

FAVORISER LE PROGRÈS, CRÉER DE LA VALEUR

GMA Essentialis, la SCPI Article 9 de l'immobilier alimentaire

VISION LONG TERME



Focalisée sur l'alimentaire

Nous acquérons – des hypers et supermarchés autonomes dont les locataires sont de grandes enseignes de l'alimentaire. Plus de 95 % des revenus locatifs de GMA Essentialis proviennent des principaux acteurs du secteur.



Investissement durable

Notre stratégie au sein de notre portefeuille vise à rendre nos supermarchés plus efficaces dans leur consommation énergétique et à améliorer leur empreinte carbone.



Immobilier prêt pour l'avenir

Nous nous concentrons sur la compréhension, le développement et l'intégration de nouvelles technologies qui tend dans la durée à maintenir la qualité de nos actifs en portefeuille.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT :



Géographie :
France et Allemagne



Acquisition d'actifs
immobiliers de la grande
distribution alimentaire



Gestion intégrée
des actifs



Des actifs immobiliers avec
des baux à long terme (FR +10
ans, DE +15 ans)



LES 4 PILIERS



Immobilier

Les fonds sont alloués à l'acquisition de biens immobiliers dans le but de les louer et de les gérer avec l'objectif de création de valeur à long terme.



Énergie

Installation et gestion des panneaux solaires et hyperchargeurs pour les voitures électriques.



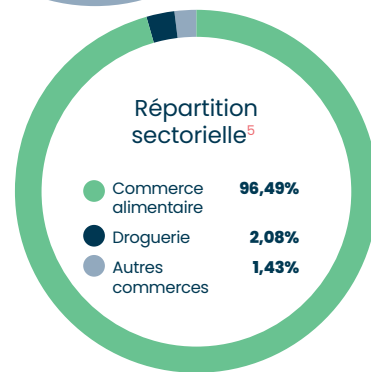
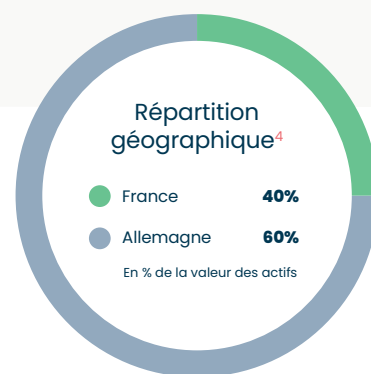
Ressources

Utilisation de la technologie pour améliorer l'exploitation des actifs.



Réseaux

Utilisation de capteurs pour la collecte de données liées à la consommation de gaz et d'électricité afin de les réduire sur la durée.



LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/25



45 M€

Capitalisation¹



99,83 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)²



100 %

Taux d'encaissement des loyers



99,69%

Taux d'Occupation Financier³



43 711 m²

Surface gérée



59 M €

Valeur du portefeuille



14

Actifs

Source : Greenman Arth

¹ Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2025 multiplié par le prix de souscription de ces parts.

² Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface totale louée par la surface totale des immeubles.

³ Le Taux d'Occupation Financier se détermine par la division du montant total des loyers, indemnités d'occupation facturés et indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

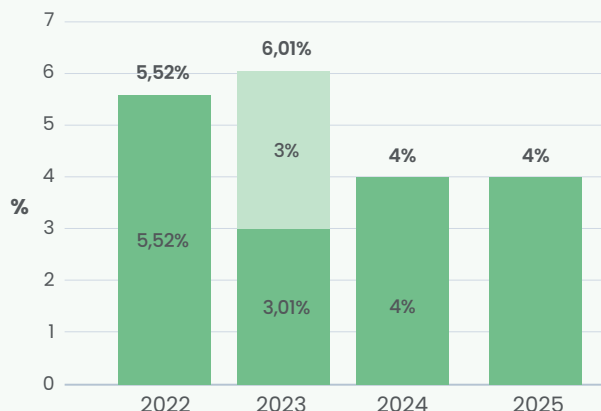
⁴ Répartition du portefeuille en pourcentage de la dernière valeur estimée des actifs.

