Carrefour Market est situé dans un endroit facilement visible et accessible. Étant donné la disponibilité des transports en commun dans la commune, ainsi que la localisation et les installations de stationnement du magasin, l'utilisation de la voiture est le moyen de transport le plus adapté pour se rendre sur place.

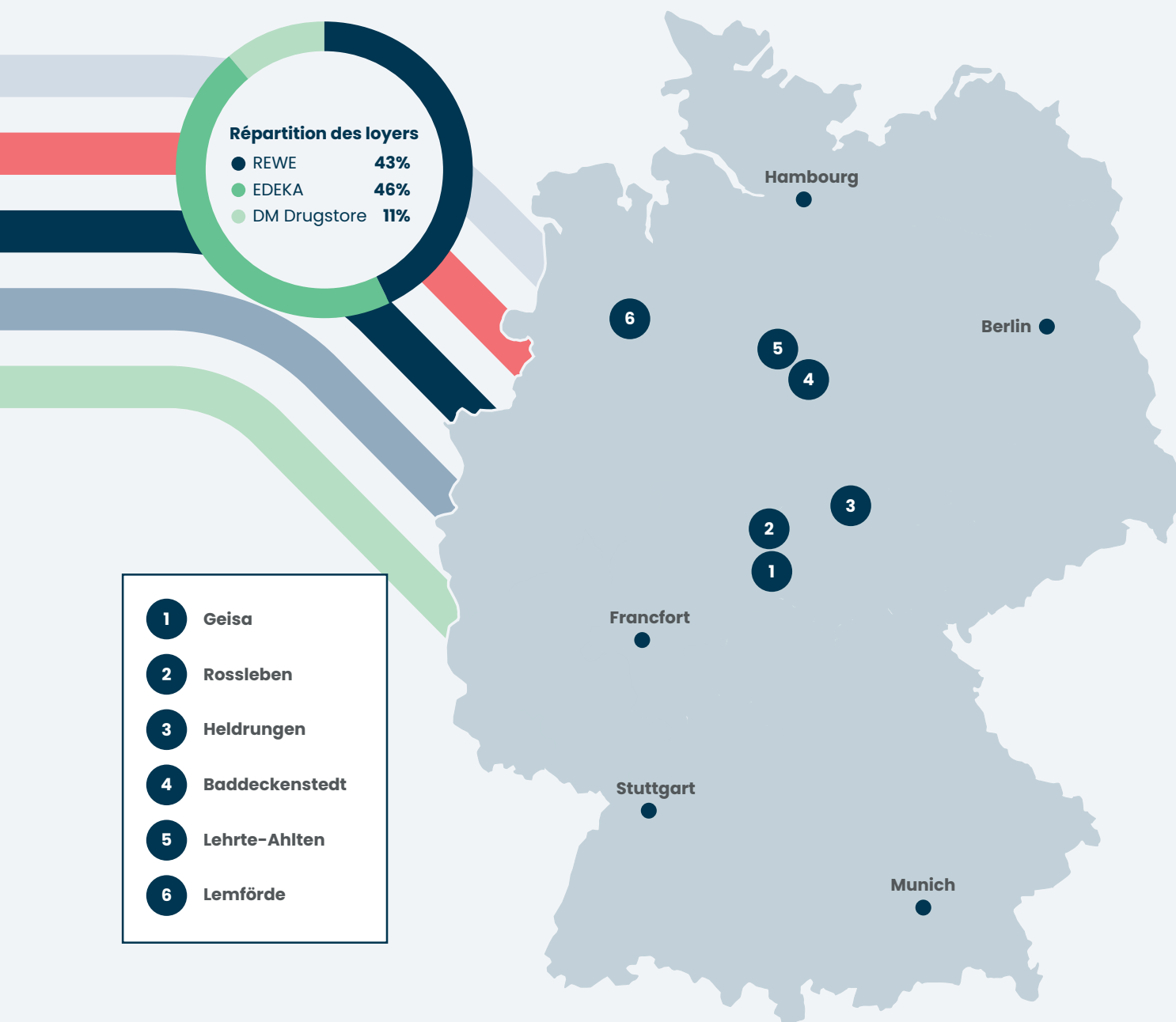
## LES ACTIFS EN ALLEMAGNE



Les deux principaux acteurs de la grande distribution alimentaire en Allemagne

**ROSSMANN**

L'acteur principal de drugstore en Allemagne





1

**GEISA (36419)**

Supermarché / 3 709 m<sup>2</sup>  
Acquis le 24 novembre 2022



Adresse : RhönstaBe 25  
Locataires : Rewe, Rossmann



Prix de l'acquisition : 9 639 320 €



Les parcelles sur lesquelles les deux bâtiments représentent une surface totale de 12 833 m<sup>2</sup>. Les bâtiments, un occupé par Rewe et l'autre par Rossmann (un drugstore), ont été construits en 2017. Ils sont composés d'une surface en rez-de-chaussée accessible au public (surface de vente), d'une partie non accessible au public (bureau, réserve, locaux sociaux). Les fondations ont été réalisées sur une dalle en béton armé. Les murs porteurs sont en maçonnerie et en béton. La structure du toit du magasin de REWE est en ossature bois. L'ensemble comprend un parking de 118 places. Les deux magasins sont en bon état. La structure et les façades sont en bon état général. Les équipements sont en bon état de fonctionnement. Les aménagements extérieurs sont bien entretenus.

