

# Bulletin trimestriel d'information n°12

**Période analysée :** du 1<sup>er</sup> Octobre au 31 Décembre 2024

**Période de validité :** 1<sup>er</sup> trimestre 2025

# ÉDITO

## Chers associés, chers partenaires,

Voici le bulletin d'information portant sur les résultats du quatrième trimestre 2024 de votre SCPI GMA Essentialis. À la fin de l'année dernière, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 42,3 millions d'euros, et nous sommes heureux de compter désormais plus de 946 associés parmi nous.

### Renforcement du portefeuille avec deux nouvelles acquisitions

Au cours du quatrième trimestre 2024 nous avons fait l'acquisition de deux nouveaux supermarchés à Dol-de-Bretagne (Ille-et-Vilaine) et Châtillon-sur-Chalaronne (Ain). Acquis pour un montant total de 8,2 millions d'euros hors droits, ces actifs, loués dans le cadre d'un bail long terme au Groupe Carrefour, viennent enrichir notre portefeuille, désormais composé de quatorze supermarchés totalisant 43 711 m².

Cette double acquisition illustre notre stratégie d'investissement axée sur des actifs résilients et essentiels et nous consolidons encore davantage notre ancrage territorial.

### Contexte économique et impact sur le marché immobilier

Dans un contexte de stabilisation économique, l'inflation en zone euro s'est modérée pour atteindre 2,4 % en décembre 2024. En France, elle s'est établie à 2 % sur l'ensemble de l'année contre 4,9% en 2023. En Allemagne, elle a atteint 2,2 % en 2024 après avoir culminé à 5,9% en 2023.

Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne a procédé à quatre baisses de taux en 2024. Cette politique monétaire accommodante devrait favoriser les investissements en 2025.

### Dynamique des investissements immobiliers en France et en Allemagne

En France, le volume d'investissement immobilier s'est stabilisé en 2024 avec 12,1 milliards d'euros investis (-2 % sur un an) et la typologie de commerce, quant à elle, représente 20 % des transactions.

En Allemagne, le marché a connu une progression significative avec une hausse de 21 % des transactions en 2024, atteignant 34,3 milliards d'euros. Le segment du commerce a enregistré une croissance de 28 %, totalisant 6,1 milliards d'euros d'investissements.

Ces dynamiques positives confirment l'attrait du marché de l'immobilier de commerce en France et en Allemagne et ouvre de nouvelles perspectives d'acquisition pour GMA Essentialis.

### Évolution de la grande distribution alimentaire en France et en Allemagne

Le marché de la grande distribution alimentaire a poursuivi son évolution en 2024, marqué par une consolidation des parts de marché des grandes enseignes. Carrefour bénéficie également d'une croissance solide à 21,5% en fin d'année 2024 (+2,4 % en décembre), portée notamment par l'intégration des magasins Cora. En Allemagne, les leaders du marché, Edeka, Rewe et Aldi, maintiennent leur suprématie, reflet de leur capacité à s'adapter à un environnement inflationniste.

### Perspectives 2025

Enfin l'amélioration du contexte économique et la stabilisation de l'inflation offrent un cadre propice à la poursuite de notre stratégie de développement. En 2025, nous entamerons notre phase d'investissement et de valorisation de nos actifs en collaboration avec les filiales du Groupe Greenman dans le cadre de notre article 9. Par ailleurs, nous restons attentifs aux opportunités de croissance qui se présenteront pour renforcer notre portefeuille.

Nous sommes heureux de poursuivre cette aventure avec vous et vous remercions pour votre confiance.<sup>1</sup>

Bien cordialement,

**Abhishek JHA,**  
Président de Greenman Arth

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024



Capitalisation<sup>2</sup> :  
**42 317 468 €**



Nombre d'associés :  
**946**



Taux d'encaissement des loyers :  
**100%**



Capitaux collectés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 :  
**3 849 625 €**



Taux d'Occupation Financier<sup>3</sup> :  
**99,67%**

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés au marché de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

<sup>1</sup> Sources : INSEE, Destatis, CBRE, Kantar

<sup>2</sup> Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2024 multiplié par le prix de souscription de ces parts.