⁵ Répartition du portefeuille en pourcentage de la surface utile.

Il y a 151 millions de personnes en France et en Allemagne et elles ont toutes besoin de manger!"

Abhishek Jha,
President, Greenman Arth

ÉVOLUTION DU RENDEMENT ET DU PRIX DE LA PART



■ Rendement (taux de distribution)¹

■ Augmentation de prix de part

Source : Greenman Arth

La SCPI ayant été créée le 21/12/2021, le TRI ne peut être communiqué.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



TRI² :

NA

NOS PRINCIPAUX LOCATAIRES



EDEKA :

Premier acteur de la distribution alimentaire en Allemagne avec 24% de parts de marché en 2024.

Source : Kantar ; Statista



REWE :

Deuxième acteur de la distribution alimentaire en Allemagne avec 20% de parts de marché en 2024.



Carrefour :

Deuxième acteur de la distribution alimentaire en France avec 21% de parts de marché en 2024.

PRINCIPAUX RISQUES

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.

Risque lié à l'endettement : La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. 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.

Risque de durabilité : Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité.

La SCPI est exposée à certains risques et notamment de perte en capital. La valeur de votre investissement peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. Avant toute décision d'investissement, vous pouvez consulter le DIC et la note d'information disponibles sur www.gmaessentialis.com

¹ Taux de distribution : division de dividendes brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

² Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée. N/A : SCPI de moins de 5 ans.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION : GREENMAN ARTH

Implanté au cœur de Paris, Greenman Arth est une filiale française du Groupe Greenman. Fort de 20 ans d'expérience dans la gestion de fonds d'investissement spécialisés dans l'immobilier alimentaire, le Groupe gère plus de 1,5 milliards d'euros d'actifs en Allemagne. Le Groupe compte 11 filiales opérant dans 6 pays et emploie plus de 170 personnes. Greenman Arth bénéficie du soutien du Groupe Greenman, mettant à profit son expérience et ses compétences.

Source : Greenman



LES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	206 € TTC dont 150 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission (y compris la commission de souscription).
Commission de souscription	10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription.
Minimum de souscription	5 parts pour la première souscription, soit 1 030 €.
Date d'entrée en jouissance	Les parts souscrites entrent en jouissance selon les périodes de souscriptions suivantes : entre le 1er janvier et le 30 avril (4 mois) / entre le 1er mai et le 31 juillet (3 mois) / entre le 1er août et le 31 décembre (5 mois).
Les modes de souscription	Direct, Démembrement, Versement libre programmé, Crédit*, Démembrement en VLP

* Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

** Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés au marché de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

CONTACT

 info@greenmanarth.com

Document non contractuel ne constituant pas une offre d'achat, ni un conseil en investissement, élaboré par Greenman Arth à titre informatif.

Suivez toute l'actualité de Greenman Arth et de sa SCPI GMA Essentialis :

 [Linkedin.com/company/greenman-arth](https://www.linkedin.com/company/greenman-arth)

 Chaîne Youtube Greenman Arth

 [Linkedin.com/company/gmaessentialis](https://www.linkedin.com/company/gmaessentialis)

 gmaessentialis.com



gmaessentialis.com

Plus d'information sur la Société de Gestion française : www.greenmanarth.com/fr

GREENMAN ARTH – Société par Actions Simplifiées 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 AMF : GP-21000026 du 26/08/2021. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la Note d'Information et au Document d'Informations Clés de la SCPI GMA Essentialis avant de prendre toute décision d'investissement. Ce document, publié à titre informatif, ne comporte pas d'offre ou de recommandation d'achat ou de vente de titres. Les données ou titres mentionnés ne le sont qu'à titre d'illustration.

**GMA
ESSENTIALIS**