2

**ROSSLEBEN (06571)**

Supermarché / 2 281 m<sup>2</sup>  
Acquis le 24 novembre 2022



Adresse : Ziegelrodaer Str. 29  
Locataire : Rewe



Prix de l'acquisition : 6 006 249 €



Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 10 092 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est relativement moderne. Il a été construit en 2016. L'ensemble comprend un parking de 100 places.



3

**HELDRUNGEN (06577)**

Supermarché / 2 007 m<sup>2</sup>  
Acquis le 24 novembre 2022



Adresse : Bahnhofstraße 33  
Locataire : Rewe



Prix de l'acquisition : 5 713 923 €



Le bâtiment a été construit en 2013. Les murs sont en maçonnerie et en béton. La structure du toit est constituée de poutres en bois. Elles sont apparentes et de grande portée. L'ensemble comprend un parking de 95 places.



4

**BADDECKENSTEDT (38271)**

Supermarché / 1 890 m<sup>2</sup>  
Acquis le 24 novembre 2022



Adresse : Heinrich-Nordhoff-Str.1  
Locataire : Edeka



Prix de l'acquisition : 4 509 292 €



Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 5 620 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été construit en 2000 selon les spécifications du locataire. Il a été restructuré en 2009 et il a fait l'objet d'une extension de 590 m<sup>2</sup> en 2017. Le bâtiment est exploité principalement comme supermarché avec une sous-location à une boulangerie. Il se développe en un niveau principal en rez-de-chaussée.

5

**LEHRTE-AHLTEN (31275)**

Supermarché / 1 886 m<sup>2</sup>  
Acquis le 24 novembre 2022



Adresse : Mergelfeld 1  
Locataire : Edeka



Prix de l'acquisition : 5 829 846 €



Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 7 462 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été construit en 2000. En 2009, des travaux de rénovations ont été réalisées. Le bâtiment est exploité principalement comme supermarché avec une sous-location à une boulangerie. L'établissement comprend un parking de 105 places.



6

**LEMFÖRDE (49448)**

Supermarché / 1 726 m<sup>2</sup>  
Acquis le 24 novembre 2022



Adresse : Burgstr.18  
Locataire : Edeka



Prix de l'acquisition : 3 677 700 €

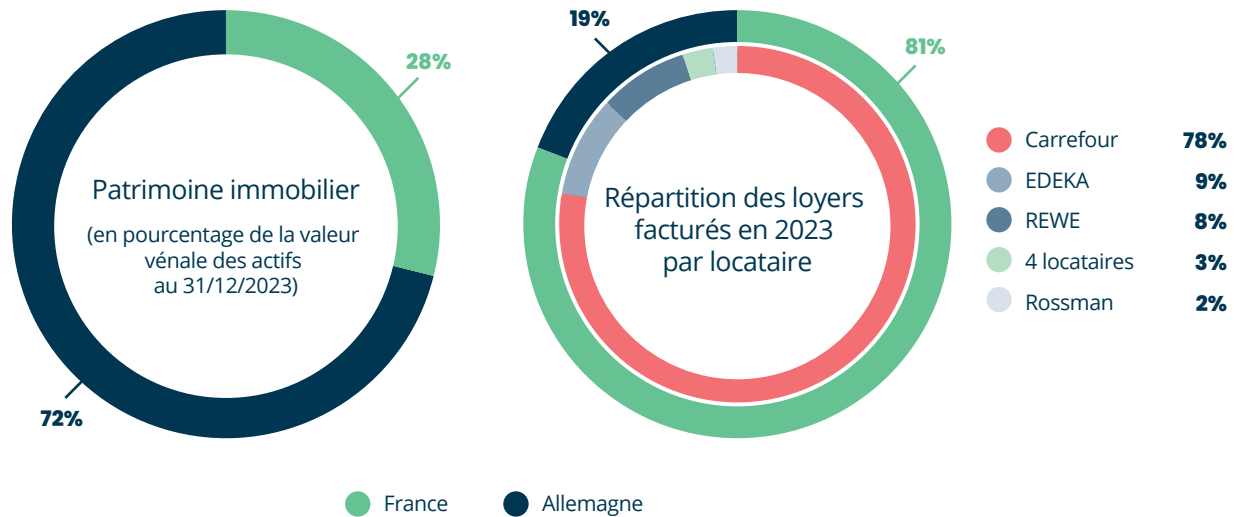


Les parcelles sur lesquelles est construit le bâtiment représentent une surface totale de 6 470 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été construit en 2003 selon les spécifications du locataire. Le bâtiment est exploité principalement comme supermarché avec une sous-location à une boulangerie. Il se développe en un niveau principal en rez de chaussée d'une surface d'environ 2 120 m<sup>2</sup>. L'établissement comprend un parking de 95 places.



