



RAPPORT ANNUEL
GMA ESSENTIALIS

2025

INFORMATIONS LÉGALES :

GREENMAN ARTH – Société de Gestion

Société par Actions Simplifiée au capital de 128 322 €

Siège social : 1, rue de la paix – 75002 PARIS

SIRET : 887 518 173 00026 RCS Paris

N° TVA intracommunautaire : FR76 887 518 173

N° agrément délivré par l'AMF : GP-21000026, le 26/08/2021

SCPI GMA ESSENTIALIS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable, autorisée à la commercialisation en France

Siège social : 1, rue de la Paix – 75002 PARIS

SIRET : 908 189 459 00013 RCS PARIS

VISA SCPI : 21-19, le 21/12/2021

La Note d'Information de la SCPI GMA Essentialis a reçu le VISA n° 21-19 en date du 21/12/2021.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur les sites Internet : www.greenmanarth.com et www.gmaessentialis.com

Conseil de Surveillance

- Monsieur Loïc DUPONT
- GREENMAN GES 2 SARL
- Monsieur Nicolas JURCZYK
- Monsieur André HESS
- SCI OXYGENE
- SOFIMO SAS
- Monsieur Nicolas TENOUX

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de Surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale de clôture des comptes annuels de l'exercice 2027.

Expert immobilier

CBRE Valuation

131, rue de Wagram

75017 Paris

Son mandat expire lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Commissaires aux Comptes

FORVIS Mazars SA

45, rue Kléber

92300 Levallois Perret

Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2027.

Dépositaire

ODDO BHF SERVICES

12, boulevard de la Madeleine

75009 Paris

SOMMAIRE

L'essentiel de l'année 2025

Le mot de Greenman Arth

RAPPORT DE GESTION

Analyse du marché

Le patrimoine de la SCPI

Gouvernance et gestion des risques

Annexe SFDR (Article 9)

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2025

États financiers

Annexes comptables au 31/12/2025

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

PROJETS DE RÉOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Acheter des parts de la SCPI GMA Essentialis est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2025

CHIFFRES CLÉS ET DONNÉES AU 31/12/2025

Données financières :



Le prix de la part de la SCPI GMA Essentialis est de 206,00 € depuis le 14 juillet 2023, avec une valeur de retrait à 185,40 €.



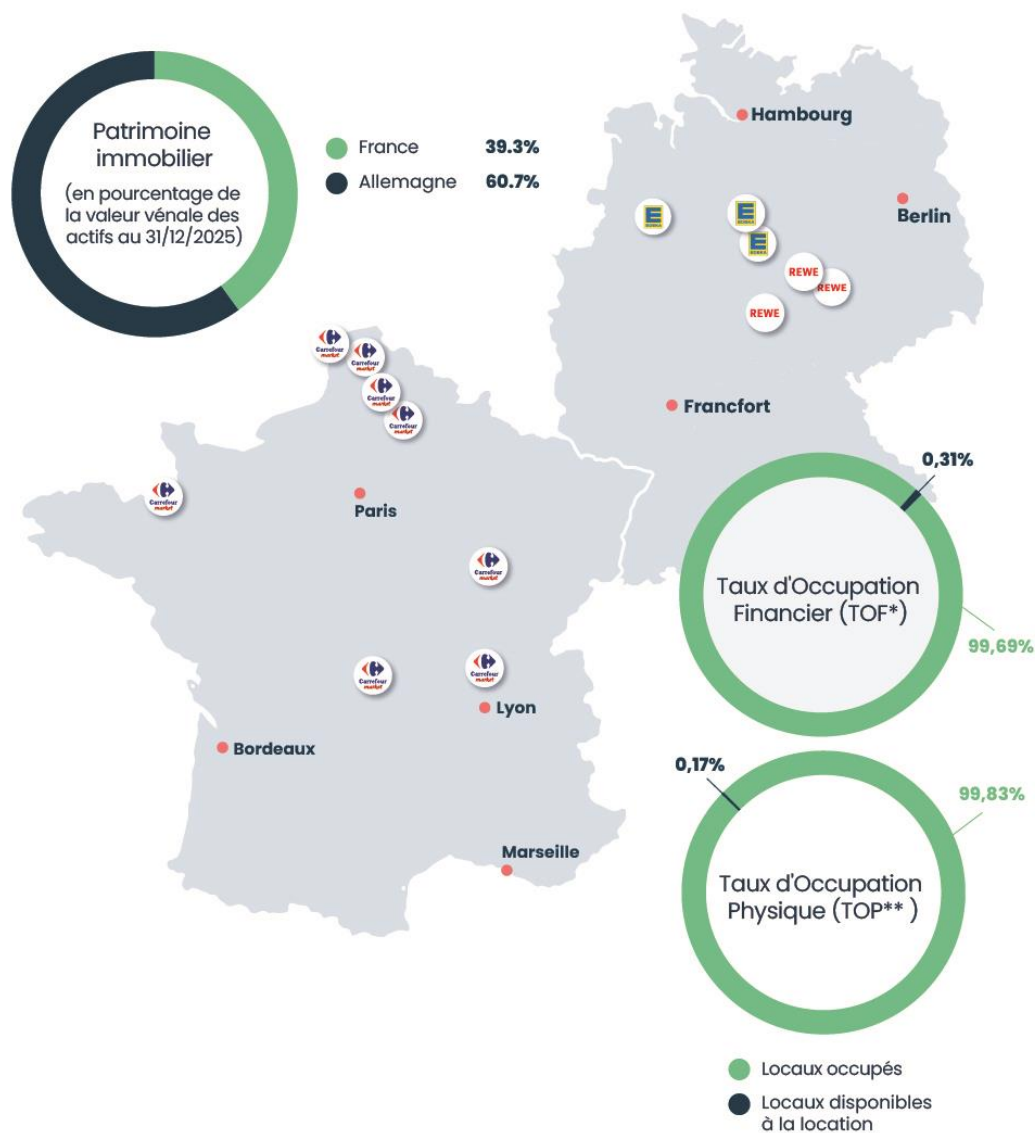
Nombre d'associés :	999
Nombre de parts souscrites depuis le début de la SCPI :	219 563 parts (+5 % vs 2024)
Capitalisation :	44 550 858 €
Taux de distribution 2025* :	4,00 %
Taux de distribution 2024* :	4,00 %
Valeur comptable :	172,68 € / part
Valeur de réalisation :	160,17 € / part
Valeur de reconstitution :	207,79 € / part
Valeur IFI Résidents :	183,5 € / part
Valeur IFI Non-Résidents :	73 € / part



Actifs :	14
Baux :	19
Surfaces gérées :	43 710 m ²
Valeur estimée du portefeuille :	59 353 343 €
Loyers facturés :	3 572 717 €
Taux de recouvrement des loyers :	100,00 %

** Taux de distribution : il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français et allemands (payés 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), divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.*

LE PATRIMOINE GMA ESSENTIALIS



* Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est le rapport entre le montant total des loyers, indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

** Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI au 31 décembre 2025. Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

DISTRIBUTIONS DES REVENUS

Dividende annuel brut par part en 2025* :

Taux de distribution 2025** :

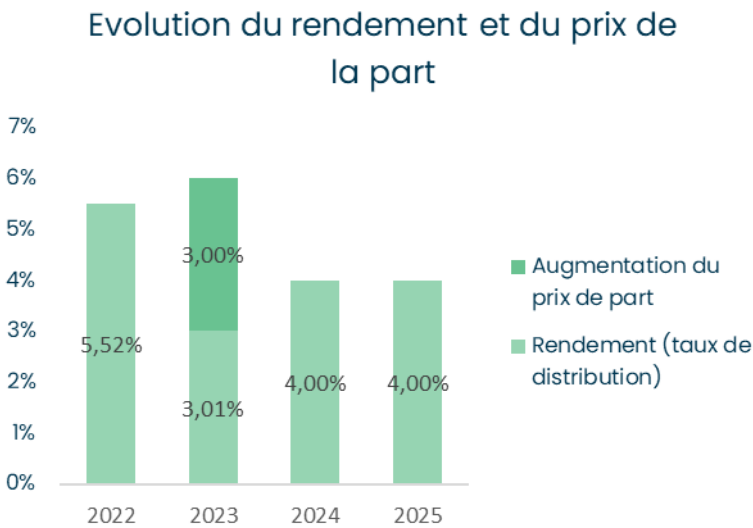
8,24 €

4,00 %

	2022	2023	2024	1T 2025	P2 2025	P3 2025	2025
Revenus fonciers	100,00%	82,60%	98,67%	99,51%	98,55%	98,83%	98,91%
Revenus financiers	0,00%	17,40%	1,33%	0,49%	1,45%	1,17%	1,04%
Dividendes nets liés aux loyers perçus	11,04 €	4,96 €	8,14 €	2,05 €	2,71 €	3,39 €	8,15 €
Dividendes nets liés aux revenus financiers perçus	- €	1,04 €	0,11 €	0,01 €	0,04 €	0,04 €	0,09 €
Dont prélèvement forfaitaire unique (PFU)							
d'impôt sur les revenus financiers	- €	0,07€	0,02 €	- €	- €	0,02 €	0,02 €
Impôt allemand							
Payé par GMA Essentialis et déductible en France	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Dividendes bruts distribués par part	11,04 €	6,02 €	8,25 €	2,06 €	2,75 €	3,43 €	8,24 €

* Montant par part pour un associé en jouissance au 1er janvier de l'année n.

** Taux de distribution : il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français et allemands (payés 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), divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.



Source : Greenman Arth

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

¹ Performance globale annuelle : il s'agit du rapport entre le dividende brut de l'année N majoré de la différence entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et le prix de souscription au 1^{er} janvier N ; et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

INVESTISSEURS ET CAPITAL

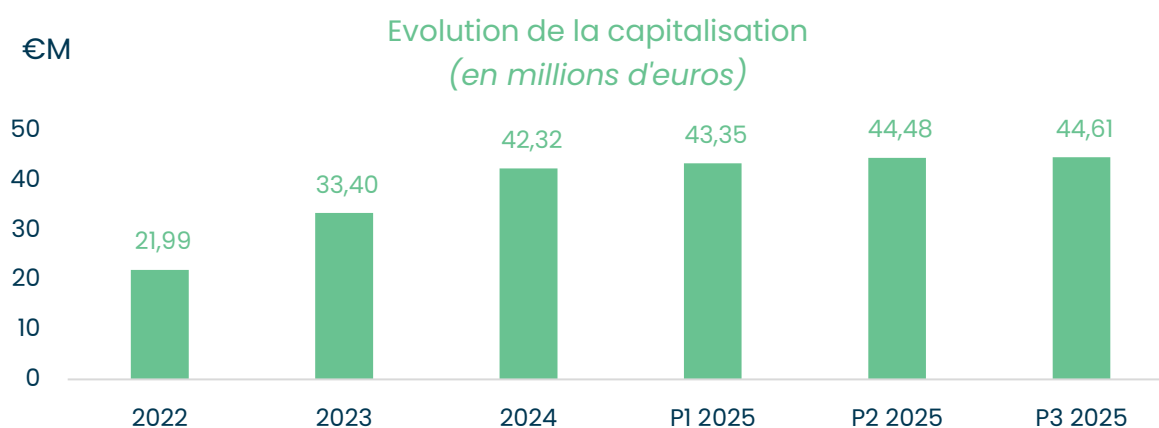
Associés : 999

Nombre de parts souscrites : 219 563

Prix de souscription par part au 1^{er} janvier 2025 : 206 €

Prix de retrait par part au 1^{er} janvier 2025 : 185,40 €

Capitalisation au 31 décembre 2025 : 44 550 858 €



Source : Greenman Arth

LE MOT DE GREENMAN ARTH

Chers Associés et Partenaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2025 de votre SCPI GMA Essentialis, l'occasion de revenir sur ses performances ainsi que sur les faits marquants de l'exercice.

Avec une collecte en retrait en 2025, dans un contexte de marché plus sélectif, la SCPI a néanmoins poursuivi son activité. La valorisation du portefeuille a atteint 59 353 343 € au 31 décembre 2025, enregistrant une progression de +1,27 % par rapport à 2024. Ces éléments traduisent la stabilité du portefeuille, la cohérence de la stratégie d'investissement ainsi que la qualité des actifs sélectionnés.

Au cours de l'exercice, le portefeuille n'a pas fait l'objet de nouvelles acquisitions et est resté stable. Il est composé de quatorze actifs, dont huit supermarchés en France exploités sous l'enseigne Carrefour, et six en Allemagne répartis entre les enseignes Rewe et Edeka, pour une surface totale de 43 711 m². Ces actifs répondent à des critères de sélection exigeants, fondés sur leur localisation régionale, leur intégration dans le tissu économique local et la solidité des locataires.

En 2025, la SCPI GMA Essentialis a poursuivi le déploiement de sa démarche SFDR article 9 à l'échelle de son patrimoine. La société de gestion a maintenu une attention particulière au suivi des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance appliquée aux actifs, dans le cadre de sa politique de gestion. Les actions mises en œuvre ont principalement concerné l'amélioration du suivi de la performance énergétique et l'optimisation de la gestion opérationnelle des immeubles, dans une logique de continuité et de bonne administration du portefeuille.

Des initiatives ont été poursuivies en partenariat avec les filiales du groupe Greenman. Le déploiement de solutions liées à la performance énergétique des actifs, incluant notamment des équipements de production d'énergie et de recharge pour véhicules électriques, a été engagé sur certains sites, en fonction de leur pertinence opérationnelle.

Parallèlement, la mise en place d'outils de suivi et de collecte de données énergétiques a été initiée afin de mieux appréhender les consommations et d'identifier les leviers d'optimisation, dans une logique de gestion progressive et adaptée du patrimoine.

La gestion des actifs s'inscrit dans une logique d'accompagnement des locataires et d'optimisation du fonctionnement des sites lorsque cela est pertinent. Les actions menées visent principalement à assurer la bonne exploitation des supermarchés et à maintenir leur adéquation avec les besoins opérationnels des enseignes. Cette approche contribue à la stabilité des relations locatives et à la bonne tenue des actifs dans le temps, dans le cadre d'une gestion prudente et centrée sur les fondamentaux immobiliers du portefeuille.

Au cours de l'exercice 2025, la société de gestion a exercé ses missions dans le respect du cadre réglementaire et dans l'intérêt des associés.

