



Investir dans l'Essentiel

# RAPPORT ANNUEL GMA ESSENTIALIS 2022



## INFORMATIONS LEGALES :

### GREENMAN ARTH

Société par Actions Simplifiées au capital de 127 027 €  
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 a été actualisée en octobre 2022. 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)

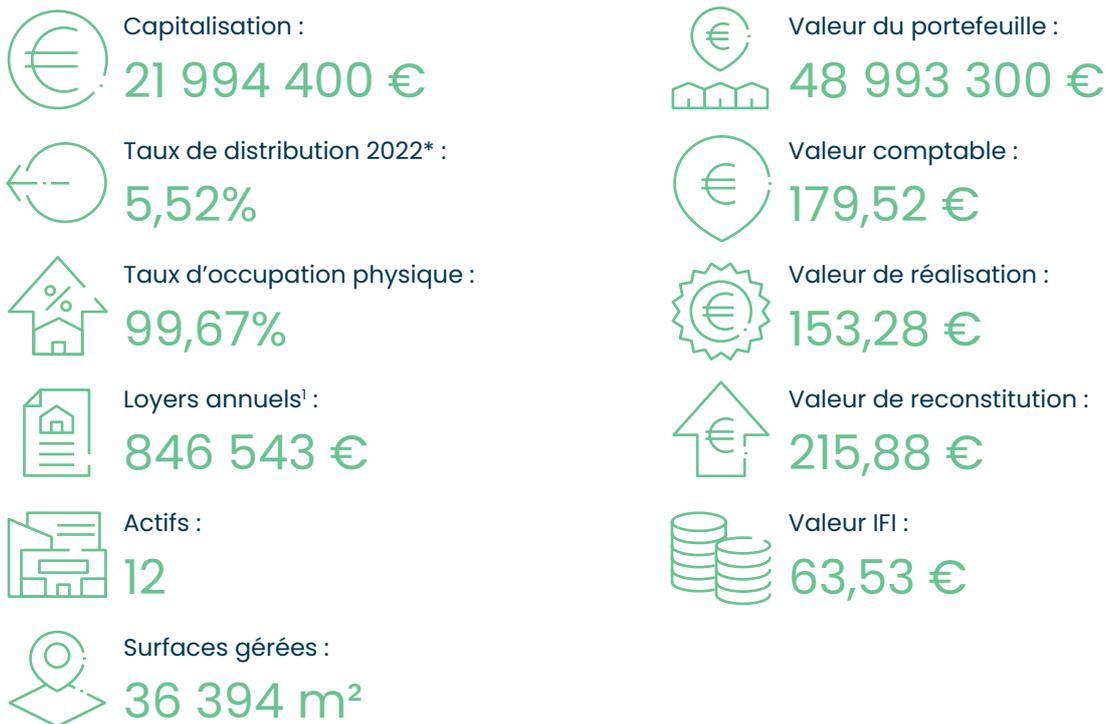


# SOMMAIRE

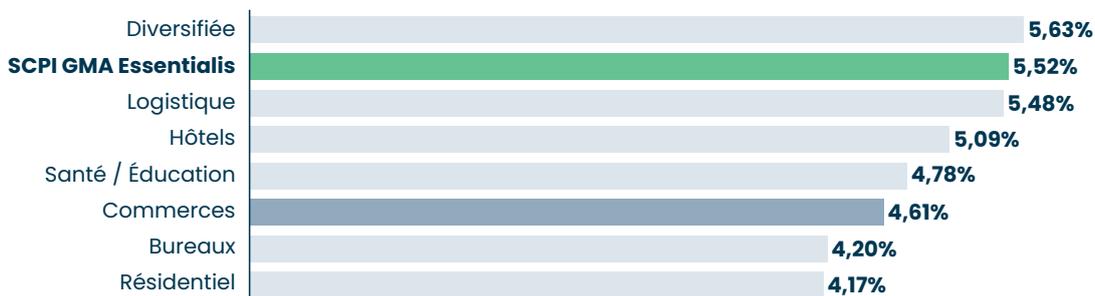
L'essentiel de l'année 2022	2
Le mot du Président de Greenman Arth	5
Le Groupe Greenman	7
Interview de John Wilkinson	8
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>9</b>
Le marché de l'immobilier	10
Le patrimoine en portefeuille	11
Gouvernance et gestion des risques	22
<b>RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2022</b>	<b>26</b>
États financiers	27
Annexes Comptables au 31/12/2022	31
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>36</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>39</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>43</b>
<b>PROJETS DE RÉOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>45</b>

