



NOTED'INFORMATION

SCPI
The logo for VOLT EUROPE, featuring a stylized green lightning bolt icon followed by the text "VOLT EUROPE" in blue.

Donnez de l'énergie à votre épargne

VOLT EUROPE | SCPI à capital variable

Visa SCPI n°26-14 délivré par l'AMF en date du 29/05/2026

Siège social : 1 Place des Degrés 92800 Puteaux

RCS de Nanterre n°943 102 798

INTRODUCTION

La SCPI VOLT EUROPE (ci-après la « SCPI ») est une société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, constituée le 19 mars 2025 en tant que Société Civile Immobilière par les fondateurs décrits ci-après et transformé en SCPI suivant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 avril 2026, régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil relatives aux sociétés civiles, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux sociétés à capital variable, 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 (l'« AMF ») fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, par tous les textes d'application et les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information (la « Note d'Information ») et ses statuts (les « Statuts »).

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans la SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- (i) le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- (ii) les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de dix (10) ans ;
- (iii) la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- (iv) le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion ne garantissant ni la revente de vos parts ni le retrait. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- (v) la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
 - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garantis et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles. Le versement de dividendes est soumis à

l'approbation préalable de l'assemblée générale des Associés ;

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché immobilier pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la SCPI ;
- de la durée du placement.

(vi) en cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :

- le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- en cas de vente de parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans la limite approuvée par l'Assemblée Générale. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Les souscriptions de Parts intervenues entre la date de constitution de la SCPI et le 31 octobre 2026, bénéficient d'un prix préférentiel de souscription dans la limite de treize millions de souscription dit « sponsor » qui se décompose comme suit :

- nominal de la Part : 10 € ; et
- prime d'émission : 0.79€ (au lieu de 1.36 € pour les souscriptions postérieures), incluant une commission de souscription perçue par la Société de Gestion, de 528% pendant la phase « sponsor » hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.
- soit, un prix de souscription de 10.79 €.

Les Fondateurs ont bénéficié d'un prix préférentiel de souscription des parts de la SCPI qui se décompose comme suit :

- nominal de la Part : 10 € ; et
- soit, un prix de souscription de dix euros (10 €).

Ce prix préférentiel de souscription vise à indemniser le risque pris par les premiers investisseurs quant à la réussite du projet.

Il est rappelé que la Société de Gestion a tous pouvoirs pour modifier le montant de la prime d'émission dans les conditions prévues par les Statuts, la présente Note d'information et la réglementation applicable. Le montant de la prime d'émission applicable à chaque souscription est indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et du bulletin d'information.

SOMMAIRE

Table des matières

Table des matières

INTRODUCTION.....	2
AVERTISSEMENT	2
SOMMAIRE.....	5
1. Capital social.....	8
1.1. Nature du capital	8
1.2. Capital social effectif	8
1.3. Capital social minimum.....	8
1.4. Capital initial	8
1.5. Capital social maximum statutaire	8
2. Variabilité du capital	8
2.1. Suspension de la variabilité du capital	9
2.2. Rétablissement des effets de la variabilité du capital.....	9
3. Renseignements sur les fondateurs	10
4. Objectif et Politique d'investissement de la SCPI.....	15
4.1. Objectifs de gestion.....	15
4.2. Stratégie et politique d'investissement de la Société	15
4.3. Objectif de gestion extra-financière.....	17
4.4. Politique de recours au financement.....	20
4.5. Politique de couverture de taux	21
5. Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société.....	21
6. Responsabilités des Associés	22
7. Principaux facteurs de risques	22
8. Procédure d'évaluation de la Société.....	24
8.1. Actifs immobiliers	24
8.2. Actifs financiers	25
9. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement.....	25
CHAPITRE 1 CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....	26
1. Composition du dossier de souscription	26
2. Modalités de souscription et de versement du montant des souscriptions.....	26
2.1 Modalités de souscription.....	26
2.2 Modalités de versement du montant de souscriptions.....	27
2.3 Prix de souscription d'une part	27
2.4 Valeur nominale.....	27
2.5 Forme des parts	27
2.6 Nombre minimum de parts à souscrire	27
2.7 Lieu de souscription et de versement	28

2.8	Jouissance des parts	28
3.	Conditions de souscription	28
3.1	Modalités de calcul du prix de souscription de la part.....	28
3.2	Détail des conditions de souscription et Garantie bancaire :.....	29
4.	Restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA.....	31
5.	Garantie du traitement équitable des investisseurs	31
	CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE.....	33
1.	Retrait des associés.....	33
1.1.	Dispositions générales.....	33
1.2.	Modalités de retrait.....	33
1.3.	Prix.....	33
1.4.	Effet du retrait.....	34
1.5.	Suspension du retrait.....	34
1.6.	Fonds de remboursement	35
2.	Cession des parts de gré à gré.....	35
2.1.	Agrément	35
2.2.	Prix de cession.....	36
2.3.	Effet de la cession.....	36
2.4.	Droit d'enregistrement.....	36
2.5.	Formalités de transfert	36
2.6.	Absence de garantie	36
3.	Autres mutations sans intervention de la Société de Gestion	37
4.	Cessions sur le marché secondaire	37
4.1.	Registre des ordres d'achat ou de vente	37
4.2.	Périodicité du prix d'exécution	38
4.3.	Mode de transmission des ordres	38
	Ordres d'achat	38
	Ordres de vente	39
4.4.	Couverture des ordres	39
4.5.	Blocage du marché secondaire des parts.....	39
	CHAPITRE 3 – FRAIS.....	41
1.	Répartition des frais entre Volt Europe et la Société de Gestion	41
2.	Rémunération de la Société de Gestion.....	42
2.1.	Commission de souscription.....	42
2.2.	Commission de cession de parts	42
2.3.	Commission de gestion	42
2.4.	Commission sur acquisitions	43
2.5.	Commission sur arbitrages	43
2.6.	Commission de suivi et de pilotage des travaux.....	44
	CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	45
1.	Régime des assemblées générales.....	45
1.1.	Convocations.....	45
1.2.	Informations.....	45
1.3.	Décisions	46
1.4.	Assemblée Générale Annuelle.....	46

2.	Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien	46
3.	Conventions réglementées	47
4.	Démarchage et publicité	47
5.	Régime fiscal des associés	47
5.1.	Pour les associés personnes physiques	48
5.1.1.	Revenus fonciers	48
5.1.2.	Revenus issus de la valorisation de l'énergie solaire	48
5.1.3.	Produits financiers	48
5.1.4.	Plus-values sur cession de biens immobiliers situés en France	49
5.1.5.	Impôt sur la fortune immobilière	51
5.2.	Catégorie des BIC, BNC ou BA pour les personnes morales soumises à l'IS et les personnes morales ou physiques soumises à l'IR	52
6.	Modalités d'information des associés	52
6.1.	Rapport annuel	52
6.2.	Bulletins semestriels d'informations	52
	CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION/DIRECTION/CONTROLE ET INFORMATION	53
1.	La Société	53
2.	Administration	53
3.	Dirigeants :	54
4.	Fonds propres réglementaires	54
5.	Conseil de surveillance	54
6.	Commissaire aux comptes	56
7.	Expert immobilier	56
8.	Dépositaire	56
9.	Evaluateur Externe Indépendant	57
10.	Informations	57

1. Capital social

1.1. Nature du capital

La SCPI est à capital variable, avec possibilité de cession des parts sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits dans les conditions précisées ci-après.

1.2. Capital social effectif

Le capital social effectif de la SCPI représente la fraction du capital social effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports. Son montant est constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 s'élève à un million sept cent trente-six mille euros (1 736 000 €). Il est divisé en 173 600 (cent soixante-treize mille six cents) parts de dix euros (10 €) de nominal chacune (les « Parts »).

1.3. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

1.4. Capital initial

Le capital nominal initial a été fixé, lors de la constitution le 19/03/2025 à 1,806 M€ divisé en 180 600 parts de valeur nominale 10 € chacune.

1.5. Capital social maximum statutaire

La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts dans les limites du capital maximum autorisé d'un montant de dix millions d'euros (10.000.000 €), lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

2. Variabilité du capital

Le capital social effectif de la SCPI est variable. Il est susceptible d'augmentation par les versements successifs des associés de la SCPI (les « Associés ») ou ceux résultant de l'admission de nouveaux Associés. Sauf constitution d'un fonds de remboursement, le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Il ne peut être procédé à des émissions de Parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social de la SCPI tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des Associés. Le capital social effectif ne peut pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros.

