



Favoriser le Progrès,
Créer de la Valeur

Bulletin d'information n°15

Période analysée : du 1^{er} août au 31 décembre 2025

Période de validité : 3^{ème} Période 2025

ÉDITO

Chers associés, chers partenaires,

L'année 2025 s'achève dans un environnement économique qui, sans être totalement stabilisé, montre des signes tangibles d'amélioration en Europe. En France comme en Allemagne, la croissance est restée modérée, mais la trajectoire s'est progressivement clarifiée au fil des mois. Le ralentissement de l'inflation constitue un signal encourageant : en France, la hausse des prix s'est établie à 0,8 % sur un an en décembre, avec une inflation alimentaire contenue, tandis qu'en Allemagne, l'indice des prix à la consommation ressort à 1,8 % sur un an. Après deux années de contraction, l'économie allemande a retrouvé une croissance légèrement positive en 2025, portée par la consommation des ménages et les dépenses publiques. Ce contexte, encore prudent, marque néanmoins une étape importante vers une normalisation progressive des conditions économiques, créant un cadre plus lisible pour les acteurs de l'investissement.

Dans ce paysage en transition, le marché de l'investissement immobilier a confirmé, en 2025, une dynamique de reprise graduelle. En France, si les volumes globaux demeurent inférieurs aux niveaux historiques, le segment des actifs commerciaux a su tirer son épingle du jeu. Avec 2,8 milliards d'euros investis sur l'année, en progression de 6 %, le secteur conserve une part de marché stable et significative. Le quatrième trimestre, plus actif qu'anticipé, a rappelé le rôle clé de la fin d'année dans la consolidation des volumes. Les investisseurs restent sélectifs, privilégiant des actifs sécurisés et des stratégies de réallocation raisonnées, dans une logique de création de valeur progressive plutôt que de déploiement massif de capitaux. Cette approche, mesurée mais constructive, ouvre des perspectives plus favorables pour 2026, dans un contexte où l'ajustement entre vendeurs et acquéreurs devrait encore s'améliorer.

En Allemagne, l'année 2025 confirme également un point d'inflexion. Avec 33 milliards d'euros investis, le marché affiche un léger recul par rapport à 2024, mais surtout une nette accélération au second semestre. Le dynamisme du dernier trimestre témoigne d'un retour de la confiance, porté par l'amélioration des perspectives économiques et par l'intérêt constant des investisseurs internationaux pour ce marché structurant. L'immobilier

commercial, et plus particulièrement les actifs alimentaires, continue de bénéficier de fondamentaux solides. Dans un environnement où la compression des rendements reste limitée par le niveau des taux longs, la création de valeur repose de plus en plus sur la qualité des revenus locatifs et sur une gestion active des portefeuilles, une approche pleinement en ligne avec la stratégie de GMA Essentialis.

L'année 2025 a par ailleurs été marquée par des évolutions significatives au sein de la grande distribution alimentaire en France, confirmant la capacité du secteur à se transformer. La recomposition du paysage commercial s'est accélérée, notamment à travers les opérations de cession et de reprise de réseaux. Dans ce mouvement, Carrefour s'est distingué par une stratégie offensive et structurante : intégration des enseignes Cora et Match, renforcement de sa présence régionale avec l'acquisition du groupe Magne, et développement de partenariats ciblés dans le sud de la France. Ces opérations ont permis au groupe de consolider sa couverture territoriale et d'accroître ses parts de marché, qui atteignent 21,6 % en 2025. Pour GMA Essentialis, l'évolution de ce locataire de premier plan constitue un facteur de visibilité et de solidité supplémentaire, illustrant la pertinence de notre exposition à des acteurs majeurs du secteur alimentaire.

À la clôture de l'exercice 2025, la SCPI GMA Essentialis présente des indicateurs qui traduisent la cohérence de sa stratégie et la résilience de son positionnement. Le taux d'occupation financier s'établit à 99,7 %, la capitalisation atteint 44,5 M€, et le taux de distribution pour l'année 2025 ressort à 4%. Ces chiffres, appelés à être consolidés, s'inscrivent dans une logique de gestion prudente. À l'aube de 2026, nous abordons la nouvelle année avec confiance : les signaux économiques sont mieux orientés, les marchés immobiliers retrouvent progressivement de la fluidité et les fondamentaux du secteur alimentaire demeurent solides. Plus que jamais, notre ambition reste inchangée : poursuivre un développement maîtrisé, au service de la stabilité et de la création de valeur à long terme.