# L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2022

## CHIFFRES CLÉS ET DONNÉES AU 31/12/2022



### Taux de distribution 2022 par typologie de SCPI

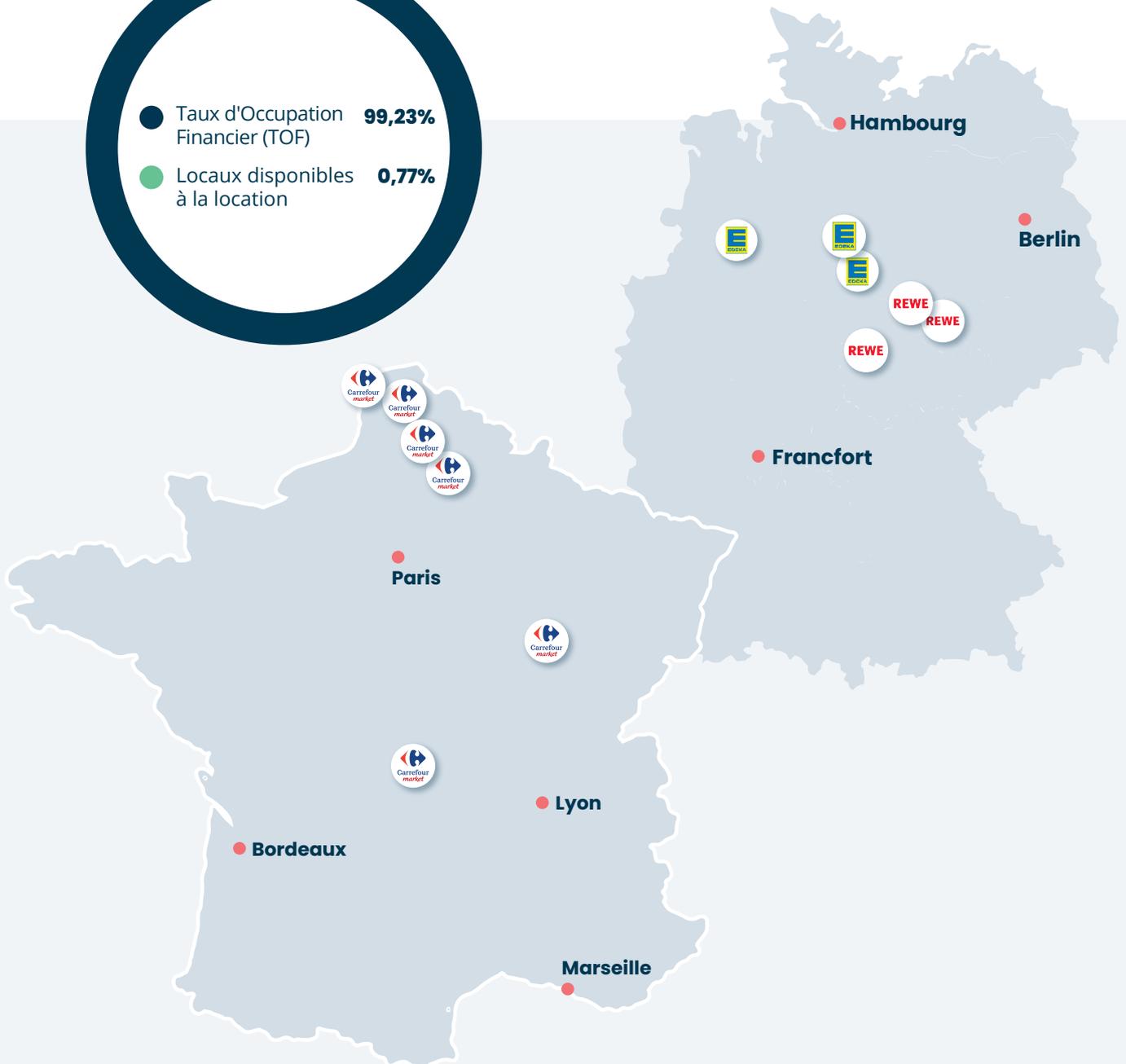
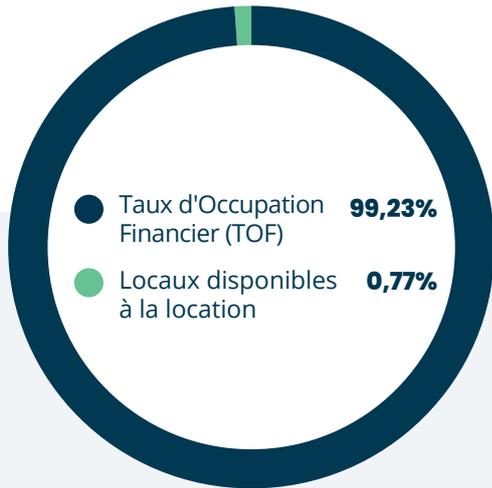


Source: ASPIM

\* Taux de distribution : il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français (payés par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année 2022 divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2022. Pour l'exercice 2022, GMA Essentialis a généré 100% de revenu foncier donc il n'y a pas de prélèvement français à payer. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1er janvier au 31 décembre 2022.

<sup>1</sup> 11 mois de loyers du portefeuille Carrefour

## LE PATRIMOINE DE GMA ESSENTIALIS



\* Le Taux d'Occupation Financier se détermine par la division du montant total des loyers, indemnités d'occupation facturés et indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

## DISTRIBUTIONS DES REVENUS



Dividende de l'année 2022 :

11,04 €



Taux de distribution 2022 :

5,52%

### Données par part en pleine jouissance

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Revenus fonciers	100%	100%	100%	100%
Revenus financiers	-	-	-	-
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,70 €</b>	<b>2,70 €</b>	<b>2,82 €</b>	<b>2,82 €</b>
Date de versement	05/05/2022	12/07/2022	18/10/2022	07/02/2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INVESTISSEURS ET CAPITAL



Associés :

402



Prix de retrait par part :

180 €



Nombre de parts :

109 947



Capitalisation :

21 994 400 €



Prix de souscription par part :

200 €

### Évolution capitalisation 2022

€M

25

20

15

10

5

0

T1

T2

T3

T4

10M€

17M€

18,4M€

22M€

# LE MOT DU PRÉSIDENT DE GREENMAN ARTH



**Abhishek Jha,**  
Président de Greenman Arth

Chers associés,

C'est avec un immense plaisir que nous publions notre 1<sup>er</sup> Rapport Annuel et c'est ainsi l'occasion de vous partager l'histoire et les performances que nous avons réalisées lors cette première année 2022.

Je suis fier que Greenman Arth, société de gestion de portefeuille agréée auprès de l'AMF, soit un pionnier de l'investissement spécialisé dans l'immobilier de la grande distribution alimentaire.

Nous nous démarquons par notre spécialisation d'une part et d'autre part car nous possédons l'expérience de l'investissement en immobilier, un savoir-faire éprouvé et une connaissance technique de nos locataires, de leur business model, ainsi que des enjeux et défis auxquels ils font face. Notre expertise polyvalente nous permet d'assumer ce choix d'investir sur un segment unique et précis. Et ce choix est un avantage stratégique.

