Docusign Envelope ID: 91D4CE7C-C54B-8988-830D-14489881740D

SCPI GMA ESSENTIALIS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social sis au 1, rue de la paix – 75002 PARIS

RCS PARIS D 908 189 459

VISA SCPI : 21-19 du 21/12/2021

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six,

Le vingt-quatre septembre,

À neuf heures trente-neuf minutes,

Les associés de la société GMA ESSENTIALIS, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est situé 1, rue de la Paix, 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sur convocation de la Société de Gestion, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Dissolution anticipée de la Société ;
- Nomination du liquidateur ;
- Pouvoirs en vue des formalités légales.

La Société de Gestion déclare avoir convoqué chaque associé par lettre simple, ou par voie électronique pour ceux ayant préalablement accepté ce mode de convocation et un avis de convocation a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO n° 108, annonce n° 2603628) en date du 9 septembre 2026.

Il a été établi une feuille de présence, émargée par chaque membre de l'Assemblée lors de son entrée en séance, tant en son nom personnel qu'en sa qualité de mandataire. Y sont annexés les pouvoirs des associés représentés ainsi que les formulaires de vote par correspondance.

L'Assemblée est présidée, conformément aux Statuts de la Société, par la Société de Gestion, GREENMAN ARTH, représentée par son Président, Monsieur John WILKINSON, dûment habilité.

Monsieur Pierre BOURGUIGNON, également désigné Secrétaire de séance, et Madame Sylvie SWIATEK, membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix parmi les personnes présentes et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Monsieur Alexandre KASSE, du cabinet FORVIS MAZARS SA, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoqué, est présent.

Monsieur Peter O'REILLY et Monsieur Stanislas WOJCIK, de la société Greenman Arth, sont également présents.

Docusign Envelope ID: 91D4CE7C-C54B-8988-830D-14489881740D

Les associés présents, représentés au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire ou ayant voté par correspondance, possèdent 125 141 parts sociales sur les 219 456 parts sociales ayant le droit de vote, soit une participation de 57,02 %. Conformément à l'article 23.2 des statuts, aucune condition de quorum n'est requise pour la validité des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

La Société de Gestion atteste que les pouvoirs et les formulaires de vote par correspondance lui ont été remis et que la liste des pouvoirs, annexée à la feuille de présence, a été signée tant par elle-même que par les scrutateurs.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- la feuille de présence à l'Assemblée ;
- les pouvoirs des associés représentés par des mandataires ;
- les formulaires de vote par correspondance ;
- un exemplaire de l'annonce parue au BALO n° 108 du 9 septembre 2026 ;
- le rapport de la Société de Gestion ;
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée.

La Société de Gestion déclare ensuite la discussion ouverte.

La Société de Gestion rappelle les éléments ayant conduit à la présente convocation, notamment la diminution de la collecte, la multiplication des demandes de retrait et le niveau de rendement de la SCPI.

Interrogée sur l'origine des demandes de retrait, la Société de Gestion indique que celles-ci peuvent notamment résulter de besoins de liquidité, en particulier de la part de porteurs de parts significatifs, ou d'une réorientation des investissements vers des SCPI offrant des niveaux de rendement plus élevés.

Elle indique également que le marché des SCPI s'est développé avec la création de nombreuses nouvelles SCPI au cours des dernières années.

S'agissant du portefeuille, la Société de Gestion présente les principaux indicateurs clés ainsi que les éléments relatifs à la composition du patrimoine.

Des questions sont posées concernant les actifs français et allemands. La Société de Gestion apporte les précisions relatives à la situation locative des actifs français ainsi qu'aux manifestations d'intérêt concernant certains actifs allemands. Elle présente également les différents éléments de gouvernance mis en œuvre dans le cadre des opérations envisagées, notamment afin de prévenir et de gérer les éventuels conflits d'intérêts, en particulier l'obligation de recourir à un avis de valeur indépendant pour toute cession à une entité liée à la Société de Gestion, ainsi que la soumission de toute cession au Conseil de Surveillance.