Le capital social effectif peut également être augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes ou bénéfices conformément à une décision prise par la collectivité des Associés.

2.1. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre la variabilité du capital en la notifiant aux Associés, et après avoir informé l'AMF, si les conditions du marché se modifient notablement ou dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de Parts demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins douze (12) mois représentent au moins 10 % des Parts.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

2.1.1. l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de Parts existantes inscrites sur le registre ;

2.1.2. l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ; et

2.1.3. la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des Parts.

2.2. Rétablissement des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié, dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par

l'alinéa précédent et, après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié.

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de Parts ;
- la fixation d'un prix de souscription conformément aux dispositions de l'article 7 des Statuts ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de Parts ; et
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des Parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Tant que les Associés qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des Parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, et à la condition que ces Parts fassent l'objet d'une nouvelle demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées initialement, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion dispose de la faculté de suspendre la variabilité du capital dans les conditions précisées ci-dessous. Dans cette hypothèse, les Associés ont la possibilité de céder leurs Parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente de parts.

L'Associé qui souhaite se séparer de ses Parts dispose des possibilités indiquées au Chapitre II « *Modalités de sortie* ».

3. Renseignements sur les fondateurs

À la transformation de la SCI en SCPI, les Associés fondateurs ont versé à la SCPI la somme d'un million sept cent trente-six mille euros (1 736 000 €) constituant leur apport en numéraire correspondant à un million sept cent trente-six mille euros (1 736 000 €) de capital social, divisé en cent soixante-treize mille six cents (173 600) parts sociales, de dix euros (10 €) de valeur nominale, entièrement souscrites, libérées, inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers et réparties comme suit :

1. La société AAP DIRIGEANTS est détentrice de 500 parts correspondants à un montant total de 5 000 euros ;
2. Monsieur Eric DEBRAY est détenteur de 5000 parts correspondants à un

montant total de 50 000 euros ;

3. Monsieur Vincent RISCH est détenteur de 1500 parts correspondants à un total de 15 000 euros ;

4. Madame Laura MAIGNE est détentrice de 1500 parts correspondants à un total de 15 000 Euros ;

5. Monsieur Maxime MONTEBAULT est détenteur de 3000 parts correspondants à un montant total de 30 000 Euros ;

6. La société PMF Transmission SAS est détentrice de 2500 parts correspondants à un montant total de 25 000 Euros

7. Monsieur Vincent MOTTIER est détenteur de 3000 parts correspondants à un montant total de 30 000 Euros ;

8. Monsieur David WEYLAND est détenteur de 3000 parts correspondants à un montant total de 30 000 Euros ;

9. La société NP Consulting est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

10. Monsieur Renaud GUILBERT est détenteur de 4000 parts correspondants à un montant total de 40 000 Euros ;

11. Monsieur Emmanuel LEONARD est détenteur de 10 000 parts correspondants à un montant total de 100 000 Euros ;

12. Monsieur Romain LE MELINAIDRE est détenteur de 2500 parts correspondants à un montant total de 25 000 Euros ;

13. Monsieur Gwénaél GILBERT est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

14. Monsieur Xavier BALAIRE est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

15. Monsieur Steven BEAUFRERE est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

16. Madame Laurene CHARPENTIER est détentrice de 3000 parts correspondants à un total de 30 000 Euros ;

17. La société COTE A COTE est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

18. Monsieur Maxime ROUX est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

19. Madame Elsa FAVRE-BARON est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

20. Monsieur Bertrand GRUMEL est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

21. La société Glanum294 est détentrice de 4000 parts correspondants à un total de 40 000 Euros ; La société SOLIDOR CONSEIL est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

22. La société OLVENI est détentrice de 6000 parts correspondants à un total de 60 000 Euros ;

23. Monsieur Jean-Louis DAVY est détenteur de 2500 parts correspondants à un montant total de 25 000 Euros ;

24. Madame Delphine HAYS est détentrice de 2500 parts correspondants à un

total de 25 000 Euros ;

25. Madame Anne SOURDIN est détentrice de 3500 parts correspondants à un total de 35 000 Euros ;

26. La société JVR CONSULTING est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

27. La société JDC WM est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

28. Monsieur Nicolas Cozza est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

29. Monsieur Charles HABIB est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

30. Monsieur Arnould LAPERCHE est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;

31. Madame Caroline BLANCHET est détentrice de 1000 parts correspondants à un total de 10 000 Euros ;

32. Monsieur Sébastien MOREAU est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

33. Madame Charlotte LEFORT est détentrice de 3000 parts correspondants à un total de 30 000 Euros ;

34. Monsieur Paul STRAUSS est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

35. La société LE PLAN PARFAIT est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

36. Madame Nathalie FLAMAND est détentrice de 5000 parts correspondants à un total de 50 000 Euros ;

37. La société VAADE CAPITAL est détentrice de 1000 parts correspondants à un total de 10 000 Euros ;

38. Madame Alice JERU est détentrice de 20000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

39. La société SCI fabes est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

40. Monsieur François LE PORT est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

41. Monsieur Stéphane COLLANGE est détenteur de 500 parts correspondants à un montant total de 5 000 Euros ;

42. Monsieur Augustin LORTHIOIS est détenteur de 500 parts correspondants à un montant total de 5 000 Euros ;

43. Monsieur Gilles MOUROT est détenteur de 1100 parts correspondants à un montant total de 11 000 Euros ;

44. Monsieur Julien VERMERSCH est détenteur de 3000 parts correspondants à un montant total de 30 000 Euros ;

45. Monsieur Eric KERBIRIOU est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

46. Monsieur Bruno LASNIER est détenteur de 1500 parts correspondants à un montant total de 15 000 Euros ;

47. Monsieur Pierre-Louis Rousseaux est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;
48. Madame Marie-Hélène Rousseaux est détentrice de 1000 parts correspondants à un total de 10 000 Euros ;
49. Monsieur Simon ORTIZ est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;
50. Madame Corinne CHARPENTIER est détentrice de 1000 parts correspondants à un total de 10 000 Euros ;
51. Monsieur Pascal PONT est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;
52. Madame Marie LION est détentrice de 1000 parts correspondants à un total de 10 000 Euros ;
53. Monsieur Eric SOUSSAN est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;
54. Madame Florence VAREILLE est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;
55. Monsieur Benoît BERLAIMONT est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;
56. Madame Justine MALORON est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;
57. Monsieur Thierry MARY est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;
58. La société CAST FINANCE est détentrice de 3000 parts correspondants à un total de 30 000 Euros ;
59. Monsieur Jean-Marc LATA est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;
60. La société SCI DOSEMAX est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;
61. Monsieur Sylvain SACHELI est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;
62. La société BKZ est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;
63. Monsieur Jean-Michel HAON est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;
64. La société SCI PHARMA MEDICAL est détentrice de 1000 parts correspondants à un total de 10 000 Euros ;
65. Madame Carole DUGLERY est détentrice de 1000 parts correspondants à un total de 10 000 Euros ;
66. Monsieur Karim LOUNES est détenteur de 500 parts correspondants à un montant total de 5 000 Euros ;
67. Madame Natasha HAUROO est détentrice de 500 parts correspondants à un total de 5 000 Euros ;
68. Monsieur Thierry CASSE est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;
69. Monsieur Gildas KERNEIS est détenteur de 500 parts correspondants à un

montant total de 5 000 Euros ;

70. Madame Thaïs AUZET est détentrice de 500 parts correspondants à un total de 5 000 Euros ;

71. Monsieur Flavien GOUNEAUD est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;

72. Monsieur Antoine CAVAILLE est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

73. Madame Marion TRAMA est détentrice de 2000 parts correspondants à un total de 20 000 Euros ;

74. Monsieur Benoît CERTENAIS est détenteur de 1500 parts correspondants à un montant total de 15 000 Euros ;

75. Monsieur Jean DERREY est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

76. Monsieur Stéphane DELBREIL est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;

77. Monsieur Nicolas NERAUD est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;

78. Monsieur Nicolas PERROTEAU est détenteur de 5000 parts correspondants à un montant total de 50 000 Euros ;

79. Monsieur Vincent PIZZATO est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;

80. Monsieur Frédéric JUMEL est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

81. Monsieur Jean-François RISPAL est détenteur de 2500 parts correspondants à un montant total de 25 000 Euros ;

82. Monsieur Franck BOYER est détenteur de 2000 parts correspondants à un montant total de 20 000 Euros ;

83. Monsieur Raymond DELCOURT est détenteur de 1000 parts correspondants à un montant total de 10 000 Euros ;

84. Monsieur Michel VILLANI est détenteur de 1500 parts correspondants à un montant total de 15 000 Euros ;

85. Madame Bernadette BLIN est détentrice de 1500 parts correspondants à un total de 15 000 Euros ;

(Ci-après désignés ensemble les « Fondateurs »).