La géographie sur laquelle nous avons et prévoyons d'effectuer nos investissements, est un avantage. Nous cibons les deux premières économies de l'Union européenne que sont la France et l'Allemagne. Ces deux pays représentent 150 millions d'habitants et un pouvoir d'achat par foyer élevé. Par conséquent, le marché de la grande distribution alimentaire y est solide. Le chiffre d'affaires cumulé du secteur en France et en Allemagne s'élève à environ 526 milliards d'euros en 2022 et les 5 premières grandes enseignes représentent 68 % de parts de marché.

En constante évolution, la grande distribution alimentaire est amenée à poursuivre sa progression dans les années à venir. En plus d'être profondément ancrée dans le tissu économique, le secteur l'est autant dans le tissu social.

Par exemple, Carrefour, un de nos locataires, était en 2022 le premier employeur privé de France.

Les acteurs majeurs de la grande distribution alimentaire préservent leur position dominante dans le secteur, profitent d'une croissance constante et les estimations démontrent qu'ils seront amenés à gagner plus en plus de parts de marché.

Dans un marché de l'investissement immobilier devenu ultra-concurrentiel, notre spécialisation assumée et singulière sur les actifs de la grande distribution alimentaire nous permet de déployer une stratégie d'investissement opportuniste et très sélective. Au contraire de nous restreindre, ce segment de marché nous offre une réelle profondeur d'investissement avec environ 55 000 magasins en France et en Allemagne.

Il y a un an, la SCPI GMA Essentialis est née avec la conviction que notre approche d'investissement immobilier était une réelle opportunité et dès le premier jour, l'équipe a travaillé avec acharnement pour créer une offre innovante qui réponde aux besoins des investisseurs. Au cours de sa première année d'existence, les équipes ont travaillé dur pour identifier les actifs immobiliers les plus attractifs et ont développé une stratégie d'investissement innovante, centrée sur la recherche d'actifs immobiliers à fort potentiel de création de valeur à long terme.

Cette première année a été également marquée par un accueil chaleureux de la part des investisseurs qui ont rapidement discerné la pertinence de la stratégie d'investissement de la SCPI et ont été convaincu par la pertinence de la vision de la société. Grâce à cette approche, la SCPI a rapidement gagné la confiance des investisseurs, qui ont vu en elle une alternative solide et transparente aux investissements traditionnels en immobilier.



Aujourd'hui et malgré les difficultés rencontrées par l'ensemble du marché immobilier en raison de la pandémie de Covid-19 ou de la guerre en Ukraine, la SCPI GMA Essentialis a réalisé des performances solides pour sa première année et l'investissement dans l'immobilier de commerce suscite un regain d'intérêt auprès des investisseurs.

Les perspectives pour l'avenir sont également prometteuses. Actuellement la SCPI GMA Essentialis n'a pas de critères ESG. Cependant, nous développons une stratégie ESG au sein d'un plan global de gestion de nos actifs, car nous souhaitons faire de nos biens immobiliers, des actifs inscrits dans une démarche responsable.

Enfin, je tiens à remercier tous nos employés pour leur dévouement et leur détermination à générer des rendements pour nos actionnaires. Nous continuerons nos efforts pour atteindre nos objectifs et générer de la valeur pour nos investisseurs.

Vous êtes déjà plus de 400 associés à avoir choisi de nous faire confiance. Nous vous en remercions et vous assurons de notre engagement sans faille pour poursuivre de manière prudente et responsable la gestion de l'épargne que vous nous avez confié.

**Abhishek Jha**

Président de Greenman Arth

# LE GROUPE GREENMAN

Fondé à Dublin le Groupe Greenman c'est :

 <b>18 Ans</b> D'expérience	 <b>3</b> Entités régulées
 <b>1,1 mds €</b> D'actifs sous gestion	 <b>10</b> Filiales
 <b>140</b> Employés	 <b>6</b> Pays



# INTERVIEW DE JOHN WILKINSON, PRÉSIDENT FONDATEUR DU GROUPE GREENMAN, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GREENMAN ARTH



**John Wilkinson,**  
Président fondateur du  
Groupe Greenman

## Comment la Société de gestion Greenman Investments a-t-elle été fondée et qu'est-ce qui vous a inspiré à créer une entreprise axée sur l'immobilier de la grande distribution alimentaire ?

Greenman Investments<sup>1</sup> a été fondé en 2005, après avoir identifié les opportunités que représentait le marché allemand. Nous avons donc commencé par l'acquisition d'immeubles résidentiels à Berlin. Cependant, la gestion de ces propriétés s'est avérée complexe. Alors nous avons décidé de nous tourner vers l'immobilier commercial et avons commencé à acheter des stations-service. Finalement, grâce à une proposition d'acquisition d'un supermarché, ce dernier m'est apparu comme étant un meilleur type d'actif qu'une station-service. En effet, un supermarché a une durée de bail solide et un locataire financièrement solide. Nous avons ainsi obtenu le soutien des banques pour notre nouveau projet. Greenman a ensuite posé les bases d'une relation de long terme avec EDEKA, le premier acteur de la grande distribution alimentaire en Allemagne. Cette relation, devenue la pierre angulaire de Greenman, a ouvert la voie à de nombreuses autres.

## Comment l'entreprise a-t-elle évolué au fil des ans et quels défis les équipes ont elle rencontré ?

Greenman est passé d'une e d'une Société de gestion ou deux personnes à un groupe de 135 personnes dans 6 pays différents, ce qui a été un défi pour gérer la croissance et trouver des bonnes personnes capables de contribuer à l'expansion du Groupe. Enfin, les réels défis de notre profession viennent principalement des changements dans les attentes de nos locataires, des investisseurs et du marché plus généralement.

Par exemple, Greenman a dû s'adapter aux développements des nouvelles technologies, se conformer aux exigences réglementaires et répondre aux attentes en matière de durabilité. Le fond Greenman OPEN, géré par la Société de gestion irlandaise, est désormais article 9 selon la réglementation SFDR. Nos locataires sont ravis de voir le travail que nous réalisons pour rendre nos actifs moins énergivores et plus respectueux de l'environnement, grâce notamment à l'installation de panneaux solaires sur les toits et de bornes de recharge pour voitures électriques sur nos parkings.