Nous remercions l'ensemble des équipes de Greenman Arth pour leur engagement et leur travail tout au long de l'exercice.

La société de gestion reste mobilisée afin d'assurer une gestion prudente et transparente des actifs, au service des associés et des partenaires.

Cordialement,

L'équipe de gestion Greenman Arth

RAPPORT DE GESTION



ANALYSE DU MARCHÉ

L'ÉCONOMIE EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

L'année 2025 a été marquée par un contexte politico-économique en constante évolution, rythmé par de nouveaux développements géopolitiques ayant influencé les marchés mondiaux, la zone euro ainsi que la France et l'Allemagne.

Le PIB de la France a atteint 2 979 milliards d'euros en 2025, marquant une croissance de 0,9 % par rapport à 2024 ; celui de l'Allemagne s'est établi à 4 469 milliards d'euros sur la même période, confirmant son rang de première économie européenne et de quatrième puissance mondiale. Ensemble, la France et l'Allemagne demeurent les deux principales économies européennes. Dans ce contexte, l'inflation a poursuivi son ralentissement, se stabilisant autour de 2,0 % en France et de 2,2 % en Allemagne en 2025.

Dans la zone euro, la croissance s'est établie autour de 1,2 % en 2025, traduisant une reprise modérée soutenue par la consommation des ménages et une amélioration progressive des échanges extérieurs. Cette dynamique reflète la résilience de l'économie européenne dans un environnement encore marqué par des incertitudes géopolitiques et économiques.

La croissance a notamment été soutenue par la vigueur relative de la demande intérieure, portée par la progression des salaires réels et la stabilité de l'emploi, dans un contexte de marchés du travail toujours solides et caractérisés par des taux de chômage historiquement bas. Par ailleurs, certaines économies ont bénéficié de soutiens budgétaires additionnels, notamment en matière d'investissements dans les infrastructures et la défense, en particulier en Allemagne.

Dans le même temps, l'amélioration progressive des conditions de financement, liée au cycle d'assouplissement monétaire engagé par la Banque centrale européenne depuis juin 2024, a contribué à soutenir l'activité économique au sein de la zone euro.

La Banque centrale européenne a ainsi poursuivi en 2025 l'ajustement de sa politique monétaire, en maintenant une trajectoire d'assouplissement progressif de ses taux directeurs afin d'accompagner le ralentissement de l'inflation et de soutenir l'activité économique. Les conditions de financement se sont ainsi graduellement détendues au cours de l'année.

Parallèlement, les marchés du travail sont restés globalement résilients, avec des taux de chômage stabilisés à des niveaux historiquement bas, contribuant à la stabilité du cadre macroéconomique.

Dans ce contexte, l'année 2025 s'inscrit dans un environnement économique mondial en évolution constante, marqué par une croissance modérée et des politiques monétaires progressivement plus accommodantes. La France et l'Allemagne continuent ainsi de bénéficier de fondamentaux économiques solides, malgré un environnement international qui demeure incertain.

Sources : OCDE, BCE, INSEE, Banque de France

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'année 2025 s'est terminée avec un volume total d'investissement immobilier en France d'environ 13,7 milliards d'euros, en hausse modérée par rapport à 2024, traduisant une reprise progressive du marché après un début d'année ralenti. L'activité a été soutenue par un regain de dynamisme en fin d'exercice, porté par plusieurs transactions significatives et une diversification progressive des typologies d'actifs immobiliers recherchés.

En 2025, l'investissement en immobilier de commerce en France a atteint environ 3 milliards d'euros. La demande continue de privilégier la qualité des actifs plutôt que les volumes de surfaces, traduisant une sélectivité accrue des investisseurs. Les petites et moyennes transactions continuent de représenter une part importante du marché, tandis que le segment des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros demeure plus mesuré.

L'immobilier allemand a poursuivi sa phase de reprise en 2025, avec un volume total d'investissement atteignant environ 33 milliards d'euros, confirmant la stabilisation progressive du marché après la correction des années précédentes. Cette dynamique a été particulièrement soutenue en fin d'année, portée par un regain d'activité transactionnelle et un retour progressif de la confiance des investisseurs.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier commercial en Allemagne a enregistré un volume d'investissement d'environ 6,4 milliards d'euros en 2025, en légère progression par rapport à l'année précédente, confirmant la résilience du segment retail dans un environnement encore sélectif.

Cette évolution traduit un marché en phase de normalisation, caractérisé par une sélectivité accrue des investisseurs et une attention particulière portée aux actifs prime et sécurisés, dans un contexte de transformation des conditions de financement et d'ajustement des valeurs immobilières.

Perspectives pour 2026

En France, le marché de l'investissement immobilier devrait néanmoins poursuivre sa reprise progressive, dans un contexte de normalisation des conditions de financement et de sélectivité toujours élevée, laissant entrevoir une remontée graduelle des volumes.

Par ailleurs, les critères ESG demeurent au cœur des stratégies immobilières. Le secteur poursuit son adaptation, notamment à travers le renforcement de la performance énergétique des actifs et l'intégration progressive des enjeux environnementaux dans la gestion des portefeuilles.

Les perspectives 2026 sur le marché allemand de l'investissement immobilier s'inscrivent dans la continuité d'un environnement en reprise progressive, mais toujours marqué par une forte sélectivité des investisseurs et un contexte géopolitique susceptible de générer des phases d'attentisme. L'activité devrait rester principalement portée par les transactions à actif unique, dans un marché caractérisé par une offre limitée d'actifs investissables et une normalisation graduelle des volumes.

Dans ce cadre, les opérations de grande taille devraient se maintenir à des niveaux encore inférieurs aux cycles précédents, tout en confirmant une amélioration progressive de la liquidité sur certaines classes d'actifs, notamment les segments défensifs.

Source : CBRE

LA GRANDE DISTRIBUTION ALIMENTAIRE

En France, l'année 2025 a confirmé la poursuite de la recomposition du paysage de la grande distribution. La réorganisation engagée autour de la cession et de la reprise progressive des anciens magasins du groupe Casino continue de produire ses effets, renforçant le poids des acteurs indépendants et des réseaux de proximité dans les dynamiques locales de distribution. Cette évolution contribue à une structure de marché toujours plus fragmentée, mais également plus compétitive.

Les acteurs indépendants conservent une position dominante dans la grande distribution française, représentant plus de la moitié des parts de marché, tandis que les grands groupes nationaux poursuivent leurs stratégies d'adaptation à travers la rationalisation de leurs réseaux, le développement de la franchise et le renforcement de leurs politiques de prix.

Le marché reste marqué par une intensité concurrentielle élevée et une recherche accrue de performance opérationnelle.

Concernant notre locataire Carrefour, l'exercice 2025 s'inscrit dans la continuité de sa stratégie de transformation et de discipline financière. Le groupe poursuit l'optimisation de son réseau, le développement de son modèle de franchise et la montée en puissance de ses marques de distributeur, qui constituent un levier clé de compétitivité dans un contexte de consommation encore contraint. Carrefour reste l'un des principaux acteurs du marché français de la grande distribution, avec une position solidement ancrée sur le segment des supermarchés et des formats de proximité.

En Allemagne, le marché demeure structuré autour de trois acteurs principaux : Edeka, Rewe et Aldi, dans un environnement fortement concurrentiel et toujours orienté vers la maîtrise des prix et la montée en puissance des marques de distributeur. Les analyses de marché 2025 soulignent que la part des marques propres reste structurellement élevée et continue de soutenir la rentabilité des enseignes.

Nos locataires ont poursuivi leur développement en 2025 dans un environnement stable mais sélectif. Edeka et Rewe confirment leur position de leaders du marché allemand, soutenus par la résilience de la consommation alimentaire et une stratégie axée sur la proximité, la qualité et l'optimisation des coûts.

Sources : KANTAR, Carrefour Document d'enregistrement universel 2025 NielsenIQ Germany 2025 / Edeka annual report 2025 / Rewe Group annual report 2025

LE PATRIMOINE DE GMA ESSENTIALIS

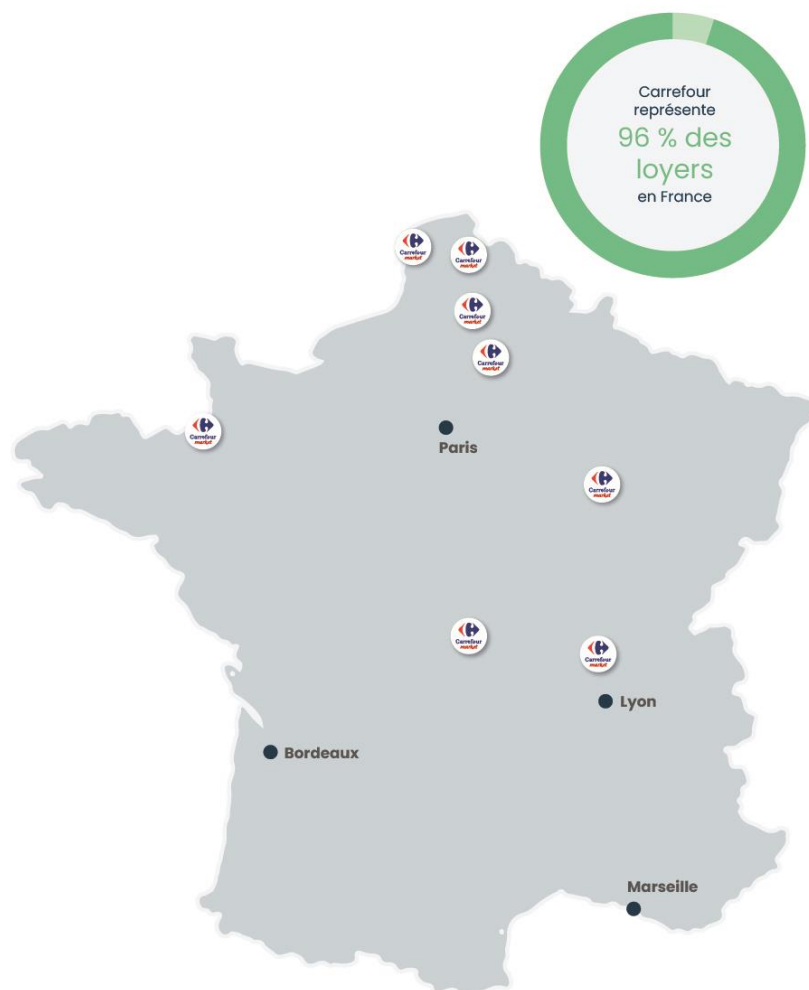
(Situation du patrimoine locatif au 31/12/2025)

LES ACTIFS EN FRANCE



Carrefour deuxième acteur de la grande distribution alimentaire en France

Carrefour représente 96 % des loyers en France



LES ACTIFS EN ALLEMAGNE



Les deux principaux acteurs de la grande distribution alimentaire en Allemagne

ROSSMANN

L'acteur principal de drugstore en Allemagne



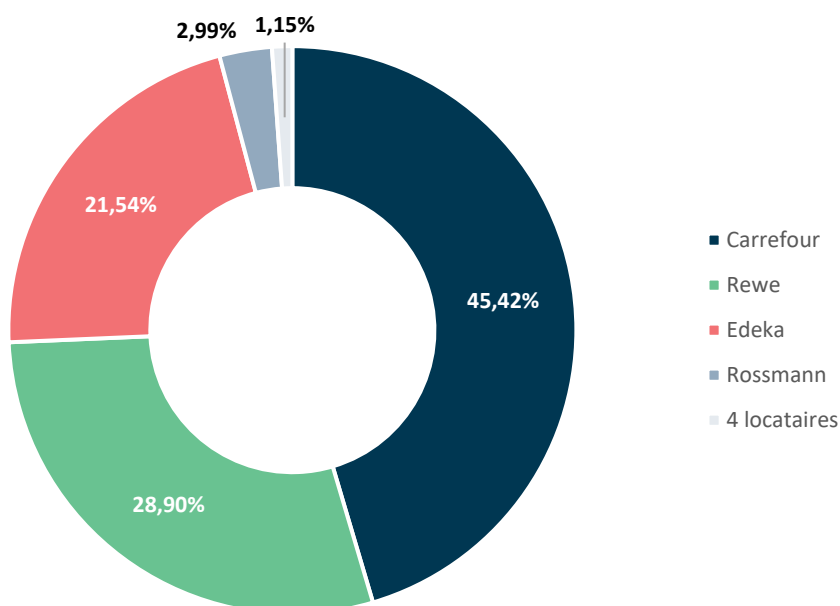
LE PATRIMOINE EN DETAIL AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 60,7 % de la valeur estimée du patrimoine de la SCPI (détenu via des SCI et directement) se situe en Allemagne et 39,3 % en France.

Patrimoine immobilier
(en pourcentage de la valeur vénale des actifs au 31/12/2025)



Répartition des loyers facturés en 2025 par locataire



TRAVAUX

Le patrimoine de GMA Essentialis n’a pas nécessité de travaux significatifs au cours de l’exercice 2025.

FINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2025, le ratio* d’endettement de la SCPI est de 38,63 % correspondant au montant total de la dette bancaire (25,2 millions d’euros) divisé par la valeur globale des actifs immobiliers au 31 décembre 2025 (65,3 millions d’euros).

Conformément à l’article 422-203 du règlement général de l’AMF, la SCPI a été autorisée par l’Assemblée Générale constitutive en date du 1^{er} décembre 2021 à recourir à l’emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs immobiliers (en ce compris les droits et coûts d’acquisition de l’actif à financer, étant précisé que l’endettement résultant de l’acquisition d’un actif pourra représenter plus de 50 % de la valeur d’acquisition dudit actif) et dans la limite de 15 millions d’euros pour les acquisitions en état futur d’achèvement ou payables à terme.

Un financement in fine, à maturité 7 ans, avait été mis en place sur le portefeuille des six actifs français pour un montant de 6,5 millions d’euros en 2022.

Un financement in fine, à maturité 5 ans, a également été mis en place sur le portefeuille de six actifs allemands pour un montant de 14,3 millions d’euros en décembre 2023.

Le 30 octobre 2024, la SCPI a finalisé la mise en place d’un emprunt in fine à maturité 5 ans, d’une totalité de 4,42 millions d’euros, pour l’acquisition des actifs de Dol-de-Bretagne et de Châtillon-sur-Chalaronne.