Les Fondateurs n'ont pas versé de prime d'émission compte tenu du fait qu'ils investissent lors de la phase de lancement de la SCI, c'est-à-dire à une date à laquelle la SCI n'a pas encore d'agrément de SCPI et ne détient pas encore d'actifs immobiliers, qu'ils prennent un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et qu'ils ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les Parts correspondant au capital initial de la SCPI ont été souscrites par les Fondateurs le 19 mars 2025

4. Objectif et Politique d'investissement de la SCPI

4.1. Objectifs de gestion

L'objectif de gestion de la SCPI est de générer des revenus stables et réguliers tout en maximisant le potentiel de valorisation à long terme à travers une stratégie d'investissement opportuniste et diversifiée en Espagne, Italie et Portugal. Cet objectif n'est pas garanti.

La SCPI ciblera principalement des actifs logistiques et locaux d'activité, des commerces, tout en étant prête à saisir des opportunités attractives dans d'autres classes d'actifs.

La SCPI exclura le bureau.

4.2. Stratégie et politique d'investissement de la Société

La SCPI VOLT EUROPE a pour objectif principal la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier composé d'actifs tertiaires permettant l'installation et l'exploitation d'infrastructures photovoltaïques destinées à la production d'énergie renouvelable.

Les catégories d'actifs tertiaires ciblés sont les commerces, la logistique et les locaux d'activité, la santé et l'éducation, l'hôtel, le tourisme et les loisirs.

Ces actifs seront situés principalement en périphérie urbaine.

La répartition géographique sera réalisée de manière opportuniste en Espagne, Italie et Portugal. A la constitution de la SCPI VOLT EUROPE, un premier actif a été acheté en France en mai 2025, aucune autre acquisition ne sera réalisée en France.

Dans les deux ans de leur acquisition, les actifs seront équipés en centrales photovoltaïques. La SCPI vise un taux d'équipement de 50% la première année et de 90% de son patrimoine à deux ans. La SCPI réalisera des pré-études de faisabilité technique en phase d'acquisition des actifs de sorte à permettre un taux d'équipement de 90% de son patrimoine néanmoins l'équipement pourrait être rendu impossible pour les raisons suivantes :

- Des incapacités techniques apparues en phase de conception du projet (par exemple la tolérance au poids additionnel ou la non-obtention des autorisations administratives) ;
- Une évolution économique défavorable au solaire de sorte que le rendement financier attendu des panneaux solaires deviendrait inférieur au rendement du fonds.

Les actifs qui ne seraient pas équipés deux ans après leur acquisition ne pourront

représenter que 10% maximum du patrimoine du fonds.

La valorisation de l'énergie photovoltaïque produite sera réalisée par :

- La location de la centrale photovoltaïque à un loyer fixe qui s'indexera du prix de l'énergie chaque année. Le prix est déterminé par rapport à la capacité de production de la centrale et la valeur pour le locataire du kWh (dépend donc de la taille de la société locataire et de son groupe)
- La revente totale au réseau via des agrégateurs assermentés (contrats de vente distincts)
- L'autoconsommation collective consistant à la revente de l'énergie en direct au consommateur via une personne morale organisatrice et des contrats de vente distincts

Le produit de la vente de l'énergie génèrera ainsi un complément de revenus pour les associés de la SCPI VOLT Europe en plus de revenu issu des loyers perçus sur les actifs immobiliers. Ces revenus solaires resteront nettement inférieurs aux revenus immobiliers.

Les actifs immobiliers pourront être acquis aussi bien neufs qu'anciens, en état futur d'achèvement ou à construire. Une diversification du risque locatif sera recherchée au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

Seront privilégiés des actifs inférieurs à 15 M€ afin d'assurer une meilleure granularité du patrimoine ainsi qu'une meilleure liquidité du portefeuille. La Société de Gestion s'attèlera à rechercher d'actifs générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon son analyse, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative et de la durée des baux.

Dans la limite de 15 % de la valeur de l'actif acte en main, la SCPI VOLT EUROPE pourra acquérir directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, en vue de revendre l'électricité produite.

Le patrimoine de la SCPI sera composé :

4.21. d'immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens ; monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, conformément à la réglementation qui lui est applicable :

- (i) procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles;
- (iii) céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les conditions de l'article R.214-157, 3°, d), du Code monétaire et financier ; et
- (iv) détenir des dépôts et des liquidités.

L'objectif de taux de rendement interne (TRI) de la SCPI est de 7% sur 10 ans (durée de placement recommandée) incluant un objectif de taux de distribution de la SCPI de 7,5%. Ces objectifs intègrent les revenus issus de la valorisation de l'énergie solaire. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

4.3. Objectif de gestion extra-financière

VOLT EUROPE met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une politique proactive et ambitieuse, axée sur l'amélioration continue de leur performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG).

VOLT EUROPE s'engage à obtenir le label ISR (Investissement Socialement Responsable) et intègre, à cette fin, des critères ESG dans sa politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille.

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par le décret n° 2016-10 du 8 janvier 2016 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe.

Concrètement, le label ISR permet la mise en lumière des fonds respectant les critères stricts de l'investissement socialement responsable et utilisant une méthodologie rigoureuse basée sur des critères ESG.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

VOLT EUROPE n'aura pas un objectif durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le «

Règlement SFDR ») mais promouvra toutefois un impact social et environnemental positif tel que prévu à l'article 8 du Règlement SFDR, significatif et mesurable en investissant directement et indirectement en priorité dans des actifs contribuant à la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Environnement : diminuer au maximum l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique,
- Social : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants,
- Gouvernance : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

4.3.1 Objectifs environnementaux

La SCPI VOLT EUROPE privilégie des immeubles pouvant être compatibles avec l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques. Elle poursuit plusieurs objectifs mesurables : accroître la capacité photovoltaïque installée au sein du portefeuille, augmenter la part d'énergie renouvelable produite et autoconsommée, et réduire les émissions opérationnelles de gaz à effet de serre.

VOLT EUROPE s'engage à améliorer les performances environnementales sur au moins deux critères sur les cinq suivants :

- Energie,
- Emission de gaz à effet de serre (GES),
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,
- Actions favorisant la biodiversité.

4.3.2. Objectifs sociaux

VOLT EUROPE privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun et développera les installations de déplacements doux. En outre, elle investira dans des bâtiments offrant le meilleur niveau de confort possible pour ses occupants.

Ainsi, VOLT EUROPE s'engage à améliorer dans la mesure du possible, au moins deux critères des quatre suivants :

- L'installation de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- l'installation de parkings à vélo,
- développer les espaces verts en plantant des arbres et toute végétation,
- confort des occupants ex : thermique, espace détente.

4.3.3. Objectifs de gouvernance

Inclure les parties prenantes (locataires, investisseurs, fournisseurs, prestataires...) dans la démarche ESG VOLT EUROPE est essentielle pour la réussite de sa mise en place. Ainsi, VOLT EUROPE engagera une politique systématique visant :

- 100 % des contrats avec des prestataires incluent des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...), -
- 100 % des prestataires ayant des clauses ESG dans leurs contrats, sont contrôlés depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la Société de Gestion,
- sur la relation avec les locataires :
 - Les annexes environnementales et un bail vert seront mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien ;
 - La pédagogie des bonnes pratiques environnementales sera mise en place avec des actions de sensibilisation et la Société de Gestion s'assurera de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction.

De la phase de pré acquisition à la cession des actifs de VOLT EUROPE, la Société de Gestion déploie la stratégie extra financière du fonds sur 100% des actifs cibles ou déjà en portefeuille.

