



Favoriser le Progrès,
Créer de la Valeur

Bulletin d'information n°16

Période analysée : du 1er Janvier au 30 Avril 2026

Période de validité : 1^{ère} période 2026

ÉDITO

Chers associés, chers partenaires,

La première période 2026 s'inscrit dans un environnement économique contrasté, où la résilience de certaines économies européennes côtoie des signaux de fragilité. En France, la croissance s'est avérée nulle sur la période, pénalisée par une demande intérieure atone et une contribution du commerce extérieur fortement négative. L'Allemagne affiche pour sa part une progression de +0,3 % de son PIB, confirmant la stabilisation progressive de son appareil productif après plusieurs séquences de stagnation. Sur le front des prix, une réaccélération de l'inflation s'est manifestée, tirée principalement par la hausse des prix énergétiques dans un contexte géopolitique tendu, invitant l'ensemble des acteurs économiques à la vigilance.

Sur le marché de l'investissement immobilier, le commerce affiche une performance solide avec 849 M€ de transactions au T1 2026, représentant 46 % des volumes immobiliers, témoignant d'un intérêt soutenu des investisseurs pour les actifs commerciaux. Dans ce contexte, les stratégies adossées à des revenus locatifs stables et à des locataires de premier plan conservent toute leur pertinence.

Les fondamentaux opérationnels de GMA Essentialis demeurent solides : le taux d'occupation financier s'établit à 99,7 % et le recouvrement des loyers est assuré à 100 %. Ces indicateurs témoignent de la résilience du portefeuille et de la qualité des actifs détenus, principalement constitués de supermarchés loués à des enseignes de référence telles que Carrefour, REWE et EDEKA.

La période a néanmoins été marquée par plusieurs événements significatifs que la Société de Gestion se doit de vous communiquer avec transparence. Le projet d'acquisition « Jumbo », portant sur trois actifs en Allemagne, n'a pas abouti et a fait l'objet d'un accord de résiliation en date du 14 avril 2026. Si cette issue est regrettable, les engagements pris par la Société de Gestion quant au remboursement des commissions d'acquisition, à hauteur de 694 561 € au plus tard le 31 décembre 2026, sont fermes et sécurisés. Par ailleurs,

le contentieux relatif à un dépôt séquestré de 1 133 500 €, en cours devant le tribunal judiciaire de Paris, fait l'objet d'un suivi attentif ; après analyse avec son conseil juridique, la Société de Gestion considère que les chances de restitution intégrale de ces sommes sont élevées. Enfin, des travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture de l'actif Carrefour de Châtillon-sur-Chalaronne, estimés à 360 000 €, ont été identifiés et feront l'objet d'une prise en charge dans les meilleurs délais.

Dans ce contexte, et conformément à son obligation d'agir dans l'intérêt exclusif des associés, la Société de Gestion a décidé, à titre strictement conservatoire, de ne pas procéder à la distribution du dividende afférent à la période du 1er janvier au 30 avril 2026. Cette décision vise à préserver la trésorerie de la SCPI afin de lui permettre de faire face aux conséquences financières des éléments identifiés. Elle ne résulte en aucun cas d'une dégradation de la performance locative, qui demeure satisfaisante.

À ce stade, la priorité de la Société de Gestion est de résoudre avec diligence les situations en cours et de préserver les intérêts des associés dans les meilleures conditions possibles. Les associés seront tenus informés de toute évolution significative au fur et à mesure de l'avancement des dossiers. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et de votre compréhension dans cette période exigeante.

Cordialement,

L'équipe Greenman ARTH

CHIFFRES CLÉS AU 30/04/2026



Capitalisation² :
37 135 414 €



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 30 avril 2026 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 31/12/2025	999	16 482	6 267	0	0	219 563	44 550 858 €
1 ^{ère} période 2026	969	963	41 067	0	0	179 459	37 135 414 €
2 ^{ème} période 2026							
3 ^{ème} période 2026							
TOTAL	969	17 445	47 334	0	0	179 459	37 135 414 €

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 30 avril 2026

	Prix en €
Valeur de réalisation ¹ (par part)	160,17 €
Valeur de reconstitution ² (par part)	207,79 €



TRI³ :
NA



Ratio de dettes⁴ :
38,63%

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%
Revenus financiers	0%			0%
Revenus distribués avant réintégration impôt étranger	0 €			0%
Dont produits financiers	0,00 €			0,00 €
Revenus distribués après réintégration impôt étranger	0 €			0,00 €

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 30 avril 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 1^{er} janvier de l'année N.

