

Annexe SFDR

RTS Annexe 2

20/05/2026

Informations précontractuelles pour les produits
financiers visés à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 et
à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

SCPI VOLT EUROPE

Modèle d'information périodique pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : VOLT EUROPE

Identifiant d'entité juridique : SCPI

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'**investissements durables avec un objectif environnemental** : ____ %



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



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



Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : ____ %



Il promeut **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proposition minimale de 0% d'investissements durables



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



avec un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La stratégie de VOLT EUROPE s'articule autour de 3 objectifs :

- Environnement : Diminuer l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique
- Social : Favoriser les modes de déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants
- Gouvernance : S'engager à sensibiliser les parties prenantes à l'acquisition et tout au long de la vie du fonds

La politique d'investissement et de gestion de la SCPI se structure sur des ambitions plurielles, diminuer l'impact carbone de ses bâtiments, de privilégier des solutions améliorants le confort de ses utilisateurs et la valorisation d'une bonne gouvernance.



Dans ce cadre l'éligibilité à l'acquisition des actifs s'appréciera au regard des critères ESG suivants :

- Environnementaux

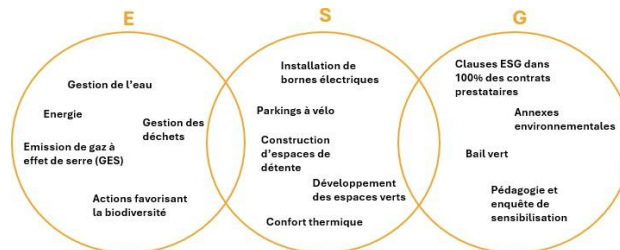
En fonction des caractéristiques énergétiques et hydriques du bâtiment, ainsi que de leur impact sur la faune et la flore, la SCPI recherchera l'amélioration ou le maintien des caractéristiques environnementales des actifs de son portefeuille.

- Sociaux

Des dispositifs de mobilité durable au confort des locataires exploitant les actifs en portefeuille, le fonds aura une attention particulière à la praticité de ses actifs.

- De gouvernance

La démarche ESG de VOLT EUROPE se déploie pour et au travers de ses parties prenantes à savoir ses prestataires et ses locataires via des processus de sensibilisation. Le fonds privilégiera des locataires ayant des activités intégrées aux enjeux du développement durable. Chaque année, du « Best in progress » au « Best in class », le fonds réévalué le suivi de ses engagements. Dans l'ADN du fonds s'inscrit alors la volonté de construire un portefeuille engagé, guidé par la recherche d'amélioration technique et environnementale de ses bâtiments.



VOLT EUROPE s'engage à obtenir le label ISR

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Si VOLT EUROPE ne s'est pas fixé un objectif d'investissement durable, le fonds veille néanmoins à l'établissement d'une sélection et d'un suivi rigoureux de ses actifs tout au long de la vie du fonds.

L'ensemble des actifs est sélectionné au regard des critères ESG établis pour le fonds. L'impact des bâtiments cibles est mesuré via ces derniers. Si l'éligibilité des actifs est confirmée, une attention particulière est portée tout au long de la vie du portefeuille au suivi de cette dernière.

Qualitatifs et quantitatifs les outils d'évaluation conçus par la société de gestion pour répondre aux objectifs ESG intègrent notamment mais sans s'y limiter :

- Les consommations d'énergie primaire de l'actif
- Les GES issus de l'utilisation de l'actif
- La part d'énergie renouvelables dans le mix énergétique de l'actif
- Le pourcentage d'autoconsommation photovoltaïque (c'est-à-dire la part d'énergie consommée par le locataire provenant des panneaux solaires installés sur le site)
- La surface de panneaux solaires rapportée à l'emprise du bâtiment
- Le nombre de dispositifs d'économie d'énergies installés dans le bâtiment
- Le processus déployé de recyclage des déchets
- La surface d'espaces verts associée et les infrastructures dédiées à la protection de la faune et la flore.
- Le bien-être des occupants, notamment la présence d'équipements de confort (vestiaire, salle de repos, cuisine...).
- La mobilité verte et l'accessibilité des bâtiments (transport en commun, rack à vélo, bornes de recharge électrique).
- La satisfaction et sensibilisation des locataires. L'exposition climatique du bâtiment, des risques sismiques à l'exposition à la montée des eaux.

Les critères de consommation énergie/eau sont évalués à la lumière de benchmarks sélectionnés. Plus généralement le suivi de ces indicateurs permet d'évaluer annuellement le respect par le fonds de ses engagements.