Les covenants de ces emprunts sont respectés au 31 décembre 2025. **Tableau des emprunts**

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre au 31/12/25
Emprunts affectés à l'immobilier	4 422 000 €	20 800 000 €	25 222 000 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Ligne de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

Ville	Pays	Unités locatives	Nombre de baux signés	Locataires	Prix acquisition (hors frais)	Date acquisition
Bar-sur-Aube	France	2	2	Carrefour Contitrade	1 680 000 €	31/01/2022
Désertines	France	3	2	Carrefour Sonia Collin Coiffure (coiffeur) Local vacant	1 580 000 €	31/01/2022
Bapaume	France	2	2	Carrefour Soleil Assurances (assureur)	2 795 000 €	31/01/2022
Ham	France	2	2	Carrefour Riquier (station de lavage)	1 760 000 €	31/01/2022
Isbergues	France	1	1	Carrefour	1 990 000 €	31/01/2022
Marquise	France	1	1	Carrefour	2 175 000 €	31/01/2022
Châtillon-sur-Chalaronne	France	1	1	Carrefour	3 322 000 €	30/10/2024
Dol-de-Bretagne	France	1	1	Carrefour	4 887 000 €	30/10/2024
Geisa	Allemagne	2	2	Rewe, Rossmann (Drugstore)	9 639 320 €	24/11/2022
Rossleben	Allemagne	1	1	Rewe	6 006 249 €	24/11/2022
Heldrungen	Allemagne	1	1	Rewe	5 713 923 €	24/11/2022
Baddeckenstedt	Allemagne	1	1	Edeka	4 509 292 €	24/11/2022
Lehrte-ahlten	Allemagne	1	1	Edeka	5 829 846 €	24/11/2022
Lemförde	Allemagne	1	1	Edeka	3 677 700 €	24/11/2022
TOTAL		20	19		55 565 330 €	

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de la SCPI GMA Essentialis est détenu de manière directe (pour les actifs de Châtillon-sur-Chalaronne et Dol-de-Bretagne, acquis le 30 octobre 2024) et indirecte (pour les autres actifs), via des sociétés civiles immobilières (SCI). La valeur totale du portefeuille d'actifs (hors frais, hors droits) calculée par l'évaluateur indépendant (« AIFM ») est de 59 353 343 €. Cette valeur est celle retenue par l'évaluateur indépendant à la suite de la revue des expertises ou actualisations immobilières faites par l'expert immobilier CBRE dont la valeur était estimée à 58 045 418 € au 31 décembre 2025, soit un écart de 2,25 % par rapport à l'évaluateur indépendant.

L'évaluateur indépendant recueille les données d'entrée provenant de systèmes et d'analyses internes, des informations de marché et des informations comparatives disponibles les plus pertinentes et les plus récentes et, si nécessaire, des rapports préparés par des consultants externes et des évaluateurs indépendants. Des

ajustements peuvent être apportés pour tenir compte de l'effet de portefeuille, de la méthode de transfert possible et des effets ESG.

Valeur des titres de participations et créances rattachées

En Euros	Quote-Part détenue	Valeur bilantielle	Avance en compte courant	Valeur des titres et des créances 2025	Prix d'acquisition actif immobilier
SCI GMA NC1	99 %	99	1 908 888	1 908 987	3 260 000
SCI GMA NC2	99 %	99	4 911 755	4 911 854	8 720 000
SCI GMA FERRERO G	99 %	1 975 099	12 156 239	14 131 338	21 359 492
SCI GMA FERRERO Z	99 %	1 205 099	9 544 636	10 749 735	14 016 838
TOTAL		3 180 396	28 521 518	31 701 914	47 356 330

ACTIONS DE COMMERCIALISATION DE LOTS VACANTS

Au sein du bâtiment de l’actif de Désertines, une cellule commerciale de 76 m² est vacante.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Le taux de recouvrement des loyers est de près de 100,00 % au 31 décembre 2025. Tous les loyers ont été recouvrés.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GESTION

Évolution du capital au cours de l’année

	2025	2024
Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	32 934 450 €	31 402 200 €
Nombre de parts au 31/12	219 563	209 348
Nombre d'associés au 31/12	999	946
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l’année (en €)	339 529 €	927 577 €
Prix d’entrée au 31/12 (en €)	206 €	206 €

Évolution du prix de la part

	2025	2024
Prix de la souscription au 1er janvier de l'année	206,00 €	206,00 €
Dividende versé au titre de l'année	8,24 €	8,25 €
Taux de distribution de la part	4,00 %	4,00 %
Report à nouveau cumulé par part*	0,19 €	0,41 €
Prix de la part au 31 décembre de l'année	206,00 €	206,00 €
Revalorisation du prix de part au 31 décembre	0,00 %	0,00 %
Performance au 31 décembre**	4,00 %	4,00 %

*report à nouveau total au 31 décembre de l'année N, divisé par le nombre de parts souscrites au 31 décembre de la même année (soient 219 563 parts au 31 décembre 2025 vs. 209 348 parts au 31 décembre 2024).

** dividendes distribués + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de la SCPI.

Évolution par part du résultat

	2025 (En €)	% du total des revenus	2024 (En €)	% du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes	9,60		8,75	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12		0,12	
Produits divers	0,00		0,00	
TOTAL REVENUS	9,72	100%	8,87	100%
CHARGES				
Commission de gestion	-0,35		-0,07	
Autres frais de gestion	-0,00		-0,61	7%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00		0,00	
Charges locatives non récupérables				
Sous-total charges externes	-0,35	3,6%	-0,68	8%
Amortissement net				
- Patrimoine	0,00		0,00	
- Autres	0,00		0,00	
Provisions nettes				
- Pour travaux	0,00		0,00	
- Autres	0,00		0,00	
TOTAL CHARGES	-0,35	3,6%	-0,68	8%
RÉSULTAT NET	9,37		8,19	

Nombre de parts en jouissance moyen sur l'année	207 036	166 810
---	---------	---------

Emploi des fonds

En Euros	Total au 01/01/25	Durant l'année 2025	Total au 31/12/25
Fonds collectés	42 317 468	2 233 390	44 550 858
Cessions d'immeubles	-	-	-
Plus/Moins-value sur cession d'immeubles	-	-	-
Emprunts	4 422 000	-	4 422 000
Prélèvements sur prime d'émission	- 5 342 999	- 1 334 747	- 6 677 746
Achat d'immeubles	-8 209 000	-	-8 209 000
Comptes courants liés aux Investissements immobiliers indirects	- 31 812 857	- 3 291 339	-28 521 518
Dépôts et cautionnements	-	-	-
Divers	-1 133 500	-	-1 133 500
Somme restant à investir*	241 112	4 189 983	4 431 094

Tableau de transparence – Compte de résultat

En Euros	2025			2024		
	Patrimoine - Détection directe	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	Patrimoine - Détection directe	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Données du résultat immobilier						
Loyers	597 331	2 975 387	3 572 718	99 253	2 841 987	2 941 240
Charges non récupérables	0	-356 679	-358 994	-264	-186 872	-187 136
Travaux non récupérables et gros entretien	0	0	0	0	0	0
Impact des douteux	0	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	597 331	2 618 708	3 213 724	98 989	2 655 115	2 754 104
Données du résultat d'exploitation						
Commission de gestion de la SGP	-71 679	-357 046	-428 725	-11 910	-341 040	-352 950
Autres produits d'exploitation	1	0	1	19	3	22
Autres charges d'exploitation	-57 204	-6 546	-61 433	-67 229	-13 378	-80 607
Résultat d'exploitation	-128 883	-363 592	-490 158	-79 120	-354 414	-433 535
Données du résultat financier						
Intérêts des emprunts	-221 514	-866 158	-1 087 671	-34 078	-931 625	-965 703
Autres charges financières	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	24 401	0	24 401	19 358	0	19 358
Résultat financier	-197 113	-866 158	-1 063 271	-14 720	-931 625	-946 345
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0	0

Résultat transparisé	271 355	1 388 958	1 660 295	5 149	1 369 076	1 374 225
----------------------	---------	-----------	-----------	-------	-----------	-----------

Suivi des différentes valeurs de la SCPI au 31/12/2025

Conformément aux dispositions en vigueur, ont été déterminées à la clôture de l'exercice les valeurs suivantes :

- **Valeur comptable** : soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;

La valeur comptable correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Pour la SCPI GMA Essentialis, la valeur comptable comprend :

- *la valeur d'acquisition hors frais hors droits des actifs détenus en direct pour 8 209 000 €,*
- *le montant immobilisé relatif à une opération non aboutie, en cours de traitement contentieux pour 1 133 500 €,*
- *les immobilisations financières, correspondant à la valeur d'acquisition des titres pour 4 485 279 €,*
- *Les comptes courants associés aux titres dans les quatre SCI sous-jacentes pour un total de 28 521 518 € ;*

Ainsi que :

- *les actifs d'exploitation pour 2 093 573 euros,*
- *minoré des dettes pour – 6 563 524 €.*

- **Valeur de réalisation** : la valeur vénale du patrimoine provenant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

Au 31 décembre 2025, la variation entre la valeur comptable et la valeur de réalisation est de – 2 746 808 €.

La valeur de réalisation atteint, à fin 2025, 160,17 € par part, en augmentation de 0,56 % par rapport à 2024.

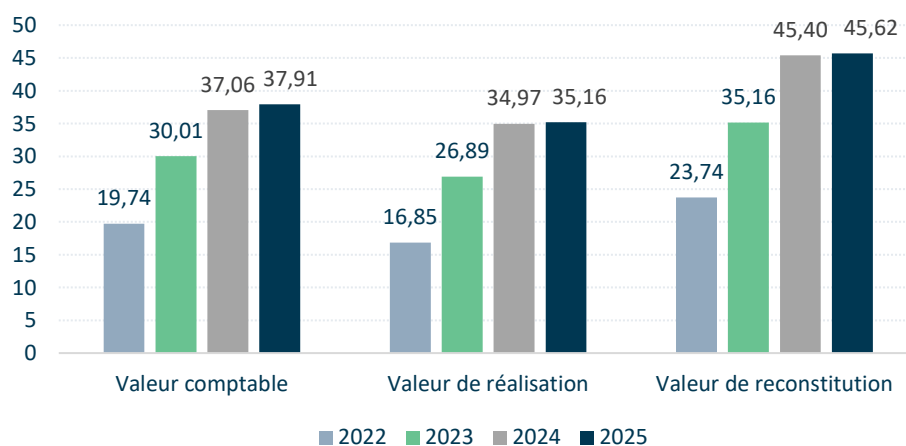
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution par part de la SCPI GMA Essentialis atteint 207,79 € par part.

En Euros	2025	Nombre de parts souscrites au 31/12/2025	2025 par part	2024	Nombre de parts souscrites au 31/12/2024	2024 par part
Placements immobiliers	42 349 297			41 155 753		
Autres actifs nets	-4 435 113			-4 095 863		
VALEUR COMPTABLE	37 914 184	219 565	172,68	37 059 890	209 348	177,03
Valeur vénale des immobilisations locatives	39 602 489			39 067 727		
Autres actifs nets	-4 435 113			-4 095 863		
VALEUR DE RÉALISATION	35 167 376	219 565	160,17	34 971 865	209 348	159,28
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	5 888 993			5 888 993		
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	4 567 878			4 540 095		
VALEUR DE RECONSTITUTION	45 624 247	219 565	207,79	45 400 953	209 348	206,78

Les valeurs par part sont établies sur un nombre de parts souscrites au 31 décembre de 219 565 par part pour 2025 et 209 348 pour 2024.

Evolution des valeurs de la SCPI
(en millions d'euros)



Source : Greenman Arth

Délai de règlement fournisseurs et créances clients

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, les tableaux ci-dessous présentent les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients de la SCPI GMA Essentialis.

CREANCES CLIENTS						
Article D. 441-4 I -1° :Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	Non échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et au-delà	TOTAL (1jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					0
Montant total TTC des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES A DES CREANCES LITIGIEUSES OU DES CLIENTS DOUTEUX						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total TTC des factures exclues	0					
(C) DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES (CONTRACTUEL OU DELAI LEGAL- ART L.441-6 ou ART. L443-1 DU CODE DE COMMERCE						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : (préciser)					
	Délais légaux : Application de la loi LME 45 jours fin de mois					

DETTES FOURNISSEURS						
Article D. 441-4 I -1° :Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	Non échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et au-delà	TOTAL (1jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	3					0
Montant total TTC des factures concernées	251 317 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats TTC de l'exercice	12,9%	0%	0%	0%	0%	0%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES A DES CREANCES LITIGIEUSES OU DES CLIENTS DOUTEUX						
Nombre de factures exclues	0					
Montant total TTC des factures exclues	0					
(C) DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES (CONTRACTUEL OU DELAI LEGAL- ART L.441-6 ou ART. L443-1 DU CODE DE COMMERCE						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : (préciser)					
	Délais légaux : Application de la loi LME 45 jours fin de mois					

GOUVERNANCE ET GESTION DES RISQUES

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

En application des articles L. 225-68 du Code de Commerce et L. 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI GMA Essentialis, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion, d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI, de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI. De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du Règlement Général de l'AMF, le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI, s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement. Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur a été adopté lors de l'Assemblée Générale constitutive du 1er décembre 2021 et peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres nommés pour une période de 3 ans et choisis parmi les associés de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale Constitutive du 15 mai 2025 a désigné en qualité de membre du Conseil de Surveillance :

- Monsieur Loïc DUPONT
- GREENMAN GES 2 SARL
- Monsieur Nicolas JURCZYK
- Monsieur André HESS
- SCI OXYGENE
- SOFIMO SAS
- Monsieur Nicolas TENOUX

À l'occasion de l'Assemblée Générale 2025, statuant sur les comptes du quatrième exercice social de la SCPI, le Conseil de Surveillance a été renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF.

Préalablement à la convocation de cette assemblée, le Conseil de Surveillance a élu Monsieur Loïc DUPONT en qualité de président, conformément aux dispositions prévues au sein de la Note d'Information de la SCPI.

L'âge maximum des membres du Conseil de Surveillance est de soixante-quinze (75) ans.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par an pour une réunion appelée à statuer notamment sur les points suivants :

- examen des comptes annuels de l'exercice social écoulé,
- examen des projets de rapport de la Société de Gestion et des projets de résolutions à présenter à l'assemblée générale ordinaire et/ou extraordinaire annuelle des associés de la Société,
- le rapport du Conseil de Surveillance à joindre au rapport annuel, sur la gestion de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont ainsi informés annuellement des montants de collecte (souscriptions/retraits), des investissements en cours de réalisation ou réalisés, de la situation locative et de la situation comptable.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications, s'il les juge opportunes, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques, dans le cadre de son rôle de contrôle.