## LE PATRIMOINE EN DETAIL AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, 72 % de la valeur estimée du patrimoine de la SCPI (détenu via des SCI) se situe en Allemagne et 28 % en France.



## TRAVAUX

Le patrimoine de GMA Essentialis n'a pas nécessité de travaux significatifs au cours de l'exercice 2023.

## FINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2023, le ratio\* d'endettement de la SCPI est de 38,66 % correspondant au montant total de la dette bancaire (20,8 millions d'euros) divisé par la valeur globale des actifs immobiliers au 31 décembre 2023 (53,8 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.

Le 22 décembre 2023, la SCPI a finalisé la mise en place d'un prêt in fine à maturité 5 ans, de 14,3 millions d'euros pour le financement partiel des six actifs du portefeuille allemand. Cette dette est le deuxième prêt contracté par GMA Essentialis.

\*Ce ratio tient compte des actifs de Heldrungen, Lehrte-Ahlten et Rossleben, dont la finalisation du paiement a été effective en janvier 2024.

## Tableau des emprunts

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre au 31/12/23
Emprunts affectés à l'immobilier	-	20 800 000 €	20 800 000 €
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
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
Lemforde	Allemagne	1	1	Edeka	3 677 700 €	24/11/2022
<b>TOTAL</b>		<b>18</b>	<b>17</b>		<b>47 356 330 €</b>	

Au 31 décembre 2023, tout le patrimoine immobilier de la SCPI GMA Essentialis est détenu de manière indirecte par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI) dont la valeur (hors frais, hors droits) calculée par l'évaluateur indépendant (« AIFM ») est de 49 000 000 €. 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 47 830 607 € au 31 décembre 2023, soit un écart de 2,44 % 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	1 909 707	1 909 806	3 260 000
SCI GMA NC2	99%	99	5 035 835	5 035 934	8 720 000
SCI GMA FERRERO G	99%	99	12 086 968	12 087 067	21 359 492
SCI GMA FERRERO Z	99%	99	9 322 154	9 322 253	14 016 838
<b>TOTAL</b>		<b>396</b>	<b>28 354 664</b>	<b>28 355 060</b>	<b>47 356 330</b>

## ACTIONS DE COMMERCIALISATION DE LOTS VACANTS

Au sein du bâtiment de l'actif de Désertines, une cellule commerciale de 76 m<sup>2</sup> est vacante.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS

Le taux de recouvrement des loyers est de 99,94 %, au 31 décembre 2023.

Le loyer restant du bail à construction de Bar-sur-Aube (décembre d'un montant de 708,22 €) a été encaissé le 8 janvier 2024. Le recouvrement de l'intégralité des loyers 2023 est effectif à partir de cette date.

## TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

### Évolution du capital au cours de l'année

	2023	2022
Montant du capital nominal au 31/12	24 939 600 €	16 492 050 €
Nombre de parts au 31/12	166 264	109 947
Nombre d'associés au 31/12	800	402
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année	1 198 783 €	2 203 940 €
Prix d'entrée au 31/12	206 €	200 €

### Évolution du prix de la part

	2023	2021/2022
Prix de la souscription au 1er janvier de l'année	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	6,02 €	11,04 €
Taux de distribution de la part	3,01%	5,52%
Report à nouveau cumulé par part*	0,57 €	0,26 €
Prix de la part souscrite au 31 décembre de l'année	206,00 €	200,00 €
Revalorisation du prix de part au 31 décembre	3,00%	0,00%
Performance au 31 décembre**	6,01%	5,52%

\* 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 166 264 parts au 31 décembre 2023 vs. 109 947 parts au 31 décembre 2022).

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

## Évolution par part du résultat

	2023 (En €)	% du total des revenus	2021/2022 (En €)	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes	5,88		12,88	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,11		0,00	
Produits divers	0,00		0,00	
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>6,99</b>	<b>100%</b>	<b>12,88</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	0,00		0,00	
Autres frais de gestion	-0,39	6%	-0,86	7%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00		0,00	
Charges locatives non récupérables			0,00	
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-0,39</b>	<b>6%</b>	<b>-0,86</b>	<b>7%</b>
<b>Amortissement net</b>				
- Patrimoine	0,00		0,00	
- Autres	0,00		0,00	
<b>Provisions nettes</b>				
- Pour travaux	0,00		0,00	
- Autres	0,00		0,00	
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>-0,39</b>	<b>6%</b>	<b>-0,86</b>	<b>7%</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>6,60</b>		<b>12,02</b>	
Nombre de parts en jouissance moyen sur l'année	111 599		45 256	