● **Quels sont les objectifs d'investissement durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

La stratégie d'investissement VOLT EUROPE s'articule autour des 2 objectifs suivants :

- La constitution d'un portefeuille multi-actifs.
- L'amélioration technique des actifs et la diffusion de pratiques ESG aux locataires en portefeuille ainsi qu'à ses prestataires.

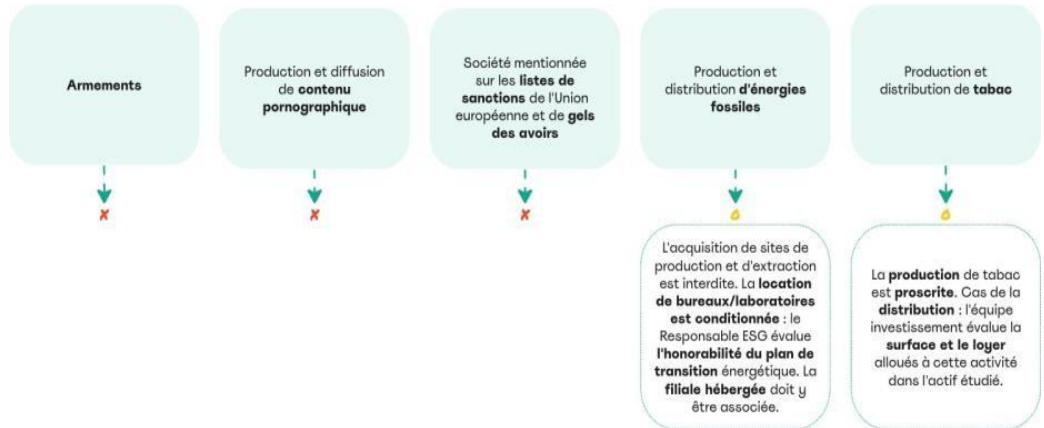
Dans ce cadre le fonds établit pour chaque entrée en portefeuille, intégrant l'actif et le locataire, une évaluation stricte du respect de ces critères ESG. Une note, agrégation de l'ensemble des caractéristiques étudiées, synthétise cette dernière.

- Si la notation de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil, l'investissement est impossible.
- Si la notation de l'actif est comprise entre 50% (inclus) et 100% (exclu) de la note seuil des axes d'amélioration sur 3 ans seront définis à l'acquisition afin d'atteindre la note seuil.
- Si la notation de l'actif est supérieure ou égale à 100% de la note seuil, VOLT AM s'engage à maintenir cette note.

La notation ESG attribuée en amont de la décision d'investissement permet finalement de discréditer l'ensemble des acquisitions et/ou locataires potentiels incompatibles avec les ambitions du fonds. En plus de la sélection par la notation ESG, la société de gestion analyse l'activité du locataire et veille au respect de sa politique d'exclusion.

Un comité ESG est tenu lorsqu'une nouvelle entreprise candidate à la location souhaite exploiter l'un des actifs sous gestion pour une activité concernée par la liste. Dans ce cadre le responsable ESG approfondit l'analyse et évalue la compatibilité entre l'ambition de VOLT EUROPE et le locataire potentiel.

Dans ce cadre L'équipe investissement et de gestion investigue sur la teneur des engagements formulés. Convaincu que la transition ne pourra s'articuler sans collaboration VOLT EUROPE distingue ainsi les activités formellement interdites, dont la nature n'a pas vocation à évoluer, des secteurs voués à la transformation.



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

VOLT EUROPE ne s'est pas fixé un objectif d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR.

Néanmoins VOLT EUROPE est subordonné à une politique d'investissement articulée autour de 3 objectifs dont celui de diminuer l'impact ESG de ses bâtiments

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

VOLT AM étant une société de gestion de moins de 500 salariés, elle a fait le choix de ne pas prendre en compte les PAI au niveau du fonds VOLT EUROPE.

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

Les analyses relatives au locataire potentiel n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Néanmoins, au regard de la liste d'exclusion de la société, les candidats à la location se verront pénalisés leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente via l'outil ComplyAdvantage est appliquée.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

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

☐ Oui

☒ No



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La SCPI VOLT EUROPE a pour objectif de constituer et gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié sur le plan géographique en dehors du marché national (hors France), principalement situé dans l'Espace Économique Européen et plus précisément en Espagne, Italie et au Portugal. Elle cible une diversité typologique étendue (commerces, logistique et locaux d'activité, santé et éducation, hôtel, loisir et tourisme etc.), privilégiant une sélection opportuniste, granulaire et contracyclique des actifs.