## Quelle est votre vision à long terme pour le Groupe ?

La vision pour Greenman, c'est tout d'abord de continuer à fournir des actifs immobiliers durables à nos locataires. Nous espérons contribuer à la durabilité environnementale en réduisant la consommation d'énergie de nos bâtiments. Ainsi, par exemple, Greenman Investments prévoit, à l'échelle du Groupe, de cibler l'efficacité énergétique dans le cadre de son Article 9 afin de rendre nos supermarchés plus économes en énergie et par la même occasion de réduire les coûts d'occupation pour les locataires. Enfin, nous poursuivons notre expansion géographique paneuropéenne en France, en Allemagne et en Pologne. L'objectif étant de devenir le plus grand gestionnaire de fonds immobilier de la grande distribution alimentaire en Europe et horizon 2030 atteindre 10 à 12 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

<sup>1</sup> Nom commercial de Premier Benchmark Property Limited, Société de gestion de droit irlandais



# RAPPORT DE GESTION



# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

En Allemagne, le volume d'investissement dans l'immobilier de commerce représente 9 milliards d'euros en 2022 et dans l'immobilier de commerce alimentaire plus de 3,5 milliards d'euros. Ces deux segments sont depuis plusieurs années en constante progression et révèle que le marché allemand est un marché mûr et présente une forme de pérennité sur le long terme.

En France, le volume d'investissement dans l'immobilier de commerce représente environ 5,5 milliards d'euros en 2022 et dans l'immobilier de commerce alimentaire plus de 2,1 milliards d'euros. Le volume des investissements sur ces deux segments en France a été fortement impacté par les conséquences économiques de la COVID. Cependant, 2022 révèle le regain d'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de commerce. La France est un marché en forte progression.

## PROFIL DE NOS LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 :

### CARREFOUR :

Carrefour, un des leaders mondiaux du commerce alimentaire, a réalisé un chiffre d'affaires de 90,8 milliards d'euros en 2022, avec une croissance de +8,5%. Le groupe compte 335 000 employés et accueille 80 millions de clients chaque année dans ses 14 350 magasins dans le monde et via ses sites de e-commerce. Grâce à une politique commerciale compétitive et une maîtrise des coûts, Carrefour a augmenté sa part de marché en France, en Espagne et au Brésil. Il a également renforcé sa présence en Europe et en Amérique latine en accélérant l'expansion d'Atacadão. Carrefour prévoit d'atteindre 40% de son chiffre d'affaires alimentaire avec ses marques propres, 8 milliards d'euros de produits certifiés durables et 10 milliards d'euros de GMV (Gross Merchandise Value) en e-commerce d'ici 2026. Carrefour compte 5 755 magasins en France avec un chiffre d'affaires généré de 10,2 milliards d'euros pour 20,1% de part de marché au premier trimestre 2023.

### EDEKA :

Le groupe EDEKA est le plus grand employeur du secteur privé en Allemagne avec 408 900 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 5 758 magasins indépendants, 1 015 magasins gérés directement et 4 304 succursales de Netto Marken-Discount. Le chiffre d'affaires total du groupe s'élève à 66,2 milliards d'euros en 2022 soit une augmentation de 5,6% par rapport à l'année précédente.

### REWE :

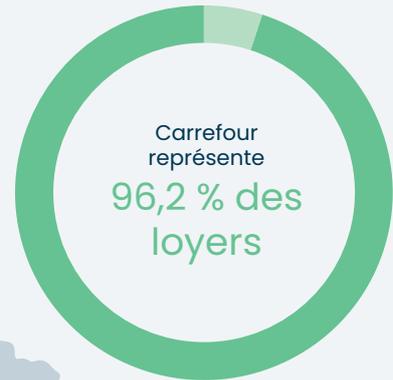
Le groupe REWE, deuxième distributeur alimentaire en Allemagne, a terminé l'année commerciale 2022 sur une note positive et maintient sa performance stable. Son chiffre d'affaires total a augmenté de 10,4 % pour atteindre 84,8 milliards d'euros, avec une croissance de 8,2 % en Allemagne et de 15,7 % à l'international. Le groupe compte 384 239 employés et a réalisé un bénéfice d'exploitation de 1,45 milliard d'euros. Malgré les effets négatifs de la guerre en Ukraine, REWE a réussi à compenser les baisses de résultats dans la distribution alimentaire en Allemagne grâce à de bonnes performances dans d'autres secteurs du groupe, notamment le voyage et le tourisme. Les investissements ont été maintenus et intensifiés à un niveau élevé, atteignant un volume total de 2,8 milliards d'euros et le groupe prévoit d'investir 2,7 milliards d'euros cette année.

# LE PATRIMOINE EN PORTEFEUILLE

(Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice)



## LES ACTIFS EN FRANCE



- 1 **Bar-sur-Aube**  
Carrefour Market
- 2 **Désertines**  
Carrefour Market
- 3 **Ham**  
Carrefour Market
- 4 **Isbergues**  
Carrefour Market
- 5 **Bapaume**  
Carrefour Market
- 6 **Marquise**  
Carrefour Market

## 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 DÉSSERTINES (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

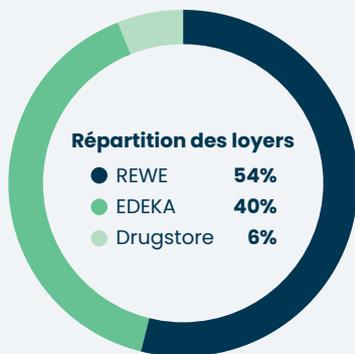
(Acte définitif de vente signé)



Rewe et Edeka les deux principaux acteurs de la grande distribution alimentaire en Allemagne

## RÖSSMANN

L'acteur principal de drugstore en Allemagne



- |   |                |
|---|----------------|
| 1 | Geisa          |
| 2 | Rossleben      |
| 3 | Heldrungen     |
| 4 | Baddeckenstedt |
| 5 | Lehrte-Ahlten  |
| 6 | Lemförde       |



L'acte de vente notarié a été signé le 24 novembre 2022. Les droits d'enregistrement auprès de l'état allemand ont été payés le 17 janvier 2023. Les négociations pour le financement bancaire sont en cours. Les loyers sur les actifs seront perçus dès que le paiement de l'acquisition sera finalisé.

