



Favoriser le Progrès,
Créer de la Valeur

Bulletin trimestriel d'information n°13

Période analysée : du 1^{er} Janvier au 31 Mars 2025

Période de validité : 2^{ème} trimestre 2025

ÉDITO

Chers associés, chers partenaires,

Le premier trimestre 2025 marque un retour progressif à la croissance dans un contexte économique européen encore contrasté. En France, l'activité économique repart légèrement à la hausse, avec une progression du PIB de 0,1 %, après un repli au trimestre précédent. Toutefois, la consommation des ménages reste stable, signalant une certaine prudence. En Allemagne, la croissance est un peu plus soutenue, avec une augmentation de 0,2 % du PIB, confirmant la solidité de la première économie européenne.

Les tensions inflationnistes, quant à elles, poursuivent leur repli. En mars, l'inflation annuelle s'établit à +0,8 % en France et à +2,2 % en Allemagne. Ce ralentissement de la hausse des prix a favorisé une nouvelle série de mesures de soutien monétaire de la part de la Banque centrale européenne, qui a procédé à trois baisses consécutives de ses taux directeurs depuis le début de l'année. Le taux de dépôt est ainsi passé de 2,75 % à 2,25 % en l'espace de trois mois, dans l'objectif de soutenir la demande et l'investissement.

Dans ce contexte de reprise graduelle, le marché de l'investissement immobilier affiche des signes encourageants. En France, les volumes investis ont bondi de plus de 60 % par rapport au premier trimestre 2024 pour atteindre 3,4 milliards d'euros. Le segment du commerce, particulièrement dynamique, a représenté 1,3 milliard d'euros, soit près de 38 % du total investi. En Allemagne, le marché a également redémarré positivement avec 7,4 milliards d'euros

investis au T1 2025, en hausse de 17 % sur un an. Les actifs alimentaires y restent les plus recherchés : supermarchés et retail parks ont concentré plus de 60 % du volume total des transactions.

Dans un contexte porteur, la SCPI GMA Essentialis affiche une capitalisation de 43 303 590 euros à la clôture du trimestre, accompagnée d'un taux d'occupation financier proche de 100 %. Ces performances illustrent la solidité de notre stratégie d'investissement, axée sur l'immobilier alimentaire en Europe, un secteur résilient.

Nos locataires confirment également leur solidité. En France, Carrefour poursuit sa montée en puissance avec un chiffre d'affaires de 39,5 milliards d'euros en 2024, en hausse de 3,5 %, et atteint son meilleur niveau de parts de marché depuis dix ans. En Allemagne, les enseignes Edeka et Rewe affichent des performances remarquables avec respectivement 44,3 et 42 milliards d'euros de ventes en 2024, soutenus par une forte demande des consommateurs pour les produits de qualité à prix compétitifs.

Conscients des défis à venir mais confiants dans les fondamentaux de notre secteur, nous poursuivons avec conviction le développement de la SCPI GMA Essentialis.

Cordialement,

Abhishek JHA,
Président de Greenman Arth

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2025



Capitalisation² :

43 303 590 €



Nombre d'associés :

972



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 : INSEE, Destatis, CBRE, Kantar

² Il s'agit du nombre de parts au 31 mars 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 €
TOTAL	972	4 877	100	0	0	214 125	43 303 590 €

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 mars 2025

	Prix en €
Valeur de réalisation ¹ (par part)	167,05 €
Valeur de reconstitution ² (par part)	216,87 €



DIVIDENDES 2025

Données par part en pleine jouissance

	1 ^{er} Trimestre 2025
Revenus fonciers	100%
Revenus financiers	0%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger	2,06 €
Dont produits financiers	0,00 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger	2,06 €
Date de versement	07/05/2025

Source : Greenman Arth



Dividende / part :
2,06 € / part

Le montant du 1^{er} acompte sur dividende de l'exercice 2025, s'élève à 2,06 € pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre.

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 31 mars 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



58 610 356 €

Valeur estimée du portefeuille

43 711 m²

Surface



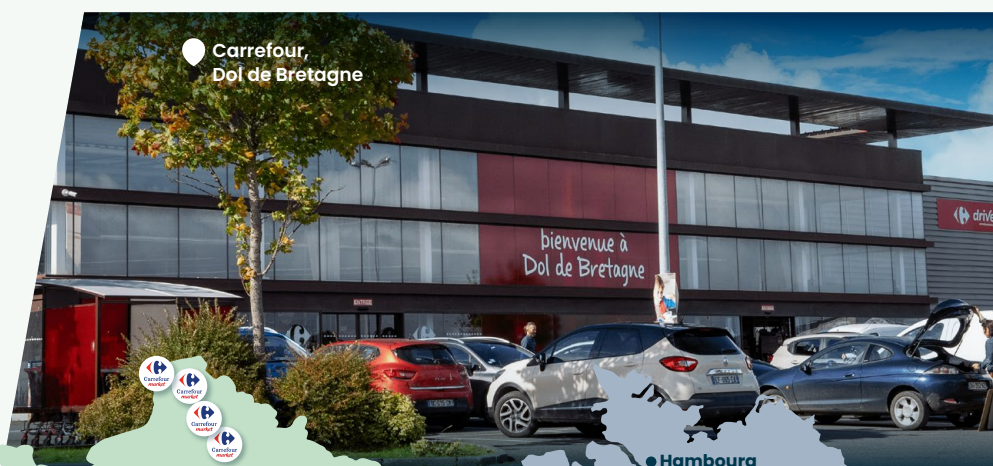
873,8 K€

Loyers encaissés au T1 2025



19

Locataires



Taux d'occupation financier¹ T1 2025

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

Taux d'occupation physique² T1 2025

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

Répartition sectorielle³

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

Répartition géographique⁴

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

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.

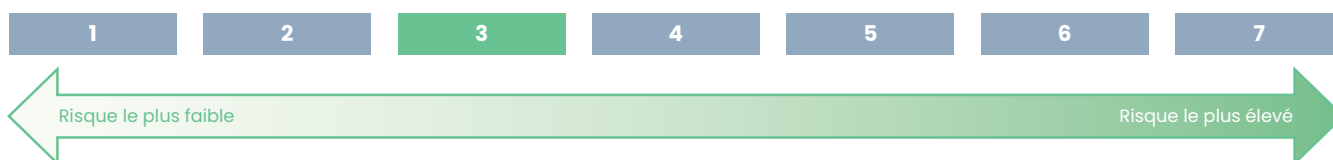
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

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 €.
Date d'entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant la date de souscription.
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-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



Favoriser le Progrès,
Créer de la Valeur

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

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