LE PORTEFEUILLE



14

Actifs



59 353 343 €

Valeur estimée du portefeuille

43 711 m²

Surface



1,2 M€

Loyers encaissés au P1 2026

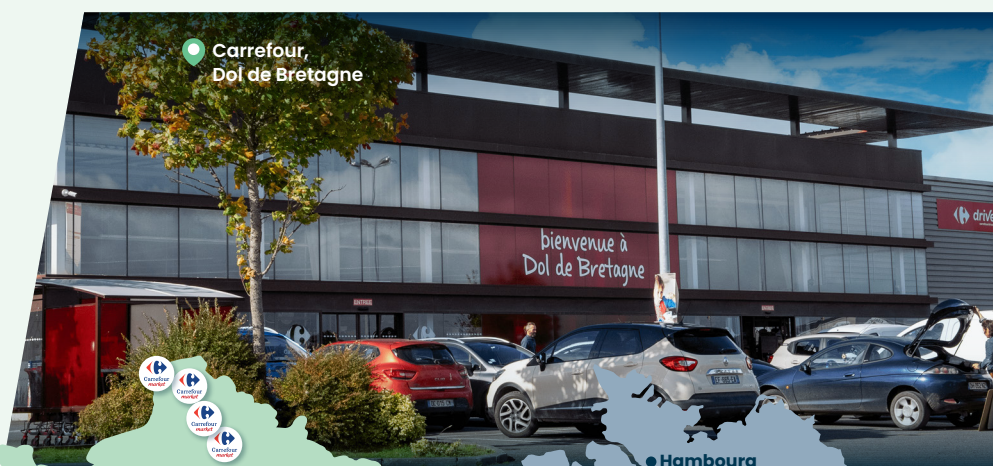


19

Locataires



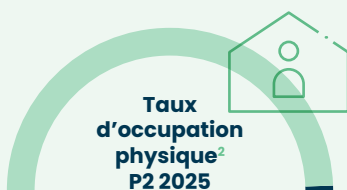
Carrefour,
Châtillon-sur-Chalaronne



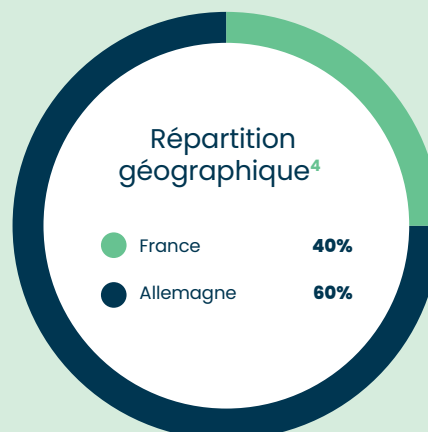
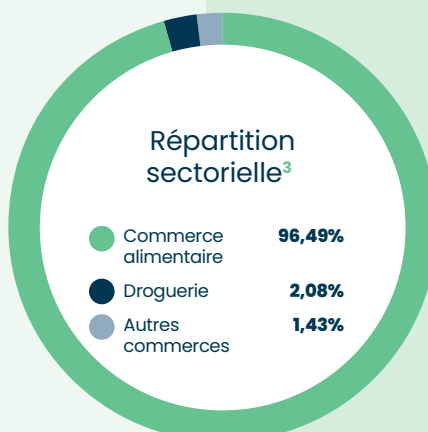
Carrefour,
Dol de Bretagne



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



- 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.

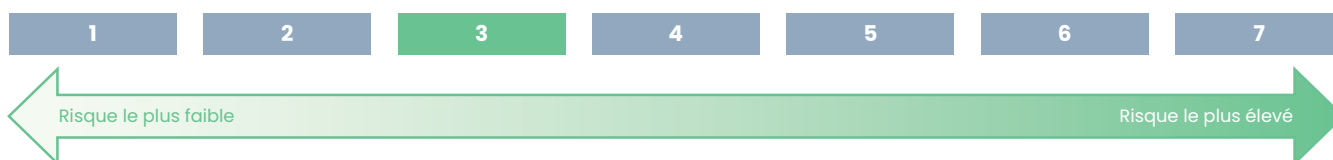
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

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 €.
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