L'Assemblée Générale peut, sur proposition de la Société de Gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au Conseil de Surveillance. Elle en fixe le montant qui est réparti par le président du Conseil de Surveillance entre les membres du Conseil de Surveillance au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. L'assemblée constitutive des associés fondateurs de la Société a décidé, conformément aux dispositions de l'article 22.1 des statuts de la Société, que les fonctions de membres du Conseil de Surveillance ne seront pas rémunérées.

Organisation de la fonction de contrôle interne

Conformément aux dispositions réglementaires, la Société de Gestion Greenman Arth s'est dotée d'un dispositif complet de contrôle interne dont les principes reposent sur l'organisation suivante :

La fonction de conformité et de contrôle interne est composée :

1. D'une fonction de contrôle permanent :
Celle-ci est exercée au 1^{er} niveau par les opérationnels, et au second niveau par un Responsable de la conformité et du contrôle interne (« RCCI ») qui est en charge :
 - De l'établissement et de la mise en œuvre d'un plan de contrôle annuel
 - De la réalisation de contrôles référencés au sein de ce plan, et du suivi de la mise en œuvre des recommandations éventuellement émises,
 - De l'assistance et du conseil auprès des collaborateurs,
 - De la veille réglementaire, transmise aux collaborateurs lorsque l'actualité le justifie ;
 - De l'élaboration et de la mise à jour du catalogue normatif (procédures, politiques, cartographies, codes...),
 -
 - De la rédaction d'un rapport de contrôle annuel à destination de la Direction Générale et du Conseil de Surveillance de la Société de Gestion,

- De l'élaboration et la transmission auprès des Autorités de tutelle (AMF, Banque de France), des rapports réglementaires exigés,
 - Du contrôle de la bonne mise en œuvre du dispositif de LCB-FT
2. D'une fonction de contrôle périodique effectuée au sein du Groupe, par le service compliance d'une Société liée, dont la fonction est ici de s'assurer de la validité du dispositif mis en œuvre, par thématique de contrôle, au sein de la Société de Gestion. Les résultats de ces contrôles font l'objet d'un rapport, remis annuellement au Conseil de Surveillance de Greenman Arth.

La gestion du contrôle des risques est également couverte par le dispositif précédemment décrit.

LES PRINCIPAUX RISQUES

Les principaux risques auxquels est confrontée la SCPI sont décrits de manière exhaustive dans la Note d'Information de la SCPI GMA Essentialis, ils sont les suivants :

Risque de perte en capital : Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti et peut ne pas être restitué à l'investisseur ou ne l'être que partiellement.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

Risque de liquidité : Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

Risques liés à l'endettement : Les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement

de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts de la SCPI.

Indicateurs de levier « AIFM » :

- Levier méthode brute : 1.71x
- Levier méthode de l'engagement : 1.77x

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement et la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés. L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

Risque de durabilité : Le risque de durabilité se définit, comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement.

Risque de taux : La SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Une hausse des taux d'intérêts, si ce risque n'est pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI.

Risque de contrepartie : il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché ou des locataires des actifs immobiliers, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants conduisant à un défaut de paiement.

GESTION DES CONFLITS D'INTERET

La société de gestion a mis en place une politique permettant d'encadrer les risques de conflits d'intérêts qui pourraient survenir dans le cadre de ses investissements et de la sélection de ses prestataires. Au cours de l'exercice 2025, aucune situation de conflits d'intérêts avérée n'a été identifiée.

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers de la SCPI, Greenman Arth peut recourir à certains prestataires liés, qui seront sélectionnés conformément à la procédure en vigueur et feront l'objet d'une évaluation et d'une analyse des conflits d'intérêts.

À ce titre, Greenman Arth fait appel au prestataire GFORM dans le cadre de ses missions d'asset management et de property management portant sur les actifs détenus en Allemagne. Il est à noter qu'un lien existe entre GFORM et Greenman Arth ; cette situation a fait l'objet d'une analyse au regard de la politique de gestion des conflits d'intérêts en vigueur. À l'issue de cette analyse, aucun conflit d'intérêts avéré n'a été retenu, la sélection de GFORM ayant été réalisée conformément à la procédure d'appel d'offres applicable et dans le seul intérêt des associés de la SCPI.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les collaborateurs de la Société de Gestion sont répartis en deux catégories :

- les gérants de fonds qui sont, du fait de leur incidence sur le profil de risques des fonds gérés, considérés comme des « preneurs de risques », appartenant au personnel identifié au sens des Orientations de l'ESMA 2013/232, ainsi que le Responsable de conformité et du contrôle interne, et le Directeur Administratif et Financier. Le Président et le Directeur Général de la Société de Gestion sont également considérés comme appartenant au personnel identifié au sens des Orientations de l'ESMA 2013/232 dans la mesure où ils disposent du pouvoir de représenter la Société de Gestion à l'égard des tiers ;
- les autres collaborateurs de la Société de Gestion dont l'activité est considérée comme n'ayant pas d'incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de Gestion et de la SCPI gérée. Dès lors, ces collaborateurs ne sont pas assimilés au personnel identifié. Les modalités de leur rémunération ne sont pas soumises à la réglementation imposée par la directive AIFM.

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM, la Société de Gestion a établi une politique de rémunération précisant les principes et modalités de la

rémunération de ses collaborateurs, qui vise à promouvoir une gestion saine et efficace du risque, qui soit compatible avec le profil de risque de la SCPI, conformément à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF.

Cette politique repose notamment sur les principes suivants :

- la part fixe de salaire est prépondérante sur l'ensemble du personnel identifié de la Société de Gestion ;
- la part variable de la rémunération est non garantie et est fixée en fonction de la réalisation d'objectifs qualitatifs (respect des procédures, comportement relationnel) ainsi que sur des critères collectifs de performance.

La Société de Gestion évoque les critères suivants, lui permettant de se prévaloir, selon la réglementation applicable, du principe de proportionnalité : sa taille, sa structure de gouvernance simple, la nature de ses activités, la faible proportion de la rémunération variable par rapport à la rémunération fixe des personnels identifiés et son montant maximum limité.

Éléments quantitatifs de rémunération perçue au titre de 2025 :

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 670 549 € pour l'exercice 2025 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 5,9 équivalents temps plein.

	Personnel Greenman Arth	Ratio
Rémunérations fixes	607 383 €	90,6 %
Rémunérations variables	63 166 €	9,4 %
Total Rémunérations brutes 2025	670 549 €	100 %

ETP moyen : 5,9 hors mandataire

Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens de la Directives AIFM s'élève à 366 930 €.

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

	Personnel Greenman Arth (Preneur de risques)	Ratio
Rémunérations fixes	358 930 €	97,8 %
Rémunérations variables	8 000 €	2,2 %
Total Rémunérations brutes 2025	366 930 €	100 %

INFORMATION ESG INVESTISSEURS

Au titre de 2025, GREENMAN ARTH a mis en œuvre la stratégie d'investissement décrite au sein de la note d'Information de GMA Essentialis. La prise en compte simultanément et de manière explicite (via une notation et des objectifs quantitatifs stricts) des critères E, S et G (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans son processus de gestion est effective depuis le passage de la SCPI GMA ESSENTIALIS de l'article 6 à l'article 9 au sens du Règlement SFDR (se référer à l'annexe 3 précontractuelle et au rapport extra-financier pour plus d'information).

La Société de Gestion a acquis la conviction que la prise en compte des éléments E, S, et G contribuait à la gestion complète et intégrée de l'ensemble des risques liés à un investissement.

À moyen terme, la Société de Gestion a programmé les actions suivantes :

La Société de gestion GREENMAN ARTH a travaillé à la définition et à la mise en œuvre d'une politique ESG pour permettre à la SCPI l'implémentation d'une approche ESG dans ses choix d'investissement et d'établir un calendrier de progression des actifs détenus, sur le plan environnemental notamment.

La politique de rémunération de GREENMAN ARTH AM prônant une gestion saine et efficace du risque financier, la Société de Gestion intégrera au cours des prochains exercices, le suivi des risques de durabilité ainsi que la bonne observation de la politique ESG de la société de gestion.

À moyen terme, chacun des actifs en portefeuille sera audité en vue de déterminer les indicateurs les plus significativement à améliorer pour participer à un objectif de diminution des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux dispositions du décret tertiaire.

Enfin, une démarche évolutive au niveau Groupe sera entamée pour optimiser l'efficacité globale de la politique de prise en compte des critères ESG, en favorisant notamment l'intégration de facteurs RSE au sein des différentes structures le composant.

GOVERNANCE ET CADRE ESG

Alignement avec les objectifs de durabilité

Dans le cadre de son engagement en faveur du développement durable et en cohérence avec le Pacte Vert européen, Greenman ARTH veille à ce que le portefeuille de la SCPI GMA Essentialis respecte les principaux objectifs de durabilité :

- Énergie plus propre et innovation technologique en matière de technologies propres
- Air pur, eau propre, sols sains et biodiversité
- Bâtiments rénovés et économes en énergie
- Alimentation saine et abordable
- Produits durables, réparables, recyclables et réutilisables

Mission

Greenman ARTH, société de gestion de GMA Essentialis, a pour objectif d'aligner pleinement les investissements de la SCPI sur les ambitions climatiques de l'Union européenne. Le Pacte Vert européen vise à faire de l'Europe le premier continent climatiquement neutre d'ici 2050, conformément aux engagements de l'Accord de Paris limitant le réchauffement climatique à moins de 1,5°C.

Ce Pacte prévoit également de "découpler la croissance économique de l'utilisation des ressources" et s'engage à ce que "personne ni aucun lieu ne soit laissé de côté". Ainsi, Greenman ARTH cherche à garantir que les actifs immobiliers de GMA Essentialis apportent ces mêmes bénéfices aux occupants et visiteurs des propriétés du portefeuille.

Au cours du second semestre 2024, GMA Essentialis est passé Article 9 SFRD, ce qui signifie que son objectif d'investissement est pleinement durable. Conformément au Règlement Taxonomie de l'UE (UE 2020/852), GMA Essentialis contribue activement à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci.

Responsabilité

En tant que société de gestion, Greenman ARTH a la responsabilité de mobiliser du temps, des ressources et des efforts pour lutter contre le changement climatique et améliorer les conditions environnementales, sociales et économiques lorsque cela est possible.

Les entreprises du Groupe Greenman font partie d'un vaste réseau économique impliqué dans la planification, le financement, la gestion et l'exploitation d'actifs stratégiques. GMA Essentialis, en tant que SCPI spécialisée dans l'immobilier alimentaire et de proximité, joue un rôle clé en garantissant une gestion responsable des capitaux investis, afin d'accélérer la transition écologique dans le secteur immobilier et commercial.

Ambition

En 2025, le portefeuille d'actifs de GMA Essentialis a émis environ 8 064 tonnes de CO₂ (- 3,72% par rapport à 2024). L'objectif de Greenman ARTH est d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Toutefois, ces émissions ne représentent que 2 % des émissions totales des locataires (Scopes 1, 2 et 3). Bien que nous puissions directement agir sur les émissions de Scope 2 (liées à l'énergie consommée par les bâtiments), notre ambition est également d'accompagner nos locataires dans la réduction de leurs émissions de Scope 1 et 3 (liées aux activités de production et à la chaîne logistique).

Impact

La pandémie de COVID-19 a souligné l'importance des réseaux de distribution alimentaire. Grâce à ses investissements ciblés, GMA Essentialis contribue à renforcer l'accès des populations à une alimentation de qualité tout en favorisant des pratiques commerciales durables.

On estime que près de 750 000 personnes résident à moins de 20 minutes en voiture d'un actif du portefeuille de GMA Essentialis. Cela représente environ 1% de la population française et allemande. À travers ses engagements ESG, Greenman ARTH entend générer un impact positif sur cette zone de chalandise, en aidant ses locataires à adopter des solutions durables et en œuvrant pour un immobilier plus vert et plus efficient.

Mise en œuvre des actions ESG

Le portefeuille d'actifs de GMA Essentialis présente une forte homogénéité, avec de nombreux locataires opérant sur plusieurs sites. Cette uniformité permet de tester et de déployer rapidement des initiatives réussies à l'ensemble du portefeuille et au sein du réseau national des enseignes locataires.

Voie vers la Neutralité Carbone

Afin de s'aligner pleinement sur les exigences du Pacte Vert européen et de la Taxonomie de l'UE, Greenman ARTH a fixé un objectif de neutralité carbone d'ici 2050. Cet objectif repose sur la mise en place d'actions stratégiques visant à réduire les émissions nettes de gaz à effet de serre des actifs immobiliers.

Les principales mesures incluent :

- Réduction des émissions de Scope 2 pour les locataires
- Optimisation énergétique des bâtiments
- Production et stockage d'énergie renouvelable
- Développement de solutions de mobilité verte (stations de recharge VE)
- Économie circulaire et gestion des déchets
- Renaturation et amélioration de la biodiversité urbaine

Grâce à ces actions, Greenman ARTH prévoit que, d'ici 2050, la quantité d'énergie renouvelable générée par le portefeuille de GMA Essentialis sera supérieure à la consommation énergétique totale, permettant ainsi une empreinte carbone nette inférieure à zéro.

Stratégie à Long Terme

Afin d'assurer la pérennité et l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs de durabilité, Greenman ARTH met en place un suivi de performance annuel pour chaque propriété du portefeuille.

Les principes directeurs incluent :

- Un reporting ESG détaillé dès 2025
- Une stratégie d'investissement "acheter et conserver", garantissant une gestion à long terme des actifs
- Une approche "Convertir et non Démolir", visant à réhabiliter et réutiliser les bâtiments existants plutôt que de les détruire. Cette stratégie permet de réduire significativement les émissions de carbone embarqué, qui représentent entre 20 et 50 % des émissions totales d'un bâtiment.