Cordialement,

Abhishek JHA,
Président de Greenman Arth

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025



Capitalisation² :

44 550 858 €



Nombre d'associés :

999



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 décembre 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 €
Du 01/04/2025 au 31/07/2025	17	8 054	2 666	0	0	219 513	44 468 437 €
Du 01/04/2025 au 31/07/2025	10	3 551	3 501	0	0	219 563	44 550 858 €
TOTAL	999	16 482	6 267	0	0	219 563	44 550 858,00 €

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)	158,81 €
Valeur de reconstitution ² (par part)	216,87 €



TRI³ :
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	3 ^{ème} Période 2025 Du 01/08/2025 au 31/12/2025	Année 2025
Revenus fonciers	100%	100%	100%	100%
Revenus financiers	0%	0%	0%	0%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger	2,06 €	2,75€	3,43 €	8,24 €
Dont produits financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger	2,06 €	2,75€	3,43 €	8,24 €
Date de versement	07/05/2025	14/08/2025	30/01/2026	



Dividende / part :
3,43 € / part

Le montant du 3^{ème} acompte sur dividende de l'exercice 2025, s'élève à 3,43 € pour une part ayant pleine jouissance sur la période.

Source : Greenman Arth

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux de distribution 2022⁶ :
5,52%

Taux de distribution 2023⁶ :
3,01%

Taux de distribution 2024⁶ :
4,00%

Taux de distribution 2025⁶ :
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 décembre 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



59 084 172 €

Valeur estimée du portefeuille

43 711 m²

Surface



1,5 M€

Loyers encaissés au P3 2025

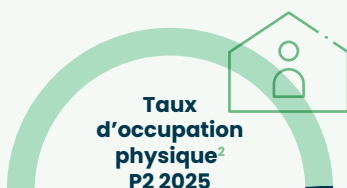


19

Locataires



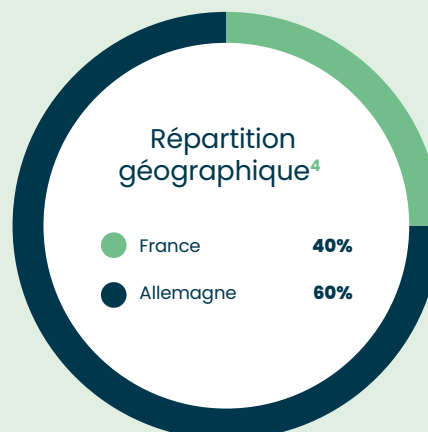
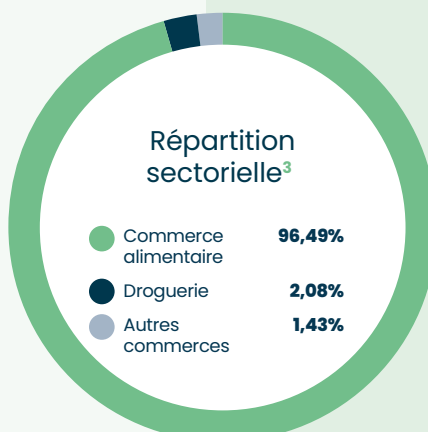
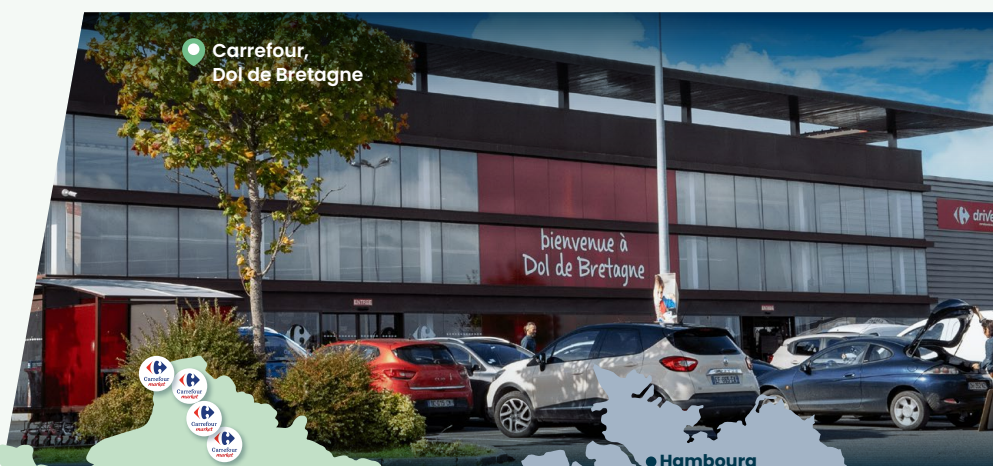
- Taux Occupation Financier (TOF) **99,70%**
- Locaux disponibles à la location **0,30%**



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



Carrefour,
Dol de Bretagne



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.

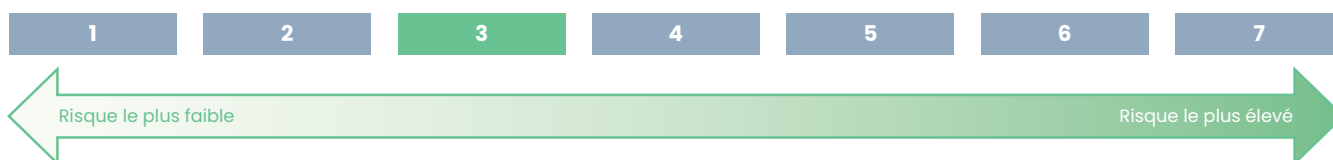
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

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*	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-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 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).

Commission de retrait : Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion percevra à compter de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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



**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