## Emploi des fonds

En Euros	Total au 01/01/23	Durant l'année 2023	Total au 31/12/23
Fonds collectés	21 994 400	11 407 717	33 402 117
Cessions d'immeubles	-	-	-
Plus/Moins-value sur cession d'immeubles	-	-	-
Emprunts	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	-2 284 952	-1 198 783	-3 483 736
Achat d'immeubles	-	-	-
Comptes courants liés aux Investissements immobiliers indirects	-8 406 121	-19 948 543	-28 354 664
Dépôts et cautionnements	-	-	-
Divers	-	-	-
<b>Somme restant à investir*</b>	<b>11 303 327</b>	<b>-9 739 609</b>	<b>1 563 717</b>

\* Somme restant à investir avant paiement de l'actif Rossleben

## Tableau de transparence – Compte de résultat

En Euros	2023			2022		
	Patrimoine - Détention directe	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Patrimoine - Détention directe	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>DONNÉES DU RÉSULTAT IMMOBILIER</b>						
Loyers	0	1 195 303	1 195 303	0	846 543	846 543
Charges non récupérables	0	-46 959	-46 959	0	-10 301	-10 301
Travaux non récupérables et gros entretien	0	0	0	0	0	0
Impact des douteux	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat immobilier</b>	<b>0</b>	<b>1 148 344</b>	<b>1 148 344</b>	<b>0</b>	<b>836 242</b>	<b>836 242</b>
<b>DONNÉES DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>						
Commission de gestion de la SGP	0	-143 502	-143 502	0	-101 632	-101 632
Autres produits d'exploitation	6	2 640	2 646	1	6 790	6 791
Autres charges d'exploitation	-43 867	-15 171	-59 038	-39 143	-9 221	-48 364
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-43 862</b>	<b>-156 033</b>	<b>-199 895</b>	<b>-39 142</b>	<b>-104 063</b>	<b>-143 205</b>
<b>DONNÉES DU RÉSULTAT FINANCIER</b>						
Intérêts des emprunts	0	-334 611	-334 611	0	-140 794	-140 794
Autres charges financières	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	124 054	0	124 054	0	0	0
<b>Résultat financier</b>	<b>124 054</b>	<b>-334 611</b>	<b>-210 557</b>	<b>0</b>	<b>-140 794</b>	<b>-140 794</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat transparaissé</b>	<b>80 192</b>	<b>657 700</b>	<b>737 892</b>	<b>-39 142</b>	<b>591 385</b>	<b>552 243</b>

Les loyers sont perçus par les SCI qui détiennent directement les actifs.

En 2023, 80,67 % des loyers facturés portent sur le portefeuille des actifs français ayant pour locataire principal Carrefour.

Les loyers des actifs allemands de Geisa, Baddeckenstedt et Lemförde ont commencé à être facturés à partir du 1er octobre 2023, après intégralité du paiement de ces actifs (le 30 septembre 2023).

À périmètre constant par rapport à 2022 (sans prendre en compte les loyers des actifs allemands et sur la base d'une année pleine de facturation), le loyer global augmente de +4,41 %, lié à l'indexation annuelle des loyers.

### Suivi des différentes valeurs de la SCPI au 31/12/2023

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

- **Valeur comptable** : 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 :*

- *Les immobilisations financières, pour 396 €, correspondant à la valeur d'acquisition des titres,*
- *Ainsi que les comptes courants associés à ces titres dans les quatre SCI sous-jacentes pour un total de 28 354 664 € ;*
- *Et les disponibilités pour 1 658 776 € au 31 décembre 2023.*

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

Au 31 décembre 2023, la variation entre la valeur comptable et la valeur de réalisation est de – 3 127 879 €.

*Elle comprend :*

- *L'écart d'évaluation entre la valeur calculée par l'évaluateur indépendant et la valeur d'acquisition des actifs (+1 626 841 €),*
- *Ainsi que les frais liés aux acquisitions (– 4 760 133€) 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 nouveau situés dans les participations (+5 417 €).*

La valeur de réalisation atteint, à fin 2023, 161,71€ par part, en augmentation de +5,50 % par rapport à 2022.