Engagements d'Investissement Durable

L'objectif principal de GMA Essentialis est de contribuer à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique à travers des investissements ciblés, notamment :

- Production, transmission et stockage d'énergie renouvelable dans les bâtiments
- Amélioration de l'efficacité énergétique du portefeuille
- Développement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques
- Mise en place de solutions de récupération et de réutilisation des pertes de chaleur
- Financement d'initiatives de sensibilisation et d'actions ESG au sein des actifs immobiliers

Grâce à ces engagements, GMA Essentialis s'inscrit pleinement dans une trajectoire de décarbonation en ligne avec les ambitions européennes et assure aux investisseurs un positionnement résilient face aux enjeux climatiques et réglementaires à venir.

Annexe SFDR

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/ 852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Le produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☒ **Oui**

☐ **Non**

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : **89,90 %**

☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan

☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan

environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	environnemental au titre de la taxinomie de l'UE avec un objectif social
☒ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : 0.1 %	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

GMA a pour objectif d'investissement durable l'atténuation du changement climatique tel que défini à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 (le « **Règlement Taxonomie** »).

Afin d'assister les locataires de GMA à atteindre leurs objectifs, lesquels sont similaires et alignés sur la stratégie d'investissement long terme (*buy and hold*) de la Société de Gestion, la Société de Gestion envisage de réduire au niveau de chaque immeuble les émissions de gaz à effets de serre (scope I et scope II) (« **GES** ») tels que définis par le Protocole des GES afin d'atteindre l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050. L'objectif de GMA est que les émissions du Portefeuille de GMA soient conformes au Pacte Vert pour l'Europe et à l'engagement pris par l'UE dans le cadre de l'Accord de Paris de limiter le réchauffement climatique à 1,5 % des niveaux préindustriels d'ici 2050.

Afin d'atteindre l'objectif d'investissement durable de GMA, la Société de Gestion souhaite réaliser des investissements qui contribuent à l'atténuation du changement climatique en particulier dans les activités économiques :

- a. qui génèrent, transmettent, stockent, distribuent et utilisent des énergies renouvelables pour les biens immobiliers ;
- b. qui améliorent l'efficacité énergétique du Portefeuille ;

- c. qui augmentent le nombre de bornes de recharges et d'installation permettant de recharger des véhicules électriques au sein des biens immobiliers, ce qui accroît la mobilité neutre sur le plan climatique ;
- d. qui permettent la régénération de l'énergie et la récupération et réutilisation des pertes de chaleurs permettant, en tout ou partie, la décarbonation des systèmes énergétiques des biens immobiliers ;
- e. qui permettent les activités listées du (a) au (b) ci-dessus, y compris le financement du déploiement d'initiatives marketing, de plans d'actions d'impact, de sensibilisation de mesures de soutiens pour chaque bien immobilier, directement ou en coordination avec le(s) locataire(s) des biens immobiliers.

Afin d'aligner pleinement le Portefeuille de GMA aux exigences du Pacte Vert pour l'Europe et du Règlement Taxonomie, la Société de Gestion a fixé l'objectif de réduire les émissions nettes de carbone de GMA à zéro d'ici 2050 (l'« **Trajectoire Zéro Emission Nette** »). La Société de Gestion a établi une Trajectoire Zéro Emission Nette pour chaque propriété du Portefeuille de GMA. Ces actions, qui doivent être mises en œuvre pour atteindre les activités listées du (a) au (e) ci-dessus, devront s'inscrire dans l'une des six « Catégories » suivantes :

	Catégorie	Description
1	Réduction de la consommation électrique	Réduction de la consommation électrique de chaque bien immobilier par la mise en place d'un certain nombre de mesures d'économie d'énergie.
2	Réduction des émissions de gaz	Remplacement de tous systèmes d'alimentation au gaz par des systèmes alimentés par des énergies renouvelables.
3	Efficacité des immeubles	Augmenter l'efficacité énergétique de chaque bien immobilier à des niveaux similaires ou supérieures aux critères établis dans le cadre du label DGNB.
4	Récupération de la perte de chaleur	Remplacement et mise en conformité des immeubles afin de réduire les pertes de chaleur.
5	Production d'énergie renouvelable	Installation et exploitation de panneaux photovoltaïques et autres systèmes de

		production d'énergie renouvelable selon les possibilités offertes par chaque immeuble.
6	Systèmes de recharge de véhicules électriques	Installation et exploitation de stations de recharge de véhicules électroniques selon les possibilités offertes par chaque immeuble.

L'objectif d'investissement durable de GMA comprend une réduction des émissions carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris conformément à l'article 9(3) du Règlement SFDR. A ce titre, la Société de Gestion relève qu'il n'existe actuellement aucun indice de référence approprié de l'UE sur la transition climatique ou aligné sur l'Accord de Paris qui puisse être utilisé comme indice de référence par GMA.

La Société de Gestion s'assurera que les efforts continus pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de carbone de GMA sont communiqués avec précision et par conséquent la Société de Gestion :

- 1) calculera les émissions de carbone de GMA en utilisant le scénario de 1,5° comme température de référence ;
- 2) calculera l'intensité carbone de GMA sur une base annuelle ;
- 3) introduira progressivement des données sur les émissions relevant du scope III ;
- 4) publiera l'historique et les émissions moyennes de GMA au moins une fois par an ;
- 5) réinitialisera la Trajectoire Zéro Emission Nette ;
- 6) calculera la variation de l'intensité carbone et des émissions absolues de GES du Portefeuille de GMA conformément aux exigences méthodologiques établies par le règlement délégué du Règlement Taxonomie.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

La Société de Gestion a l'intention d'utiliser les indicateurs de durabilité suivants afin de mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de GMA.

Indicateur n°	Désignation de l'indicateur	Description	Résultat 2025
---------------	-----------------------------	-------------	---------------

1	Emissions de carbone nettes par immeuble (Kg de CO ₂ /m ² de surface louée/année)	La somme de la consommation d'énergie des locataires relevant du scope II des GES et de la consommation relevant du scope II des GES (non spécifique aux locataires), moins toute énergie générée dans ce bien, divisée par la surface totale louée de ce bien.	1,64 Kg de CO ₂ eq/m ² /an (Dont donnée estimée)
2	Emissions de carbone nettes du Portefeuille (tonnes de CO ₂ /année)	La somme du 1 ci-dessus pour tous les immeubles du portefeuille.	6 910,11 tCO ₂ /an (Dont donnée estimée) Soit -3,66% par rapport à 2024
4	Intensité des GES des immeubles et investissements	Les émissions absolues de GES divisées par l'actif brut réévalué du Portefeuille total de GMA (y compris les investissements non immobiliers).	1,84 Kg de CO ₂ eq/m ² /an (Dont donnée estimée)
5	Evaluation du Portefeuille au regard des critères du Label DGNB	Le nombre de biens du Portefeuille qui sont conformes à l'accréditation platine, or ou argent du Conseil allemand de la durabilité des immeubles (« DGNB ») ou à d'autres systèmes similaires d'accréditation des bâtiments exprimés en % de la surface totale louée.	0%
7	Autre(s) indicateur(s) pertinent(s)	Recours à tout indicateur jugé pertinent par la Société de Gestion.	NA

Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La Société de Gestion s'interdit de réaliser des investissements qui nuisent de manière significative à l'objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social en prenant en compte les principaux impacts négatifs dans le respect de sa Politique de Durabilité, comme indiqué ci-dessous.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La Société de Gestion applique une Politique de Durabilité qui garantit que les impacts négatifs énoncés dans le tableau 1 ci-après, y compris tous impacts négatifs supplémentaires figurant dans les tableaux 2 et 3 du règlement délégué du Règlement SFDR, sont identifiés avant la réalisation de l'investissement et surveillés tout au long de la période d'investissement, et que des plans d'amélioration sont le cas échéant établis et mis en œuvre. Les indicateurs pris en compte par la Société de Gestion pour le compte de GMA sont notamment les suivants :

Indicateurs d'incidence négative Tableau 1 Annex 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues			
1	Emissions de GES	Pour chaque bien immobilier détenu par GMA selon la formule indiquée où la « valeur d'entreprise de la société bénéficiaire » est remplacée par la valeur de marché du bien immobilier en utilisant des données collectées directement à partir de chaque contrat de performance énergétique.	Au moins annuellement

2	Empreinte carbone	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
3	Intensité de GES	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
4	Exposition à des entreprises actives dans le secteur des énergies fossiles	La proportion de la valeur de marché d'un bien immobilier donné (ou d'une partie de ce bien) qui est occupée par une entreprise active dans le secteur des énergies fossiles, divisée par la valeur de marché totale du Portefeuille de GMA.	Cf. ci-dessus.
5	Part de la consommation et production d'énergie non renouvelable	Calcul des émissions de carbone nettes par immeuble (Kg de Co ₂ /m ² de surface louée/année)	Cf. ci-dessus.
6	Intensité de l'énergie consommée	Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, utilisation des données collectées directement auprès des fournisseurs d'énergie.	Cf. ci-dessus.
10	Violations des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du Portefeuille employant plus de 500 personnes en Allemagne et en France si, au cours de l'année civile précédente, qu'il n'a pas violé l'un des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	Cf. ci-dessus.
11	Absence de processus et de mécanismes de conformité	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du Portefeuille employant plus de 500 personnes en Allemagne et en France qu'il dispose de politiques robustes concernant les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations	Cf. ci-dessus.

		unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	
12	Disparités de rémunération entre les hommes et les femmes	GMA n'a pas d'employés. La Société de Gestion publiera l'écart de rémunération entre hommes et femmes parmi ses employés, les employés de toute société sœur fournissant des services à tout bien immobilier détenu par GMA.	Cf. ci-dessus.
13	Diversité du conseil d'administration	La Société de Gestion publie la proportion d'hommes et de femmes au sein de son conseil d'administration et des conseils d'administration de toute société sœur fournissant des services à un bien immobilier appartenant à GMA.	Cf. ci-dessus.

C – Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers

17	Energies fossiles	Cf. 4 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
18	Efficacité énergétique	Cf. 1 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
Indicateurs d'incidence négative Tableau 2 Annex 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul

C – Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers

18	Emissions de GES	Cf. 1 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.
19	Intensité de la consommation d'énergie	Cf. 6 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.

Indicateurs d'incidence négative Tableau 3 Annex 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
---	------------	---	---------------------

A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues

5	Absence de mécanisme	Proportion des investissements dans les sociétés ne possédant pas de	Annuellement
---	----------------------	--	--------------

	de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés	mécanisme de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés.	
6	Protection insuffisante des lanceurs d'alertes	Proportion des investissements dans des sociétés ne possédant pas de politiques relatives à la protection des lanceurs d'alertes.	Annuellement
15	Insuffisances des politiques de lutte contre la corruption	Proportion des investissements dans des sociétés dont les politiques relatives à la lutte contre la corruption ne sont pas conformes à la Convention des Nations unies contre la corruption.	Annuellement

La Société de Gestion a mis en place une politique suffisamment robuste qui régit les activités de GMA en matière d'investissement durable (la « **Politique de Durabilité** »). La Politique de Durabilité impose à la Société de Gestion les obligations suivantes :

- a) effectuer un contrôle préalable suffisant avant de réaliser un investissement pour le compte de GMA afin de s'assurer que la Trajectoire Zéro Emission Nette puisse être déterminée pour chaque investissement (la « **Due Diligence Technique Responsable** ») ;
- b) la Due Diligence Technique Responsable est suffisamment robuste et permet d'identifier les incidences négatives pouvant résulter d'un investissement donné ;
- c) établir des procédures permettant de garantir que la Société de Gestion ou ses délégataires peuvent collecter les données nécessaires pour le calcul des indicateurs and leurs variations de manière précise et cohérence en temps voulu permettant de garantir le respect par GMA de ses obligations en matière d'information ;
- d) sélectionner les méthodologies pertinentes nécessaires à la sélection, mise à jour ou modification des indicateurs ;

- e) sélectionner d'une norme comparative du marché international que la Société de Gestion ou ses délégataires peuvent utiliser pour examiner les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ;
- f) élaborer et mettre en œuvre toute modification d'une Trajectoire Zéro Emission Nette donnée ;
- g) établir des procédures permettant de garantir les comparaisons historiques ont été correctement présentées ; et
- h) revoir annuellement la Politique de Durabilité par le comité directeur de la Société de Gestion.

— — — *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?*

Les investissements durables réalisés par GMA sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme pour les raisons suivantes :

- a) La plupart des investissements réalisés par GMA sont des biens immobiliers principalement situés en France et Allemagne. En tant que tel, les immeubles ne disposent d'aucun employé direct.
- b) Lorsque GMA possède ou réalise un investissement dans une activité économique qui emploie directement des personnes, la Société de Gestion s'assure que les politiques de cette activité économique sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'aucune violation n'a été commise au cours de l'année civile écoulée.
- c) Les locataires de ces immeubles sont des sociétés ayant principalement leur siège social en France et en Allemagne soumises à la législation française et allemande en matière de droits de l'Homme et de droit du travail, et la Société de Gestion s'assure que chaque locataire employant plus de 500 personnes en France et Allemagne confirme par écrit que ses politiques sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'aucune violation n'a été commise au cours de l'année civile écoulée.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- d) La Société de Gestion et toute société sœur fournissant directement ou indirectement des services aux actifs détenus par GMA ou à leurs locataires ont adopté la Politique de gouvernance d'entreprise établie par le Groupe Greenman. Cette Politique est conforme au Code de gouvernance des organismes de placement collectif et des sociétés de gestion irlandais, aux exigences de la Banque Centrale d'Irlande en matière de gouvernance d'entreprise pour les entreprises d'investissement et les opérateurs de marchés, et aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.
- e) La Société de Gestion demandera à toutes entités tierces au Groupe Greenman fournissant des services à GMA de confirmer par écrit que leurs politiques sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'elles n'ont commis aucune violation au cours de la dernière année civile.

La Taxonomie de l'UE énonce le principe de « ne pas nuire de manière significative » selon lequel les investissements alignés sur la taxonomie ne doivent pas nuire de manière significative aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques.

Le principe de « ne pas nuire de manière significative » (« *do no significant harm* ») ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour des activités économiques durables du point de vue de l'environnement.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?



Oui

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la SCPI aux facteurs environnementaux et sociaux.

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion.

Les informations relatives aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité figureront dans le rapport annuel de GMA.

