

OBJECTIF

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

PRODUIT**PRODUIT**

NOM DU FONDS : VOLT EUROPE

SOCIÉTÉ DE GESTION : VOLT AM, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHERBOURG, sous le numéro 988 562 674, agréée AIFM en France par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 28 janvier 2026.

SITE INTERNET : www.volt-am.com **CONTACT :** contact@volt-am.com ou appelez le +33 01 84 20 26 81

AUTORITÉ COMPÉTENTE : L'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle de VOLT AM en ce qui concerne ce document d'informations clés.

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS : 29/05/2026

AVERTISSEMENT

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

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : La SCPI VOLT EUROPE est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Objectifs :

- Stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers (commerces, logistique, activité, santé, éducation, services, hôtellerie) considérés pour leurs qualités par la Société de Gestion et situés en Espagne, en Italie et au Portugal.
- La stratégie d'investissement vise des actifs dont la taille unitaire est inférieure à 15M€.
- 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.
- Distribution mensuelle avec possibilité de réinvestissement des dividendes
- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le montant maximum du recours à l'emprunt est voté en assemblée générale.

Investisseurs de détail visés : Tout type d'investisseur privé disposant à la fois d'un horizon d'investissement à long terme (10 ans au minimum) et d'une épargne suffisamment diversifiée. Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital.

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent pas être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Dépositaire : ODDO BHF SCA

Informations complémentaires : La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles sur simple demande écrite, gratuitement

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

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

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans

l'indicateur :

Risque de marché : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La SCPI ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

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.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

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

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

| Période de détention recommandée : 10 ans Exemple d'investissement : 10 000 € Scénarios | | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée) |
|---|--|---------------------------|----------------------------|---|
| Minimum | Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement | | | |
| Tensions | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 8 935€ -10.65% | 8 464€ -3.28% | 7 899€ -2.33% |
| Défavorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 8 821 € -11.79% | 9 556€ -0.90% | 11 270€ 1.20% |
| Intermédiaire | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 9 491 € -5.09% | 11 397€ 2.65% | 15 338€ 4.37% |
| Favorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen | 10 202€ 2.02% | 13 903€ 6.81% | 22 295€ 8.35% |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre janvier 2016 et janvier 2026, intermédiaire entre mars 2014 et mars 2024 et favorable entre janvier 2013 et janvier 2023.

QUE SE PASSE-T-IL SI VOLT EUROPE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

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

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

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

Nous avons supposé :

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

| Investissement de 10 000€ Scénarios | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans (Période de détention recommandée/2) | Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée) |
|--|---------------------------|--|---|
| Coûts totaux | 1 217 € | 2 087 € | 4 498 € |
| Incidence des coûts annuels (*) | 12.18% | 4.18% | 4.5% |

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.87% avant déduction des coûts et de 4.37% après cette déduction.

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

Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie | | Si vous sortez après 1 an |
|--|---|---------------------------|
| Coûts d'entrée | 10% du montant que vous payez à l'entrée dans l'investissement. Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez. Cela comprend des coûts de distribution. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels | 1000 EUR |
| Coûts de sortie | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit | 0 EUR |
| Coûts récurrents prélevés chaque année | | |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 2.18% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière | 218 EUR |
| Coûts de transaction | Nous ne facturons pas de coût de transaction pour ce produit | 0 EUR |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions | | |
| Commissions liées aux résultats et Commissions d'intéressement | La Société de Gestion reçoit une rémunération uniquement en cas de plus-value à la revente des actifs immobilier : 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. | 0 EUR |

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme, elles doivent être acquises dans une optique de diversification de son patrimoine. Il est possible de demander à tout moment un retrait partiel ou total de votre investissement dans la SCPI sachant que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

L'ensemble des conditions et des modalités d'un retrait est prévu au Chapitre II de la Note d'Information.

La Société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts : vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être créé et doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de VOLT AM – 1 place des degrés – Tour Voltaire – 92800 Puteaux.

Tél. : +33 01 84 20 26 81

E-Mail : contact@volt-am.com

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les Statuts, la Note d'Information, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques (et notamment où trouver le tout dernier prix des parts) sont disponibles sur simple demande écrite, gratuitement.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de VOLT AM et ne soit pas satisfait de la réponse de VOLT AM (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/Monsieur le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF), 17, Place de la Bourse – 75082 Paris cedex 02 – www.amf-france.org