



Favoriser le Progrès,
Créer de la Valeur

Bulletin d'information n°14

Période analysée : du 1^{er} Avril au 31 Juillet 2025

Période de validité : 2^{ème} Période 2025

ÉDITO

Chers associés, chers partenaires,

Le premier semestre 2025 fut marqué par un climat géopolitique mouvementé. En Europe, la croissance reste modérée. La Banque centrale européenne, bien qu'encouragée par le repli progressif de l'inflation, a baissé ses taux de 25 points de base en juin 2025.

Dans cet environnement incertain, l'immobilier alimentaire continue de faire preuve d'une résilience remarquable. Soutenue par la stabilité des revenus locatifs et la solidité des locataires, cette classe d'actifs confirme son attractivité auprès des investisseurs en quête de visibilité à long terme. C'est dans cette dynamique que s'inscrivent les nouvelles opérations de la SCPI GMA Essentialis, qui s'apprête à intégrer trois supermarchés supplémentaires situés en Allemagne, dans le cadre du projet Jumbo. Trois actifs neufs qui seront occupés par Edeka, le leader de la grande distribution alimentaire en Allemagne. Le premier actif sera intégré dans le portefeuille de GMA Essentialis avant la fin d'année.

Cette croissance maîtrisée s'accompagne d'innovations structurantes. Lors de notre dernière Assemblée Générale Mixte, qui s'est tenue le 15 mai 2025, plusieurs décisions importantes ont été votées, parmi lesquelles figure notamment l'adoption d'une nouvelle méthode de souscription. Afin que vous puissiez en prendre pleinement connaissance, nous

vous invitons à consulter sur notre site internet le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale qui reprend l'ensemble des résolutions adoptées, ainsi que la note d'information reprenant les nouvelles conditions de souscriptions.

Concrètement, cette nouvelle méthode de souscription, désormais calée sur un nouveau rythme, permet une meilleure articulation entre collecte, investissement et distribution, avec pour objectif d'optimiser l'allocation des capitaux. Conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale, nous avons clôturé les comptes au 31 juillet au lieu du 30 juin. Ainsi, nous avons réalisé la distribution pour la période du 1er avril au 31 juillet.

Dans le prolongement de cette dynamique, nous avons également lancé un dispositif de financement à crédit en partenariat avec Sofinco. Si vous êtes intéressés, contactez-nous pour plus d'informations.

Enfin, nous continuons d'agir avec méthode et détermination pour faire de GMA Essentialis une SCPI de référence dans le secteur alimentaire. Notre stratégie s'appuie sur des fondamentaux solides, une gestion rigoureuse et une vision de long terme, afin de préserver la performance et la stabilité de vos investissements.

Cordialement,

Abhishek JHA,
Président de Greenman Arth

CHIFFRES CLÉS AU 31/07/2025



Capitalisation² :

44 468 437 €



Nombre d'associés :

989



Taux d'encaissement des loyers :

100%

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.

¹ Sources : Greenman Arth

² Il s'agit du nombre de parts au 31 juillet 2025 multiplié par le prix de souscription de ces parts.

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 31/12/2024	946					209 348	42 317 468 €
1 ^{er} Trimestre 2025	26	4 877	100	0	0	214 125	43 303 590 €
2 ^{ème} Période 2025 Du 01/04/2025 au 31/07/2025	17	8 054	2 666	0	0	219 513	44 468 437 €
TOTAL	989	12 931	2 766	0	0	219 513	44 468 437 €

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 juillet 2025

	Prix en €
Valeur de réalisation ¹ (par part)	166,58 €
Valeur de reconstitution ² (par part)	214,90 €



TRIS :
NA



Ratio de dettes⁴ :
38,8%

DIVIDENDES 2025

Données par part en pleine jouissance

	1 ^{er} Trimestre 2025	2 ^{ème} Période 2025 Du 01/04/2025 au 31/07/2025
Revenus fonciers	100%	100%
Revenus financiers	0%	0%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger	2,06 €	2,75€
Dont produits financiers	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger	2,06 €	2,75€
Date de versement	07/05/2025	14/08/2025



Dividende / part :
2,75 € /part

Le montant du 2^{er} acompte sur dividende de l'exercice 2025, s'élève à 2,75 € pour une part ayant pleine jouissance sur la période.

Source : Greenman Arth

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Taux de distribution 2022⁵ :
5,52%



Taux de distribution 2023⁶ :
3,01%



Taux de distribution 2024⁶ :
4,00%

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 30 juillet 2025 (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^{er} janvier de l'année N.

