

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### GMA ESSENTIALIS

#### Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable gérée par GREENMAN ARTH

Nom de l'initiateur : GREENMAN ARTH

Site internet : [www.greenmanarth.com](http://www.greenmanarth.com)

Contact : 01 76 21 83 82

**Autorité compétente :** L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de GREENMAN ARTH en ce qui concerne ce document d'informations clés. GREENMAN ARTH est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-21000026.

Date de production du document d'informations clés : 15/12/2025

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** GMA ESSENTIALIS est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable faisant offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

**Durée :** Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

**Objectifs :** Le but de la SCPI est la constitution d'un patrimoine immobilier dans l'objectif non garanti de proposer une distribution potentielle d'un revenu et la potentielle valorisation de la part. La SCPI investira principalement dans des actifs immobiliers loués à des chaînes de supermarchés ou hypermarchés nationales et internationales et des chaînes de distribution alimentaire situées dans des centres commerciaux et des zones commerciales. La SCPI pourra également investir dans des supermarchés, des hypermarchés et des commerces situés en ville, des commerces de libre-service/de gros, des centres de stockage, de distribution et de logistique liés à la distribution alimentaire et tout autre actif immobilier occupé en totalité ou en partie par des commerces de distribution alimentaire.

La SCPI pourra également détenir des participations dans des fonds qui mettent en œuvre une stratégie similaire à celle de la SCPI. Les actifs immobiliers seront situés en ville, dans des centres urbains ou suburbains.

À titre accessoire, la SCPI pourra également acquérir d'autres actifs d'immobilier tertiaire (bureaux, autres commerces, activité, logistique, etc.) et de l'immobilier résidentiel.

Les actifs acquis par la SCPI seront principalement situés en France et en Allemagne. En fonction des opportunités, la SCPI pourra investir dans tous autres pays de l'Union Européenne.

Plus globalement, la SCPI poursuit un objectif d'investissement durable, au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ("SFDR"), d'atténuation du changement climatique. Cet objectif s'inscrit également dans le cadre de l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixé par le Pacte Vert pour l'Europe et à l'engagement pris par l'Union européenne dans le cadre de l'Accord de Paris. La prise en compte de ces objectifs extra financiers pourrait avoir une incidence sur le rendement financier des actifs immobiliers à court terme, mais est essentielle pour assurer une pérennité de ces actifs à terme. Ces objectifs de gestion ne sont pas garantis.

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 01/12/21 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).

**Investisseurs de détail visés :** Les parts de SCPI peuvent être souscrites par tout investisseur à l'exception des « US Persons ». Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier. La souscription des parts de la SCPI peut intervenir lors de chaque exercice au cours de trois (3) périodes distinctes : du 1er janvier au 30 avril ; du 1er mai au 31 juillet et du 1er août au 31 décembre.

**Possibilités de rachat :** Deux possibilités de sortie, telles qu'énoncées au Chapitre II de la Note d'Information, sont par principe offertes aux associés :

- Le remboursement des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée auprès de la Société de Gestion, sur la base d'un prix de retrait déterminé par la Société de Gestion et qui ne peut intervenir qu'en contrepartie d'une souscription correspondante, à un prix qui ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription,
- La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

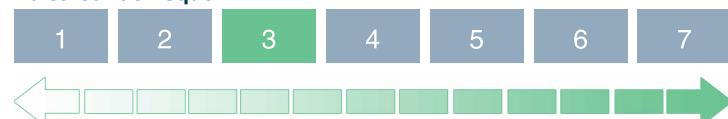
La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts.

**Affectation des revenus :** Les potentiels revenus sont versés trois fois par an, dans un délai de 45 jours suivant la fin de chaque période de souscriptions mentionnées ci-dessus, sous réserve des décisions des associés prises en Assemblée Générale. Ils ne sont pas garantis. Les premiers revenus potentiels seront versés prorata temporis aux associés, à l'expiration du délai d'entrée en jouissance.

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur la documentation légale (bulletin trimestriel, rapport annuel, note d'information et statuts) sur notre site internet [www.greenmanarth.com](http://www.greenmanarth.com)

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.



**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

**Risque de liquidité :** le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. 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 l'endettement :** La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et 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 de réalisation de la SCPI.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

#### Période de détention recommandée : 10 ans

#### Exemple d'Investissement : 10 000 €

#### Scénarios

		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	<b>8 060 €</b> -19.40%	<b>7 490 €</b> -5.62%	<b>7 090 €</b> -3.38%
<b>Défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	<b>8 130 €</b> -18.70%	<b>8 050 €</b> -4.25%	<b>8 050 €</b> -2.15%
<b>Intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	<b>8 980 €</b> -10.20%	<b>11 100 €</b> 2.11%	<b>14 270 €</b> 3.62%
<b>Favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	<b>9 290 €</b> -7.10%	<b>11 950 €</b> 3.63%	<b>15 040 €</b> 4.17%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre août 2023 et septembre 2025, intermédiaire entre novembre 2010 et novembre 2020 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021.

## Que se passe-t-il si GREENMAN ARTH n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, ODDO BHF SERVICES. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de l'OPC sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire de la SCPI). Par conséquent, le défaut de GREENMAN ARTH n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. GMA ESSENTIALIS ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière de la SCPI est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

## Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
--	------------------------------	-------------------------------	---

**Coûts totaux** **2 015 €** **6 495 €** **16 401 €**

**Incidence des coûts annuels (\*)**

20.15%

9.86%

8.24% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11.86% avant déduction des coûts et de 3.62% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

## Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Jusqu'à 1 000 EUR
Coûts de sortie	5.00% de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. 450 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année	
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.82% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. 163 EUR
Coûts de transaction	4.46% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. 401 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions	
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement. Non applicable 0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention minimale recommandée : 10 ans

Ce produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens : le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, ou la cession de gré à gré réalisée sans intervention de la Société de Gestion. En cas de blocage des retraits (demandes non satisfaites dans un délai de 12 mois représentant au moins 10 % des parts de la SCPI), la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues par la réglementation, en vue de décider une cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La sortie de la SCPI peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à la souscription. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI peut être adressée au siège social de GREENMAN ARTH - 1 Rue de la Paix - 75002 Paris ou par mail : serviceclients@greenmanarth.com

## Autres informations pertinentes

La SCPI poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 SFDR. Les informations relatives à l'approche de gestion extra-financière mise en place par ce produit et à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.greenmanarth.com/regulatory-information/>

Pour régler un différend à l'amiable entre un associé et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à :

Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de La Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Il est également possible de remplir en ligne le formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF.

Tél. : +33 1 53 45 60 00

Site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)