## 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 : BahnhofstraBe 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 constitué 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 : 5 829 876 €



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 réalisés. 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 DÉTAIL AU 31 DÉCEMBRE 2022

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice).

Locaux commerciaux	
FRANCE	27,8 %
ALLEMAGNE	72,2 %
<b>Totaux</b>	<b>100 %</b>

### Tableau emprunt

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre au 31/12/22
Emprunts affectés à l'immobilier	-	6 500 000 €	6 500 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Ligne de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

La dette de 6,5 millions d'euros est le montant de la dette bancaire actuellement en place sur le portefeuille français de six Carrefour Market. Pour l'acquisition du portefeuille allemand (trois Edeka et trois Rewe), la société de gestion est en cours de négociation avec les banques jusqu'à la hauteur d'environ 17,7 millions d'euros. Une fois la dette en place, le montant total de la dette bancaire sera d'environ 24,2 millions d'euros et le taux d'endettement bancaire de la SCPI sera d'environ 45,2% au niveau global.

### Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

Ville	Pays	Unités locatives	Nombre de baux signés	Locataires	Prix acquisition (hors frais)	Valeur expertise (hors frais)	Date acquisition
Bar sur Aube	France	2	2	Carrefour Contitrade	1 680 000 €	1 933 300 €	31/01/2022
Desertines	France	3	2	Carrefour Sonia Collin Coiffure (coiffeur) Local vacant	1 580 000 €	1 830 000 €	31/01/2022
Bapaume	France	2	2	Carrefour Soleil Assurances (assureur)	2 795 000 €	3 130 000 €	31/01/2022
Ham	France	2	2	Carrefour Riquier (station de lavage)	1 760 000 €	1 990 000 €	31/01/2022
Isbergues	France	1	1	Carrefour	1 990 000 €	2 250 000 €	31/01/2022
Marquise	France	1	1	Carrefour	2 175 000 €	2 490 000 €	31/01/2022
Geisa	Allemagne	2	2	Rewe, Rossmann (Drugstore)	9 639 320 €	9 600 000 €	24/11/2022
Rossleben	Allemagne	1	1	Rewe	6 006 249 €	5 900 000 €	24/11/2022
Heldrungen	Allemagne	1	1	Rewe	5 713 923 €	5 700 000 €	24/11/2022
Baddeckenstedt	Allemagne	1	1	Edeka	4 509 292 €	4 590 000 €	24/11/2022
Lehrte-ahlten	Allemagne	1	1	Edeka	5 829 876 €	5 900 000 €	24/11/2022
Lemforde	Allemagne	1	1	Edeka	3 677 700 €	3 680 000 €	24/11/2022
<b>TOTAL</b>		<b>18</b>	<b>17</b>		<b>47 356 360 €</b>	<b>48 993 300 €</b>	

Au 31 décembre 2022, tout le patrimoine immobilier de la SCPI GMA Essentialis est détenu de manière indirecte par l'intermédiaire de société civile immobilière (SCI) dont la valeur d'expertise (hors frais) est de 48 993 300 €.

## TRAVAUX

Le patrimoine de GMA Essentialis n'a pas nécessité de travaux significatifs au cours de l'exercice 2022.

## FINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Au 31 janvier 2022, un financement a été mis en place sur le portefeuille carrefour pour un montant de 6,5 millions d'euros provenant de Arkéa pour 7 ans EURIBOR +1,94% in fine.

### Valeur des titres de participation et des créances rattachées

En Euros	Quote-Part détenue	Valeur bilantielle	Avance en compte courant	Valeur des titres et des créances 2022	Prix acquisition actif immobilier	Valeur expertise actif immobilier
SCI GMA NC1	99%	99	1 856 987	1 857 086	3 260 000	3 763 300
SCI GMA NC2	99%	99	4 970 585	4 970 684	8 720 000	9 860 000
SCI GMA FERRERO G	99%	99	948 942	949 041	21 359 492	21 200 000
SCI GMA FERRERO Z	99%	99	629 607	629 706	14 016 868	14 170 000
<b>TOTAL</b>		<b>396</b>	<b>8 406 121</b>	<b>8 406 517</b>	<b>47 356 360</b>	<b>48 993 300</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 100 %, car tous les loyers ont été encaissés au cours de l'exercice.

## TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2021/2022	16 492 050 €	16 492 050 €	109 947	402	2 203 940 €	200 €

### Évolution du prix de la part

	2021/2022
Prix de la souscription au 1er janvier (en euros)	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	11,04 €
Rentabilité de la part (en %)	5,52%
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,26 €

## Évolution par part des résultats financiers

	2021/2022	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	6,89	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
Produits divers	-	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>6,89</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	-	-
Autres frais de gestion	-1,42	21%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérables	-	-
Sous-total charges externes	-1,42	21%
<b>Amortissement net</b>		
- Patrimoine	-	-
- Autres	-	-
<b>Provisions nettes</b>		
- Pour travaux	-	-
- Autres	-	-
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>-1,42</b>	<b>21%</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>5,47</b>	<b>-</b>
Nombre de parts en jouissance au 31/12/22	84 621	