LE PORTEFEUILLE



14

Actifs



58 997 044 €

Valeur estimée du portefeuille

43 711 m²

Surface



1,17 M€

Loyers encaissés au P2 2025

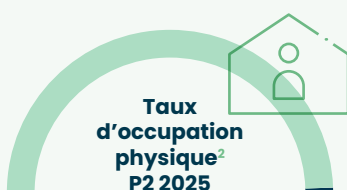


19

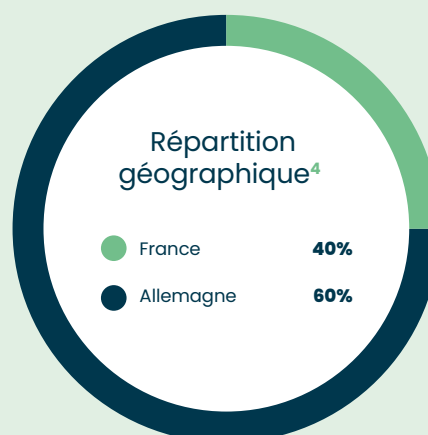
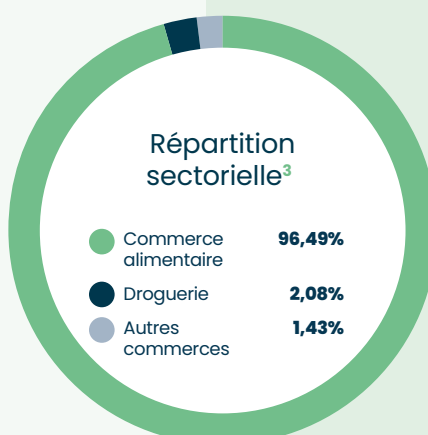
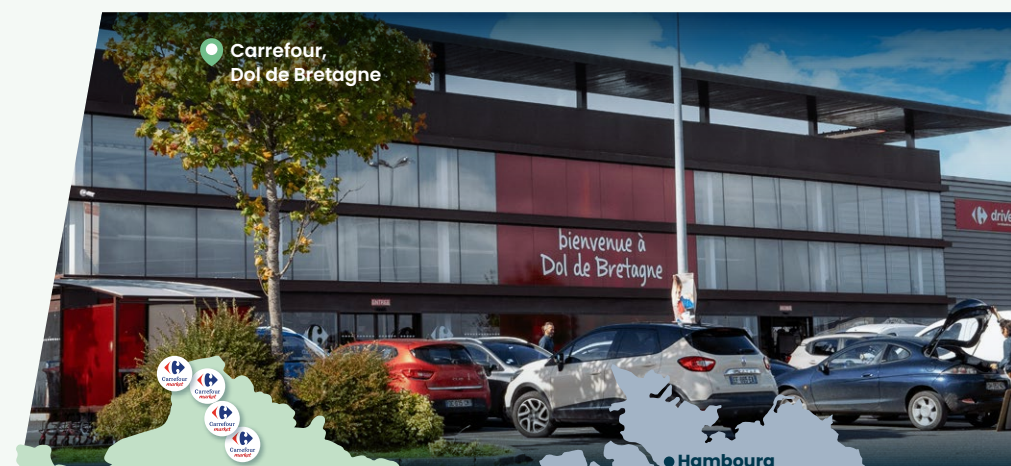
Locataires



- Taux Occupation Financier (TOF) 99,69%
- Locaux disponibles à la location 0,31%



- Taux d'occupation physique 99,83%
- Taux de vacance 0,17%



Nos principaux locataires:



REWE



¹ 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.

² Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface totale louée par la surface totale des immeubles.

³ Répartition du portefeuille en pourcentage de la surface utile.

⁴ Répartition du portefeuille en pourcentage de la dernière valeur estimée des actifs.

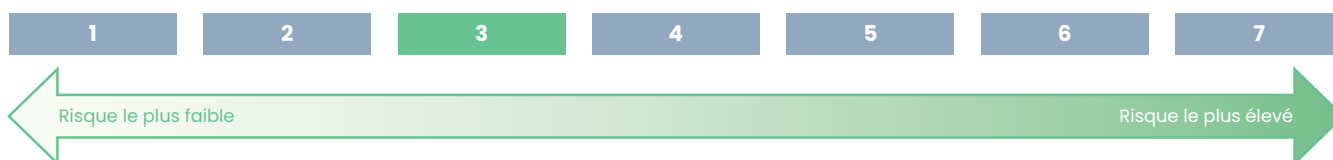
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

GMA Essentialis SCPI au capital variable

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

Prix de souscription	206 € TTC dont 150 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission (y compris la commission de souscription).
Commission de souscription	10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription.
Commission de gestion annuelle	12 % HT maximum du montant (soit 14,40 % TTC au taux de TVA en vigueur).
Commission d'acquisition et de cession	3 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
Minimum de souscription	5 parts pour la première souscription, soit 1 030 €.
Les modes de souscription	Direct / Crédit / Démembrement / Versement libre programmé
Date d'entrée en jouissance*	Les parts souscrites entrent en jouissance selon les périodes de souscriptions suivantes : entre le 1er janvier et le 30 avril (4 mois) / entre le 1er mai et le 31 juillet (3 mois) / entre le 1er août et le 31 décembre (5 mois).

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).

Commission de retrait : La Société de Gestion pourra percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 5% HT, soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix de retrait.

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

*Ces nouvelles conditions de souscriptions et sorties sont applicables depuis juin 2025



**Favoriser le Progrès,
Créer de la Valeur**

Nos équipes sont à votre écoute.
Pour davantage de renseignements,
contactez nous sur info@greenmanarth.com



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

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 128 322 € – 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