4.3.4. A l'acquisition :

L'analyse ESG construite en interne par l'équipe ESG de la Société de Gestion et appliquée par l'équipe d'investissement commence avec l'application de la politique d'exclusion promue par la Société de Gestion sur la cible d'investissement.

Si l'actif étudié est concerné par l'une des exclusions sectorielles ou normatives décrite dans la politique d'exclusion alors l'actif ne peut pas être acquis. Stricte, cette politique s'étend de l'usage du bâtiment à l'activité du locataire.

Une fois ce premier filtre passé, l'actif en pré acquisition est étudié sous un prisme extra financier. VOLT EUROPE s'engage à ne pas acquérir un bien qui ne respecterait pas des caractéristiques ESG minimales. Celles-ci sont définies en interne dans la méthode d'investissement et de gestion extra financière de la Société de Gestion. Les équipes utilisent dans ce cadre un outil de notation extra financier interne permettant d'attribuer à tout actif en phase de pré acquisition un score (sur 100 points) traduisant ou non de la qualité des caractéristiques extra financières du bien.

L'outil de notation est alimenté par l'équipe investissement et revu par l'équipe ESG en support.

Le score calculé permet de distinguer 3 types de caractéristiques extra financières :

- « Bonnes » alors l'actif est dit « Best in class »,
- « Suffisantes » (note seuil) alors l'actif est dit « Best in Progress »,
- « Insuffisantes » (note excluante) alors l'actif ne peut pas être acquis.

Si l'actif est acquis, la bonne tenue ou l'amélioration de ses caractéristiques extra financières passe sous la responsabilité de l'équipe de gestion.

Celle-ci a notamment trois ans à compter de la date d'acquisition pour faire passer un actif « Best in Progress » en « Best in class » et doit maintenir à ce niveau tout au long de leur détention les actifs « Best in class ».

Pour améliorer significativement les performances extra financières d'un bien en portefeuille la SCPI peut de manière non exhaustive :

- effectuer des travaux permettant d'améliorer les consommations énergétiques, le mix énergétique du bien (installation de panneaux photovoltaïques pour distribution sur le réseau ou l'autoconsommation), la consommation d'eau (installation de dispositif d'économie d'eau), les dispositifs de mobilité durable présents sur le site (bornes électriques, parking vélos) ;
- déployer des dispositifs de protection de la biodiversité : lot de poubelles, implantation de ruche ou cabane à oiseaux ou à insectes, végétalisation de la parcelle, etc. ;
- effectuer des actions de sensibilisation aux locataires : pédagogie du tri, utilisation vertueuse du bâtiment, sobriété énergétique, etc.

Les questions relatives à l'ESG et à notre engagement à obtenir le label ISR sont directement recueillies sur ESG@volt-am.com et la Société de Gestion s'engage à y répondre dans les meilleurs délais.

4.4. Politique de recours au financement

La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 40% de la valeur vénale des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et peut être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Cette limite a été validée par une consultation écrite des associés en date du 4 mai 2026.

La SCPI peut également, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, (i) assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, (ii) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 2° et 2° bis du I de ce même article ; accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés) et (iii) consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient des participations.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat ou de vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments à terme seront négociés sur le marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêt liés à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié aux taux de change).

4.5. Politique de couverture de taux

La SCPI pourra avoir recours, dans le cadre de la gestion du risque de taux, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements financiers. Il pourra s'agir de contrats de couverture de taux dans le cadre de la mise en place des financements. Ces contrats ne sont pas comptabilisés à l'actif de la SCPI et figureront, le cas échéant, dans les éléments de hors bilan. La mise en place de tels instruments de couverture sera réalisée de manière discrétionnaire par les Gérants, sur la base d'études de marché régulières se fondant sur les indicateurs macro-économiques internationaux. Ces analyses seront revues régulièrement par les équipes de VOLT EUROPE afin d'adapter les stratégies de couverture au contexte économique et financier spécifique à chaque pays (pour les risques de taux) et à chaque devise (pour les risques de change). Toutefois, certains risques pourront volontairement ne pas être couverts, en fonction d'une analyse spécifique effectuée par pays (pour le risque de taux), tenant compte notamment du contexte économique, des coûts associés et du niveau d'exposition réelle de la SCPI. Ainsi, l'approche adoptée pourra varier d'un pays à l'autre.

5. Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société

La stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société définies ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par décision de l'assemblée générale extraordinaire, sur proposition de la Société de Gestion.

La décision de la Société de Gestion de proposer une modification de la stratégie ou de la politique d'investissement de la Société est prise en fonction de l'évolution :

- des conditions des marchés de l'investissement immobiliers, et/ou
- des conditions des marchés de la location immobilière, et/ou

- des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société, et/ou
- des conditions de financement des acquisitions et/ou des travaux.

Après analyse des évolutions définies ci-dessus, la Société de Gestion propose des modifications à apporter à la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la Société. A cet effet, elle réalise des prévisions financières permettant notamment de définir des objectifs en termes de valeur de la part de la Société, de résultat et de dividende.

Après décision de l'assemblée générale extraordinaire de la Société de modifier la stratégie ou politique d'investissement de la Société, la note d'information est modifiée en conséquence et est soumise à l'obtention d'un nouveau visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux dispositions de l'article 422-194 du RG AMF.

6. Responsabilités des Associés

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, dérogeant aux dispositions de l'article 1857 du Code civil et à l'article 10.2 des Statuts, la responsabilité des Associés est limitée à leur part dans le capital social.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de Parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

La SCPI doit souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des actifs immobiliers dont elle est propriétaire.

L'Associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les autres Associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.

7. Principaux facteurs de risques

Avant d'investir dans VOLT EUROPE l'investisseur doit tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-dessous.

- **Risque de perte en capital** : VOLT EUROPE n'offre aucune garantie ou protection ni capital investi ni de performances. L'investisseur est donc exposé à un risque de perte en capital partielle ou totale notamment en cas de cession de Parts ou de retrait. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans VOLT EUROPE s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.
- **Risque de liquidité** : VOLT EUROPE ne garantit pas la possibilité de retrait ou de revente

des Parts. Le retrait ou la revente des Parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande, que ce soit sur le marché primaire, en lien avec la variabilité du capital ou sur le marché secondaire, par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité. Ainsi, un retrait ou une revente n'est envisageable que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Il est généralement recommandé de considérer l'investissement en Parts de VOLT EUROPE sur une longue durée. Si un Associé choisit de sortir avant la période de placement recommandée (minimum de 10 ans), le risque de cession ou de rachat des Parts à un prix inférieur à celui de la souscription est accru.

- **Risque de marché :** Les investissements réalisés par VOLT EUROPE sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, à l'évolution des taux longs ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur et la performance des actifs immobiliers détenus par VOLT EUROPE. Ainsi, en cas de baisse du marché, VOLT EUROPE pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.
- **Risque de gestion :** VOLT EUROPE est gérée de façon discrétionnaire par la Société de Gestion. Il existe un risque que VOLT EUROPE ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants. Ainsi, les revenus et la plus-value générés par VOLT EUROPE peuvent être inférieurs à l'objectif de gestion. Dans un scénario défavorable VOLT EUROPE pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.
- **Risque de contrepartie :** VOLT EUROPE est exposée au risque de défaillance de ses contreparties de marché et de celles de ses filiales (pour les actifs financiers) ou, par exemple, des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Ainsi, en cas de défaut d'une ou plusieurs contreparties, VOLT EUROPE pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.
- **Risque lié à la durée de blocage :** Conformément à l'article L.214-86 du CMF les Parts détenues par les Associés Fondateurs et les Sponsors sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.
- **Risque de taux :** La fluctuation des taux d'intérêts peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs ainsi que sur le coût de l'endettement. Le risque de taux peut ne pas être couvert ou n'être couvert que partiellement. Ainsi, en cas d'augmentation des taux d'intérêts, VOLT EUROPE dernière pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.
- **Risque lié à l'endettement :** VOLT EUROPE peut avoir recours à l'endettement (tel que contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme) dans la limite de 40% de l'actif immobilier direct et indirect. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de VOLT EUROPE, mais augmente également les risques de pertes en cas de dévalorisation des actifs.
- **Risque de durabilité :** Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes tels que vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations, sécheresse et submersions marines qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. VOLT EUROPE est exposée au risque de durabilité, c'est-à-dire un événement ou une condition environnementale,

sociale ou de gouvernance qui, s'il survient, peut avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. VOLT EUROPE s'est engagé dans une démarche de diagnostic de ses actifs, afin de pouvoir prendre en compte l'impact lié à la durabilité de ceux-ci (via l'outil Bat-Adapt en France ou équivalent à l'étranger ex : R4RE ou via un outil interne). La Société de Gestion prend en compte ce risque dans la décision d'investissement.

