



Exercice clos le 31
décembre | 2013

FONCIERE VOLTA

RAPPORT FINANCIER ANNUEL



SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE.....	4
1.1. RENSEIGNEMENT GENERAL SUR LA SOCIETE FONCIERE VOLTA	4
1.2. CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2013	6
2. ACTIVITES, RESULTATS DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES.....	8
2.1. SITUATION ET ACTIVITES DE FONCIERE VOLTA, DE SES FILIALES ET DES SOCIETES CONTROLEES	8
2.2. RESULTATS DE LA SOCIETE, DE SES FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES - PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX	19
2.3. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES.....	20
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE FONCIERE VOLTA EST CONFRONTE	22
2.5. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT DU GROUPE FONCIERE VOLTA	26
2.6. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE FONCIERE VOLTA	26
2.7. DECISION DE L'AUTORITE DE LA CONCURRENCE	26
2.8. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS : (DONNEES CONSOLIDEES)	27
2.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSEES.....	27
2.10. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE DU GROUPE FONCIERE VOLTA	27
2.11. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	27
3. COMPTES SOCIAUX.....	33
4. FILIALES, PARTICIPATIONS ET SOCIETES CONTROLEES.....	45
4.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS	45
4.2. PRISES DE PARTICIPATION	45
4.3. PRISES DE CONTROLE	45
4.4. CESSION DE PARTICIPATIONS	45
4.5. PARTICIPATIONS CROISEES ET AUTOCONTROLE	45
5 COMPTES CONSOLIDÉS	46
6 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT DES SALARIÉS.....	87
6.1 RENSEIGNEMENT GENERAL SUR FONCIERE VOLTA	87
6.2 REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET DES DROITS DE VOTE.....	98
6.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS DE PARTICIPATIONS OU DE DROITS DE VOTE	99
6.4 OPERATIONS EFFECTUEES PAR FONCIERE VOLTA SUR SES PROPRES ACTIONS	100
6.5 ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL.....	102
6.6 OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS.....	102
6.7 ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES.....	102
6.8 MARCHES DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE FONCIERE VOLTA	102
6.9 EVOLUTION DU TITRE EN BOURSE EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION DEPUIS L'ADMISSION DES ACTIONS DE LA SOCIETE AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EUROLIST D'EURONEXT	103
6.10 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE.....	103
6.11 RISQUES PROPRES A FONCIERE VOLTA ET GESTION DES RISQUES FINANCIERS	103
7) PROJET D'AFFECTATION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS	104
7.1 PROJET D'AFFECTATION	104
7.2 MONTANT DES DIVIDENDES QUI ONT ETE MIS EN DISTRIBUTION AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS	104
7.3 DIVIDENDES DISTRIBUES ELIGIBLES ET NON-ELIGIBLES A L'ABATTEMENT.....	104
7.4 CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL	104
8 OBSERVATIONS DU COMITÉ D'ENTREPRISE	106
9 ACTIVITES POLLUANTES OU A RISQUES	106
10 RAPPORTS COMPLEMENTAIRES.....	107
11 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013.....	127
12 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	130
12.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013	130
12.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013	132
12.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT.....	134
13 DIRECTION GÉNÉRALE ET MANDATAIRES SOCIAUX - CHOIX DU MODE DE DIRECTION	136
13.1 MODE DE DIRECTION.....	136

13.2	LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX ET DE LEURS MANDATS OU FONCTIONS	136
13.3	REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	136
13.4	OBLIGATION DE CONSERVATION DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES PAR LES DIRIGEANTS JUSQU'A LA CESSATION DE LEURS FONCTIONS	137
13.5	JETONS DE PRESENCE.....	137
13.6	INFORMATIONS CONCERNANT LES TRANSACTIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS ET LES PERSONNES ASSIMILEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013	137
14	MANDATS ET HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	138
14.1	IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	138
14.2	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	138
14.3	OBSERVATIONS FAITES PAR L'AMF SUR TOUTES PROPOSITIONS DE NOMINATION OU DE RENOUVELLEMENT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	138
15	RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	138
16	RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	139
17	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT ANNUEL.....	139
18	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	139

* * *

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

1.1. Renseignement général sur la société Foncière VOLTA

La société Foncière VOLTA est une société foncière cotée au compartiment C de Nyse Euronext et dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de développement. Cette activité est exercée indirectement au travers de plusieurs sociétés civiles immobilières, sociétés en nom collectif et par des sociétés par actions simplifiées.

Le 17 décembre 2009, la société Foncière VOLTA a fait l'acquisition de 30 % du capital de la Société UNION EUROPA ISRAEL (UEI), dont elle détenait déjà 28 % à travers sa filiale WGS, lui permettant ainsi de disposer également du contrôle de la structure. La Société UEI est une société de développement de programmes immobiliers en ISRAEL.

Le 30 juillet 2010, la société Foncière VOLTA, a réalisé une émission d'obligations remboursables en actions nouvelles ou existantes (ORANE) pour un montant total de 14,5 M€ au taux annuel de 4,50 % afin de renforcer sa structure financière dans le cadre de son plan de développement à 3 ans. Au total, 3.263.554 ORANE d'une valeur nominale unitaire de 4,45 € ont été émises.

Les obligations ont été souscrites notamment par une partie des actionnaires de la société Foncière VOLTA par incorporation de leur compte courant d'associés.

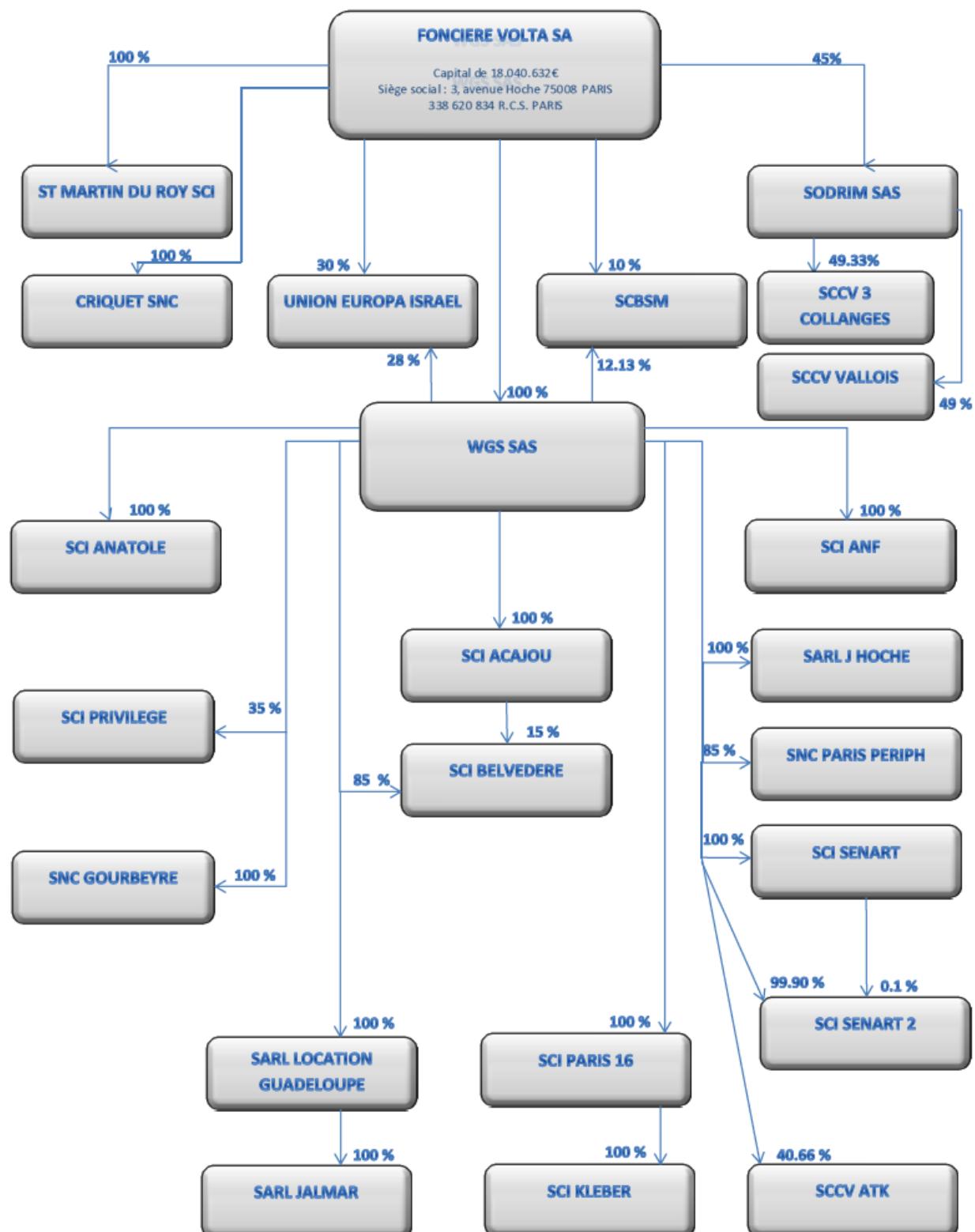
La société Foncière VOLTA détient une participation au capital d'une autre foncière, SCBSM (Société centrale des bois et scieries de la Manche), spécialisée dans les bureaux et commerces.

Elle détient à ce jour 1.264.267 actions (représentant 9,81% du capital) et des options d'achat permettant d'acquérir jusqu'à 1.588.233 actions supplémentaires (12,33%). Ces options directement exerçables portent le contrôle de la société SCBSM par la société Foncière VOLTA à 22,14 %, ce qui donne à la société Foncière VOLTA une influence notable permettant de mettre la société SCBSM en équivalence dans les comptes consolidés. Depuis 2009, le groupe VOLTA s'est diversifié dans une activité de promotion immobilière, soit en partenariat, soit au travers d'entités sous contrôle exclusif. Foncière Volta est ainsi l'actionnaire de référence de SODRIM, société de réalisation de promotion immobilière.

Les fonds levés ont permis de renforcer les fonds propres de Foncière VOLTA pour lui donner les moyens de financer ses nouveaux projets. Par ailleurs, d'autres émissions obligataires ont été réalisées en 2012 (Cf. Notes 2.3 des annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2012). Les objectifs de la société Foncière VOLTA consistent à accroître durablement son cash-flow et la valeur de son patrimoine.

La société Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié,

tant par la nature de ses actifs que par leur répartition géographique.