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

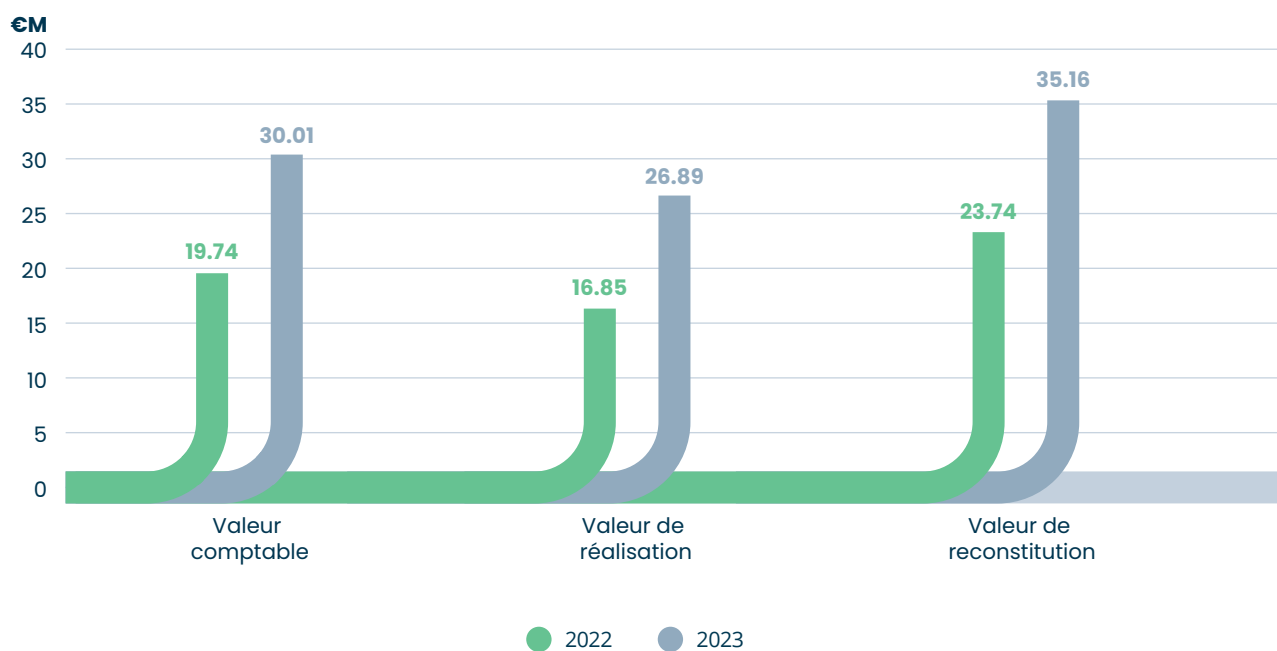
Au 31 décembre 2023, la valeur de reconstitution par part de la SCPI GMA Essentialis atteint 211,48 €.



En Euros	2023	Nombre de parts souscrites au 31/12/2023	2023 par part	2022	Nombre de parts souscrites au 31/12/2022	2022 par part
Placements immobiliers	28 355 060			8 406 517		
Autres actifs nets	1 658 776			11 331 415		
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>30 013 836</b>	<b>166 264</b>	<b>180,52</b>	<b>19 737 932</b>	<b>109 947</b>	<b>179,52</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	25 227 181			5 521 596		
Autres actifs nets	1 658 776			11 331 415		
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>26 885 957</b>	<b>166 264</b>	<b>161,71</b>	<b>16 853 011</b>	<b>109 947</b>	<b>153,28</b>
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	4 760 133			4 509 196		
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	3 516 232			2 373 579		
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>35 162 323</b>	<b>166 264</b>	<b>211,48</b>	<b>23 735 786</b>	<b>109 947</b>	<b>215,88</b>

Les valeurs par parts sont établies sur un nombre de parts souscrites au 31 décembre de 166 264 pour 2023 et 109 947 pour 2022.

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



## 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 <b>RECUES</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (compte 401)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et au- delà	TOTAL (1 jour et +)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	2					0
Montant total TTC des factures concernées	17 499 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats TTC de l'exercice	1,2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES LITIGIEUSES</b>						
Nombre de factures exclues	0					
Total TTC des factures exclues	0 €					
<b>(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)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<div><input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser) Application de loi LME</div>					

## 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						
	0 jour (compte 411)	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	0			0		0
Montant total TTC des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0 %	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)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser) Application de la loi LME 45 jours fin de mois					

# 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 pourra 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 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 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 procèdera 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 1er 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 et de la présentation de rapports de contrôle semestriels à la Direction Générale,
- De la rédaction d'un rapport annuel à destination 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,
- De la 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 : 1.84x
- Levier méthode de l'engagement : 1.92x

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'intérêts qui pourraient survenir dans le cadre de ses investissements et la sélection de ses prestataires. Au cours de l'exercice 2023, 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 2023 :

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 631 742 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 6 équivalents temps plein.

	Personnel Greenman Arth	Ratio
Rémunérations fixes	594 998 €	94,2 %
Rémunérations variables	36 744 €	5,8 %
<b>Total Rémunérations brutes 2023</b>	<b>631 742 €</b>	<b>100 %</b>

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 426 400 €.