- **Risque fiscal** : VOLT EUROPE tiendra compte de la fiscalité applicable dans l'Espace économique européen (EEE), pays dans lesquels se situeront certains des actifs détenus. Les caractéristiques de ce régime sont décrites au Chapitre 4 de la présente Note d'Information. Toute évolution du régime fiscal applicable aux actifs détenus, directement ou indirectement, par VOLT EUROPE, à VOLT EUROPE elle-même, à ses filiales ou aux Associés peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les Associés

8. Procédure d'évaluation de la Société

La valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif permettant de préserver l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

8.1. Actifs immobiliers

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, ou par plusieurs experts agissant solidairement. Ces valeurs sont publiées par la Société de Gestion dans le bulletin d'information périodique de la SCPI.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins :

- une expertise complète avec visite tous les cinq ans ;
- des actualisations semestrielles entre chaque évaluation complète.

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert externe en évaluation de la SCPI. L'expert interne de la Société de Gestion réalise une revue critique de la valeur des actifs immobiliers détenus sur la base du rapport établi par l'expert externe en évaluation.

La Société de Gestion fixe la valeur de chacun des actifs détenus, conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un événement majeur sur la période (incendie, dégradations, etc.). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

8.2. Actifs financiers

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

9. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Les Associés ayant souscrit des Parts sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

Les souscriptions de Parts réalisées par les Associés sont soumises au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends relatifs à la souscription des Parts.

CHAPITRE 1 CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser toute souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales ou réglementaires.

1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à toute souscription et conformément à l'article 422-197 du Règlement Général de l'AMF, un dossier de souscription est mis à disposition de tout souscripteur, sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF. Ce dossier est composé des documents suivants dans leur dernière version :

- un exemplaire de la note d'information visée par l'AMF,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- le dernier bulletin semestriel d'information,
- le document d'informations clés, et
- un bulletin de souscription établi en deux exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de souscription.

2. Modalités de souscription et de versement du montant des souscriptions

2.1 Modalités de souscription

Les modalités de souscription des Parts sont mentionnées dans le Bulletin de Souscription. Le Bulletin de Souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du paiement du montant de la souscription et de toutes pièces justificatives exigées par le Bulletin de Souscription ou la Société.

Le prix des Parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire.

La souscription de Parts de la SCPI VOLT EUROPE peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le Bulletin de Souscription, ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt augmente la capacité d'investissement du souscripteur. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de vacance locative ou de défaut de locataires, le souscripteur peut être dans l'incapacité d'honorer les mensualités du crédit. Également en cas de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des Parts, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser son emprunt à l'échéance.

Si les Parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital pour le souscripteur. Par ailleurs, à terme, si le rendement des Parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de moins-value lors de la vente des Parts, le souscripteur devra mobiliser d'autres ressources pour payer la différence.

2.2 Modalités de versement du montant de souscriptions

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission.

Les modalités de versement déterminées par la Société de Gestion sont détaillées dans le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

La souscription de parts de la Société peut être financée à l'aide d'un crédit.

2.3 Prix de souscription d'une part

L'émission de parts nouvelles se réalise à la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

Le prix de souscription d'une part se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale : 10 €
- Prime d'émission : 1.36 € incluant la commission de souscription
- Prix de souscription d'une part : 11.36 €

2.4 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est fixée à 10 €.

2.5 Forme des parts

Toutes les parts sont nominatives et sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

Des certificats de propriété des parts pourront être établis au nom des associés qui en feront la demande. Ces certificats de propriété sont incessibles.

2.6 Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de la première souscription, pour tout nouvel associé, est de 100 parts soit un montant de 1136 euros.

Le minimum de souscription ultérieure pour tout associé est de 1 part.

2.7 Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de la Société.

La souscription est réalisée dès réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription complété et signé et par la mise à la disposition des sommes sur le compte de la Société.

2.8 Jouissance des parts

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés pour l'acquisition des immeubles, l'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement complet du prix de la souscription.

Ces informations sont communiquées au public dans chaque bulletin semestriel d'information et sont mentionnées sur le bulletin de souscription.

3. Conditions de souscription

3.1 Modalités de calcul du prix de souscription de la part

Le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur en tenant compte :

- de la valeur de réalisation de la Société, c'est-à-dire de l'actif net de la Société prenant en compte la valeur vénale du patrimoine, telle qu'elle résulte de son expertise par l'expert immobilier ;
- de la valeur de reconstitution de la Société, c'est-à-dire de la valeur de réalisation de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais et droits qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la Société validé *in fine* en interne par la Société de Gestion.

Les experts immobiliers établissent une actualisation semestrielle et une expertise quinquennale de chacun des immeubles composant le patrimoine de la Société. Ces valeurs sont validées en interne par la Société de Gestion.

La Société peut également détenir des avances en compte courant, des dépôts et

liquidités ainsi que des instruments financiers à terme destinés à couvrir un risque de taux. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion.

Sur le fondement, d'une part, des valeurs d'expertise ou valeurs vénales des immeubles établies par l'expert immobilier et, d'autre part, de la valeur des instruments financiers constituant la trésorerie courante de la Société, la Société de Gestion détermine la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont portées à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion.

Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription de la part ainsi déterminé par la Société de Gestion et la valeur de reconstitution de la Société ramenée à la part devra être justifié par la Société de Gestion et faire l'objet d'une notification à l'AMF. Ces règles de détermination du prix de souscription de la part ne pourront être modifiées que par de nouvelles dispositions légales ou réglementaires.

3.2 Détail des conditions de souscription et Garantie bancaire :

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 12% TTC du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

Afin d'assurer un traitement équitable des associés, ces conditions sont applicables à tout ordre de souscription intervenant à compter de la date d'obtention du VISA de l'AMF. Elles sont mentionnées dans le bulletin de souscription.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information (prix, jouissance, etc.).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- * le capital initial n'a pas été entièrement libéré ;
- * les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit dix millions d'euros (10 000 000 €) doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million cinq cent mille euros (1 500 000 €) dans un délai

d'une année après la date d'ouverture de la souscription. Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire portant sur un million sept cent quatre mille euros (1 704 000 €) a été délivrée à la Société, par la banque Palatine à réception de la garantie bancaire originale délivrée par la banque. Ce cautionnement garantit aux associés de la SCPI, à l'exception des associés fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement. Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire, sont remboursés du montant de leur souscription.

Modalités de calcul du prix de souscription

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et dans la limite d'un montant de collecte de 13.000.000€ (treize millions d'euros) (prime d'émission incluse), les premiers souscripteurs dits « Sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription de 10.79 € au lieu du prix de souscription de 11.36 € qui sera proposé aux investisseurs qui souscriront après les phases de collectes de lancement de la SCPI.

Ce montant de 13.000.000€ (treize millions d'euros) devra être souscrit par les Sponsors jusqu'au 31 octobre 2026 (y compris pour les Associés Fondateurs qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions).

Ce prix de souscription s'applique dans la limite d'un montant de collecte de 13.000.000€ (treize millions d'euros), prime d'émission incluse. Il se décompose ainsi :

Dès lors que la Société de Gestion constate que le niveau de collecte des parts Sponsors de 13.000.000 € (treize millions d'euros) par la SCPI VOLT EUROPE est atteint, le prix de souscription applicable à l'ensemble des investisseurs (y compris aux Associés Fondateurs, Sponsors qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions) est fixé à 11.36€. Les investisseurs seront informés de l'atteinte de ce niveau de collecte et de l'entrée en vigueur de ce prix de souscription par un avis publié au BALO. Le prix de souscription de 11.36 € se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 10 €
 - o Le capital est divisé en Parts sociales de dix euros (10€) émises en représentation des apports des Associés, conformément à l'article 6 de la SCPI VOLT EUROPE.
- Prime d'émission : 1.36 € TTC, dont :
 - o La prime d'émission acquise à la SCPI VOLT EUROPE au même titre que la valeur nominale. Elle sert à payer les droits de souscriptions, amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des Associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux Associés ne réduise la valeur de leurs Parts par dilution.
 - o Les frais d'établissement, et les frais d'acquisition, directe et indirecte, des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

L'article L.214-94 du CMF dispose que le prix de souscription des Parts déterminé par la Société de Gestion doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution de la SCPI VOLT EUROPE, sauf justification notifiée à l'AMF.