1.2. Chiffres clés de l'exercice clos le 31/12/2013

Données consolidées	31/12/2013	31/12/2012
Loyer IFRS	21 482	26 831
<i>dont revenus locatifs¹</i>	8 775	8 392
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	9 290	1 631
Variation de valeur / dépréciation des immeubles	2 125	- 886
Résultat net part du Groupe	5 368	2 071
Valeur du patrimoine HD au 31 décembre	146 962	150 617

(1) Y compris les revenus de la SCI Privilège pour 0,4 M€, sur l'exercice. Etant considéré comme un actif destiné à être cédé sur 2012, ceux-ci n'avaient pas été intégrés au chiffre d'affaires de l'exercice précédent.

Actif Net Réévalué de reconstitution par action (en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Total des capitaux propres - Part groupe	67 598	62 876
Impôt différé sur juste valeur des immeubles	11 346	10 623
Juste valeur des instruments financiers nets d'impôt différé	331	431
ANR de liquidation Epra	79 289	73 954
Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6,20 %)	7 360	7 332
ANR de reconstitution	86 649	81 286
Nb d'actions	8 683 237	8 240 765
Action à créer après conversion Orane	2 816 280	3 263 452
ANR par action EPRA	6,90	6,43
ANR de reconstitution par action	7,54	7,07

Ratio Loan To Value (LTV)

En K€	31/12/2013	31/12/2012
Immeuble de placement	118 703	109 262
Stock (hors promotion)	16 343	16 343
Actifs destinés à être cédés	9 000	
TOTAL des actifs	135 046	134 605
Emprunts portants intérêts (1)	62 538	65 048
Total Endettement	62 538	65 048
<u>LTV (hors activité de promotion)</u>	<u>46,3%</u>	<u>48,3%</u>

(1) les emprunts portant intérêts n'intègre pas les comptes courants d'actionnaires, les dépôts de garantie reçus, les intérêts de CC d'ORANE, la dette lié à l'acquisition des actifs financiers.

2. ACTIVITÉS, RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES

2.1. Situation et activités de Foncière VOLTA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

2.1.1. Environnement économique (Sources DTZ)

Reprise dans la zone euro, la France à la traîne

La zone euro, et notamment les pays avancés, Allemagne en tête, montre des signes de reprise économique de plus en plus évidents. Les indices PMI Markit confirment mois après mois cette embellie avec une activité qui enregistre, au premier trimestre, son meilleur démarrage depuis trois ans. Le secteur manufacturier est même en progression pour le neuvième mois d'affilée. Une inflation minime sur l'ensemble du deuxième semestre 2013, couplée à une amélioration du moral des ménages, a participé à une reprise de la demande intérieure.

Malgré un léger rebond au 4ème trimestre 2013 – avec un PIB en progression de +0,3% – l'économie française ne semble pas bénéficier de l'amélioration de la conjoncture européenne. L'année 2013 s'achève sur une croissance de +0,3%, après une année 2012 atone.

Les anticipations de l'INSEE ne laissent pas présager d'amélioration sensible du PIB au cours du premier semestre 2014, avec +0,1% puis +0,3% attendus aux 1er et 2ème trimestres (graphique 1) quand, dans le même temps, l'Allemagne devrait afficher des hausses de 0,8% et 0,5%.

Le regain de la demande européenne ne profitera pas aux exportations

françaises, pénalisées à la fois par l'appréciation de l'Euro et par une compétitivité-prix toujours défavorable. La demande intérieure ne sera pas un relais solide, avec une baisse attendue de la consommation des ménages au 1er trimestre 2014. Mêmes anticipations moroses au niveau de l'investissement des entreprises.

Chômage record

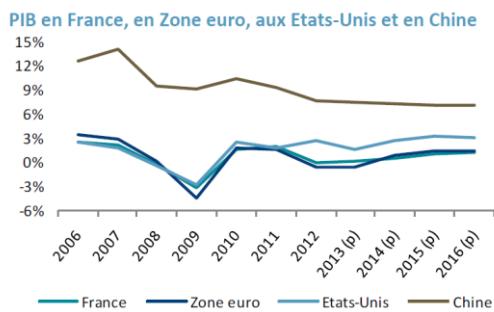
Le record absolu du nombre de chômeurs a été atteint au mois de février avec plus de 3,3 millions de chômeurs. La lenteur de la reprise économique ne permet pas d'espérer une inversion de la courbe du chômage, promesse de campagne emblématique du gouvernement actuel, avant l'été prochain. La mise en place du Pacte du Responsabilité, qui prévoit l'allègement du coût du travail à hauteur de 30 milliards d'euros, devrait d'abord bénéficier à l'investissement des entreprises avant de créer de nouvelles embauches.

L'INSEE anticipe en effet une hausse du taux de chômage d'ici à juin, pour atteindre 11% de la population active française, contre 10,9% aujourd'hui.

L'ensemble des moteurs de l'économie française sont grippés. La consommation des ménages ne décolle pas, le moral des ménages ne montre aucun signe d'amélioration, évoluant, mois après mois, bien en-deçà de son niveau de longue période.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance pour la France en 2014 ne dépassent pas 0,5% (graphique 1).

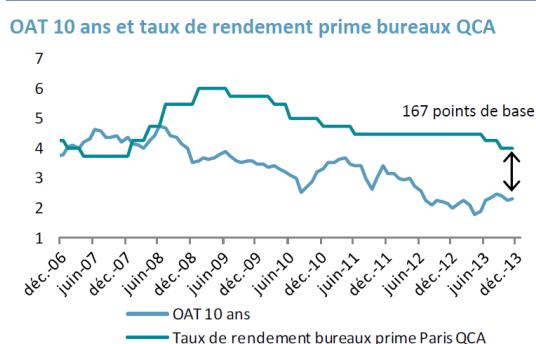
Graphique 1



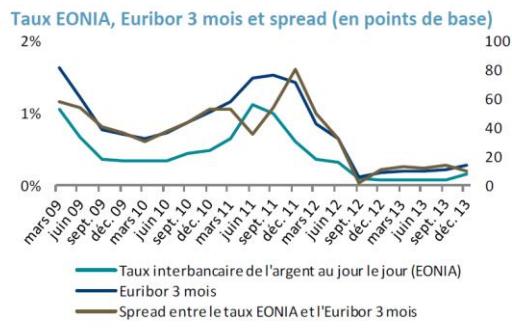
Des conditions de financement toujours favorables.

Les OAT se maintiennent, depuis la mi-octobre, sous la barre des 2,5%. Si la politique monétaire des Etats-Unis est susceptible d'avoir une incidence à moyen terme sur les taux en Europe, aucun changement ne devrait s'opérer dans les mois à venir. Les taux directeurs devraient donc rester bas encore quelques temps (graphique 2). Les conditions de financement demeurent favorables avec un *spread* entre l'Euribor 3 mois et le taux EONIA représentant environ 11 points de base (graphique 3).

Graphique 2



Graphique 3



Le marché en France

Fin d'année décevante

4,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France au 4ème trimestre 2013, un volume légèrement inférieur aux performances traditionnellement observées en fin d'année sur le marché français de l'investissement (5 milliards d'euros en moyenne sur les 10 dernières années).

La performance du marché français s'élève ainsi, pour l'ensemble de l'année 2013, à 15 milliards d'euros, un volume inférieur de 7% à celui enregistré un an plus tôt (16,2 milliards) (graphique 4).

Graphique 4

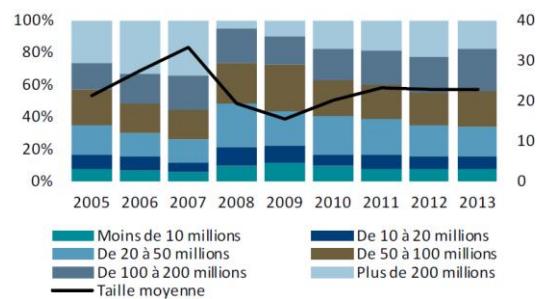


Chute des opérations supérieures à 200 millions d'euros d'une année sur l'autre

Tous les segments de marché ont vu leur performance reculer d'une année sur l'autre, à l'exception des acquisitions d'un montant unitaire compris entre 100 et 200 millions d'euros qui, avec près de 4 milliards d'euros d'engagements via 28 transactions, progressent de 12% d'une année sur l'autre. La chute la plus marquée concerne les très grandes opérations, supérieures à 200 millions d'euros, avec seulement 9 transactions en 2013 contre 13 en 2012 (-31%). Avec un total de 2,6 milliards d'euros en 2013, ces opérations ont représenté 18% des montants engagés au cours de l'année, contre 23% en 2012. Parmi les transactions récentes, on citera l'acquisition, par MEYER BERGMAN et THOR EQUITIES, auprès d'UBS, du 65-67 avenue des Champs-Élysées à Paris 8ème pour 250 millions d'euros. Les opérations d'un montant unitaire inférieur à 20 millions d'euros, en net recul au trimestre précédent, se sont redressées en fin d'année. Elles affichent ainsi, sur l'ensemble de l'année 2013, des reculs limités, avec respectivement -6% pour les opérations inférieures à 10 millions d'euros et -7% pour les opérations d'un montant compris entre 10 et 20 millions d'euros. Les transactions d'un montant compris entre 20 et 50 millions sont, en revanche, davantage touchées, avec un nombre de transactions en recul de 16% d'une année sur l'autre (graphique 5 et tableau 1).

Graphique 5

Investissement en France par tranche de montant, taille moyenne des transactions en millions d'EUR



Source: DTZ Research

Le prix unitaire moyen des transactions est demeuré stable d'une année sur l'autre, à 22,7 millions d'euros.

Tableau 1

Nombre de transactions par tranche de montant

Tranche de montant	2013	Part	Evol. sur un an
Moins de 10 M€	403	61%	-6%
10-20 M€	82	12%	-7%
20-50 M€	90	14%	-16%
50-100 M€	51	8%	-
100-200 M€	28	4%	+12%
Plus de 200 M€	9	1%	-31%
Total	663	100%	-7%

Source: DTZ Research

Une répartition des allocations similaire à celle observée en 2012

Comme à son habitude, le marché est resté dominé par les acquisitions de bureaux en 2013, avec 10,7 milliards d'euros (-7% en un an) soit 71% des engagements.

Le segment « commerce » enregistre, lui, un recul de 8% par rapport à 2012 pour totaliser 3,1 milliards d'euros d'engagements en 2013 et une part de marché de 21%.