La stratégie immobilière s'appuie notamment sur :

Une diversification géographique ciblée, privilégiant des marchés immobiliers variés, souvent moins exploités par les SCPI traditionnelles.

Une approche opportuniste et contracyclique, visant à identifier les marchés immobiliers bénéficiant de cycles avantageux, permettant l'acquisition d'actifs aux conditions financières attractives.

Des critères de sélection rigoureux, fondés sur la qualité intrinsèque des biens (bonne desserte en infrastructures, adaptabilité aux futurs besoins locatifs) et sur l'attractivité et la dynamique économique des emplacements sélectionnés.

La stratégie d'investissement du fonds se déploie en respect de la méthodologie établie pour le fonds. VOLT EUROPE investira uniquement dans des actifs dont les caractéristiques sont contrôlées en amont de l'investissement. Ces derniers devront s'intégrer aux 3 objectifs suivants :

Viser à la diminution l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique.

Favoriser les modes de déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants.

S'engager à sensibiliser les parties prenantes, que ce soit à l'acquisition ou tout au long de la vie du fonds.

L'atteinte de ces objectifs s'articule autour des actions suivantes :

Le respect de l'évaluation ESG en amont de l'investissement.

La formalisation de plan de travaux pour l'ensemble des actifs « Best in progress ».

Le suivi et maintien permanent des actifs « best in-class ».

VOLT EUROPE concilie une approche mixte, oscillant entre des actifs « best in progress » et « best in class ». L'approche « best in progress » est prépondérante. La composition du portefeuille se décrit ainsi comme suit à 3 ans à compter de la date d'enregistrement du fonds : La poche immobilière de VOLT EUROPE (maximum 100%) investira dans des actifs immobiliers, respectant à la fois les conditions du label ISR (à date le Fonds n'est pas labélisé) et la stratégie ESG du fonds.

● **Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

L'évaluation des actifs se fait sur la base de la grille de scoring ESG et la liste d'exclusion définies par la société de gestion. Une note minimale excluante permet de distinguer les actifs « best in progress » des actifs complètement incompatibles avec les ambitions de VOLT EUROPE.

● **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'implication de cette stratégie d'investissement ?**

VOLT EUROPE s'est structuré autour de sa méthodologie ESG, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

La stratégie de gouvernance selon l'approche ESG de VOLT EUROPE s'articule sur l'ensemble des parties prenantes grâce au travail de nos asset managers. Sensibilisés aux enjeux de l'ESG via des formations dispensées en interne ces derniers déploient les outils/méthode de bonne gouvernance. Les parties prenantes concernées par la politique de bonne gouvernance sont les suivantes :

- Locataires ;
- Auditeurs techniques, property manager, investment manager à l'étranger, auditeurs énergétiques, experts immobiliers, prestataires travaux de long terme et conseils.

Tout au long de la vie de ses actifs en portefeuille, VOLT EUROPE considère son impact comme le produit d'une collaboration éclairée entre l'ensemble de ses parties prenantes.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Sont concernés par ce schéma : les "investissements du produit financier". Dans le cas de VOLT EUROPE, 100% de la poche immobilière est alignée sur "Autres caractéristiques E/S ». Concernant la poche de liquidités qui n'est pas considérée comme un investissement et n'est donc pas concerné.

L'allocation de la SCPI peut évoluer au fil du temps et les pourcentages doivent être considérés comme un engagement minimum mesuré sur une période prolongée. VOLT EUROPE ne s'engage pas à réaliser des investissements durables socialement au sens SFDR.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon les facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