Docusign Envelope ID: 91D4CE7C-C54B-8988-830D-14489881740D

Une question est posée concernant les alternatives à la liquidation. La Société de Gestion indique que différentes options ont été examinées, notamment la poursuite de l'exploitation, le transfert de la gestion, la fusion avec une autre SCPI et la liquidation, cette dernière option étant soumise au vote de l'Assemblée.

Interrogée sur les modalités de cession des actifs, la Société de Gestion présente les modalités envisagées pour la cession des actifs ainsi que le calendrier prévisionnel. Elle précise les modalités applicables aux opérations de cession et rappelle que les frais de cession prévus statutairement s'établissent à 3 % HT du prix net vendeur.

La Société de Gestion indique qu'une distribution de revenus pourrait intervenir en décembre 2026, sous réserve du résultat distribuable, et que les premières distributions liées à la liquidation sont envisagées au deuxième ou troisième trimestre 2027.

Interrogée sur le montant revenant aux associés à l'issue de la liquidation, la Société de Gestion indique que celui-ci dépendra notamment du produit des cessions, des revenus et charges ainsi que des frais liés aux opérations de liquidation. Elle précise qu'aucune estimation définitive ne peut être communiquée à ce stade.

Aucune autre question n'étant soulevée, le Président invite l'Assemblée à se prononcer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

(Dissolution anticipée de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion,

décide la dissolution de la Société à compter de ce jour.

Conformément à la loi, la Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

A compter de la dissolution, et au cours de la période de liquidation, la dénomination sociale sera suivie de la mention « société en liquidation » et le siège de la liquidation restera fixé au siège social.

Conformément à l'article 29 des statuts de la SCPI, 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.

Sous réserve de l'avancement des opérations de liquidation et de la réalisation effective des actifs dans les conditions anticipées, les premières distributions du boni de liquidation pourraient intervenir à compter du deuxième ou du troisième trimestre 2027 ;

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la Société afin d'y refléter les décisions prévues ci-dessus.

Docusign Envelope ID: 91D4CE7C-C54B-8988-830D-14489881740D

Vote pour : 120 060

Vote contre : 4 886

Abstention : 195

La résolution est approuvée.

DEUXIEME RESOLUTION

(Nomination du liquidateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion,

rappelle que, conformément à l'article 29 des statuts de la Société, la Société de Gestion assure les fonctions de liquidateur en cas de dissolution anticipée de la Société décidée par l'Assemblée Générale ;

prend acte de la désignation, en qualité de liquidateur de la Société dissoute, de la société Greenman Arth, dont le siège social est sis 1, Rue de la Paix 75002 Paris, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro 887 518 173, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 21000026 (le « Liquidateur »). Le Liquidateur est nommé pour toute la durée de la liquidation débutant à la date de la présente assemblée ;

rappelle que, conformément à l'article 29 des statuts de la Société, le Liquidateur a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif social. Il peut notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'il juge convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI dissoute. Il peut réaliser, par la voie qu'il juge convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, prendre toute décision de quelque nature que ce soit en vue de faciliter la réalisation, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalités juridiques ;

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la Société afin d'y refléter les décisions prévues ci-dessus.

Vote pour : 118 462

Vote contre : 6 229

Abstention : 450

La résolution est approuvée.

Docusign Envelope ID: 91D4CE7C-C54B-8988-830D-14489881740D

TROISIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités légales)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Vote pour : 119 523

Vote contre : 5 440

Abstention : 178

La résolution est approuvée.

La séance est levée à onze heures et quinze minutes.

Il a été dressé le présent procès-verbal, qui, après lecture, a été signé par tous les membres du Bureau.

Le Président

John WILKINSON

DocuSigned by:
CF15B274D4B2400...

Le Secrétaire de séance

Pierre BOURGUIGNON

Signé par :
PIERRE BOURGUIGNON
6F9A70914C2544E...

Un Scrutateur

Pierre BOURGUIGNON

Signé par :
PIERRE BOURGUIGNON
6F9A70914C2544E...

Un Scrutateur

Sylvie SWIATEK

Signé par :
SYLVIE SWIATEK
BFDA56BAD1D34B4...

Docusign Envelope ID: 91D4CE7C-C54B-8988-830D-14489881740D