Le commerce de centre-ville continue de concentrer l'essentiel des investissements (42%) avec 1,3 milliard d'euros engagés.

Les centres commerciaux, dont la part de marché avait nettement chuté en 2012, ont renoué avec le succès en 2013 avec près d'1,1 milliard d'euros engagés, soit un tiers des investissements effectués sur des actifs commerciaux. Les retail-parks réalisent, quant à eux, l'une de leurs meilleures performances avec près de 700 millions d'euros investis.

Après s'être redressés en 2012 pour dépasser 1 milliard d'euros investis, les actifs logistiques ont finalement vu leur performance chuter de nouveau en 2013 avec seulement 840 millions d'euros (-21% en un an). Les opportunités d'investissement restent rares sur ce segment.

Seuls les locaux d'activité ont vu leur performance progresser d'une année sur l'autre (+48%), après 2 années marquées par des niveaux d'engagements particulièrement bas. Avec environ 400 millions d'euros investis, ils conservent toutefois une part de marché particulièrement faible (3%).

Hôtellerie et Immobilier de Santé 2 milliards d'euros investis en 2013

La reprise du marché de l'investissement depuis 2009 s'est accompagnée d'une diversification vers l'immobilier de services c'est à dire l'acquisition d'actifs hôteliers ou de santé, EHPAD ou cliniques.

Depuis 2011, cet investissement alternatif représente plus de 10% du volume total investi en immobilier d'entreprise et l'année 2013 confirme cette tendance avec près de 2 milliards d'euros d'acquisitions au cumul de ces deux classes d'actif et 11% du volume

total investi en France (17 milliards d'euros).

Selon le segment de marché étudié les ordres de grandeur sont bien sur différents.

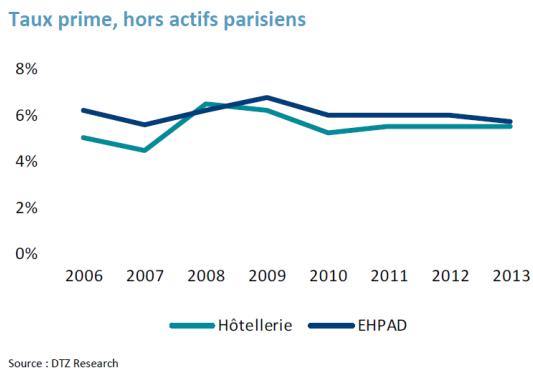
Les actifs hôteliers continuent de séduire les investisseurs et, après une année 2012 record (2,2 milliards d'euros engagés), les cessions/acquisitions d'hôtel ont représenté 1,5 milliard d'euros en 2013. L'année 2013 aura vu la réalisation de 4 acquisitions d'un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros, à mettre essentiellement à l'actif de fonds d'investissement étrangers (MSREI, MOUNT KELLETT CAPITAL MANAGEMENT ; MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP).

Des taux de rendement prime en-dessous de 6%

La forte concurrence entre investisseurs sur fond de rareté des produits à l'acquisition maintient une certaine pression sur les taux de rendement en immobilier de santé. Ils se distribuent entre 5,75% pour les EHPAD (Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées et Dépendantes) et 6,50- 6,75% pour les cliniques.

Coté hôtellerie, les taux de rendement prime sont demeurés stables en 2013, de 4,50% pour les établissements parisiens à 6,50% pour l'hôtellerie économique située en périphérie des villes.

Graphique 12



Ile-de-France T1 2014

Paris, super star du marché

La demande placée au 1er trimestre 2014 est dominée par le marché parisien qui aura concentré 38% du volume total des transactions, boosté par un Quartier Central des Affaires (QCA) qui signe un très bon trimestre (118 000 m² sur les 193 000 m² de bureaux placés dans la Capitale).

La Première Couronne revient sur le devant de la scène et efface sa mauvaise performance de 2013 (190 000 m² placés); près de 100 000 m² de bureaux y ont été commercialisés au 1er trimestre 2014, dont 45 000 m² pour la seule transaction de VEOLIA à Aubervilliers.

L'autre grande transaction du trimestre (SAFRAN) vient booster les résultats de la Deuxième Couronne (92 000 m² placés). A l'inverse, le Croissant Ouest entame l'année 2014 sur une performance en-deçà de ses niveaux usuels. Les transactions sur le créneau des surfaces intermédiaires et celles supérieures à 5 000 m² y ont été moins nombreuses qu'en 2013.

Premier trimestre calamiteux à La Défense avec seulement 7 100 m² de bureaux placés.

Cette contre-performance devrait être vite effacée par les négociations en cours sur de grands gabarits d'immeubles.

Valeurs locatives

Stabilité apparente du prime – les mesures d'accompagnement sont omniprésentes

Le ralentissement de la demande placée et l'alourdissement de l'offre immédiate ont relativement peu d'effet sur les valeurs prime des transactions de bureaux. Elles sont stables en ce début d'année et se distribuent entre 325 €/m²/an en Première Couronne et 745 €/m²/an à Paris QCA.

Résistance des valeurs de transactions de première main à Paris, ailleurs la demande se déplace vers des localisations moins onéreuses

La valeur moyenne des transactions de bureaux de 1^{ère} main s'établit, en Ile-de-France, à 360 €/m²/an au 1er trimestre 2014, quasi stable par rapport aux valeurs enregistrées en 2013 (graphique 7). On notera cependant un report des utilisateurs vers des secteurs aux loyers plus abordables que le marché parisien (Boucle Nord ou Première Couronne). Le retour de cette tendance traduit l'extrême vigilance des entreprises sur le coût de leur immobilier avec une concentration des transactions sur des loyers compris entre 300 et 350 €/m²/an.

A Paris, les restructurations de bureaux dans le QCA continuent d'attirer les utilisateurs et permettent aux valeurs de conserver leur bonne tenue avec des valeurs proches de 600-650 €/m²/an.

En Périphérie, les transactions de bureaux neufs du 1er trimestre se sont concentrées sur le Nord, qui offre aujourd’hui des valeurs très attractives (entre 300 et 350 €/m²/an).

Stabilité des valeurs faciales de seconde main

Les valeurs locatives de transactions de bureaux de seconde main varient peu en Ile-de-France, et se positionnent à 314 €/m²/an au 1er trimestre 2014, stable par rapport aux 315 € de moyenne enregistrée en 2013. Les valeurs locatives résistent donc plutôt bien avec des loyers toujours supérieurs à 500 €/m²/an pour le QCA parisien. Notons que ces observations portent sur des valeurs faciales alors que le recours aux mesures d’accompagnement entraîne de facto une décote de 15 à 30% voire 35% selon les secteurs et les tranches de surfaces considérés.

Selon leur situation, les propriétaires peuvent accorder des franchises de loyers importantes pour sécuriser l’occupation de leur immeuble dans des secteurs où la persistance d’une offre immédiate ou à court terme importante peut engendrer un risque de vacance locative.

Des taux de vacance de 5 à 14% selon les secteurs en Ile-de-France

Le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux en Ile-de-France s’élève à 7,5% au 1er trimestre 2014, sans grand changement. Le fossé se creuse entre un marché parisien et du QCA affichant une vacance en deçà de 5%, et le Grand Ouest francilien où ces mêmes taux approchent les 14%.

La Première Couronne occupe une position intermédiaire avec un taux légèrement inférieur à 10%. L’évolution du taux de vacance a été spectaculaire à La Défense ; il est passé de 7% en 2012 à 13,8% au 1er trimestre 2014.

Offre future

Rebond des livraisons de bureaux en 2014

Les livraisons de bureaux en Ile-de-France devraient dépasser 850 000 m² en 2014, en hausse de 13% par rapport aux 758 000 m² achevés en 2013. Ces livraisons de bureaux sont pour plus de la moitié (54%) précommercialisées, confirmant la généralisation des BEFA (Bail en Etat Futur d’Achèvement). Ainsi, quelque 400 000 m² de surfaces de première main issues des livraisons de 2014 pourraient ainsi venir s’ajouter au stock existant si elles ne sont pas commercialisées avant leur livraison.

La Deuxième Couronne concentre l’essentiel des livraisons de bureaux prévues en 2014 mais affiche le taux de précommercialisation le plus élevé en Ile-de-France (77% contre 56% en moyenne). Viennent ensuite le Croissant Ouest (201 000 m²) et La Défense (176 000 m² de surfaces livrables en 2014).

750 000 m² de bureaux en chantier à commercialiser d’ici 2016

Plus de 750 000 m² de surfaces tertiaires disponibles sont actuellement en chantier pour une livraison entre 2014 et 2016 (graphique 13).

L'essentiel de cette offre future neuve ou restructurée se concentre dans le Croissant Ouest (235 000 m² dont 108 000 m² livrables en 2014) et à La Défense avec 114 000 m² de surfaces neuves dans les tours « D2 » (50 700 m²) et « Majunga » (63 700 m²).

En 2015, c'est encore le Croissant Ouest qui présente le potentiel d'offre le plus important (127 000 m² dont 53 000 m² en Boucle Sud) suivi par Paris (83 000 m² mais essentiellement hors du QCA).

2.1.2. Analyse de l'évolution des affaires

Après une phase de rééquilibrage de son activité de foncière entre commerces et bureaux, la société Foncière Volta poursuit sa stratégie d'optimisation de la gestion de son patrimoine et poursuit en parallèle le développement de son activité de promotion au travers de sa filiale SODRIM.

Le groupe a ainsi cédé courant 2013 deux lots d'habitation poursuivant ainsi sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

La société Foncière VOLTA a poursuivi son activité locative au cours de l'exercice 2013, avec la négociation de renouvellement de baux sur plusieurs actifs et l'optimisation des conditions de refacturation de certaines charges aux différents locataires.

Une partie également des locaux commerciaux situés dans la zone commerciale du Lamentin (Martinique) ont été rénovés.

Au final, les revenus locatifs sur l'exercice 2013 s'élèvent à 8775 K€ contre 8 392 K€ au 31 décembre 2012. Les revenus intègrent sur cet exercice les produits de la société Privilège. Etant considéré comme un actif destiné à être cédé sur 2012, ceux-ci n'avaient pas été intégrés au chiffre d'affaires de l'exercice précédent.

L'année 2013 a été riche également de nombreuses réalisations dans l'activité de promotion immobilière.