4. Restriction à l'égard des « US PERSON » et obligations FATCA

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des « *U.S. Person* » telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration :

- i. prévues à l'annexe I de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et
- ii. telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Ces nouvelles réglementations ont amené la Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person ainsi que des transferts de parts au profit d'une U.S. Person. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la Société de Gestion a la faculté de procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la Société de Gestion a la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession de la ou des part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

5. Garantie du traitement équitable des investisseurs

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la Société de Gestion vérifie la validité des demandes de souscription et de retrait qu'elle reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodate aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique, conformément à la réglementation, qui résulte

notamment des dispositions des articles 422-204 à 422-220 du RG AMF.

Le service clients de la Société de Gestion centralise les demandes de souscriptions et les demandes de rachats. Il contrôle la validité des dossiers, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur (notamment en matière de LCB-FT).

L'exécution des ordres est alors assurée : attribution des parts pour les souscriptions (titres nominatifs) et remboursement du prix de retrait pour les retraits s'il existe une contrepartie suffisante à la souscription.

La Société de Gestion est responsable du calcul et de la publication du prix de souscription. Aucun associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures qu'elle a établies dans le cadre de son agrément.

CHAPITRE 2 – MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se retirer en tout ou partie de la Société dispose des possibilités suivantes :

- le retrait : c'est-à-dire demander le remboursement de ses parts à la Société de Gestion. Le retrait intervient en contrepartie d'une souscription correspondante, ou
- céder de gré à gré ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire

Il convient de noter qu'en cas de suspension de la variabilité du capital (tel que visée au paragraphe IV ci-dessous), les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

1. Retrait des associés

1.1. Dispositions générales

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer à tout moment de la Société, partiellement ou en totalité.

1.2. Modalités de retrait

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 14 des statuts.

Les demandes de retraits sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-220 du RG AMF.

Ces demandes sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422- 218 du RG AMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

1.3. Prix

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique ; et
- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

1.4. Effet du retrait

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des associés.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

Les parts remboursées sont annulées. Si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait qui ne pourra pas être supérieur au prix de souscription diminué du montant HT de la commission de souscription.

1.5. Suspension du retrait

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins 10 % des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois après leur enregistrement, elle en informe

l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'une des mesures appropriées est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RG AMF et aux dispositions de l'article 10 des statuts de la Société.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

1.6. Fonds de remboursement

Afin de satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale se réserve la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422- 231 à 422-233 du RG AMF.

Il est précisé qu'à ce jour, la Société n'est pas dotée d'un fonds de remboursement.

2. Cession des parts de gré à gré

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 14 des statuts et tels que prévus ci-dessus, céder leurs parts à des tiers.

2.1. Agrément

Conformément à l'article 11 des statuts, les cessions entre associés sont libres.

En revanche, toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la Société de Gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

2.2. Prix de cession

Le prix de cession des parts est librement fixé par le cédant et le cessionnaire.

2.3. Effet de la cession

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

2.4. Droit d'enregistrement

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 %, appliqué au prix net revenant au cédant.

2.5. Formalités de transfert

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier (tels qu'indiqués ci-dessous) et sur présentation :

- d'un acte ou du formulaire CERFA signé (et enregistré) par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Après réalisation des formalités de transfert, la Société de Gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

2.6. Absence de garantie

Il est rappelé que la Société de Gestion ne garantit ni le rachat ni la revente des parts.

3. Autres mutations sans intervention de la Société de Gestion

Les transferts de parts intervenant dans le cadre d'une succession ou liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ne nécessitent pas d'agrément.

Le transfert de la propriété des parts de la Société en cas succession et donation s'effectue après communication à la Société de Gestion des documents suivants :

- a. la copie de l'acte justifiant la mutation, ou, à défaut d'acte, le formulaire de déclaration (réf. 2759) visé par le bureau d'enregistrement du domicile de l'une des parties et détaillant le nombre de parts et leurs numéros ;
- b. l'identité complète du nouveau propriétaire des parts (s'il n'est pas déjà associé) : nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, adresse.

Le transfert de propriété des parts sera valablement réalisé par son inscription sur le registre des associés. L'associé bénéficie des droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du trimestre au cours duquel le transfert de propriété des parts a été enregistré sur le registre des associés.

4. Cessions sur le marché secondaire

Les cessions sur le marché secondaire ne seront possibles qu'en cas de suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information et lui propose la cession totale ou partielle du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Il est ici précisé qu'en application de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription d'ordres sur le registre des ordres de la Société constitue une mesure appropriée.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

4.1. Registre des ordres d'achat ou de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits chronologiquement sur un registre tenu au siège de la Société.

La modification d'un ordre entraîne la perte de son rang s'il y a augmentation du nombre de parts, à acheter ou à vendre,

- en cas de vente si la limite de prix est augmentée,
- en cas d'achat si la limite de prix est diminuée,
- en cas de modification du sens de l'ordre.

4.2. Périodicité du prix d'exécution

En cas de suspension de la variabilité du capital, la Société de Gestion procède, tous les vendredis à douze heures, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente.

Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à douze heures.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six jours à l'avance à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin semestriel d'information, information sur le site internet de Société de Gestion (www.volt-am.com).

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts, si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible, dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions que précédemment le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

4.3. Mode de transmission des ordres

L'inscription des ordres se fait à réception des pièces nécessaires.

Les formulaires d'ordre d'achat ou de vente sont adressés sur simple demande à tout intéressé. Les ordres d'achat ou de vente sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion : www.volt-am.com

Ordres d'achat

- un formulaire d'ordre d'achat complété et signé, indiquant le prix maximum d'achat, commission de souscription, frais et droits de mutation, calculés au taux actuel de 5%, compris,
- le paiement du prix correspondant : virement, prélèvement, ou chèque à l'ordre de la Société.

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Le donneur d'ordre peut également préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les formulaires d'ordre d'achat (ou leur modificatif) sont adressés à la Société de Gestion, ou à tout intermédiaire autorisé, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'encaissement du prix par la Société vaudra confirmation de la réception de l'ordre.

Ordres de vente

Un formulaire d'ordre de vente complété et signé indiquant le prix minimum de vente revenant net au vendeur, frais et droits déduits.

Les formulaires d'ordre de vente (ou leur modificatif) sont adressés à la Société de Gestion ou à tout intermédiaire autorisé, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Société de Gestion transmet à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Les ordres enregistrés participent à la confrontation. L'exécution d'un ordre est assurée, d'une part, s'il a été émis au prix d'exécution (c'est-à-dire le prix permettant d'assurer le plus gros volume d'échanges de parts) et, d'autre part, s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la vente.

Le calcul du prix d'exécution est effectué automatiquement par le logiciel de tenue de marché. Ce calcul du prix d'exécution est effectué, en fonction des ordres d'achat et de vente saisis.

4.4. Couverture des ordres

Afin de pouvoir être enregistré et participer à la confrontation, un ordre d'achat doit être assorti du paiement du prix total de souscription.

4.5. Blocage du marché secondaire des parts

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus douze (12) mois représentent au moins dix pour cent (10%) des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-211 du RG AMF.

La Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier, courriel ou tout autre moyen ses donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

CHAPITRE 3 – FRAIS

1. Répartition des frais entre Volt Europe et la Société de Gestion

Conformément aux dispositions de l'article 422-224 du RG AMF la Société de Gestion est rémunérée par différents types de commission.