☐ Non



Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

GMA est un fonds pour lequel la Société de Gestion acquiert directement ou indirectement un patrimoine immobilier (le « **Portefeuille** »). La Société de Gestion, pour le compte de GMA, va acquérir ou investir dans des biens immobiliers dont les caractéristiques sont conformes aux exigences décrites ci-dessous.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

N°	Element contraignant	Description
1	Acquisition de biens immobiliers	Tout bien acquis pour GMA doit au moins être : un investissement durable conformément à l'article 2(17) de SFDR et en outre répondre aux exigences de l'article 7.7 paragraphe 3 du règlement délégué 2021/2139 (les critères techniques de sélection pour les activités d'atténuation/adaptation au changement climatique en vertu du Règlement Taxonomie) ; et, (b) avoir les caractéristiques pour répondre à une Trajectoire Zéro Emission Nette.

2	Trajectoire Zéro Emission Nette	Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, la Société de Gestion doit concevoir et mettre en œuvre un plan de dépenses d'investissement (« CAPEX ») et d'exploitation basé sur les 6 catégories décrites dans la section 2 ci-dessus. Les Trajectoires Zéro Emission Nette seront mises en œuvre en 3 phases : <table border="1" data-bbox="566 568 1276 952"> <thead> <tr> <th data-bbox="566 568 805 663">Phase</th><th data-bbox="805 568 1034 663">Date de début</th><th data-bbox="1034 568 1276 663">Date d'achèvement</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="566 663 805 757">1. Sensibilisation</td><td data-bbox="805 663 1034 757">Débutée</td><td data-bbox="1034 663 1276 757">21/12/2025</td></tr> <tr> <td data-bbox="566 757 805 851">2. Mise en œuvre</td><td data-bbox="805 757 1034 851">01/01/2025</td><td data-bbox="1034 757 1276 851">31/12/2035</td></tr> <tr> <td data-bbox="566 851 805 952">3. Amélioration</td><td data-bbox="805 851 1034 952">01/01/2036</td><td data-bbox="1034 851 1276 952">31/12/2050</td></tr> </tbody> </table>	Phase	Date de début	Date d'achèvement	1. Sensibilisation	Débutée	21/12/2025	2. Mise en œuvre	01/01/2025	31/12/2035	3. Amélioration	01/01/2036	31/12/2050
Phase	Date de début	Date d'achèvement												
1. Sensibilisation	Débutée	21/12/2025												
2. Mise en œuvre	01/01/2025	31/12/2035												
3. Amélioration	01/01/2036	31/12/2050												
3	Objectifs des Trajectoires Zéro Emission Nette	Pour chaque investissement, la Société de Gestion fixe un objectif annuel net de réduction des émissions de carbone, mesuré en tonnes nettes de carbone émises par m2 de surface louée et par an pour chaque phase.												
4	Suivi des Trajectoires Zéro Emission Nette	La Société de Gestion réexaminera au moins une fois par an l'objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette de chaque investissement et déterminera si l'objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette à long terme est toujours réalisable. Si la Société de Gestion estime que l'objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette à long terme n'est pas réalisable, elle prendra toute mesure qu'elle jugera nécessaire, y compris le changement d'utilisation, le changement de locataire (le cas échéant), l'exploitation ou la gestion de cet investissement pour concevoir et mettre en œuvre un nouvel objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette qui soit plus réalisable sans entraîner de blocage.												
5	Contrat de performance énergétique	Au nom de GMA, la Société de Gestion conclura un contrat de performance énergétique avec												

		une société du Groupe Greenman ou une société tierce qui devra au moins : c) obliger les parties à suivre la consommation des immeubles du Portefeuille ; d) prévoir la mise en œuvre d'un plan de gestion conforme à la Trajection Zéro Emission Nette ; e) prévoir l'alignement du plan d'acquisition et d'utilisation de l'énergie du locataire (dans la mesure où cela est prévu dans les contrats de location existants) sur la Trajection Zéro Emission Nette ; et f) prévoir la fourniture de toute information nécessaire pour que la Société de Gestion puisse continuer à se conformer à toutes les obligations de GMA en matière d'information continue.
6	Investissement dans des structures photovoltaïques au sein des immeubles du Portefeuille	GMA s'engage à installer (si possible) et exploiter (si nécessaire) des infrastructures photovoltaïques générant de l'énergie renouvelable au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation.
7	Investissement dans l'amélioration des immeubles	GMA s'engage à moderniser les biens immobiliers du Portefeuille afin de réduire leur consommation d'énergie à un niveau compatible avec l'objectif d'atteindre la Trajectoire Zéro Emission Nette préétablie.
8	Investissement dans des infrastructures de recharge de véhicules électriques	GMA s'engage à installer et exploiter (si nécessaire) des infrastructures de recharge de véhicules électriques au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation.
9	Investissement dans des	GMA s'engage à installer et exploiter (si nécessaire) des infrastructures de récupération

	infrastructures de récupération de la chaleur	de la chaleur au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation et en conformité avec l'objectif de la Trajectoire Zéro Emission Nette préétablie.
10	Investissement dans des activités habitantes	GMA s'engage à réaliser les investissements en lien avec des activités permettant l'installation, l'exploitation, la gestion et l'exécution des activités listées aux (1) à (9) ci-dessus.
11	Engagements minimaux en matière de CAPEX et d'OPEX	La Société de Gestion s'engage à préparer un plan d'investissement stratégique annuel qui prévoit les investissements qu'elle réalisera au nom de GMA dans les activités énumérées aux points (1) à (9) ci-dessus au cours de l'année suivante, ainsi que l'engagement minimum en termes de CAPEX et d'OPEX nécessaire pour mener à bien le plan qui est cohérent avec l'objectif d'atteindre la Trajectoire Zéro Emission Nette préétablie pour l'ensemble du Portefeuille.

- ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

Sans objet s'agissant d'actifs immobiliers.

Toutefois, lorsque cela est jugé opportun, les pratiques de bonne gouvernance seront évaluées à la fois avant l'investissement et dans le cadre d'un suivi continu. La nature et la profondeur de l'évaluation dépendront du type et de la structure de l'investissement et d'autres facteurs tels que la disponibilité d'informations pertinentes.

L'évaluation des pratiques de bonne gouvernance portera sur les quatre piliers suivants : structures de gestion saines, relations avec les employés, rémunération du personnel et respect de la législation fiscale.

Les investissements réalisés par GMA impliquent généralement l'achat de biens immobiliers par une entité nouvellement créée ou préexistante dans laquelle GMA détient une participation, ou l'achat de sociétés holding et/ou d'exploitation (ou de participations dans ces sociétés).

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

En cas d'acquisition de nouvelles entités (y compris l'achat d'une société holding et/ou d'exploitation), les pratiques de bonne gouvernance sont généralement évaluées en prenant en compte les entités acquises. La Société de Gestion tiendra compte dans son appréciation de la bonne gouvernance des relations avec les différentes parties prenantes (investisseurs, locataires, prestataires).

Une première évaluation est effectuée dans le cadre de l'audit et des vérifications préalables à l'acquisition et peut prendre en compte les actions qui seront entreprises immédiatement lors de l'acquisition ou raisonnablement peu de temps après.

Cette évaluation fera l'objet d'un suivi dans le temps qui prendra la forme d'un processus de certification ou d'examen au moins annuel des pratiques de bonne gouvernance (bien que la forme du processus de certification ou d'examen varie d'une structure à l'autre).

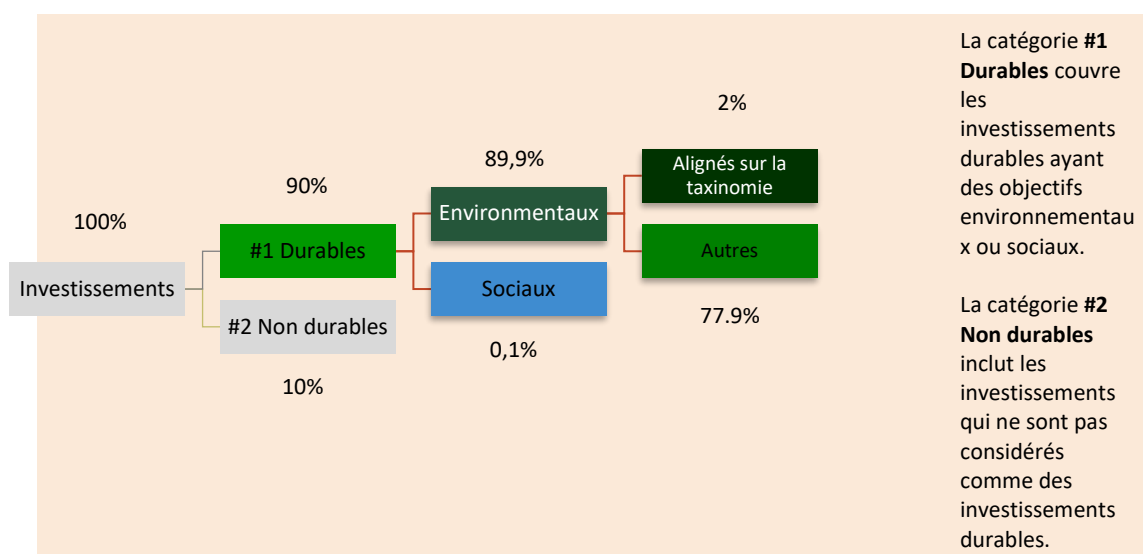


Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?

La stratégie extra-financière de la SCPI porte sur les actifs immobiliers. Si la note d'information de la SCPI ne prévoit pas un minimum d'investissement en actifs immobiliers, la SCPI à toutefois vocation à être principalement investie en actifs immobiliers.

La SCPI est donc en mesure de s'engager sur la répartition des actifs suivante :

- au moins quatre-vingt-dix (90) % du portefeuille en actifs immobiliers contribuant à un objectif d'investissement durable (« #1 Durables » ci-dessous) dont deux (2) % minimum seront alignés sur la taxinomie (« #Alignés sur la taxinomie » ci-dessous) ;
- dix (10) % maximum du portefeuille en actifs non-alignés sur un objectif d'investissement durable et se composant du solde de l'actif et des actifs liquides (« #2 Non durables » ci-dessous).



Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

GMA n'utilise pas de produits dérivés pour atteindre l'objectif d'investissement durable.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Un minimum de 2% des investissements des investissements durables ayant un objectif environnemental seront alignés à la Taxonomie Européenne.

Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, la Société de Gestion conçoit et met en œuvre un plan de dépenses (« **CAPEX** ») et d'exploitation basé sur

les 6 catégories mentionnées ci-dessus dans la section « Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ? ». L'alignement sur la Taxonomie est ainsi mesuré par les dépenses d'investissements ou les dernières évaluations établies par des tiers disponibles en raison des caractéristiques du produit financier, qui investit principalement dans l'immobilier et pour lequel le chiffre d'affaires n'est pas une méthode de calcul représentative.

Un bien immobilier est généralement détenu par le biais d'une société. GMA investira directement dans cette société ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs véhicules intermédiaires. Dans l'hypothèse où le bien immobilier est détenu par un véhicule intermédiaire, la Société de Gestion recueillera les informations directement sur ce bien immobilier auprès de ses locataires.

Description des investissements sous-jacents de GMA dans des activités économiques durables sur le plan environnemental :

Investissements	Conformité avec l'article 3 du Règlement Taxonomie (Article 3 du Règlement Taxonomie)	Soumis à un audit externe/examen par un tiers
Actifs d'infrastructure (conformément à l'article 17(e) du règlement 2022/1288)	Oui	Non

GMA investit également dans des activités économiques qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental pour lesquelles les données sur l'alignement à la taxonomie ne sont pas encore disponibles.

GMA n'a pas d'exposition souveraine.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE ?

☐ Oui (détailler)

☐ Gaz

☐ Energie Nucléaire

☒ Non

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

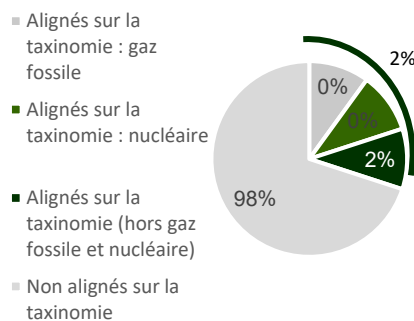
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage

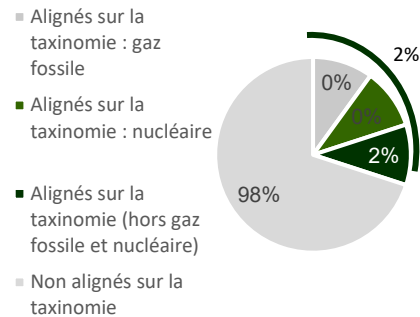
minimal d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE. Etant donné

qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* **Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines**

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%.


Le symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI poursuit un objectif d'investissement durable axé sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre en s'appuyant principalement sur la sobriété énergétique et la performance énergétique du Portefeuille.

Cet objectif a un impact significatif sur l'ensemble des investissements et particulièrement sur des investissements dont les actifs ne sont initialement pas performants et pour lesquels une stratégie d'amélioration est automatiquement mise en place. De ce fait et compte tenu des critères stricts de la taxinomie, certains investissements durables au sens de l'article 2 (17) du Règlement SFDR, ne seront pas initialement alignés à la Taxonomie de l'UE.

La SCPI préfère pour le moment proposer une part minime d'investissements alignés à la Taxonomie de l'UE.

De ce fait, au moins 98% des investissements durables ayant un objectif environnemental ne seront pas alignés à la Taxonomie. En revanche, tous les investissements durables prendront en compte les critères de la Taxonomie à travers une Due Diligence Technique Responsable.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La part minimale d'investissement durable ayant un objectif social est de 0.1% de la valeur liquidative annuelle de GMA.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Non durables», quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles

nécessaires au fonctionnement normal de la SCPI. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

A ce jour le fonds ne prend en compte d'indice de référence spécifique.