De la livraison du programme de logements « *Le Grand R* » au lancement du nouveau programme « L'AVANT C », le groupe a renforcé ses positions au cours de la période.

La société Foncière Volta a mis à profit cette année 2013 pour poursuivre la politique d'optimisation de sa structure financière lui permettant d'envisager sereinement l'avenir. La société Foncière Volta a ainsi refinancé 3 actifs sur l'exercice pour un montant total net de 4,6 M€.

Par ailleurs, certains porteurs d'ORANE ont utilisé fin 2013 leur droit à remboursement anticipé de tout ou partie de leurs ORANE. Ces remboursements anticipés ont été effectués pour partie fin 2013 par la création de 442 472 actions et pour partie en mars 2014 par la création de 337 079 actions nouvelles.

2.1.3. Activité de la société, des filiales et des sociétés contrôlées

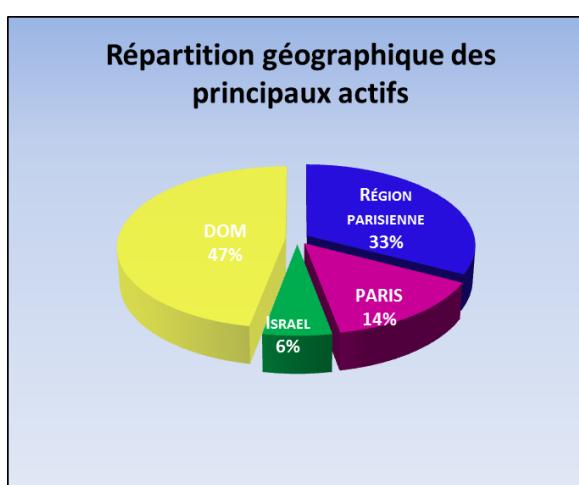
La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière VOLTA, y compris les projets de

promotion en stock, s'élève à 146,9 M€ au 31 décembre 2013.

Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

- Actifs dits « stabilisés », qui représentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash-flow récurrent et sécurisé.
- Actifs dits « value added » qui nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des surfaces vacantes, réhabilitation et repositionnement des immeubles, travaux etc... résultant pour partie de l'obtention d'autorisations d'urbanisme pour certains projets.

La répartition géographique du patrimoine est la suivante :



Les objectifs financiers de Foncière VOLTA consistent dans son activité de foncière à accroître durablement son

Le patrimoine est réparti entre Paris, la région parisienne, les DOM et Israël où la société Foncière VOLTA contrôle une structure de développement de programmes immobiliers (bureaux et de logements), la Société UEI.

La société Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par leur répartition géographique.

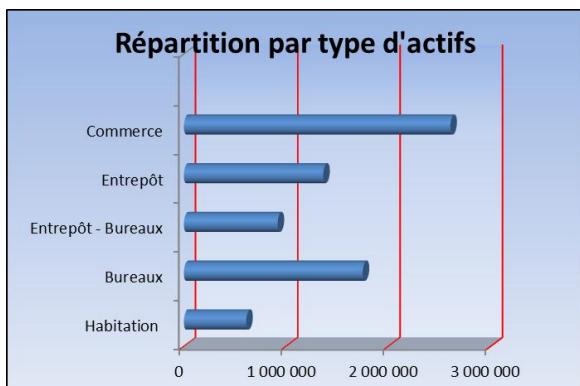
cash-flow et la valeur de son patrimoine.

La stratégie actuelle adaptée au contexte économique vise à sécuriser les cash-flows et à investir dans la rénovation de ses immeubles afin d'accroître leur valeur. Lorsque la situation locative de ses immeubles en portefeuille l'autorise, la société Foncière VOLTA entend procéder à des travaux de rénovation ou de restructuration afin d'accroître leur valeur.

Le travail d'*Asset Management* s'est poursuivi cette année, par la réhabilitation d'une partie du portefeuille habitation et par la

sécurisation de loyers par l'effet des renégociations avec certains locataires.

Répartition du Chiffre d'affaires par nature de location



Dans le contexte difficile qui a caractérisé l'année 2013 où le marché de l'investissement immobilier est resté morose, la société Foncière VOLTA a poursuivi sa politique prudente de rotation des actifs composant son patrimoine immobilier.

Le groupe a procédé également dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques, principalement dans l'habitation, à la vente de deux appartements à Levallois Perret pour un montant de 650 K€ en début d'année 2013.

Le groupe avait engagé également un processus de cession de son actif d'entrepôt et bureaux sis à THIAIS (94) fin 2012. Toutefois, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (l'EPA ORSA) avait exercé dans un premier temps son droit de préemption sur l'immeuble. Des discussions ont eu lieu pour fixer le prix de l'aliénation et le juge de l'expropriation a été saisi. Alors que le groupe attendait le dénouement de cette opération fin 2013, l'EPA a exercé la veille de l'audience son droit de

rétractation. L'actif se trouve donc toujours dans le patrimoine. Le groupe se donne le temps de la réflexion pour optimiser les solutions de valorisation et décider de son arbitrage.

D'autre part, la foncière a réalisé un important travail d'asset sur son immeuble de bureau du 69 rue Riquet vacant à Paris suite au départ en 2013 de son locataire principal (Trésorerie Générale)

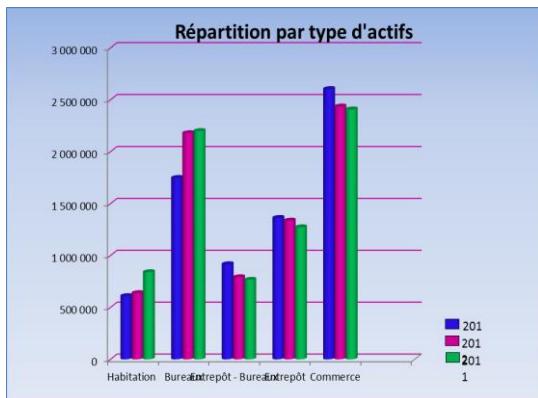
La direction du groupe a concentré tous ses efforts pour valoriser cet actif dans un projet de restructuration et réhabilitation de grande ampleur.

Conformément à sa stratégie de développement, le groupe conduit actuellement un important projet de restructuration – transformation de cet immeuble de bureau en hôtel de catégorie 3 étoiles. Des négociations très avancées sont en cours avec un partenaire commercial indépendant et de taille significative pour prendre à bail cet actif restructuré « clef en main » et l'exploiter sous enseigne de notoriété nationale.

Un PC a été déposé en ce sens début avril 2014 et en cours d'instruction par les autorités compétentes pour la réalisation de ce projet. Le financement des travaux a été accordé par un organisme de place et conditionné à l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives qui devraient être délivrées fin du 4^{ème} trimestre 2014.

Concernant le terrain de Saint Ouen, la commercialisation actuelle du site a rendu obligatoire sa dépollution et donc

la nécessité d'enregistrer une provision (4,5 M€) pour couvrir ce coût à venir.



Investissements en cours de réalisation

La société SODRIM, filiale de 45 % de Foncière Volta, a poursuivi ses investissements.

Les programmes développés par SODRIM, tous situés en région parisienne, sont :

« Le GRAND R », 54 appartements sur Levallois-Perret. Il s'agit de la première opération réalisée en propre par SODRIM. Cette opération totalement livrée au 31 décembre 2013 s'est déroulée avec succès, marquant la volonté du groupe de renforcer ses positions dans cette activité de promotion.

Suivant la méthode de la prise en compte de la marge à l'avancement, la contribution au résultat de l'exercice s'élève à 4,2 M€ dont 1,9 M€ en part du groupe.

« Le VALLOIS », 20 logements sur la commune de Levallois-Perret (92) en partenariat avec le groupe ACCUEIL. Le programme est commercialisé à 90% à ce jour. Les travaux de cette opération

ont démarré en 2013 et la livraison est prévue conformément au calendrier au cours du dernier trimestre 2014.

Cette société est comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence. Aucune marge à l'avancement sur cette opération n'a été constatée sur l'exercice.

« L'AVANT C », programme de 60 logements à Levallois Perret dont la commercialisation a démarré au cours du 1^{er} semestre 2013 pour atteindre 40 % à fin avril 2014.

Les travaux de cette opération ont démarré en janvier 2014 et la livraison est prévue pour fin 2015. Suivant la méthode retenue par le Groupe, l'avancement de ce projet ne justifie pas la constatation d'une marge à la clôture de l'exercice.



Par ailleurs, la Société UEI, contrôlée à 58 % par la société Foncière VOLTA, porte entre autres un programme de développement d'une tour de bureaux de 12.000 m² environ et 250 places de parkings en sous-sol.

L'emprise foncière de 3.872 m² se situe à Tel-Aviv, Capitale économique

d'Israël, dans le quartier High Tech, au nord-est de la ville. Le PC a été définitivement acquis lors du paiement de l'ensemble des taxes liées en février 2013. La pré-commercialisation est en cours et les travaux de construction des parkings ont démarré début 2014.

UEI a par ailleurs réalisé un important travail « d'asset » sur son actif détenu par HGDY Ltd. Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux, datant de 1998, situé au 5 rue Tahana sis KFAR SABA, banlieue chic au nord de TEL AVIV. L'ensemble immobilier qui développe près de 1 700m² utiles et 70 places de parkings et loué dans sa totalité au Tribunal de Kfar Saba a fait l'objet d'importants travaux de rénovation au cours de l'exercice puis a été cédé à un investisseur. Le montant de la transaction s'est élevé à 21 millions de ILS (4,37 M€). Elle a permis de dégager

une trésorerie de 9,6 millions de ILS (environ 2 M€), renforçant ainsi les marges de manœuvre de cette filiale dans le développement des autres projets et notamment le programme WALLEMBERG.

Concernant le projet Yeffet Yaffo, un accord a été signé avec un partenaire local pour la réalisation de cette opération.



D'autre part, le groupe a signé un BEFA avec le groupe B&B portant sur la construction d'un hotel de 77 chambres sur un terrain situé à Lieusaint (77).

Le PC a été délivré et purgé fin 2013 et les travaux ont démarré début 2014. Le groupe a signé un contrat avec un promoteur immobilier pour la construction d'un montant de 3,7 M€ et financé par la souscription d'un contrat de crédit-bail immobilier.

La livraison est programmée le 4^{ème} trimestre 2014 avec une contribution positive sur l'activité locative du groupe dès janvier 2015. Le rendement attendu de l'opération s'élève à 7.30% sur la base d'un bail ferme 12 ans avec le groupe B&B Hotel.