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la Société et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société, notamment :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions d'agents liés à l'acquisition des biens ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité, de gestion comptable et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property management, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la Société ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser aux agents au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les honoraires d'avocat ;

- la contribution versée à l'AMF et la cotisation de l'ASPIM ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

2. Rémunération de la Société de Gestion

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme des commissions ci-après :

2.1. Commission de souscription

La commission de souscription (due lors de la souscription de parts nouvelles) s'élève à 10 % HT maximum (soit 12% TTC pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription des parts, dont le montant est inclus dans la prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer la recherche de nouveaux souscripteurs.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de souscription qu'elle aura perçue de la Société aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

2.2. Commission de cession de parts

Sur le marché secondaire : lorsque la cession de parts s'opère avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres inscrits sur le registre des ordres d'achat et de vente de parts. La commission due par l'acquéreur et perçue par la Société de Gestion s'élève à 10% HT maximum, (soit 12% TTC pour un taux de TVA de 20 %), de la somme versée par l'acquéreur.

Cette rémunération englobe les frais de dossier mais pas les droits d'enregistrement.

En cas de mutation à titre gratuit (succession ou donation) : lorsque la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la Société de Gestion (et porte sur des parts déjà créées) il n'y a pas de commission mais des frais de dossiers forfaitaires qui s'élèvent à 100€ TTC par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Cession de gré à gré et tout transfert ou cession de parts sans intervention de la Société de Gestion (autres que ceux visés ci-dessus) : il n'y a pas de commission mais des frais de dossiers forfaitaires qui s'élèvent à 100€ TTC par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

2.3. Commission de gestion

La commission perçue par la Société de Gestion s'élève à 10% HT maximum (soit 12% TTC

pour un taux de TVA de 20 %) de la totalité des produits locatifs exigibles et encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés courus et perçus par la Société. La TVA est susceptible d'évoluer et est donnée à titre indicatif.

En cas de détention par la Société de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la Société. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la Société.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la Société et à la gestion locative du patrimoine, notamment : gestion administrative et financière de la Société (fund management), la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;

- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;
- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

La Société de Gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer les missions d'asset management immobilier. Dans le cas d'un tel recours la Société de Gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la Société aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

2.4. Commission sur acquisitions

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur l'acquisition des actifs immobiliers par la Société.

2.5. Commission sur arbitrages

La Société de Gestion reçoit une rémunération uniquement en cas de plus-value : 1 % si plus-value entre 1 % et 5 %, 3 % si plus-value supérieure à 5 % et inférieure ou égale à 10 %, 5

% si plus-value supérieure à 10% du prix de vente net vendeur. Le prix de vente net vendeur est le montant que la SCPI VOLT EUROPE reçoit à la fin de la vente, après déduction des frais de l'agence immobilière et des frais de notaire.

Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné. Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété,
- l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés,
- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

2.6. Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la Société, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 5% HT du montant des travaux effectivement réalisés (soit 6% TTC).

La Société de Gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer la mission de suivi et de pilotage des travaux. Dans le cas d'un tel recours la Société de Gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. Régime des assemblées générales

Les assemblées générales représentent l'ensemble des associés. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital.

Les associés peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, donner pouvoir au Président ou voter par correspondance.

1.1. Convocations

Conformément à l'article R.214-136 du CMF, les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, l'assemblée générale peut être convoquée

- par le conseil de surveillance,
- le commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés représentant au moins le 10ème du capital social, ou encore par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués (i) par lettre ordinaire ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté et (ii) par un avis de convocation publié au BALO, au moins quinze jours à l'avance (six jours sur deuxième convocation).

Par ailleurs, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée, sous réserve d'adresser à la Société le montant des frais de l'envoi par LRAR.

1.2. Informations

La convocation comprend l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La Société de Gestion joint à la convocation tout document auquel le texte des résolutions se réfère et, le cas échéant, le rapport annuel.

Des projets de résolutions peuvent être proposés lors des assemblées générales par les associés représentant au moins la fraction de capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF. Ces projets doivent être adressés à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt-cinq jours avant la date de l'assemblée générale réunie sur première convocation.

1.3. Décisions

Les assemblées générales sont ordinaires, extraordinaires lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, ou mixtes.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés et de ceux votant par correspondance.

Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.

En cas de démembrement de la propriété d'une ou plusieurs parts de la Société, l'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient :

- A l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire (et notamment les décisions relatives à l'approbation annuelle des comptes de l'exercice écoulé et à l'affectation du résultat) ;
- Au nu-propriétaire pour les décisions à caractère extraordinaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

Aucun quorum n'est requis.

1.4. Assemblée Générale Annuelle

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes, dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

2. Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets. Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve ou affectée au report à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir les acomptes mensuels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Ces acomptes sont versés dans les cinq jours suivant le terme de chaque mois.

Le plan comptable des SCPI défini par le règlement ANC 2016-03 a été homologué et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

La provision pour grosses réparation est supprimée et est remplacée désormais par la provision pour gros entretien. Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années. La provision pour gros entretien correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux. Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

3. Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale de la Société.

Toute acquisition d'un immeuble faite auprès d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à un membre du conseil de surveillance doit faire l'objet d'une expertise préalable par l'expert indépendant désigné par l'assemblée générale des associés et accepté par l'AMF.

4. Démarchage et publicité

Le démarchage financier est réglementé par les articles L.341-1 à L.341-17, D.341-1 à D.341-15 et R.341-16 du CMF ainsi que par les textes subséquents.

5. Régime fiscal des associés

Les revenus ou plus-values réalisées par les SCPI sont directement imposables entre les mains des associés en application des dispositions de l'article 8 du code général des impôts (CGI). Ils font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile aux associés pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

Les règles fiscales décrites ci-dessous s'appliquent aux associés résidents fiscaux de France. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

Les informations sur le régime fiscal applicable aux associés de la Société qui sont communiquées ci-après sont fondées sur les dispositions fiscales françaises en vigueur au moment de l'établissement de la présente note. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur, éventuellement

avec effet rétroactif. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la Société sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

5.1. Pour les associés personnes physiques

5.1.1. Revenus fonciers

Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus et supporte, en outre, les prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Le régime de déclaration forfaitaire « microfoncier » est applicable sous certaines conditions, notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

5.1.2. Revenus issus de la valorisation de l'énergie solaire

Les revenus issus de la vente d'électricité ont une fiscalité qui dépend de leur mode de vente :

- soit ils sont inclus comme accessoire du bail portant sur l'actif immobilier et ils sont traités en revenus foncier (voir 5.1.1)
- soit ils sont revendus via des agrégateurs au réseau ou à des tiers auto-consommateur ou par bail d'équipement à part et dans ce cas ils sont traités en revenu BIC non professionnel.

Le revenu imposable est calculé à partir des revenus bruts de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées. Ce revenu imposable est soumis au barème progressif de l'impôt sur les revenus et supporte, en outre, les prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Le régime de déclaration forfaitaire « micro-BIC » est applicable sous certaines conditions,

5.1.3. Produits financiers

Les revenus provenant des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %.

Par dérogation à l'application du PFU, les revenus mobiliers peuvent, sur option expresse et

irrévocable, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU. Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Dans les deux cas (imposition au PFU au taux forfaitaire de 12,8% ou sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu), les revenus mobiliers font l'objet d'un prélèvement à la source forfaitaire obligatoire et non libératoire de 12,8% opéré par le débiteur des revenus.

Ce prélèvement à la source prélevé à titre d'acompte est ensuite imputable sur l'impôt sur le revenu (PFU ou impôt au taux progressif) qui est dû *in fine* ; il fait l'objet d'une restitution s'il excède l'impôt effectivement dû.

Les contribuables peuvent demander, avant le 30 novembre de chaque année N, à être dispensés du prélèvement à la source forfaitaire obligatoire et non libératoire, pour l'année N+1, lorsque leur revenu fiscal de référence de l'année N-1 est inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune). A cette fin, ils doivent adresser une attestation sur l'honneur précisant que leur revenu fiscal de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale.

Cette attestation doit être adressée à la Société de Gestion avant le 30 novembre de chaque année pour une application à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante. Le prélèvement est appliqué pour l'année et s'étend à toute souscription nouvelle d'un associé, il se poursuit d'année en année sauf dénonciation selon les modalités précitées.

Ces revenus du patrimoine sont, par ailleurs, soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%.

5.1.4. Plus-values sur cession de biens immobiliers situés en France

Les règles fiscales décrites ci-dessous se fondent sur les dispositions fiscales françaises en vigueur au moment de la présente note et sont susceptibles d'évoluer. Elles s'appliquent aux associés résidents fiscaux de France.