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	408 595 €	95,8 %
Rémunérations variables	17 805 €	4,2 %
<b>Total Rémunérations brutes 2023</b>	<b>426 400 €</b>	<b>100 %</b>

### INFORMATION ESG INVESTISSEURS

Au titre de 2023, GREENMAN ARTH a mis en œuvre la stratégie d'investissement décrite au sein de la note d'Information de GMA Essentialis et a ainsi poursuivi la finalisation de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs allemands. 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 n'était initialement pas prévue. L'approche de la Société de Gestion a ainsi été, au cours de l'exercice 2023, non contraignante.

Au 31/12/2023, la SCPI gérée par GREENMAN ARTH est classée Article 6 au sens du Règlement SFDR.

Toutefois, la Société de Gestion a acquis la conviction que la prise en compte des éléments ESG 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 continué à travailler courant 2023, 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.

L'objectif affiché est de permettre à la SCPI GMA Essentialis de devenir conforme à l'Article 8 (voire 9), du Règlement SFDR.

À plus long 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.

# RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2023





# ÉTATS FINANCIERS

## ÉTATS FINANCIERS – ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE CLOS LE 31/12/2023		EXERCICE CLOS LE 31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	-	-	-	-
Immobilisations travaux en cours	-	-	-	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	396	-3 127 483	396	-2 884 525
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	28 354 664	28 354 664	8 406 121	8 406 121
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I – PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>28 355 060</b>	<b>25 227 181</b>	<b>8 406 517</b>	<b>5 521 596</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	211 477	211 477	263 384	263 384
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 686 721	1 686 721	11 521 868	11 521 868
<b>TOTAL III – ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 898 199</b>	<b>1 898 199</b>	<b>11 785 252</b>	<b>11 785 252</b>



<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-34 189	-34 189	-265 505	-265 505
Dettes diverses	-205 234	-205 234	-188 332	-188 332
<b>TOTAL IV – PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-239 422</b>	<b>-239 422</b>	<b>-453 837</b>	<b>-453 837</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V – COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>30 013 836</b>	<b>-</b>	<b>19 737 932</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>26 885 957</b>	<b>-</b>	<b>16 853 011</b>

## ÉTATS FINANCIERS – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres mou- vements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	16 492 050	-	8 447 550	24 939 600
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	5 502 350	-	2 960 167	8 462 517
<b>PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION</b>				
Prélèvements sur prime d'émission	-2 284 952	-	-1 198 783	-3 483 736
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
<b>RÉSERVES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>-</b>	<b>28 485</b>	<b>-</b>	<b>28 485</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>736 562</b>	<b>736 562</b>
Résultat de l'exercice N-1	543 968	-543 968	-	-
Acomptes sur distribution	-515 483	515 483	-669 592	-669 592
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 737 932</b>	<b>-</b>	<b>10 275 904</b>	<b>30 013 836</b>

## ÉTATS FINANCIERS – COMPTE DES RÉSULTAT

En Euros	Exercice clos au 31/12/2023	Exercice clos au 31/12/2022
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	656 370	583 110
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>656 370</b>	<b>583 110</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
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	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>656 370</b>	<b>583 110</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
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	1 198 783	2 284 952
Autres produits	6	1
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 198 789</b>	<b>2 284 954</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscriptions	-1 198 783	-2 203 940
Rémunération de la société de gestion	-	-
Diverses charges d'exploitation	-43 867	-120 156
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions pour risques et charges	-	-
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 242 651</b>	<b>-2 324 096</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-43 862</b>	<b>-39 142</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-

Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	124 054	-
Reprises de dépréciations	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>124 054</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières diverses	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>124 054</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissement et provisions exceptionnels	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>736 562</b>	<b>543 968</b>

# ANNEXES COMPTABLES AU 31/12/2023

GMA ESSENTIALIS a clos son deuxième exercice comptable d'une durée de douze mois, portant sur l'année civile 2023, après un premier exercice de treize mois.

## 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 14 juillet 2023, la SCPI GMA Essentialis a augmenté le prix de la part de 3 %, la faisant passer de 200 € à 206 €, à la suite de la revue de la valeur des actifs au 30 juin 2023.

Le 30 septembre 2023, la SCPI a pu conclure le transfert de trois des six actifs du portefeuille allemand, à savoir les actifs de Baddeckenstedt, Lemförde et Geisa, en s'acquittant de la somme de 17,83 millions d'euros hors frais hors droits au vendeur. Cela a permis à la SCPI de percevoir les loyers de ces actifs à partir du 1er octobre 2023.

Le 22 décembre 2023, la SCPI a finalisé la mise en place d'un emprunt de 14,30 millions d'euros avec la banque allemande DZ HYP, d'une durée de cinq ans, à taux fixe, permettant à la SCPI d'effectuer le paiement des trois actifs allemands restants et de percevoir les loyers à partir du premier trimestre 2024.