2.2. Résultats de la société, de ses filiales et sociétés contrôlées - Présentation des comptes sociaux

Chiffre d'affaires

La société Foncière VOLTA a réalisé un Chiffre d'affaires de 1 637 046 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, contre 4 083 188 € réalisé au cours de l'exercice précédent.

Cette diminution est principalement imputable aux prestations exceptionnelles facturées à sa filiale WGS au titre des performances réalisées sur le projet ATK sur l'exercice 2012, date de réalisation du projet.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 1 439 049 € contre 1 470 631 € au titre de l'exercice précédent.

Résultat financier

Le résultat financier ressort à -523 590€ contre -3 042 388 € au titre de l'exercice précédent.

Cette variation est liée principalement à la dépréciation des titres et créances sur sa filiale SNC CRIQUET constatée sur l'exercice 2012.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève au 31 décembre 2013 à 697 603 € contre -12 445 € au 31 décembre 2012.

Résultat net

Le résultat net est de 1 360 735 € au 31 décembre 2013.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 11 409 € et qui ont donné lieu à une imposition de 3 803 €.

Bilan résumé

En K€uros	2012	2013
Actif immobilisé	61 876	63 296
Actif circulant	14 815	14 699
Prime de remboursement des obligations	866	670
Capitaux propres	46 498	49 827
Provisions	370	370
Autres passif	30 689	28 468
TOTAL BILAN	77 557	78 666

2.3. Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière des comptes consolidés.

Analyse de la croissance

Le Chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2013 s'élève à 21,5 M€ se décomposant entre les revenus locatifs (8,7 M€) et les ventes liées à l'activité de promotion de la filiale SODRIM (12,7 M€).

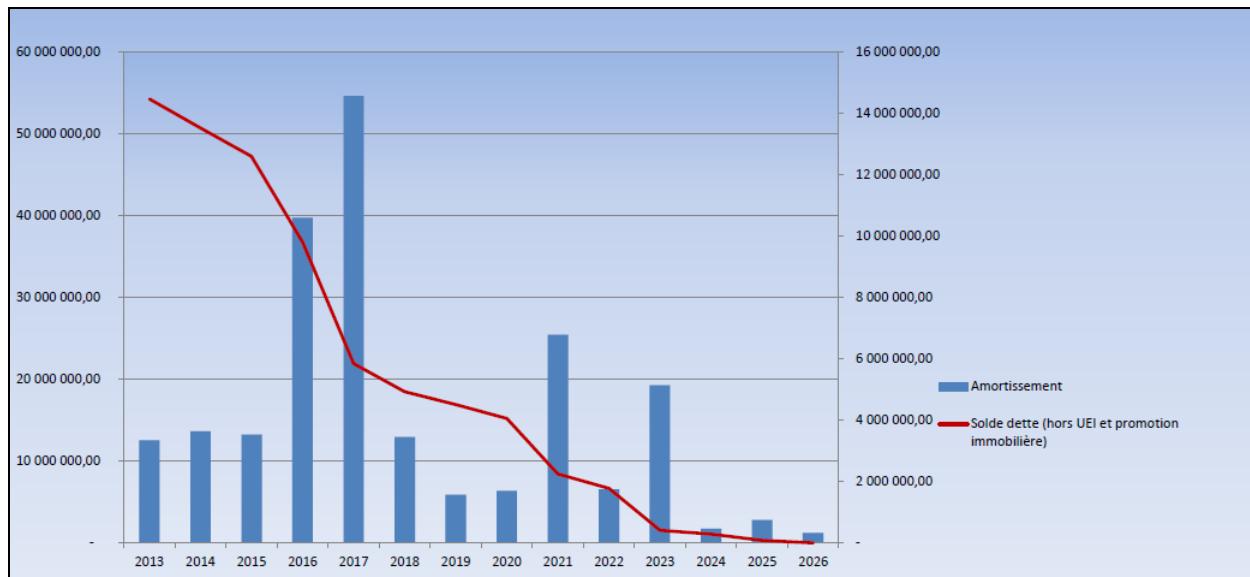
Analyse de la structure financière

La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière

VOLTA s'élève à 146,9 M€ au 31 décembre 2013, dont 11,9 M€ de « stock » lié à l'activité de promotion (hors terrain de SAINT OUEN)

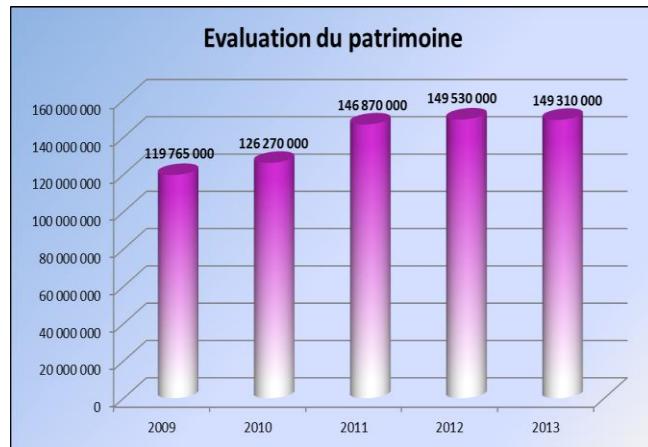
L'endettement net (hors comptes courants et activité de promotion) de la Société s'élève à 63,6 M€ à fin 2013 contre 65,6 M€ au 31 décembre 2012.

Une maturité de la dette bancaire supérieure à 4 ans (données en M€)



Sources : Foncière VOLTA

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe au 31 décembre 2013 a été évalué par des experts indépendants selon des modalités détaillées dans les annexes des comptes consolidés.



2.4. Description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe FONCIERE VOLTA est confronté

- Risques liés à l'activité de la société et à la conjoncture

La valeur des actifs immobiliers de la Société est naturellement influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, les valeurs d'expertise de ces actifs dépendent notamment du niveau des taux d'intérêts. Ainsi une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par Foncière VOLTA ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

La société possède notamment des actifs de bureaux et de commerces qui peuvent être sensibles à la conjoncture économique. En effet, cette dernière a une influence sur la demande des actifs (et donc leur prix) mais aussi sur la capacité des locataires à assumer leurs loyers ainsi que les charges locatives.

Du fait de son activité, la société Foncière VOLTA est confrontée à de nombreuses réglementations susceptibles d'évoluer : baux d'habitation, baux commerciaux, copropriété, protection des personnes et de l'environnement....

L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité de Foncière VOLTA.

Toutefois, la société avec l'aide de ses conseils veille à l'évolution de ces réglementations et à leur application au sein de Foncière VOLTA.

Il est également à noter que l'actif situé à Saint Ouen a fait l'objet d'une expertise qui fait ressortir une estimation du coût de dépollutions à environ 4,5 M€. Au regard du caractère obligatoire avant tout développement, il a été décidé de provisionner ce montant au cours de l'exercice précédent.

• Risques liés à l'exploitation

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Bien qu'à la date du présent document de référence, le taux de vacance des immeubles soit faible (moins de 5 %), la Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail.

Il convient de noter que 4 baux (actifs situés dans les Département d'Outre-Mer) conclus avec le Groupe CAFOM ont fait l'objet d'un avenant permettant au preneur de donner congé chaque année sous réserve d'en avertir le bailleur 6 mois à l'avance.

La société Foncière VOLTA n'estime pas que ces avenants augmentent le risque de vacance. En effet, ces baux ont été contractés pour la plupart d'entre eux il y a plus de 10 ans et les loyers sont relativement faibles. Si le Groupe CAFOM décidait de donner congé, la société Foncière VOLTA estime pouvoir relouer ces emplacements commerciaux de façon immédiate du fait de la demande et des emplacements de premiers ordres.

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM.

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2013, ce locataire représente environ 34 % des loyers nets. Compte tenu des différents projets de développement futurs de la Société, ce pourcentage sera amené à diminuer. De plus, la Société estime que cette dépendance est à relativiser eu égard à la solidité financière du Groupe CAFOM.

Au 31 décembre 2013, les 10 principaux locataires représentent environ 46% des loyers totaux.

La société Foncière VOLTA étant une foncière, par définition, son chiffre d'affaires est composé de revenus engendrés par la location de ses actifs immobiliers à des tiers. Ainsi, le non-paiement de loyers aurait une incidence directe et immédiate sur le chiffre d'affaires, le résultat et la trésorerie de Foncière VOLTA.

Cependant, le patrimoine de la société Foncière VOLTA se compose d'actifs de taille moyenne, localisés dans des zones recherchées où le taux de vacance est très faible.

- Risques liés aux actifs

Dans le cadre de son activité de foncière, la société Foncière VOLTA est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations spécifiques relatives entre autres aux baux commerciaux, à l'environnement, à la sécurité, à l'urbanisme commercial, à la copropriété...

Toute évolution majeure de ces réglementations pourrait avoir un impact sur la situation financière de la société Foncière VOLTA et sur ses perspectives de développement

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs. Néanmoins, ceci est à nuancer du fait que la société Foncière VOLTA dispose de plus de 4800 m² d'actifs d'habitations rapidement cessibles.

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence.

La croissance envisagée de la société Foncière VOLTA peut être freinée par la présence sur le marché immobilier d'acteurs concurrents ayant des exigences de rentabilité moindre que celles de Foncière VOLTA. En outre, le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières.

Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voir à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux.

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe Foncière VOLTA a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

A compter du 1er janvier 2009, les immeubles acquis pour être restructurés en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont comptabilisés, conformément à l'IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.

Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et droits exclus.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

- Risque de financement

La société Foncière VOLTA et ses filiales financent leurs investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. Il est à noter que ces financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires.

- Risque de liquidité, Risque de taux

L'endettement net financier (hors comptes courants et activité de promotion) du groupe s'élève à 63,6 M€ au 31 décembre 2013.

L'essentiel de la dette est constitué de crédits amortissables à long terme.

Les échéances 2017 correspondent essentiellement (à hauteur de 11 M€) à la partie fine du financement de WGS mis en place en 2008 pour ses actifs dans les DOM. Son échéance sera assurée par un refinancement du portefeuille.

La société a effectué une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Le Groupe Foncière VOLTA utilise des instruments de couverture tels que des SWAP ou des CAP avec discernement de manière à garder un certain contrôle sur les charges financières. Ainsi, le groupe reste exposé au risque de taux, une partie importante de sa dette restant en taux variable.