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

- Plus-values réalisées par la Société

Plus-value sur vente d'immeubles : elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci étant augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15% pour travaux. A cette différence est ensuite appliqué un abattement comme suit :

i. Pour le calcul de l'impôt sur le revenu :

6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt- et-

unième ; 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

ii. *Pour le calcul du montant des prélèvements sociaux :*

1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ; 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ; 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

La plus-value après application des abattements précités est soumise, d'une part, à une imposition forfaitaire calculée au taux de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et, d'autre part, aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

Enfin, une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € a été instituée par l'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 (cf. article 1609 *nonies* G. du CGI). Cette taxe est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable.

Montant de la plus-value imposable (en €)	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000	$2 \% PV - (60\,000 - PV) \times \frac{1}{20}$
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	$3 \% PV - (110\,000 - PV) \times \frac{1}{10}$
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	$4 \% PV - (160\,000 - PV) \times \frac{15}{100}$
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	$5 \% PV - (210\,000 - PV) \times \frac{20}{100}$
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	$6 \% PV - (260\,000 - PV) \times \frac{25}{100}$
Supérieur à 260 000	6 % PV

* PV = montant de la plus-value imposable

Une plus-value sur cession immobilière n'est pas imposable si le prix de cession est inférieur à 15 000 €.

En cas de plus-value sur vente d'immeuble, le montant de l'impôt est prélevé par le notaire sur le prix de vente de l'immeuble et payé pour le compte, puis recouvré auprès des associés qui en sont débiteurs (personnes physiques soumises à la fiscalité des revenus fonciers).

Pour ce faire, lors de la distribution effective de la plus-value ainsi réalisée, la quote-part de la plus-value revenant aux associés concernés est réduite du montant de l'impôt ainsi payé pour leur compte.

La quote-part de plus-value revenant aux associés non soumis à un tel impôt à la source n'est en revanche affectée d'aucun prélèvement à ce titre. Ces derniers restent néanmoins redevables, le cas échéant, d'un impôt de plus-value déterminé *a posteriori*, selon les règles spécifiques à leur catégorie respective d'imposition.

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières : elles proviennent de la cession de titres d'OPCVM monétaires et obligataires de capitalisation.

Les gains nets de cession de valeurs mobilières et droits sociaux sont soumis de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,80 % et supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,20%.

Par dérogation à l'application du PFU, les plus-values et autres gains entrant dans son champ d'application peuvent, sur option expresse et irrévocable du contribuable, être soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale, et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application de l'imposition forfaitaire unique. Le bénéfice des abattements pour durée de détention est toutefois réservé aux valeurs mobilières acquises avant le 1^{er} janvier 2018.

L'option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus.

- Plus-values sur cessions des parts réalisées par les associés

La vente des parts de la Société est soumise au même régime fiscal que les plus-values sur ventes d'immeubles, à l'exception du seuil d'exonération de 15 000 € et de l'abattement de 15% pour travaux qui ne sont pas applicables.

En cas de plus-values sur vente de parts, le montant de l'impôt est prélevé par la Société de Gestion sur le produit de la vente.

5.1.5. Impôt sur la fortune immobilière

Un associé est soumis à l'IFI si la valeur nette de son patrimoine immobilier dépasse 1 300 000 €.

L'assiette de l'IFI inclut notamment l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci, via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités.

Ainsi, les parts de SCPI doivent en principe être incluses dans l'assiette de l'IFI. La Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part ainsi que le ratio d'assujettissement.

5.2. Catégorie des BIC, BNC ou BA pour les personnes morales soumises à l'IS et les personnes morales ou physiques soumises à l'IR

Ces associés sont imposés selon le régime qui leur est propre.

6. Modalités d'information des associés

Outre le Rapport Annuel, envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle et la présente note d'Information, un bulletin périodique d'informations est envoyé chaque semestre aux associés.

6.1. Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article 422- 227 du RG AMF, le rapport annuel de la Société comprend le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, le rapport du conseil de surveillance et les rapports des contrôleurs légaux des comptes.

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et la composition du conseil de surveillance. Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale rend compte de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- l'évolution du capital et du prix de la part ;
- l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- l'occupation des immeubles.

6.2. Bulletins semestriels d'informations

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION/DIRECTION/CONTROLE ET INFORMATION

1. La Société

Dénomination sociale : VOLT EUROPE

Nationalité : Française

Siège social : 1 place des Degrés 92800 Puteaux

Forme juridique : SCPI – société civile de placement immobilier – régie par les articles 1832 et 1845 suivants du Code civil, les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160, L.533-4 et L. 621-26.I du CMF et par le RG AMF, par tous textes subséquents et par les statuts

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 943 102 798

Durée : la durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts, soit jusqu'au 19/03/2124

Exercice social : l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente- et-un décembre.

Objet social : la Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Capital social initial : 1 806 000 euros

Capital social maximal : 10.000.000 euros

2. Administration

La gérance de la Société est assurée statutairement par la société VOLT AM Date de création : 26/06/2025

Siège Social : 3 Hameau Vaultier Omonville-la-Petite 50440 La Hague

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par actions simplifiée

Agrément : VOLT ASSET MANAGEMENT (VOLT AM) est agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des FIA sous le numéro GP-20260001 le 28 janvier 2026, laquelle déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice

Objet social : Gestion de FIA immobiliers sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF

Capital social : 709 950 euros

Registre du Commerce de Cherbourg : 988 562 674

3. Dirigeants :

- Alexandre SAFAR, Président
- Stéphane Collange, Directeur Général
- Augustin Lorthiois, Directeur Général

4. Fonds propres réglementaires

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01 %.

5. Conseil de surveillance

Conformément aux statuts, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, il est constitué un conseil de surveillance de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Le secrétariat du conseil est assuré par la Société de Gestion.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles.

Si le nombre des membres du conseil tombe, par suite de vacances, décès ou démission, en-dessous de sept membres, l'assemblée doit être réunie pour procéder à la désignation d'un ou plusieurs remplaçants.

Le Conseil de Surveillance peut, dans cet intervalle, nommer à titre provisoire un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement interne dont les termes sont approuvés du seul fait de l'acte de candidature à un mandat de membre du conseil. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le conseil de surveillance élu par l'assemblée générale du 18 février 2026 est composé comme suit :

- Monsieur Stéphane COLLANGE
- Monsieur Augustin LORTHIOIS
- La société AAP DIRIGEANTS
- Monsieur Jean Michel Haon
- Monsieur Frank Boyer
- Madame Carole Dugléry
- Monsieur Eric Debray
- Monsieur Emmanuel Leonard
- VAADE CAPITAL
- La Société CAST HOLDING

Conformément aux dispositions de l'article 422- 200 du RG AMF ; le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander tout rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

6. Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes a été nommé par l'assemblée générale en date du 23/04/2026.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale qui statuera en 2033 sur les comptes de l'exercice 2032.

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de la Société. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L.214-110 et R.214-151 du CMF.

KPMG, société anonyme, au capital de 5 497 100 euros, dont le siège social est situé Tour Eqho - 2, avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417.

7. Expert immobilier

La société SAVILLS VALUATION SAS, Société par Actions Simplifiée au Capital de 322 920 € ayant son siège social 59 rue de Tocqueville 75017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro R.C.S 815 066 899 Paris - N° SIRET 815 066 899 00072 APE 6831Z N° TVA FR71815066899, acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été nommée pour une durée de cinq années, par la consultation écrite des associés en date du 4 mai 2026.

Les immeubles du patrimoine de la Société sont expertisés tous les cinq ans. Entre deux expertises, l'expert désigné procède chaque semestre à l'actualisation des valeurs d'expertise.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera en 2033 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2032.

8. Dépositaire

Oddo BHF a été nommée à la fonction de dépositaire par décision de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 23/04/2026.

Le dépositaire assure les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la Société. La mission du dépositaire est exercée conformément à la réglementation en vigueur qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-24-3 à L.214-24-12 et D.214-32-4-2 du CMF et articles 323-23 à 323-41 du RG AMF.

Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable

9. Evalueur Externe Indépendant

L'évaluateur externe indépendant au titre de la Directive AIFM a la charge de la validation de l'évaluation des actifs de la Société et notamment l'évaluation des immeubles telle que réalisée par l'expert immobilier.

10. Informations

Pour toute question, vous pouvez écrire à contact@volt-am.com ou appeler le +33 01 84 20 26 81