En 2023, 11,98 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrées, diminués de 0,58 millions d'euros liés à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 33,40 millions d'euros au 31 décembre 2023.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

### État de l'actif immobilier

En Euros	01/01/2023	Entrées	Sorties	31/12/2023
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations travaux en cours	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières contrôlées	8 406 517	19 948 543	-	28 355 060
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8 406 517</b>	<b>19 948 543</b>	<b>-</b>	<b>28 355 060</b>

### Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2023, la SCPI ne détient pas d'actifs immobiliers en direct. Tous les actifs sont détenus via les SCI.

### Immobilisations financières

Elles comprennent le coût des achats des titres en participation contrôlées pour une valeur de 396 € et des comptes courants d'associés pour une valeur de 28 354 664 €.

En Euros	Quote-Part détenue	Valeur comptable	Actif Net Réévalué	Résultat	Acompte sur dividendes	Capitaux propres
SCI GMA NC1	99%	99	50 534	129 856	128 000	3 555
SCI GMA NC2	99%	99	145 031	373 428	375 000	669
SCI GMA FERRERO G	99%	99	-2 097 897	92 124	92 000	224
SCI GMA FERRERO Z	99%	99	-1 225 150	68 923	68 000	1 023
<b>TOTAL</b>		<b>396</b>	<b>-3 127 483</b>	<b>664 330</b>	<b>663 000</b>	<b>5 472</b>

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 transposition.

### 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 2023, aucune provision pour dépréciation d'immobilisations financières n'a été comptabilisée.

### Provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2023, 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 2023, la SCPI n'a aucune créance locataire étant donné que les actifs immobiliers sont détenus par les SCI et les loyers des locataires perçus par celles-ci.

En Euros	Au 31/12/23	Au 31/12/22
Locataires et comptes rattachés	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2023, les autres créances d'exploitation s'élèvent à 211 477 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/23	Au 31/12/22
Avance fournisseurs	-	-
Créances fiscales	211 477	263 384
<b>TOTAL</b>	<b>211 477</b>	<b>263 384</b>

Au 31 décembre 2023, les créances fiscales s'élèvent à 211 477 € correspondant à la TVA déductible récupérable.

### Dettes d'exploitation

Au 31 décembre 2023, les dettes d'exploitation s'élèvent à 239 422 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/23	Au 31/12/22
Locataires créditeurs	-	-
Dettes fournisseurs	34 189	265 505
Dettes fiscales	-	-
Dividendes à payer	205 234	176 812
Associés - Souscriptions en cours	-	11 520
<b>TOTAL</b>	<b>239 422</b>	<b>453 837</b>

### Dettes financières

Au 31 décembre 2023, la SCPI ne détient pas de dettes financières directement. Les emprunts associés aux investissements sont localisés dans les SCI en relation avec les actifs immobiliers.

### Valeurs de placement et disponibilités

Au 31 décembre 2023, les disponibilités s'élèvent à 1 686 721 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/23	Au 31/12/22
Disponibilités	1 686 721	11 521 868
<b>TOTAL</b>	<b>1 686 721</b>	<b>11 521 868</b>

### Comptes de régularisation

Au 31 décembre 2023, la SCPI ne présente pas de charges constatées d'avance, ni de produits constatés d'avance.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

### Capital social

En Euros	Solde au 31/12/22	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/23
Capital social	16 492 050	8 916 900	469 350	24 939 600

### Prélèvements sur prime d'émission

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

En Euros	Solde au 31/12/22	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/23
Primes d'émission				
- Souscriptions	5 502 350	3 070 934	110 767	8 462 517
- Frais de constitution	-81 012	-	-	-81 012
- Commissions de souscription	-2 203 940	-1 198 783	-	-3 402 723
<b>TOTAL</b>	<b>3 217 398</b>	<b>1 872 151</b>	<b>110 767</b>	<b>4 978 782</b>

### Résultat de l'exercice

En Euros	Au 31/12/23	Au 31/12/22
Résultat au 31 décembre	736 562	543 968
Distribution des trois premiers acomptes versés dans l'année N	-464 359	-338 671
Quatrième acompte sur dividendes (versé en N+1)	-205 234	-176 812
Report à nouveau antérieur	28 485	-
<b>Solde du report à nouveau</b>	<b>95 455</b>	<b>28 485</b>

Au 31 décembre 2023, 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 2023	Exercice 2021/2022
Loyers et produits des participations contrôlées	656 370	583 110
Produits annexes	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>656 370</b>	<b>583 110</b>

Les loyers et produits de participations contrôlées correspondent aux dividendes versés par les filiales SCI GMA NC1, SCI GMA NC2, GMA FERRERO G et GMA FERRERO Z au cours de l'exercice 2023 pour un montant global de 656 370 €.

## Charges de l'activité immobilière

En Euros	Exercice 2023	Exercice 2021/2022
Charges ayant la contrepartie en produits	-	-
Travaux gros entretiens	-	-
Frais d'acquisition et honoraires divers	-	-
Intérêts d'emprunts	-	-
Dotation provision pour gros entretiens	-	-
Dotation provision pour créances douteuses	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2023, les charges de l'activité immobilière sont directement comptabilisées dans les filiales de la SCPI où se trouvent les actifs immobiliers.