En effet, à l'époque où Foncière VOLTA a bénéficié des apports des Sociétés WGS, Criquet et Saint Martin du Roy, les taux constatés étant déjà élevés et l'anticipation d'un retournement de la conjoncture ayant comme conséquence une baisse des taux a poussé la Direction à ne pas souscrire de nouvelles opérations de couverture.

Cette anticipation permet une économie substantielle des charges financières du groupe et va lui permettre de bénéficier des opportunités actuelles du marché pour la mise en place de nouvelles couvertures.

A cet effet, l'ensemble des partenaires financiers du groupe ont été sollicités et procèdent depuis le mois de novembre 2008 à des *reportings* récurrents permettant à la direction du groupe d'avoir une parfaite connaissance de l'évolution de la courbe des taux.

Les opérations de couverture qui seront souscrites ne seront en aucun cas à caractères spéculatifs. Ces opérations auront vocation à préserver le contrôle sur nos charges financières.

Une Stratégie de couverture permettant une maximisation du *cash flow* depuis 1 an et une parfaite maîtrise du coût de l'endettement, l'indice de couverture des intérêts (ICR) restant supérieur à 195% si l'EURIBOR 3 mois dépassait 5.80%

Une augmentation de 50 points de base des taux d'intérêt entraînerait un accroissement de la charge financière de 360 000 €

- Risque de change

Le groupe est exposé à un risque de change de par sa filiale UEI dont l'activité est libellée en Shekel. Le groupe a décidé de ne pas se couvrir contre le risque de change et n'effectue pas de suivi spécifique.

- Risque environnemental

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement.

L'actif situé à SAINT OUEN a fait l'objet d'une expertise qui fait notamment ressortir une estimation du coût de dépollution et de démolition à environ 4,5 M d'euros.

A la connaissance des dirigeants de la Société, cette dernière ne supporte aucune charge liée à un risque industriel ou environnemental, sauf sur l'actif situé à Saint Ouen comme décrit ci-dessus

- Risques liés à l'activité de promotion

Le développement de l'activité de promotion dépend notamment de la disponibilité de réserves foncières, et de leur coût d'acquisition, et donc de facteurs que le groupe Volta ne peut pas maîtriser complètement.

L'activité de promotion peut également être exposée aux évolutions des coûts de construction. De plus, en cas de tendance baissière de l'immobilier, le Groupe peut ne pas arriver à maintenir son niveau de marge.

Pour réduire ces risques, le Groupe s'appuie sur un modèle construit sur 2 piliers : d'une part une politique sélective des projets consistant à préserver les marges plutôt que le chiffre d'affaires au moment de lancer une opération et, d'autre part, une très

faible part des acquéreurs-investisseurs particuliers dans le portefeuille de clientèle et donc une moindre exposition aux dispositifs incitatifs fiscaux.

2.5. Activités en matière de recherche et développement du Groupe Foncière VOLTA

La société Foncière VOLTA n'a aucune activité en matière de recherche et développement et ne réalise pas d'investissements dans ce domaine.

2.6. Evolution prévisible et perspectives d'avenir du Groupe Foncière VOLTA

Pour l'heure, un ralentissement des volumes d'investissement est à envisager pour 2014.

Le groupe n'envisage pas d'acquisition à court terme. Les investissements vont se concentrer essentiellement sur le projet de réhabilitation de notre actif de bureaux à Paris en hôtel et la construction en cours de l'hôtel à Sénart (77).

Dans ce contexte, l'objectif de la société Foncière VOLTA est d'améliorer la qualité et la rentabilité des immeubles, le développement des relations avec les locataires et une meilleure maîtrise des coûts, et de dégager des marges confortables sur son activité de promotion.

2.7. Décision de l'autorité de la concurrence

Les sociétés du Groupe n'ont fait l'objet d'aucunes procédures ni sanctions pour pratiques anticoncurrentielles

2.8. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs : (données consolidées)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance :

- au 31 décembre 2013 (en K€)

	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues
Fournisseurs	785	109	706	853
Total	785	109	706	853

- au 31 décembre 2012 (en K€)

	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues
Fournisseurs	545	76	490	592
Total	545	76	490	592

Les factures de plus de 60 jours concernent des prestations de services relatives à des contrats en cours d'exécution et dont le paiement se réalise par appels de fonds.

2.9. Informations relatives aux installations classées

La société n'exploite pas d'installation figurant sur la liste prévue au IV de l'article L. 515-8 du Code de l'environnement.

2.10. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice du Groupe Foncière VOLTA

Au cours du premier trimestre 2014, il a été réalisé une augmentation de capital à hauteur de 674.158 euros à la suite de la demande de conversion de 337.079 d'ORANE. Après cette opération, 23,9% d'ORANE souscrites lors de l'émission de l'emprunt en 2010 ont été remboursées.

D'autre part, la SNC CRIQUET a procédé en avril 2014 au dépôt du PC pour la réhabilitation de son immeuble du 69 rue Riquet à Paris.

2.11. Informations sociales et environnementales

La société Foncière VOLTA emploie 2 salariés, le montant de la masse salariale n'a pas évolué de manière significative sur l'exercice.

L'activité de la société Foncière VOLTA n'implique pas de risque direct pour l'environnement. Les activités de la société Foncière Volta n'ont pas le caractère d'activité polluante. La foncière exerce ses activités avec ses meilleurs efforts pour obtenir de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services qu'ils prennent l'engagement d'exercer leurs activités en évitant ou limitant, autant que les techniques disponibles le permettent, les atteintes à l'environnement.

**INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LE GROUPE FONCIERE VOLTA
PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET
ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE
AINSII QUE SUR SES ENGAGEMENTS SOCIETAUX EN FAVEUR DU
DEVELOPPEMENT DURABLE
ET EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET DE LA
PROMOTION DES DIVERSITES**

INFORMATIONS SOCIALES	
Emploi	
effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	<p>Notre Société ayant une activité de foncière, soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés, celle-ci n'a pas d'impact significatif en matière d'emploi, ni d'effet particulièrement nocif sur l'environnement.</p> <p>En 2013, l'effectif du groupe est de 4 collaborateurs : (3 hommes, 1 femme). Un collaborateur est en Guadeloupe et deux collaborateurs sont à Paris.</p> <p>Trois salariés ont plus de 40 ans et un salarié a moins de 40 ans.</p> <p>Les principales missions sont sous-traitées à des cabinets de gérance d'immeubles et à des conseils immobiliers pour la gestion et commercialisation des surfaces à louer.</p>
embauches et licenciements	Une démission sur l'exercice 2013.
rémunérations et évolution	<p>Les rémunérations et leur évolution sont conformes aux usages de la profession.</p> <p>La politique de rémunération globale contribue à attirer les compétences clés, à accroître la motivation individuelle des collaborateurs</p>
Organisation du travail	
organisation du temps de travail	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA sont soumises aux 35h hebdomadaires.
absentéisme	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA n'ont pas été confrontées à des problèmes d'absentéisme.
Relations sociales	
organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'est pas légalement requis de mettre en œuvre des dispositions spécifiques pour l'organisation du dialogue social.

bilan des accords collectifs	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'est pas légalement requis de conclure des accords d'entreprise.
Santé et sécurité	
conditions de santé et de sécurité au travail	Compte tenu de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), les salariés du groupe ne connaissent pas de risques particuliers en matière de sécurité et santé ; il n'a donc pas été pris de mesures spécifiques.
bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Compte tenu de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière) et des effectifs du groupe, il n'a pas été conclu d'accords en matière de santé et de sécurité au travail.
accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
Formation	
politiques mises en œuvre en matière de formation	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA appliquent en matière de formation les dispositions légales et conventionnelles.
nombre total d'heures de formation	Les heures de formation suivent le régime légal du droit individuel de formation.
Egalité de traitement	
mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'a pas été utile de prévoir de mesures particulières en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes.
mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'a pas été utile de prévoir de mesures particulières en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées.
politique de lutte contre les discriminations	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'a pas été utile de prévoir de mesures particulières en faveur de la lutte contre les discriminations.
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :	
respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'a pas été utile de prévoir de mesures particulières en faveur du respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective.
élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'a pas été utile de prévoir de mesures particulières en faveur de l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession.
élimination du travail forcé ou obligatoire	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
abolition effective du travail des enfants	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	
Politique générale en matière environnementale	
organisation du groupe pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	<p>Le programme et le suivi du Développement Durable du groupe est assuré par le Conseil d'administration de la société. Dans la conduite de son activité de foncière, le groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations. A titre d'exemple, lors de l'achat d'immeubles, une recherche d'amiante est systématiquement effectuée. Aucune démarche de certification n'a été mise en place sur 2013.</p> <p>Concernant l'activité de promotion, lors du dépôt des permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et font l'objet d'une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols. L'instruction des demandes de permis et les autorisations sont liées à l'approbation des services compétents de l'eau.</p>
actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	En 2013, poursuivre la sensibilisation des collaborateurs, réduire l'impression de documents au profit du numérique, et rédiger un guide de bonnes pratiques en matière d'achat responsable.
moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	<p>Le groupe Volta s'est engagé dans une démarche volontariste de respect de la qualité environnementale et du contexte socio-économique des zones où se situent ses actifs (Métropole et DOM).</p> <p>D'un point de vue opérationnel, la société applique et fait appliquer à ses prestataires la réglementation environnementale de façon rigoureuse aux différents stades de réalisation de ses investissements immobiliers (acquisition, conception, gestion immobilière).</p>
montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux aux sociétés du groupe dans un litige en cours	L'actif situé à Saint Ouen a fait l'objet d'une expertise qui fait ressortir une estimation du coût de dépollution du terrain à environ 4,5 M€.
Pollution et gestion des déchets	
mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	la société applique et fait appliquer à ses prestataires la réglementation environnementale de façon rigoureuse aux différents stades de réalisation de ses investissements immobiliers (acquisition, conception, gestion immobilière).
mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	La société est attentive à la gestion des déchets issus des différents chantiers.
prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA respectent les dispositions légales tenant aux éventuelles nuisances sonores qu'elles peuvent connaître dans le cadre de leur activité. Un dossier est en cours d'instruction auprès des