- ***Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?***

na

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***

na

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

na

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

na

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet suivant :

- <https://www.greenmanarth.com/fr/>

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2025



ÉTATS FINANCIERS

ÉTATS FINANCIERS

ÉTATS FINANCIERS – ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE CLOS LE 31/12/2025		EXERCICE CLOS LE 31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	8 209 000	8 740 000	8 209 000	8 850 000
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours (VEFA et promesse en cours)	1 133 500	1 133 500	1 133 500	1 133 500
Immobilisations travaux en cours				
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLES				
Immobilisations financières contrôlées	4 485 279	1 207 471	396	-2 728 630
Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	28 521 518	28 521 518	31 812 857	31 812 857
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I – PLACEMENTS IMMOBILIERS	42 349 297	39 602 489	41 155 753	39 067 727
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				

Avances en C/C et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
Autres immobilisations financières				
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CREANCES				
Locataires et comptes rattachés	-	-	173 929	173 929
Autres créances	327 545	327 545	202 939	202 939
Provisions pour dépréciation des créances				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 712 028	1 712 028	615 861	615 861
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	2 039 573	2 039 573	992 729	992 729
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	-4 422 000	-4 422 000	-4 422 000	-4 422 000
Dettes d'exploitation	-291 203	-291 203	-206 089	-206 089
Dettes diverses	-1 850 321	-1 850 321	-404 399	-404 399
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	-6 563 524	-6 563 524	- 5 032 488	- 5 032 488
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-	-	-144 941	-144 941
Autres comptes de régularisation	88 838	88 838	88 838	88 838
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION	88 838	88 838	-56 103	-56 103
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	37 914 184		37 059 891	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		35 167 376		34 971 865

ÉTATS FINANCIERS – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	31 402 200	-	1 532 250	32 934 450
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	10 915 268	-	701 140	11 616 408
PRIMES D'EMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION				
Prélèvements sur prime d'émission	-5 342 999	-	-1 334 747	-6 677 746
ECARTS D'EVALUATION				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
	-	-	-	-
PLUS OU MOINS VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTROLES				
	-	-	-	-
RESERVES	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU	95 455	-10 032,80	-44 350	41 071,83
RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-	1 662 287	1 662 287
Résultat de l'exercice N-1	1 366 102	-1 366 102	-	-
Acomptes sur distribution	-1 376 134	1 376 134	- 1 662 287	-1 662 287
TOTAL GENERAL	37 059 890	-	854 294	37 914 184

ÉTATS FINANCIERS – COMPTE DE RÉSULTAT

En Euros	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Loyers	597 331	99 253
Charges facturées	43 448,35	-
Produits des participations contrôlées	1 390 950	1 360 953
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières		931 687
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	2 031 729,35	2 391 893
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-43 448,35	
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif		-
Travaux de gros entretiens		-264
Frais d'acquisitions	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-931 687
Dotations aux provisions créances douteuses	-	-
Dotation aux amortissement et provisions des placements immobiliers	-	-
Dépréciations des titres de participations contrôlées	-	-
Autres charges immobilières	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-43 448,35	-931 951
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 988 281	1 459 942
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises des provisions d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges	-	-
Dépréciation des titres de participations non contrôlées	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	927 577
Autres produits	0,73	19
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	0,73	927 596
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions	0,01	-927 577
Rémunération de la société de gestion	-71 678,51	-11 910
Diverses charges d'exploitation	-57 204	-67 229
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions pour risques et charges	-	-
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	-	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-128 882,5	-1 006 716

RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	-128 881,77	-79 120
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	24 400,57	19 358
Reprises de dépréciations	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	24 401	19 358
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts	-221 513,82	-34 078
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières diverses	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	-221 514	-34 078
RESULTAT FINANCIER	-197 113	-14 720
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissement et provisions exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RESULTAT NET	1 662 286	1 366 102

ANNEXES COMPTABLES AU

31/12/2025

GMA ESSENTIALIS a clos son quatrième exercice comptable d'une durée de douze mois, portant sur l'année civile 2025.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne "valeurs estimées" correspond à leur actif net réévalué (méthodologie ANR).

La valeur prise en compte pour la détermination des valeurs de réalisation et de reconstitution du patrimoine est la valeur retenue par l'évaluateur indépendant sur la base des rapports d'expertise ou actualisation de l'expert immobilier externe. L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces).

Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par capitalisation. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la société de gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

L'évaluateur indépendant recueille les données d'entrée provenant de systèmes et d'analyses internes, des informations de marché et des informations comparatives disponibles les plus pertinentes et les plus récentes et, si nécessaire, des rapports préparés par des consultants externes et des évaluateurs indépendants.

Des ajustements peuvent être apportés pour tenir compte de l'effet de portefeuille, de la méthode de transfert possible et des effets ESG. Les données d'évaluation doivent être collectées pour l'achèvement de l'évaluation.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 339 529 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste « transferts de charges » pour un montant de 927 577 €.

L'imputation sur la prime d'émission des commissions d'acquisitions facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 694 561 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste « transferts de charges » pour un montant de 931 687 €.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2025, 3,39 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrées, diminués de 1,16 millions d'euros liés à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 44,55 millions d'euros au 31 décembre 2025.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

Etat de l'actif immobilier

En Euros	01/01/2025	Entrées	Sorties	31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	8 209 000	-	-	8 209 000
Agencement (inclus dans les terrains et constructions locatives)	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 133 500	-	-	1 133 500
Immobilisations travaux en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières contrôlées	31 813 253	1 193 544	-	33 006 797
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
TOTAL	41 155 753	1 193 544		42 349 297

Immobilisations locatives

Depuis le 30 octobre 2024, la SCPI détient deux actifs en direct, pour un montant total de 8,21 millions d'euros. Les douze autres actifs de la SCPI sont détenus via des SCI.

Le montant de 1,13 millions d'euros indiqué dans la ligne « immobilisations en cours » correspond au montant séquestré dans le cadre de la promesse de vente d'un portefeuille de deux actifs, signée le 29 juillet 2024.

Immobilisations financières

Elles comprennent le coût des achats des titres en participation contrôlées pour une valeur de 3 180 396 euros et des comptes courants d'associés pour une valeur de 33 millions d'euros.

En Euros	Quote- Part détenue	Valeur comptable	Actif Net Réévalué	Résultat	Acompte sur dividendes	Capitaux propres
SCI GMA NC1	99%	99	278 992	176 408	176 000	2 569
SCI GMA NC2	99%	99	960 803	482 353	483 000	3 254
SCI GMA FERRERO G	99%	1 975 099	8 935	401 630	403 000	1 977 448
SCI GMA FERRERO Z	99%	1 205 099	-29 062	342 567	343 000	1 208 282
TOTAL		3 180 396	1 219 668	1 402 958	1 405 000	3 191 553

Sur les participations contrôlées, les 1% restants sont en auto-détention entre elles. De ce fait, la SCPI GMA Essentialis détient 100% de manière indirecte par transposition. La colonne « Actif Net Réévalué » prend en compte l'actif net réévalué des SCI dans son intégralité, la colonne « Résultat » prend en compte le résultat des SCI sans les distributions entre SCI (liées aux participations croisées), la colonne « Acompte sur dividendes » contient le total des acomptes versées par les SCI (99% à la SCPI et 1% aux autres SCI), la colonne « Capitaux propres » indique les capitaux propres des SCI.

Provision pour dépréciation d'immobilisations financières

Lorsque la valeur estimée des titres est inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Au 31 décembre 2025, aucune provision pour dépréciation d'immobilisations financières n'a été comptabilisée.

Provision pour gros entretiens

Au 31 décembre 2025, la SCPI n'a provisionné aucun montant pour les gros entretiens.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire des créances est inférieure à la valeur comptable. En cas de non-recouvrement des loyers, une provision pour dépréciation sur créances locataires est constituée.

Créances d'exploitation

Au 31 décembre 2025, Il n'y a pas de créances d'exploitation.

En Euros	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Locataires et comptes rattachés	0	173 929
Dépréciations des créances locataires	0	0
TOTAL	0	173 929

Au 31 décembre 2025, les autres créances d'exploitation s'élèvent à 327 545 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Avance fournisseurs	0	0
Créances fiscales	327 545	202 939
TOTAL	327 545	202 939

Elles correspondent aux créances fiscales s'élevant à 327 545 € et correspondant au crédit de TVA à reporter.

Dettes d'exploitation

Au 31 décembre 2025, les dettes d'exploitation s'élèvent à 2 141 524 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Locataires créditeurs	0	0
Dettes fournisseurs	290 930	177 101
Dettes fiscales	273	28 988

Dividendes à payer	755 477	369 920
Associés – Souscriptions en cours	1 094 844	34 479
TOTAL	2 141 524	610 489

Dettes financières

Au 31 décembre 2025, la SCPI détient une dette financière de 4 422 000 € contractée dans le cadre des acquisitions situées à Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne, réalisée le 30 octobre 2024.

Les emprunts associés aux autres actifs du portefeuille sont localisés dans les SCI contrôlées par la SCPI.

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31 décembre 2025, les disponibilités s'élèvent à 1 712 028 € s'articulant de la manière suivante :

En Euros	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Disponibilités	1 712 028	615 861
TOTAL	1 712 028	615 861

Comptes de régularisation

Au 31 décembre 2025, les comptes de régularisation comprennent les postes suivants :

En Euros	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Étalement des frais d'emprunt	-88 838	-88 838
Produits constatés d'avance	0	144 941
TOTAL	- 88 838	56 103

L'étalement des frais d'emprunt correspond aux frais de mise en place de l'emprunt contracté dans le cadre des acquisitions de Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne lissés sur la durée de l'emprunt, soit jusqu'au 29 octobre 2029.

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

Capital social

En Euros	Solde au 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/25
Capital social	31 402 200	2 472 300	940 050	32 934 450

Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition et les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion au cours de l'exercice.

En Euros	Solde au 31/12/24	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/25
Primes d'émission				
- Souscriptions	10 915 268	922 992	221 852	11 616 408
- Frais de constitution	-81 012	0	0	-81 012
- Commissions de souscription	-4 330 301	-339 529	0	-4 669 830
- Frais d'acquisition	-931 687	-995 217*	0	-1 926 904
TOTAL	5 572 269	-411 755	221 852	4 938 662

* Le montant est composé de 694 561 € au titre des commissions d'acquisition et de 300 656 € au titre des frais d'acquisition.

Résultat de l'exercice

En Euros	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Résultat au 31 décembre	1 662 287	1 366 102
Distribution des deux premiers acomptes versés dans l'année N	-952 797	-1 006 229
Troisième acompte sur dividendes (versé en N+1)	-709 490	-369 906
Report à nouveau antérieur	41 072	95 455
Solde du report à nouveau	41 072	85 422

Au 31 décembre 2025, l'acompte de la troisième période est comptabilisé au bilan de la SCPI et versé au cours du mois de février de l'année suivante.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

En Euros	Exercice 2025	Exercice 2024
Loyers et produits des participations contrôlées	1 988 281	1 460 206
Produits annexes	0	0
Transfert de charges immobilières	0	931 687
Charges refacturées	43 448,35	
TOTAL	2 031 729,35	2 391 893

Les loyers et produits de participations contrôlées correspondent aux loyers perçus en direct pour Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne depuis l'acquisition, pour un montant de 597 331 euros et aux dividendes versés par les filiales SCI GMA NC1, SCI GMA NC2, GMA FERRERO G et GMA FERRERO Z au cours de l'exercice 2025 pour un montant global de 1 390 950 €.

Charges de l'activité immobilière

En Euros	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges ayant la contrepartie en produits	43 448	0
Travaux gros entretiens	0	0
Frais d'acquisition et honoraires divers	600	931 951
Intérêts d'emprunts	0	34 078
Dotation provision pour gros entretiens	0	0
Dotation provision pour créances douteuses	0	0
TOTAL	44 048	966 029

Au 31 décembre 2025, les charges ayant la contrepartie en produits correspondent aux charges refacturées pour Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne, pour 43 448 euros et des frais d'expertise pour 600 euros.

Les autres charges de l'activité immobilière sont directement comptabilisées dans les filiales de la SCPI qui détiennent les autres actifs immobiliers.

Produits de l'activité d'exploitation

En Euros	Exercice 2025	Exercice 2024
Autres produits	1	19
Transfert de charges d'exploitation	-	927 577
TOTAL	1	927 596

Charges de l'activité d'exploitation

En Euros	Exercice 2025	Exercice 2024
Commissions à la Société de Gestion	71 679	939 487
Honoraires des Commissaires Aux Comptes	18 934	12 515
Honoraires du dépositaire	28 324	36 677
Honoraires sur les expertises immobilières	0	0
Honoraires divers	0	0
Honoraires juridiques – Frais d'actes et contentieux	0	0
Frais des emprunts	0	8 699
Autres frais	9 344	8 802
TOTAL	128 281	1 006 180

Le poste « commissions à la société de gestion » est constitué des honoraires de gestion, d'un montant de 71 679 €, correspondant à la rémunération de la société de gestion portant sur les loyers encaissés par la SCPI.

Les commissions de souscription et d'acquisition sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont intégralement compensés par un prélèvement sur la prime d'émission, et désormais crédités au compte des dépenses initiales.

Résultat financier

Au 31 décembre 2025, le résultat financier ressort négatif et s'élève à environ -197 113 euros. Il se compose des produits financiers, correspondant à la rémunération des comptes bancaires de la SCPI pour un montant de 24 401 euros, et des charges financières, constituées principalement des intérêts d'emprunts pour 221 514 €.

Evènements Post-Clôture

Le projet d'acquisition « Jumbo » initié depuis le 1^{er} semestre 2025, portant sur trois actifs en Allemagne, n'a pas abouti au cours de l'exercice. En conséquence, une créance d'un montant de 694 561 € est inscrite au 31 décembre 2025 sur la société de gestion au titre du remboursement des commissions d'acquisition liées à cette

opération. La société de gestion s'est engagée à rembourser ce montant à la SCPI et bénéficie du soutien de son associé, qui s'est engagé à en assurer le remboursement au plus tard le 31 décembre 2026. Au regard des éléments disponibles à la date d'arrêté des comptes et des engagements pris, aucune dépréciation n'a été constatée sur cette créance au 31 décembre 2025.

Dans le cadre de ce projet, les montants suivants ont été engagés : un acompte de 850 000,00 € au titre de l'acquisition du premier actif en août 2025, 694 561 € au titre des commissions d'acquisition versées à la société de gestion (233 945 € en avril 2025, 103 329 € en juillet 2025 et 175 000 € en novembre 2025), 148 118 € au titre des due diligences réalisées en août 2025, ainsi que 70 016 € au titre de l'accompagnement juridique de l'opération (40 000 € en juin 2025 et 30 016 € en septembre 2025).

L'opération a été annulée par un accord de résiliation en date du 14 avril 2026. Cet accord prévoit la conservation par le vendeur d'un montant forfaitaire de 450 000 € au titre d'une pénalité, prélevée sur l'acompte versé, tandis qu'un montant de 400 000 € sera remboursé à la SCPI au plus tard le 31 octobre 2026. Ces éléments ont fait l'objet d'une analyse par la société de gestion et seront comptabilisés conformément à leur nature dans les comptes de la SCPI.