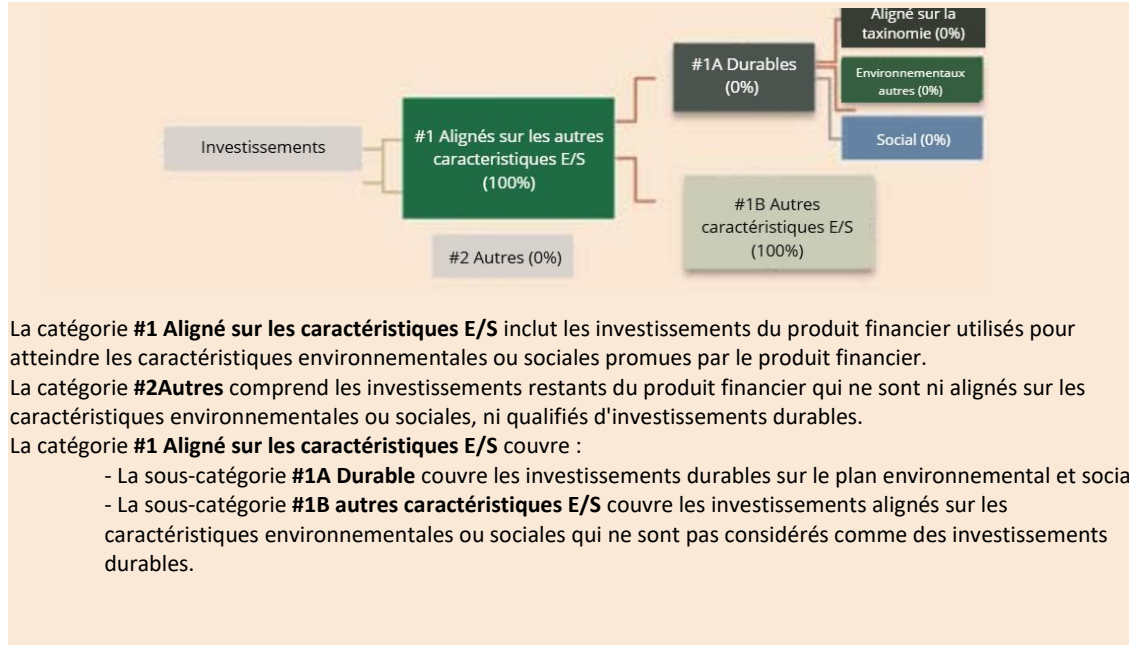


L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés par VOLT EUROPE est de 0 %.



La catégorie **#1 Aligné sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
 La catégorie **#2Autres** comprend les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni qualifiés d'investissements durables.

La catégorie **#1 Aligné sur les caractéristiques E/S** couvre :

- La sous-catégorie **#1A Durable** couvre les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- La sous-catégorie **#1B autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Le fonds ne fait pas usage de produits dérivés hors couverture de taux. Ces dérivés ne sont pas inclus dans l'allocation durable du fonds.



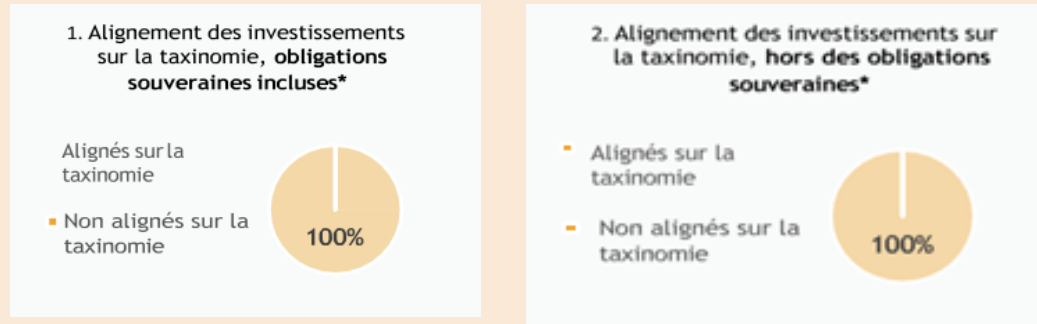
● **Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La part minimale alignée à la taxinomie est de 0%.

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

☐ **Oui** ☐ **Dans le gaz fossile** ☐ **Dans l'énergie Nucléaire**
☒ **Non**

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



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

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburant à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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



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



- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**
Le fonds ne s'engage pas à investir dans des activités transitoires et habilitantes au sens du règlement sur la taxinomie. La part minimale alignée à la taxinomie est donc de 0%.

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

La part minimale alignée sur la taxinomie est de 0% pour VOLT EUROPE.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à l'objectif visant à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE — voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

0%.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

VOLT EUROPE est 100% aligné sur des caractéristiques E/S. En ce sens 0% de la poche immobilière sera allouée à la catégorie « Autres ».



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



● **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementale ou sociales promues par le produit financier ?**

N/A



● **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

N/A



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

N/A



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

N/A



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

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

- Sur www.volt-am.com :
- La méthodologie ESG
- La note d'information
- Le DIC PRIIPS
- Les Statuts
- La Plaquette commerciale