<sup>3</sup> 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.  
Source : Greenman Arth

# LE PORTEFEUILLE



14

Actifs



57 720 000 €

Valeur estimée du portefeuille

43 711 m<sup>2</sup>

Surface



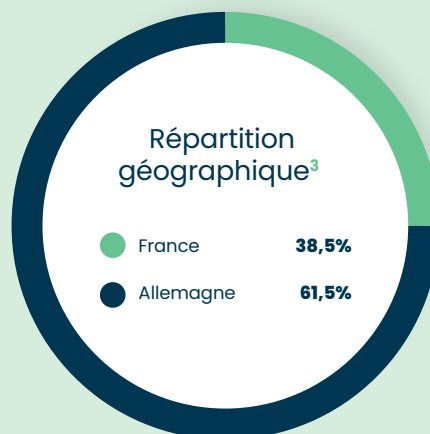
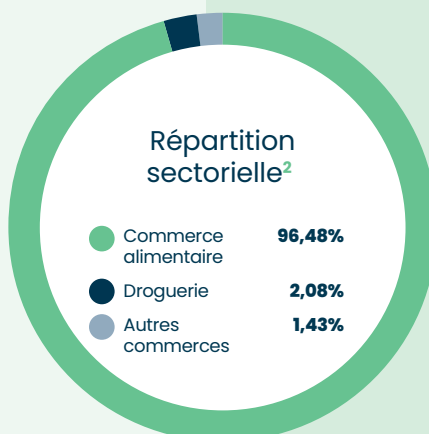
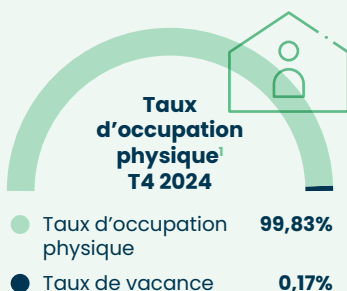
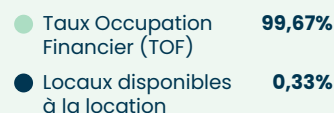
819 K€

Loyers encaissés au T4 2024



19

Locataires



Nos principaux locataires:



REWE



<sup>1</sup> Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface totale louée par la surface totale des immeubles.

<sup>2</sup> Répartition du portefeuille en pourcentage de la surface utile.

<sup>3</sup> Répartition du portefeuille en pourcentage de la dernière valeur estimée des actifs.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## Capitalisation

|                                 | Nb associés | Nouvelles parts souscrites | Retrait de parts | Cession de parts | Nombre de parts en attente de cession | Cumul de parts souscrites | Capitalisation |
|---------------------------------|-------------|----------------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Situation au 31/12/2023         | 800         |                            |                  |                  |                                       | 166 264                   | 33 402 117 €   |
| 1 <sup>er</sup> Trimestre 2024  | 33          | 11 895                     | 574              | 0                | 0                                     | 177 585                   | 35 746 068 €   |
| 2 <sup>ème</sup> Trimestre 2024 | 19          | 6 018                      | 400              | 0                | 0                                     | 183 203                   | 36 911 616 €   |
| 3 <sup>ème</sup> Trimestre 2024 | 49          | 8 126                      | 635              | 313              | 0                                     | 190 694                   | 38 467 843 €   |
| 4 <sup>ème</sup> Trimestre 2024 | 45          | 18 989                     | 335              | 0                | 0                                     | 209 348                   | 42 317 468 €   |
| TOTAL                           | 946         | 45 028                     | 1 944            | 313              | 0                                     | 209 348                   | 42 317 468 €   |

## Valeurs par part

|                                             | Prix en € |
|---------------------------------------------|-----------|
| Prix de souscription depuis 14 juillet 2024 | 206,00 €  |
| Commission de souscription HT               | -20,60 €  |
| Prix de retrait                             | 185,40 €  |

## Valeurs de référence au 31 décembre 2023

|                                                  | Prix en € |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Valeur de réalisation <sup>1</sup> (par part)    | 161,71 €  |
| Valeur de reconstitution <sup>2</sup> (par part) | 211,48 €  |



# DIVIDENDES 2024

## Données par part en pleine jouissance

|                                                                    | 1 <sup>er</sup> Trimestre 2024 | 2 <sup>ème</sup> Trimestre 2024 | 3 <sup>ème</sup> Trimestre 2024 | 4 <sup>e</sup> Trimestre 2024 | Année 2024 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------|
| Revenus fonciers                                                   | 100%                           | 100%                            | 97%                             | 98%                           | 99%        |
| Revenus financiers                                                 | 0%                             | 0%                              | 3%                              | 2%                            | 1%         |
| Revenus distribués avant réintégration impôt étranger <sup>5</sup> | 2,06 €                         | 2,07 €                          | 2,06 €                          | 2,06 €                        | 8,25 €     |
| Dont produits financiers                                           | 0,00 €                         | 0,01 €                          | 0,06 €                          | 0,04 €                        | 0,11 €     |
| Revenus distribués après réintégration impôt étranger <sup>5</sup> | 2,06 €                         | 2,07 €                          | 2,06 €                          | 2,06 €                        | 8,25 €     |
| Date de versement                                                  | 02/05/2024                     | 26/07/2024                      | 31/10/2024                      | 28/01/2025                    |            |

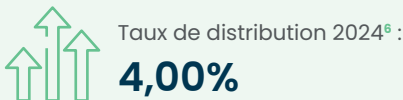


Dividende / part :  
**2,06 € /part**

Le montant du 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende de l'exercice 2024, s'élève à 2,06 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

Source : Greenman Arth

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



1 Valeur de réalisation : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

2 Valeur de reconstitution : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

3 Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée. N/A : SCPI de moins de 5 ans.