	Aéroports de Paris (ADP) pour obtenir des subventions de travaux d'isolation phonique sur le parc d'habitation détenu par la SCI Saint Martin du Roy pour financer des travaux des travaux d'isolation phonique (en lien avec les nuisances de l'aéroport d'Orly).
Utilisation durable des ressources	
consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	La société, dans le cadre de ses nouveaux projets (en particulier l'hôtellerie), s'efforce de mettre en place des dispositifs économies en eau.
consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	La société, dans le cadre de ses nouveaux projets (en particulier l'hôtellerie), s'efforce de mettre en place des dispositifs permettant des économies d'énergie.
consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	Dans les immeubles neufs, le groupe s'assure que les nouveaux immeubles construits sont énergétiquement performants et respectent les normes énergétiques en vigueur. Application de la dernière réglementation RT 2012.
utilisation des sols	Collaboration avec des concepteurs qui étudient tous les paramètres du site (nature du sol, topographie, réseaux, cheminement de l'eau, environnement immédiat, axe de communication...).
Changement climatique	
rejets de gaz à effet de serre	La société n'a pas mesuré ses émissions de gaz à effet de serre.
adaptation aux conséquences du changement climatique	Les émissions de gaz à effet de serre du groupe Foncière VOLTA (foncière) sont essentiellement liées à ses actifs immobiliers. L'évolution des émissions est liée à la réalisation de travaux de rénovation qui dégagent des économies d'énergie induites.
Protection de la biodiversité	
mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Ces réflexions sont intégrées dans les assemblées générales des copropriétaires ; par exemple, pour l'immeuble du siège social (3 Avenue Hoche), les espaces verts font l'objet d'un traitement particulier et ont été certifiés par Ecocert Environnement.
INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIETAUX EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE	
Impact territorial, économique et social de l'activité des sociétés du groupe Foncière VOLTA	
en matière d'emploi et de développement régional	La politique du groupe a toujours consisté à privilégier les prestataires implantés localement.
sur les populations riveraines ou locales	Lors des échanges avec les autorités locales, les meilleurs efforts sont faits pour associer aux travaux les acteurs économiques locaux.
Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité des sociétés du groupe Foncière VOLTA, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	
conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Lors du démarrage d'un chantier, une action de communication systématique est réalisée auprès de

	l'ensemble des riverains.
actions de partenariat ou de mécénat	Un partenariat de valorisation du patrimoine culturel a été signé avec des associations (signature d'un bail emphytéotique) en vue de restaurer et classifier 2 châteaux appartenant au groupe.
Sous-traitance et fournisseurs	
prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Les différents métiers du groupe ne génèrent pas d'achats dans des volumes importants.
importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Compte tenu de sa taille, le Groupe privilégie depuis toujours l'externalisation. En qualité de Maître d'ouvrage, le groupe mandate systématiquement des organismes de contrôle afin de vérifier le respect de toutes les normes en vigueur sur la construction ou la sécurité des personnes ; la Société applique et fait appliquer à ses prestataires la réglementation environnementale de façon rigoureuse aux différents stades de réalisation de ses investissements immobiliers (acquisition, conception, gestion immobilière).
Loyauté des pratiques	
actions engagées pour prévenir la corruption	La société veille à ce que chaque collaborateur possède les qualités humaines de Rigueur, Travail et Respect. Valeurs qui représentent le moteur essentiel de la croissance du groupe et de la réalisation de ses ambitions.
mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA respectent les dispositions légales tenant aux règles de santé et de sécurité des consommateurs. Lors de travaux d'entretien des infrastructures type climatisation, la société anticipe les mises aux normes nécessaires.
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	
actions menées en faveur des droits de l'homme	Compte tenu de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.

3.COMPTES SOCIAUX

3.1. Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Actif immobilisé	Brut	Amort. Prov	Net	2012
Concessions, brevets, droits similaires	18 325	18 100	225	225
Terrain	346 000	0	346 000	0
Constructions	1 384 000	5 598	1 378 402	0
Autres immobilisations	3 220	1 282	1 938	2 144
Autres Participations	48 294 833	1 813 000	46 481 833	46 481 833
Créances rattachées à des participations	14 582 373	411 037	14 171 336	15 059 792
Autres titres immobilisés	955 766	126 296	829 469	248 069
Prêts				
Autres immobilisations financières	87 342	0	87 342	83 592
TOTAL (I)	65 671 859	2 375 312	63 296 547	61 875 656
Actif circulant				
Avances & acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	4 557 661		4 557 661	5 530 590
Autres créance	3 516		3 516	1 007
.Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	123 784		123 784	64 775
.Autres	9 985 959		9 985 959	8 663 809
Valeurs mobilières de placement	0		0	348 560
Disponibilités	27		27	182 967
Charges constatées d'avance	28 446		28 446	23 721
TOTAL (II)	14 699 393	0	14 699 393	14 815 429
Primes de remboursement des obligations	669 667	0	669 667	865 667
TOTAL ACTIF	81 040 919	2 375 312	78 665 607	77 556 752

PASSIF	31/12/2013	31/12/2012
Capital social ou individuel (dont versé : 17 366 474)	17 366 474	16 481 530
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	31 689 272	30 605 215
Réserve légale	100 000	100 000
Autres réserves	721 216	721 216
Report à nouveau	- 1 410 387	- 1 414 883
Résultat de l'exercice	1 360 735	4 496
TOTAL(I)	49 827 310	46 497 574
Produits des émissions	0	
TOTAL(II)	0	
Provisions pour risques	370 000	370 000
Provisions pour charges		
TOTAL (III)	370 000	370 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 448 669	1 786 446
Emprunts et dettes financières diverses		
.Divers	20 139 540	22 684 674
.Associés	4 440 676	4 785 527
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	691 287	373 125
Dettes fiscales et sociales		
.Personnel	3 096	1 442
.Organismes sociaux	28 675	22 725
.Etat, impôts sur bénéfices	16 241	172 010
.Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	613 869	740 839
.Autres impôts, taxes et assimilés	63 243	103 057
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	23 000	19 333
TOTAL(IV)	28 468 297	30 689 178
Ecart de conversion passif		
TOTAL PASSIF	78 665 607	77 556 752

3.2. Compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013

	31/12/2013			31/12/2012	Variations
	France	Exportation	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue services	1 637 046		1 637 046	4 083 188	-2 446 142
Chiffres d'affaires Nets	1 637 046		1 637 046	4 083 188	-2 446 142
Production stockée					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charge			5 428	3 335	2 093
Autres Produits			990	291	699
Total des produits d'exploitation	1 643 464		4 086 814	-2 443 350	
Autres achats et charges externes			1 032 206	880 032	152 174
Impôts, taxes et versements assimilés			51 326	4 422	46 904
Salaires et traitements			158 515	147 619	10 896
Charges sociales			63 113	59 925	3 188
Dotations aux amortissements sur immobilisations			7 378	631	6 747
Dotations aux provisions pr risques et charges			118 427	370 000	-251 573
Autres charges			8 084	8 002	82
Total des charges d'exploitation	1 439 049		1 470 631	-31 582	
RESULTAT EXPLOITATION	204 414		2 616 183	-2 411 769	
Produits financiers de participations			785 896	479 053	306 843
Autres intérêts et produits assimilés			113	74	39
Reprises sur provisions et transferts de charge			39 122	0	39 122
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement			0	37	-37
Total des produits financiers	825 131		479 164	345 967	
Dotations financières aux amortissements et provisions			196 000	2 343 226	-2 147 226
Intérêts et charges assimilées			1 152 721	1 178 326	-25 605
Total des charges financières	1 348 721		3 521 552	-2 172 831	
RESULTAT FINANCIER	-523 590		-3 042 388	2 518 798	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-319 176		-426 205	107 029	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			698 184	6 045	692 139
Produits exceptionnels sur opérations en capital			0	0	0
Total des produits exceptionnels	698 184		6 045	692 139	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			581	18 490	-17 909
Total des charges exceptionnelles	581		18 490	-17 909	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	697 603		-12 445	710 048	
Impôts sur les bénéfices			-982 308	-443 146	-539 162
RESULTAT NET	1 360 735		4 496	1 356 239	

3.3 Annexe

Note 1. Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables, qui ont pour objet de fournir une image fidèle de l'entreprise, ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices

et conformément aux principes comptables généralement admis en France et notamment avec les dispositions du règlement 99-03 du 29 avril 1999 modifié par les dispositions des nouveaux règlements du Comité de la Réglementation Comptable, notamment le règlement CRC 2002-10 relatif aux amortissements et dépréciations des actifs et le règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

• Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Le site internet est amorti en linéaire sur 1 an.

• Immobilisations financières

Les titres classés en « *Titres de participation* » sont ceux dont la possession est estimée utile à l'activité de l'entreprise notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la Société émettrice ou d'en assurer le contrôle.

La valeur brute des immobilisations financières est constituée par leur coût d'achat hors frais d'acquisition

A la clôture de l'exercice, la valeur brute des titres de participation est comparée à la valeur actuelle pour l'entreprise. Cette valeur est déterminée en fonction de l'actif net réévalué calculé pour chaque participation sur la base des expertises externes. Lorsque cette valeur est négative, et si la situation le justifie, une provision pour risque est comptabilisée. Au 31/12/2012 une provision de 1.813.000 € a été constatée sur les titres de participation de la SNC CRIQUET. Au 31/12/2013 il convient d'ajuster la provision pour dépréciation du compte courant dotée en 2012, à 411 K€.

Les actions propres acquises conformément aux autorisations octroyées par l'Assemblée Générale, précédemment comptabilisées en titres immobilisés sont, suivant le règlement N°2008-15 du 4 décembre 2008 du Comité de la Réglementation Comptable, dorénavant comptabilisées en fonction de leur destination, soit en titres immobilisés, soit en valeurs mobilières de placement.

Les actions achetées sont entrées en titres immobilisés à leur coût d'achat et font l'objet d'une provision pour dépréciation si la valeur de marché est inférieure à leur coût d'acquisition, à moins qu'elles ne soient destinées à être annulées. Les titres affectés à la couverture des plans d'options d'achats sont reclassés en valeurs mobilières de placement à la valeur nette comptable à la date de leur affectation par le Conseil d'administration. Ces titres avaient été antérieurement dépréciés lorsque la valeur de marché était inférieure à leur coût d'acquisition.

La société détient 191 112 actions propres au 31 décembre 2013 dont 108.564 acquises sur l'exercice. Compte tenu de la cotation boursière au 31 décembre 2013, la société a comptabilisé une dépréciation des titres d'auto contrôle pour un montant de 126.296 €.