## Produits de l'activité d'exploitation

En Euros	Exercice 2023	Exercice 2021/2022
Autres produits	6	1
Transfert de charges d'exploitation	1 198 783	2 284 952
<b>TOTAL</b>	<b>1 198 789</b>	<b>2 284 954</b>

Au 31 décembre 2023, le poste « Transfert de charges d'exploitation » s'élève à 1 198 789 €. 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 2023	Exercice 2021/2022
Commissions à la Société de Gestion	1 198 783	2 203 940
Honoraires des Commissaires Aux Comptes	11 052	12 750
Honoraires du dépositaire	8 510	8 000
Honoraires sur les expertises immobilières	-	-
Honoraires divers	12 780	9 190
Honoraires juridiques - Frais d'actes et contentieux	-	78 512
Frais des emprunts	-	-
Autres frais	11 395	11 703
Taxes	130	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 242 651</b>	<b>2 324 096</b>

Les frais de souscription (1 198 783 €) 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 2023, les produits financiers d'un montant de 124 054 € correspondent aux intérêts perçus dans le cadre du placement de la trésorerie au troisième trimestre 2023.

## Évènements Post-Clôture

Le paiement des actifs de Heldrunen, Lehrte-Ahlten et Rossleben a été finalisé en janvier 2024.

# 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 2023 ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 21 juin 2024.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni, le 30 mai 2024 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 le 30 mai 2024 pour prendre connaissance des comptes annuels 2023 et rencontrer le Commissaire Aux Comptes de GMA Essentialis.

## RÉCAPITULATIF DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2023

GMA Essentialis a clôturé au 31 décembre 2023 son deuxième exercice comptable d'une durée ordinaire de douze mois.

Au cours de cet exercice, la collecte nette de 11,41 millions d'euros a permis l'avancement du financement du portefeuille des six actifs allemands d'une valeur totale de si d'une valeur de 35,4 millions d'euros hors frais hors droits. Le contrat avec la banque allemande DZ HYP, pour le financement du portefeuille allemand à hauteur de 14,3 millions d'euros, a pu être signé le 22 décembre 2023, pour une durée in fine de 5 ans et un taux fixe de 4,03 %.

Le patrimoine de GMA Essentialis présente une diversification satisfaisante bien que la SCPI soit encore dans ses premières années. Carrefour est le deuxième acteur de la grande distribution en France avec 19,3 % de parts de marché, Edeka est le premier distributeur alimentaire en Allemagne avec 29,7 % de parts de marché et Rewe deuxième distributeur alimentaire allemand avec 19,2 % de parts de marché.

## VALORISATION DU PATRIMOINE DE VOTRE SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2023, les six immeubles détenus en France ont été évalués par l'évaluateur indépendant (« AIFM ») à une valeur de 13,50 millions d'euros, soit une diminution de 0,9 % par rapport au 31 décembre 2023 ; les six immeubles en Allemagne ont été évalués par l'évaluateur indépendant à une valeur de 35,5 millions d'euros, soit une augmentation de 0,4 % par rapport à leur valeur d'acquisition. La valeur du portefeuille global, au 31 décembre 2023, connaît une stabilité en comparaison avec le 31 décembre 2022.

## 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 30 mai 2024, 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 du 21 juin 2024 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 Bloch

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023





## GMA ESSENTIALIS

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Forvis Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Capital de 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 2023

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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 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 2023 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

Paris La Défense, le 5 juin 2024,

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 2023

Forvis Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Capital de 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 spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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.

### 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 2023, la société a comptabilisé des commissions de souscription pour un montant global de 1 198 783,40 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Les autres commissions mentionnées ci-dessous ont été directement facturées aux filiales :

- Commissions de gestion (facturées aux SCI) ;
- Commissions d'acquisition (facturées aux SCI).

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Paris La Défense, le 5 juin 2024,

Alexandre KASSE

*Associé*

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE





# PROJETS DE RÉOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; 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 2023 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 736 561,93 €.

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 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 736 561,93 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 28 484,70 €
- constitue un bénéfice distribuable de 765 046,63 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 669 592,00 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés ,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 95 454,63 €.

## TROISIÈME RÉOLUTION

### Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2023

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 2023 sont les suivantes :

- Valeur comptable :  
30 013 836 € soit 180,52 € par part ;
- Valeur de réalisation :  
26 885 957 € soit 161,71 € par part ;
- Valeur de reconstitution :  
35 162 323 € soit 211,48 € 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

### 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.

## SIXIÈME 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.



**Investir dans l'Essentiel**

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



[www.linkedin.com/company/greenman-arth](https://www.linkedin.com/company/greenman-arth)



Chaîne Youtube: Greenman Arth



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



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