4 Le ratio d'endettement est égal au montant de la dette au 31 décembre 2024 (25,2 m€) divisée par la dernière valeur globale des actifs immobiliers.

5 Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers et financiers perçus en Allemagne sont imposables dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français via un crédit d'imposition. L'impôt payé par la SCPI GMA Essentialis en Allemagne vient en diminution des dividendes versés.

6 Taux de distribution : Division de dividendes brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée 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) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

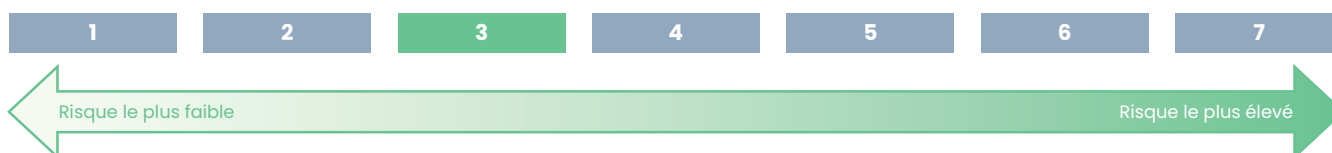
# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

## GMA Essentialis SCPI au capital variable

SFDR Art 9. Visa SCPI : N°21-19 de l'AMF du 21 décembre 2021

|                                               |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix de souscription</b>                   | 206 € TTC dont 150 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission (y compris la commission de souscription).                      |
| <b>Commission de souscription</b>             | 10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription.                                                                                    |
| <b>Commission de gestion annuelle</b>         | 12 % HT maximum du montant (soit 14,40 % TTC au taux de TVA en vigueur).                                                            |
| <b>Commission d'acquisition et de cession</b> | 3 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. |
| <b>Minimum de souscription</b>                | 5 parts pour la première souscription, soit 1 030 €.                                                                                |
| <b>Date d'entrée en jouissance</b>            | 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription.                                                      |
| <b>Les modes de souscription</b>              | Direct / Crédit / Démembrement / Versement libre programmé                                                                          |

### INDICATEUR DE RISQUE



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

## Modalités de sortie

### L'Associé qui souhaite sortir de la SCPI dispose de deux possibilités distinctes :

- Demande de remboursement des parts c'est-à-dire le retrait demandé par l'Associé auprès de la Société de Gestion. La demande de retrait ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser. Les demandes doivent être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les demandes sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de remboursement. Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.
- Cession directe des parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession de gré à gré).

**Frais de cession de parts :** Cession de gré à gré ou mutation à titre gratuit : Commission forfaitaire de 150 € HT (180 € TTC), hors droits d'enregistrement à régler au Trésor Public. La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

### Autres informations

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de dix (10) ans. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. Les parts de SCPI doivent être souscrites dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Les risques liés à un investissement dans des parts de SCPI sont décrits dans la note d'information et le document d'informations clés dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à toute souscription.

Pour toutes modifications concernant votre situation (régime matrimonial, coordonnées bancaires, adresse), nous vous remercions de transmettre les justificatifs correspondants à l'adresse suivante :

[serviceclients@greenmanarth.com](mailto:serviceclients@greenmanarth.com)

### APPEL À CANDIDATURES – RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Merci de vous référer à votre courrier ou à votre e-mail pour toute candidature, ou de nous contacter à l'adresse suivante : [info@greenmanarth.com](mailto:info@greenmanarth.com)

Avant toute décision de candidature, nous vous invitons à bien prendre connaissance des statuts de la SCPI et plus particulièrement de l'article 17 – CONSEIL DE SURVEILLANCE



## Investir dans l'Essentiel

Nos équipes sont à votre écoute.

Pour davantage de renseignements, contactez :

- **Maëva Alidor**, Responsable Partenariats  
maeva.alidor@greenmanarth.com  
07 85 99 84 06
- **Sara Belhadi**, Gestionnaire Back-Office & Middle-Office  
sara.belhadi@greenmanarth.com  
06 32 54 23 46



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

### 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)

SCPI GMA ESSENTIALIS,  
Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable  
Siège social : 1 Rue de la Paix, 75002 Paris – RCS Paris 908 189 459  
Visa AMF SCPI n°21-19 en date du 21/12/21

GREENMAN ARTH SAS  
au capital de 127 502 € – Société de Gestion de Portefeuille  
Siège social : 1 Rue de la Paix, 75002 Paris – RCS Paris 887 518 173  
Agrément AMF n° GP 21000026 en date du 26/08/21