## Emploi des fonds

En Euros	Total au 01/12/21	Durant l'année 2022	Total au 31/12/22
Fonds collectés	-	21 994 400	21 994 400
Cessions d'immeubles	-	-	-
Plus/Moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
Emprunts	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	-	-2 284 952	-2 284 952
Achat d'immeubles	-	-	-
Comptes courants liés aux Investissements immobiliers indirects	-	- 8 406 121	- 8 406 121
Dépôts et cautionnements	-	-	-
Divers	-	-39 143	-39 143
<b>Somme restant à investir</b>	<b>-</b>	<b>11 264 183</b>	<b>11 264 183</b>

## Tableau de transparence

	Patrimoine - Détenue directe	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Données du résultat immobilier			
Loyers*	-	838 077	838 077
Charges non récupérables	-	-10 198	-10 198
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
<b>Résultat immobilier</b>	<b>-</b>	<b>827 880</b>	<b>827 880</b>
Données du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-	-100 615	-100 615
Autres produits d'exploitation	1	6 722	6 723
Autres charges d'exploitation	-39 143	-9 128	-48 271
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-39 142</b>	<b>-103 022</b>	<b>-142 164</b>
Données du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-	-139 386	-139 386
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	-	5 831	5 831
<b>Résultat financier</b>	<b>-</b>	<b>-133 555</b>	<b>-133 555</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat transposé</b>	<b>-39 142</b>	<b>591 303</b>	<b>552 161</b>

\* Ce montant de loyers est exclusivement lié au portefeuille Carrefour market acquis en janvier 2022.

## Suivi des différentes valeurs de la SCPI au 31/12/22

En Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Immobilisations financières	8 406 517	5 521 596	10 030 792
Liquidités nettes à investir	11 331 415	11 331 415	11 331 415
<b>Sous-Total</b>	<b>19 737 932</b>	<b>16 853 011</b>	<b>21 362 207</b>
Commission de souscription	2 203 940		2 373 579
Amortissements	-2 203 940		
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 373 579</b>
<b>Valeur estimée de la société</b>	<b>19 737 932</b>	<b>16 853 011</b>	<b>23 735 786</b>
Nombre de parts sociales au 31-12-2022	109 947	109 947	109 947
<b>Valeur estimée de la société ramenée à une part sociale après distribution en 2022 du solde du dividende 2022 et du dividende exceptionnel</b>	<b>179,52</b>	<b>153,28</b>	<b>215,88</b>

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

Les immobilisations financières correspondent à la valeur des titres de participations au coût historique (396 €), ainsi que la valeur des comptes courants associés à ces titres dans les SCI sous-jacents (8 406 121 €).

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La variation entre la valeur comptable et la valeur de réalisation est de -2 884 921 €. Elle comprend l'écart d'évaluation entre la valeur d'expertise et la valeur d'acquisition des actifs (+1 620 571 €), ainsi que les frais liés aux acquisitions (- 4 509 196 €) tels que les droits d'enregistrement, les frais de notaires, les commissions d'acquisition de la société de gestion, les analyses juridiques, l'expertise immobilière et l'expertise technique; auxquels s'ajoutent la part des reports à nouveaux situés dans ces participations (+3 704 €). La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

## Délaï de règlement fournisseurs

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	242 592 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats TTC de l'exercice (Liasse Fiscale : FS+FU+FW)	8,7 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES LITIGIEUSES</b>						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total TTC des factures exclues	0 €					
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE 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		<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser) Application de loi LME				

## Délaï de créances clients

CRÉANCES CLIENTS						
Article D. 441-4 I-2° : Factures <b>EMISES</b> 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 +)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
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 (Liasse Fiscale : FL)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES CRÉANCES LITIGIEUSES OU DES CLIENTS DOUTEUX</b>						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total TTC des factures exclues	0 €					
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE 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		<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. A 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du 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 procédera à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs, conformément aux dispositions prévues au sein de la Note d'Information de la SCPI.

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

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

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

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

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

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

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

## Organisation de la fonction de contrôle interne

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

La fonction de conformité et de contrôle interne est composée :

1. D'une fonction de contrôle permanent : Celle-ci est exercée au 1<sup>er</sup> 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 de réalisation de la SCPI. En prenant dans l'exposition le périmètre des actifs allemands dont le financement est en cours de structuration, le levier "AIFM" selon la méthode brute s'élève à 2,91x. Avec le niveau cible d'endettement bancaire post structuration du financement et levée de fonds complémentaire, il serait abaissé à 2,05x. Hors engagements des actifs allemands, cet indicateur est de 0,74x au 31 décembre 2022.

**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..

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

- le personnel identifié, au sens des orientations de l'ESMA 2013/232 qui regroupe : les dirigeants de la Société de Gestion, les gérants de fonds qui sont, du fait de leur incidence sur le profil de risques des fonds gérés sont considérés comme des « preneurs de risques », le Responsable de conformité et du contrôle interne et le Directeur Administratif et Financier.
- 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.

### Eléments quantitatifs de rémunération perçue au titre de 2022 :

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 608 948 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 6 équivalent temps plein (ETP).

	Personnel Greenman Arth	Ratio
Rémunérations fixes	567 642 €	93,2 %
Rémunérations variables	41 306 €	6,8 %
<b>Total Rémunérations brutes 2022</b>	<b>608 948 €</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 419 074 €.

Montant des rémunérations ventilées du personnel identifié 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	404 074 €	96,4 %
Rémunérations variables	15 000 €	3,6 %
<b>Total Rémunérations brutes 2022</b>	<b>419 074 €</b>	<b>100%</b>

### INFORMATION ESG INVESTISSEURS

Au titre de 2022, GREENMAN ARTH a mis en œuvre la stratégie d'investissement décrite au sein de la note d'Information de GMA Essentialis et a ainsi réalisé ses premières acquisitions. 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 2022, non contraignante.

Au 31/12/2022, la SCPI gérée par GREENMAN ARTH était 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.

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

La Société de gestion GREENMAN ARTH a commencé à travailler courant 2022, 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 en retenant une approche "best-in-progress".

A 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.

La labellisation ISR de la SCPI est également envisagée dès lors que sa conformité à l'article 8 (ou 9) du règlement SFDR sera effective.

