GMA ESSENTIALIS

Favoriser le Progrès,
Créer de la Valeur

Bulletin d'information n°17

Période analysée : du 1er Mai au 31 Juillet 2026

Période de validité : 2ème période 2026

ÉDITO

Chers associés, chers partenaires,

La Société de Gestion souhaite vous informer des évolutions significatives intervenues au cours de la période concernant la SCPI GMA Essentialis.

Gouvernance de la Société de Gestion

Le 24 juillet 2026, la présidence de Greenman Arth SAS a été confiée à Monsieur John Wilkinson, en remplacement de Monsieur Abhishek Jha. Ce changement de gouvernance n'a aucun impact sur la gestion de la SCPI ni sur les droits des associés.

Situation de la SCPI au 31 juillet 2026

Le taux d'occupation financier s'établit à 99,77 %, la capitalisation à 44,5 M€, et le taux de recouvrement des loyers à 100 %.

Travaux sur le patrimoine

Les travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture de l'actif Carrefour de Châtillon-sur-Chalaronne, identifiés lors de la période précédente et initialement estimés à 360 000 € HT, ont fait l'objet d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage conclu avec la société Carrefour Property Gestion. Le budget prévisionnel définitif, incluant l'ensemble des corps d'état (étanchéité, diagnostics, maîtrise d'œuvre, lots techniques et honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage), s'établit à 405 932 € HT. L'achèvement des travaux est estimé avant la fin du mois de décembre 2026.

Assemblée Générale Extraordinaire du 24 septembre 2026 – Dissolution anticipée de la SCPI

La Société de Gestion a convoqué les associés en Assemblée Générale Extraordinaire le 24 septembre 2026, afin de se prononcer sur la dissolution anticipée de la SCPI, la nomination de la Société de Gestion en qualité de liquidateur, et les pouvoirs nécessaires aux formalités légales.

Les motifs ayant conduit à cette proposition sont les suivants : un ralentissement de la collecte depuis 2023, un contexte concurrentiel accru, et un volume de demandes de retrait supérieur au seuil réglementaire de 10 % des parts émises fixé par l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier.

Si l'Assemblée Générale se prononce favorablement, la SCPI sera mise en liquidation à compter de cette date. La cession de l'ensemble des actifs devrait alors s'achever, selon une date de fin estimée, d'ici le 30 avril 2027, les premières distributions du boni de liquidation pouvant intervenir à compter du deuxième trimestre 2027.

Sort des parts en attente de retrait

Conformément à l'article 29 des statuts de la SCPI, à compter de la date de dissolution, le marché des parts sera définitivement suspendu. Les demandes de retrait inscrites au registre ne seront donc plus exécutées selon les modalités antérieures. Le produit net de la liquidation sera réparti entre l'ensemble des associés au prorata de leur nombre de parts, après apurement du passif et des charges sociales, dans les conditions prévues par les statuts et décrites dans le rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Suivi des dossiers en cours

Le remboursement des commissions d'acquisition liées au projet « Jumbo », à hauteur de 694 561 €, demeure engagé par la Société de Gestion, au plus tard le 31 décembre 2026.

Le contentieux relatif au dépôt séquestré de 1 133 500 €, demeure en cours ; aucune évolution significative n'est à signaler sur la période.

Distribution

La Société de Gestion maintient la suspension de la distribution du dividende afférent à la période du 1er mai au 31 août 2026, à titre conservatoire, dans l'attente de l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Cordialement,

L'équipe Greenman ARTH

CHIFFRES CLÉS AU 31/07/2026

Capitalisation[2] :
44 550 858 €

Nombre d'associés :
969

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 part au 31/07/2026 multiplié par le prix de souscription de ces parts

LE PORTEFEUILLE



14
Actifs

58 082 374 €
Valeur estimée du portefeuille

43 711 m²
Surface

909 K€
Loyers encaissés au P2 2026

19
Locataires





Taux d'occupation financier[1] P2 2026

Taux Occupation Financier (TOF)	**99,77%**
Locaux disponibles à la location	**0,23%**

Taux d'occupation physique[2] P2 2026

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

Répartition sectorielle[3]

Commerce alimentaire	**96,49%**
Droguerie	**2,08%**
Autres commerces	**1,43%**

Répartition géographique[4]

France	**40%**
Allemagne	**60%**

Nos principaux locataires:

EDEKA · REWE · Carrefour

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 constituants 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.

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 31/12/2025	999					219 563	44 550 858
1ère période 2026	969	963	41 067	1 070	39 997	219 456	44 550 858
2ème période 2026	969	0	34 683	0	74 680	219 456	44 550 858
3ème période 2026							
TOTAL	**969**	**963**	**75 750**	**1070**	**74 680**	**219 456**	**44 550 858 €**

Valeurs par part

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

Valeurs de référence au 31 juillet 2026

	Prix en €
Valeur de réalisation[1] (par part)	167,37 €
Valeur de reconstitution[2] (par part)	215,78€

TRI[3] :
NA

Ratio de dettes[4] :
39,40%

DIVIDENDES 2026

Données par part en pleine jouissance

	Du 01/01/2026 au 30/04/2026	Du 01/05/2026 au 31/07/2026	Du 01/08/2026 au 31/12/2026	Année 2026
Revenus fonciers	0%	0%		0%
Revenus financiers	0%	0%		0%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger	0 €	0 €		0 €
Dont produits financiers	0,00 €	0,00 €		0,00 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger	0 €	0 €		0,00 €

Source : Greenman Arth

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux de distribution **2022**[6] :
5,52%

Taux de distribution **2023**[6] :
3,01%

Taux de distribution **2024**[6] :
4,00%

Taux de distribution **2025**[6] :
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 31/07/2026 (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.

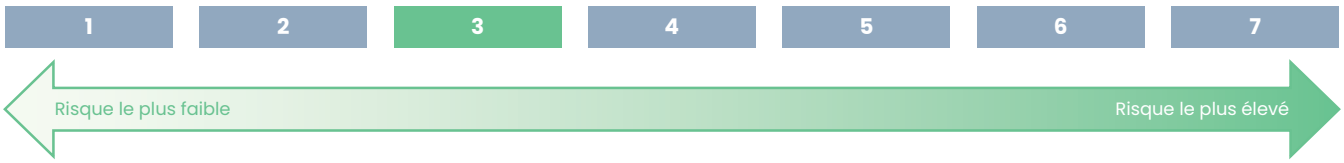
6 Taux de distribution : Division de dividendes brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier 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

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 €.
Date d'entrée en jouissance*	Les parts souscrites entrent en jouissance au début de la période de souscription suivante, dans un délai maximal de 4, 3 ou 5 mois selon la période.
Les modes de souscription	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-àdire 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 tout moyen permettant un accusé 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

GREENMAN
ARTH

GMA
ESSENTIALIS

**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

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 128 784 € – 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