Le montant de 1 133 500 € figurant en « immobilisations en cours » correspond à une somme séquestrée dans le cadre d'une promesse de vente portant sur un portefeuille de deux actifs, signée le 29 juillet 2024. Cette opération prévoyait une acquisition initialement envisagée pour fin avril 2025. L'acquisition n'a finalement pas pu être réalisée en raison de la non-réalisation de certaines conditions de ventes et de difficultés intervenues lors de la finalisation de l'opération. Cette situation a conduit à la naissance d'un différend avec le vendeur relatif aux conditions d'exécution de la promesse de vente et aux modalités de restitution du dépôt séquestré. Un contentieux est en cours entre la SCPI et le vendeur depuis avril 2025 auprès du tribunal judiciaire de Paris pour la restitution des sommes séquestrées.

À la date du 31 décembre 2025, aucun accord définitif n'a été formalisé entre les parties ni aucune décision n'a été rendue par le TJ. La société de gestion a analysé avec son avocat que la SCPI avait des chances élevées d'obtenir une restitution totale de son actif. En conséquence, aucune dépréciation n'a été comptabilisée.

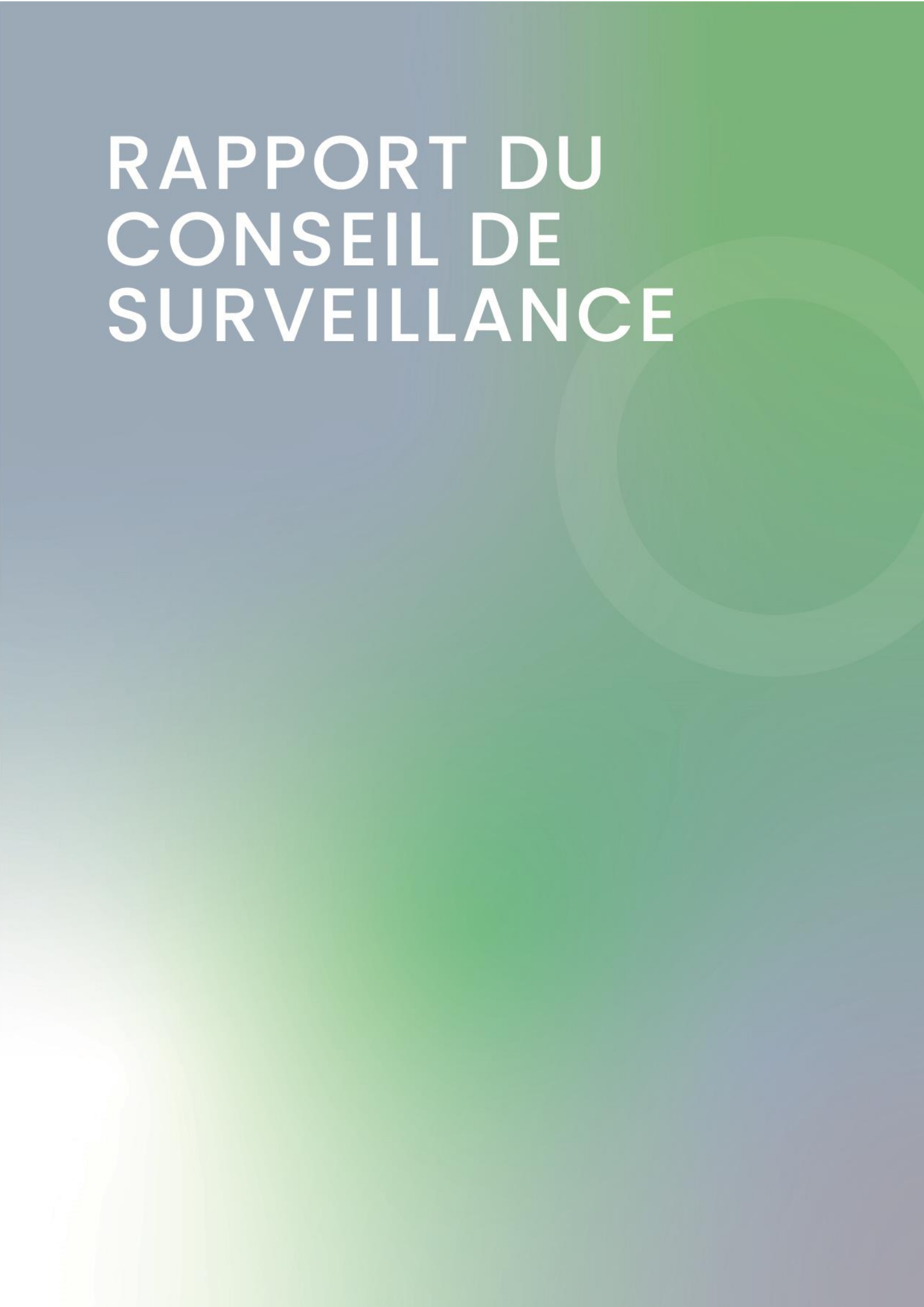
Postérieurement à la clôture de l'exercice, la SCPI a reçu un courrier en date du 24 avril 2026 émanant de Carrefour Property France, preneur à bail des locaux situés 311 Avenue du Maréchal Foch, 01400 Châtillon-sur-Chalaronne.

Ce courrier fait état d'infiltrations récurrentes provenant de la toiture et sollicite la réalisation d'une réfection complète de l'étanchéité, travaux incombant au bailleur aux termes du bail.

Le montant estimatif de ces travaux est de l'ordre de 360 000 euros. La société de gestion prend les dispositions nécessaires afin d'y donner suite dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, dans un contexte macroéconomique global marqué par plusieurs foyers de tension, la situation au Moyen-Orient fait l'objet d'un suivi attentif par la société de gestion, compte tenu du contexte géopolitique et de ses possibles répercussions macroéconomiques. À ce stade, aucun impact direct n'a été identifié sur les actifs de la SCPI, principalement constitués de supermarchés. La société de gestion reste vigilante quant à l'évolution de ce contexte et à ses éventuelles conséquences indirectes sur l'environnement économique et immobilier.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

The background of the page features a smooth gradient transitioning from a light blue-grey on the left to a vibrant green on the right. Overlaid on this gradient are several large, semi-transparent circles in various shades of green, creating a layered, organic effect. The title text is positioned in the upper left quadrant, rendered in a clean, white, sans-serif font.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales régissant les SCPI et aux statuts de votre SCPI GMA Essentialis (la « Société »), nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance de la Société (le « Conseil de Surveillance ») sur la gestion et l'examen des comptes de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 25 juin 2026.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 2 juin 2026 et a exercé les missions qui lui sont dévolues. Il a examiné les travaux menés par la Société de Gestion dans le cadre du suivi des opérations de la Société et a pris connaissance des décisions et mesures mises en oeuvre. Par ailleurs, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin de prendre connaissance des comptes annuels de l'exercice 2025, des opérations post-clôture, ainsi que d'échanger avec le Commissaire aux Comptes de GMA Essentialis.

RÉCAPITULATIF DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2025

GMA Essentialis a clôturé au 31 décembre 2025 son quatrième exercice comptable d'une durée ordinaire de douze mois.

Au cours de cet exercice, 3,39 millions d'euros de souscriptions ont été enregistrées, diminués de 1,16 millions d'euros liés à des retraits de parts, portant la capitalisation de la SCPI à 44,55 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le projet d'acquisition « Jumbo », portant sur trois actifs en Allemagne, n'a pas abouti au cours de l'exercice. L'opération a été annulée par un accord de résiliation en date du 14 avril 2026. Cet accord prévoit la conservation par le vendeur d'une pénalité forfaitaire de 450 000 € prélevée sur l'acompte versé, tandis qu'un montant de 400 000 € sera remboursé à la SCPI au plus tard le 31 octobre 2026.

Par ailleurs, une créance de 694 561 € est inscrite au 31 décembre 2025 sur la société de gestion au titre du remboursement des commissions d'acquisition liées à cette opération, la société de gestion s'étant engagée à rembourser ce montant à la SCPI dans un délai de trois mois.

En outre, un différend est né avec le vendeur concernant la promesse de vente portant sur un portefeuille de deux actifs signés le 29 juillet 2024, pour laquelle un montant de 1 133 500 € demeure séquestré. L'acquisition n'a pas pu être réalisée en raison de la non-réalisation de certaines conditions de vente et de difficultés survenues lors de la finalisation de l'opération. À la date d'arrêté des comptes, Docusign Envelope ID: 2C7A2FF6-84A4-80F4-82BE-327107FECD83

aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur ce dépôt sur la base des éléments disponibles. L'ensemble de ces points sera suivi conjointement par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion et l'Auditeur.

VALORISATION DU PATRIMOINE DE VOTRE SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2025, la SCPI détient deux actifs en direct situés à Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne, pour une valeur bilantielle de 8,21 millions d'euros. Les douze autres actifs du portefeuille sont détenus via les SCI contrôlées par la SCPI (SCI GMA NC1, SCI GMA NC2, SCI GMA Ferrero G et SCI GMA Ferrero Z).

La valeur estimée du patrimoine s'établit à 35 167 376 € au 31 décembre 2025, contre 34 971 865 € au 31 décembre 2024. Les capitaux propres comptables s'élèvent à 37 914 184 €. Le résultat net de l'exercice 2025 ressort à 1 662 286 €, en progression par rapport à l'exercice précédent de 296 184 €, (2024 : 1 366 102 €).

Les produits de l'activité immobilière s'établissent à 2 031 729 €, composés principalement des loyers perçus en direct pour Dol-de-Bretagne et Châtillon-sur-Chalaronne (597 331 €) et des dividendes versés par les filiales SCI (1 390 950 €). Le résultat financier ressort à -197 113 €, reflétant principalement les charges d'intérêts liées à l'emprunt contracté en octobre 2024.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier conclues ou qui se sont poursuivies au cours de l'exercice entre la Société de Gestion ou ses associés et la Société. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Ces conventions portent sur la rémunération de la Société de Gestion.

Les conventions réglementées n'appellent pas de commentaires de la part du Conseil de Surveillance.

Lors de sa séance du 2 juin 2026, le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et des comptes annuels établis par la Société

de Gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que du projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2026, a examiné l'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour.

Le Conseil de Surveillance prend acte des informations qui lui ont été communiquées et n'émet pas d'observation particulière sur les résolutions proposées.

Président du Conseil de Surveillance

Loïc Dupont

DocuSigned by:

AE5D4837635C47D...

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

GMA ESSENTIALIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

GMA ESSENTIALIS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable

RCS Paris : 908 189 459

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GMA ESSENTIALIS,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GMA ESSENTIALIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

2.1 Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

2.2 Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

3. OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- Les points présentés dans la section « Evènements Post-Clôture » de l'annexe qui exposent :
 - Le fait que le projet d'acquisition « Jumbo » initié en 2025 a été annulé le 14 avril 2026 et les conséquences financières de cette annulation pour la SCPI ;
 - L'existence d'un litige né en 2025 sur la restitution de sommes séquestrées dans le cadre d'une acquisition précédemment engagée votre SCPI.
- Les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section règles et méthodes comptables.

4. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers qui sont liés aux titres de participation et aux prêts des filiales immobilières et aux immeubles détenus directement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. La valeur actuelle des immeubles pris en compte au 31 décembre 2025 a été arrêtée par la société de gestion et son expert AIFM. Les éventuels écarts entre cette valeur actuelle et l'estimation de l'expert immobilier CBRE ont pu être analysés et justifiés par la société de gestion.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées pour établir ces valorisations.

5. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

5.1 Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

6. RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

7. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 10 juin 2026,

Alexandre KASSE

Associé

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



GMA ESSENTIALIS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

Siège social : 45, rue Kléber – 92 300 Levallois-Perret

Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

GMA ESSENTIALIS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable
RCS Paris : 908 189 459

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier GMA ESSENTIALIS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

7.1 Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Commission de gestion de la SGP Greenman Arth qui est gérante de votre SCPI

La société de gestion perçoit une commission de gestion d'un taux maximum de 12% HT du prix des produits locatifs hors taxes et des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé des commissions de gestion pour un montant global de 71 687,51 € HT.

Commissions de souscriptions de la SGP Greenman Arth qui est gérante de votre SCPI

La société de gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 10% HT du prix de souscription. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé des commissions de souscription pour un montant global de 339 529,20 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commissions d'acquisition de la SGP Greenman Arth qui est gérante de votre SCPI

La société de gestion perçoit une commission d'acquisition d'un montant de 3% HT du prix d'acquisition des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et en lien avec le projet Jumbo, la société a comptabilisé des commissions d'acquisition pour un montant global de 694 561,25 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

Malgré l'absence de finalisation de l'opération Jumbo, ces commissions ont été facturées et encaissées à hauteur de 100 %.

Conformément aux statuts de la SCPI, ces commissions auraient dues être facturées pour moitié à la date de signature de la promesse d'achat et pour moitié à la date de réalisation de l'acquisition des immeubles.

Les commissions de gestion liées aux immeubles détenus indirectement sont facturées au niveau des filiales de votre SCPI.

Le cas échéant, les commissions d'acquisition liées aux acquisitions des filiales de votre SCPI sont facturées au niveau de ces dernières.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 10 juin 2026

Alexandre KASSE

Associé

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux Comptes, approuve l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, et les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat net de 1 662 287,11 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 1 662 287,11 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 41 071,83 €
- constitue un bénéfice distribuable de 1 703 358,94 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 1 662 287,11 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 41 071,83 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale constate que, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion mentionne dans un état annexé au

rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société (les « Valeurs Règlementaires »).

Les Valeurs Règlementaires au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- Valeur comptable : 37 914 184 € soit 172,68 € par part ;
- Valeur de réalisation : 35 167 376 € soit 160,17 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 45 624 247 € soit 207,79 € par part.

L'Assemblée Générale approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées ci-dessus.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions réglementées

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, l'Assemblée Générale prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Renouvellement de l'autorisation d'emprunt

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes et après avis du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation accordée à la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la Société, afin de contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal 50% de la valeur globale des actifs conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.

SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet

d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent.



Investir dans l'Essentiel

**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



www.gmaessentialis.com