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 2022



# ÉTATS FINANCIERS

## ÉTATS FINANCIERS – ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE CLOS LE 31/12/2022	
	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 CONTROLÉS</b>	-	-
Immobilisations financières contrôlées	396	-2 884 525
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	8 406 121	8 406 121
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
<b>TOTAL I – PLACEMENTS IMMOBILIERS</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>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	-	-
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
<b>CRÉANCES</b>	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	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	11 521 868	11 521 868
<b>TOTAL III – ACTIFS D'EXPLOITATION</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	-265 505	-265 505
Dettes diverses	-188 332	-188 332
<b>TOTAL IV – PASSIFS D'EXPLOITATION</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>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>19 737 932</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>16 853 011</b>

## ÉTATS FINANCIERS – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture au 01/12/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	-	-	16 492 050	16 492 050
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	-	-	5 502 350	5 502 350
<b>PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION</b>				
Prélèvements sur prime d'émission	-	-	-2 284 952	-2 284 952
<b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTROLÉS</b>				
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	-	-	<b>543 968</b>	<b>543 968</b>
Résultat de l'exercice N-1	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-515 483	-515 483
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 737 932</b>	<b>19 737 932</b>

## ÉTATS FINANCIERS – COMPTE DE RÉSULTATS

En Euros	Exercice clos au 31-12-2022
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	
Loyers	-
Charges facturées	-
Produits des participations contrôlées	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>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>RESULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</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	2 284 952
Autres produits	1
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 284 954</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Commissions de souscriptions	-2 203 940
Rémunération de la société de gestion	-
Diverses charges d'exploitation	-120 156
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-2 324 096</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-39 142</b>

<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	-
Reprises de dépréciations	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</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>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Produits exceptionnels	-
Reprise d'amortissement et provisions exceptionnels	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Charges exceptionnelles	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>543 968</b>

# ANNEXES COMPTABLES AU 31/12/2022

GMA ESSENTIALIS a clos son 1er exercice comptable qui présente une durée exceptionnelle de 13 mois recouvrant la période allant du 1er décembre 2021 au 31 décembre 2022.

## 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 colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant, la société CBRE.

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.

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La SCPI GMA Essentialis a, pour sa première année, effectué un exercice prolongé de 13 mois.

GMA Essentialis a acquis douze actifs au cours de l'année 2022 :

En janvier 2022, GMA Essentialis a acquis un portefeuille français de six Carrefour Market.

En novembre 2022, GMA Essentialis a fait l'acquisition en Allemagne de trois supermarchés Edeka et trois supermarchés Rewe.

L'Assemblée Générale Mixte du 27 octobre 2022 de la SCPI GMA Essentialis a décidé d'augmenter le capital social plafond, pour le porter de 25 millions d'euros à 600 millions d'euros.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

### État de l'actif immobilier

En Euros	01/12/2021	Entrées	Sorties	31/12/2022
<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	-	8 406 517
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>8 406 517</b>	<b>-</b>	<b>8 406 517</b>

### Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2022, 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 8 406 121 €.

En Euros	Quote-Part détenue	Valeur comptable	Actif Net Réévalué	Résultat	Acomptes / dividendes	Capitaux propres
SCI GMA NC1	99%	99	137 477	156 836	154 000	1 700
SCI GMA NC2	99%	99	179 874	440 439	435 000	2 242
SCI GMA FERRERO G	99%	99	-2 188 417	-	-	100
SCI GMA FERRERO Z	99%	99	-1 013 460	-	-	100
<b>TOTAL</b>		<b>396</b>	<b>-2 884 525</b>	<b>597 275</b>	<b>589 000</b>	<b>4 142</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 transparisation.

### 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 2022, aucune provision pour dépréciation d'immobilisations financières n'a été comptabilisée.

### Provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2022, 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 (définir la méthode).

### Créances d'exploitation

Au 31 décembre 2022, la SCPI n'a pas de créances locataires étant donné que les actifs immobiliers sont détenus dans les SCI.

Créances locataires	
En Euros	Au 31/12/2022
Locataires et comptes rattachés	-
Dépréciations des créances locataires	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2022, les autres créances d'exploitation s'élèvent à 262 384 € s'articulant de la manière suivante :

Autres créances d'exploitation	
En Euros	Au 31/12/2022
Avance fournisseurs	-
Créances fiscales	262 384
<b>TOTAL</b>	<b>262 384</b>

### Dettes d'exploitation

Au 31 décembre 2022, les dettes d'exploitation s'élèvent à 453 837 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/2022
Locataires créditeurs	-
Dettes fournisseurs	265 505
Dettes fiscales	-
Dividendes à payer	176 812
Associés - Souscriptions en cours	11 520
<b>TOTAL</b>	<b>453 837</b>

### Dettes financières

Au 31 décembre 2022, 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 2022, les disponibilités s'élèvent à 11 522 868 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/2022
Disponibilités	11 521 868
<b>TOTAL</b>	<b>11 521 868</b>

### Comptes de régularisation

Au 31 décembre 2022, 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 01/12/21	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/22
Capital social	-	16 529 550	37 500	16 492 050

### 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 01/12/21	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/22
Primes d'émission				
- Souscriptions	-	5 509 850	7 500	5 502 350
- Frais de constitution	-	-81 012	-	-81 012
- Commissions de souscription	-	-2 203 940	-	-2 203 940
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>3 224 898</b>	<b>7 500</b>	<b>3 217 398</b>

### Résultat de l'exercice

En Euros	Au 31/12/22
Résultat au 31 décembre 2022	543 968
Distribution des trois premiers acomptes versés en 2022	-338 671
Quatrième acompte sur dividendes (versé en février 2023)	-176 812
<b>Solde du report à nouveau</b>	<b>28 485</b>

Au 31 décembre 2022, l'acompte du 4e trimestre est comptabilisé au bilan de la SCPI et versé au cours du 1er trimestre de l'année suivante.

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits de l'activité immobilière

En Euros	Exercice 2021/2022
Loyers et produits des participations contrôlées	583 110
Produits annexes	-
Transfert de charges immobilières	-
<b>TOTAL</b>	<b>583 110</b>

Les loyers et produits de participations contrôlées correspondent aux dividendes versés par les filiales SCI GMA NC1 et SCI GMA NC2 au cours de l'exercice 2022 pour un montant global de 583 110 €.

### Charges de l'activité immobilière

En Euros	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>

Au 31 décembre 2022, 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 2021/2022
Autres produits	1
Transfert de charges d'exploitation	2 284 952
<b>TOTAL</b>	<b>2 284 954</b>

Au 31 décembre 2022, le poste « Transfert de charges d'exploitation » s'élève à 2 285 954 €. Il correspond aux frais de constitution de la SCPI GMA ESSENTIALIS pour 81 012 € et à la commission de souscription pour 2 203 940 € 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 2021/2022
Commissions à la Société de Gestion	2 203 940
Honoraires des Commissaires Aux Comptes	12 750
Honoraires du dépositaire	8 000
Honoraires sur les expertises immobilières	-
Honoraires divers	9 190
Honoraires juridiques - Frais d'actes et contentieux	78 512
Frais des emprunts	-
Autres frais	11 703
Taxes	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 324 096</b>

Les frais de souscription (2 203 940 €) 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 2022, il n'y a pas de produits financiers, ni de charges financières.

### Evènements Post-Clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.



# 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 2022 ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 21 juin 2023.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, le 3 octobre 2022 et le 31 mai 2023, 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 31 mai 2023 pour prendre connaissance des comptes annuels 2022 et des conclusions de l'audit du Commissaire Aux Comptes de GMA Essentialis.

## RÉCAPITULATIF DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2022

GMA Essentialis a clôturé au 31 décembre 2022 son premier exercice comptable d'une durée exceptionnelle de 13 mois à la suite de sa création en décembre 2021.

Au cours de cet exercice, la collecte nette de 21,99 millions d'euros a permis à GMA Essentialis de constituer un portefeuille de 12 actifs d'une valeur de 47 millions d'euros (hors frais d'acquisition) pour un prix de revient de 49 millions d'euros. En prenant pour clé de répartition leur valeur, ces actifs sont répartis à 27,8 % en France et 72,2 % en Allemagne essentiellement loués à trois des principales enseignes du secteur – Carrefour en France, Edeka et Rewe en Allemagne via 17 baux au total.

En conclusion, le patrimoine de GMA Essentialis présente donc déjà une diversification tout à fait

satisfaisante bien que la SCPI soit encore dans ses premières années. 96% de nos loyers proviennent de nos trois locataires principaux. Carrefour est le deuxième acteur de la grande distribution en France avec 20,2% 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 2022, les six immeubles en France ont été évalués par l'expert immobilier CBRE à une valeur de 13,6 millions d'euros, soit une augmentation de 13,7% par rapport au prix d'acquisition au 31 janvier 2022 qui était de 12 millions d'euros ; les six immeubles en Allemagne acquis le 24 novembre 2022 ont été gardés à la valeur d'acquisition.

## RÉMUNÉRATION 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 31 mai 2023, 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 Mixte du 3 octobre 2022 a donné un avis favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour.



Les résolutions étaient les suivantes :

- Augmentation du capital plafond : cette résolution vise à porter le capital plafond à six cents millions d’euros, ce qui permettra la poursuite du développement de votre SCPI.
- Modalités d’accès et de participation aux Assemblées Générales : cette résolution vise à permettre à tout associé de participer à distance aux Assemblées Générales.

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.



RAPPORT DU  
COMMISSAIRE AUX  
COMPTES SUR LES  
COMPTES ANNUELS

---

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2022 d'une durée de 13 mois

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier GMA ESSENTIALIS,

### 1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, 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 2022 d'une durée de 13 mois, 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.

### 2. 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 1er décembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### 5. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base notamment d'une évaluation, réalisée par des experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus indirectement par la société civile de placement immobilier.

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 par les experts immobiliers indépendants.

### 6. 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.

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## 7. 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.

## 8. 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.823-10-1 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  
Mazars  
Paris La Défense, le 31 mai 2023,  
Gilles Magnan  
Associé



# RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

---

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

## À 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.

## 1. Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés de la convention suivante mentionnée à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, qui a été passée 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 10 % HT du prix de souscription. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé des commissions de souscription pour un montant global de 2 203 940 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Le Commissaire aux comptes  
Mazars  
Paris La Défense, le 31 mai 2023,  
Gilles Magnan  
Associé



PROJETS DE  
RÉSOLUTIONS AU  
TITRE DE L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE

---

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2022

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2022, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 543 967,90 € pour l'exercice social clos au 31 décembre 2022.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2022

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion dans l'exécution de son mandat pour l'exercice social écoulé.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2022

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leurs mandats pour l'exercice social écoulé.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice clos au 31 décembre 2022 s'élève à 543 967,90 €.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2022 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 515 483,20 € correspondant au montant des acomptes déjà versés ; et
- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 28 484,70 €.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2022

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, 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 2022 sont les suivantes :

- Valeur comptable : 19 737 932 € soit 179,52 € par part ;
- Valeur de réalisation : 16 853 011 € soit 153,28 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 23 735 786 € soit 215,88 € par part.

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

## SIXIÈME RÉOLUTION

### Approbation des conventions réglementées

Après avoir entendu la lecture des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, l'Assemblée Générale approuve les conclusions de ces rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

## SEPTIÈME 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 à cinquante pour cent (50%) de la valeur globale des actifs conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.

## HUITIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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



STEINOFEN

NATURSAUERTEIGBROT  
STEINOFENBRÖTCHEN







Investir dans l'Essentiel

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



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



Chaîne Youtube: Greenman Arth



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



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