- **Créances et dettes**

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable

- **Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur de marché.

- **Emprunt et dettes financières:**

Les emprunts et dettes financières sont composés des emprunts auprès des établissements de crédit et des ORANE émises en juillet 2010.

Sur l'exercice 2012, la société a procédé à l'émission de deux emprunts obligataires pour un total de 7.100 K€ hors frais.

Le premier, d'un montant de 5.600 K€ est constitué de 112 obligations de 50 K€ chacune et émise le 13/06/2012. Elles sont remboursables à une valeur de 58750 € chacune le 13/06/2017.

Le second emprunt obligataire a été émis le 24/10/12 pour un montant de 1.500 K€ décomposé de 30 obligations de 50 000 € remboursable au pair le 24/10/2017.

Le 12 avril 2013, l'emprunt obligataire de 5 600 k€ a fait l'objet d'un remboursement partiel pour un total de 9 obligations à 58 750 € chacune.

En fin d'année 2013, il y a eu une conversion d'ORANE avec émission d'actions nouvelles. Cette conversion concerne 442 472 ORANES, ce qui a eu pour conséquence une augmentation de capital de 884 944 € (soit 442 472 actions).

- **Intégration fiscale :**

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 23/03/2009 avec les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à plus de 95%. En cas de déficit ou de moins-value nette à long terme, les sociétés intégrées reçoivent à titre définitif de la société

Foncière Volta bénéfice d'une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à ces dernières par la prise en compte de ce déficit ou de cette moins value nette.

Note 2. Notes sur le bilan

•Etat des immobilisations

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	18 325			18 325
Immobilisations corporelles	2 776	1 730 444	0	1 733 220
Immobilisations financières	64 144 316	6 471 696	6 695 699	63 920 313
TOTAL	64 165 417	8 202 140	6 695 699	65 671 858

•Etat des immobilisations financières

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Participations	63 647 235	5 904 753	6 674 781	62 877 207
Autres créances rattachées des participations	413 488	563 193	20 918	955 763
Prêts et autres immobilisations financières	83 592	3 750	0	87 342
TOTAL	64 144 316	6 471 696	6 695 699	63 920 313

•Etat des amortissements et provisions

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	18 100	0		18 100
Immobilisations corporelles	631	6 249	0	6 880
Immobilisations financières	2 105 610	118 427	0	2 224 037
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	165 418	0	39 122	126 296
TOTAL	2 289 759	124 676	39 122	2 375 313

•Etat des échéances des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	14 171 336		14 171 336
Autres immobilisations financières	87 342		87 342
Autres créances clients	4 557 661	4 557 661	
Fournisseurs divers	3 516	3 516	
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	123 784	123 784	
- Divers			
Groupe et associés	9 985 959	9 985 959	
Disponibilités et VMP	27	27	
Charges constatées d'avance	28 446	28 446	
Prime de remboursement des obligations	669 667	196 000	473 667
TOTAL GENERAL	29 627 738	14 895 393	14 732 345

4. Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale	Capital social
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	8 240 765	2	16 481 530
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	442 472	2	884 944
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice			
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	8 683 237	2	17 366 474

5. Variation des capitaux propres

Libellé	31/12/2012	Affectation Résultat	Dividende	Correction	Autres mvt	31/12/2013
Capital	16 481 530				884 944	17 366 474
Prime émission	30 605 215				1 084 056	31 689 272
Réserve légale	100 000					100 000
Autres réserves	721 216					721 216
RAN	-1 414 883	4 496				-1 410 387
Résultat	4 496	-4 496			1 360 735	1 360 735
TOTAL	46 497 574	0			3 329 735	49 827 310

6. Etats des dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	1 an à 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	338 730	338 730		
- plus d'un an	1 736 270		1 011 129	725 141
Autres emprunts obligataires	6 051 250		6 051 250	
Emprunts et dettes financières divers	14 088 290	42 102	1 500 000	12 546 188
Fournisseurs et comptes rattachés	691 287	691 287		
Personnel et comptes rattachés	3 096	3 096		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	28 675	28 675		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	16 241	16 241		
- T.V.A	613 869	613 869		
- Autres impôts et taxes	63 243	63 243		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	4 440 676	4 440 676		
Autres dettes	23 000	23 000		
Découverts, concours bancaires	373 669	373 669		
TOTAL GENERAL	28 468 297	6 634 589	8 562 379	13 271 329

7. Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	48 294 833		
Créances rattachées à des participations	14 582 373		
Autres titres immobilisés	955 765		
Créances clients et comptes rattachés	4 172 090	370 000	
Autres créances	1 086 027	8 767 403	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0		
Produits d'exploitation	1 637 046	0	
Charges d'exploitation	0	579 000	
Autres produits financiers	332 146		
Charges financières	11 158	216 760	

8. Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan 2013	Montant TTC
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 973
Emprunts et dettes financières divers	42 102
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	81 460
Dettes fiscales et sociales	28 675
TOTAL	154 210

•Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits constatés d'avances	28 446	0
TOTAL	28 446	

Note 3. Notes sur le compte de résultat

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	1 637 046
TOTAL	1 637 046

9. Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par marché géographique	Montant
Métropole	1 060 683
Dom	576 363
TOTAL	1 637 046

Note 4. Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	néant
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Autres engagements donnés :	250 228
TOTAL	
Dont concernant :	
- les autres entreprises liées	250 228
L'engagement concerne la promesse d'achat des titres SCBSM	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties	Néant
Autres engagements reçus :	
TOTAL	Néant
Dont concernant :	
- les dirigeants	Néant
- les filiales	
- les participations	
- les autres entreprises liées	
Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Note 5. Autres informations

10. Rémunérations des dirigeants

REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES :	Montant
- des organes d'administration	8 000
- des organes de direction	119 528
- des organes de surveillance	

11. Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	1	
Employés	1	
TOTAL	2	

12. Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
WGS	3 071 413	16 109 132	100	40 838 887	40 838 887	5 922 947		1 046 660	-16 644	
CRIQUET	1 000	-2 922 828	100	1 813 000	0	822 073		102 652	-915 424	
ST MARTIN	150	-651 747	100	4 561 000	4 561 000	614 406		534 398	-20 447	
<i>- Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
SODRIM	250 000	-1 470 897	45	112 500	112 500	5 252 678		31 617 545	5 388 225	
UEI	2 127	-1 423 251	30	969 446	969 446	1 970 269		430 320	1 251 534	

13. Honoraires des commissaires aux comptes

En 000 €	2012		2013	
	Concept AUDIT	PWC	Concept AUDIT	PWC
Commissariat aux comptes et certification annuelle	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
Missions accessoires				
Sous Total	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
Autres prestations le cas échéant	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
Sous Total	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>

4. FILIALES, PARTICIPATIONS ET SOCIETES CONTROLEES

4.1. Filiales et participations

Société	% de détention
SCI ST MARTIN DU ROY	100 %
SNC CRIQUET	100 %
UNION EUROPA ISRAEL	30 %
SCBSM	10 %
SODRIM	45 %
SA WGS	100%

4.2. Prises de participation

Néant.

4.3 Prises de contrôle

Néant.

4.4 Cession de participations

Néant.

4.5 Participations croisées et autocontrôle

La société Foncière VOLTA détient 1.288.233 options d'achat d'actions de la société SCBSM à exercer à tout moment avant le 15 février 2015 au prix de 7 € l'action et ouvrant droit à 1 288 233 actions et droits de vote (10 % du capital social) ;

La société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA détient directement 1.264.267 actions et droit de vote de la société SCBSM (9,81% du capital social).

La société SCBSM détient 812.439 actions et 1.618.459 droit de vote de la société Foncière VOLTA (9,01 % du capital social et 11,64% des droits de vote).

5 COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs		8 775	8 392
Revenus activité de promotion immobilière		12 707	18 440
Revenus	7.12	21 482	26 832
Autres produits d'exploitation		55	48
Total Produits des activités ordinaires		21 537	26 880
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles	7.13	-	10 018 - 18 406
Autres charges d'exploitation		-	2 351 - 2 165
Résultat sur vente d'immeubles de placement			397 655
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7.2	2 125	- 886
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		11 690	6 078
Autres produits	7.16	822	484
Autres charges	7.16	-	1 097 - 5 817
RESULTAT OPERATIONNEL		11 415	745
Résultat mis en équivalence	7.4	1 820	5 082
RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		13 235	5 827
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	7.14		
Intérêts et charges assimilées	7.14	-	2 965 - 2 942
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		2 965	- 2 942
Autres produits financiers	7.14	380	116
Autres charges financières		-	-
Résultat sur cessions entités contrôlées			284
Autres produits et charges financières	7.14	380	400
RESULTAT AVANT IMPÔTS		10 650	3 285
Résultat sur activité destinée à être cédée			- 157
Dépréciation des écarts d'acquisition		-	1 167
Charges d'impôts	7.15	-	3 566 - 1 552
RESULTAT		5 917	1 576
<i>dont :</i>			
<i>- part du Groupe</i>		5 368	2 071
<i>- part des minoritaires</i>		549	- 495
<i>Résultat de base par actions</i>		0,72	0,19
<i>Résultat dilué par actions</i>		0,52	0,14

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net	5 917	1 576
Ecart de conversion	-46	-2
Réévaluation des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		
Ecart sur conversion résultat n-1		
Réévaluations des immobilisations nettes d'impôts		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-46	-2
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part de Groupe	5 341	2 069
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part des minoritaires	530	-495
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	5 871	1 574

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS

ACTIF

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2013	31/12/2012
ACTIFS			
Ecart d'acquisition	7.1	1 167	
Immeubles de placement	7.2	118 703	109 262
Autres immobilisations corporelles	7.3	4	6
Titres mis en équivalence	7.4	24 854	23 422
Actifs financiers non courants	7.5	613	268
Actifs non courants disponibles à la vente		9 000	
Actifs non courants		144 174	143 125
Stock	7.6	28 258	31 898
Créances clients et comptes rattachés	7.7	5 036	19 729
Autres créances	7.7	4 798	7 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.18	7 092	1 284
Actifs courants disponibles à la vente		106	
Actifs courants		45 184	61 016
TOTAL ACTIFS		189 358	204 141

PASSIF

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2013	31/12/2012
PASSIF			
Capital social	7.8	17 368	16 482
Réserves		44 862	44 323
Résultat net part du Groupe		5 368	2 071
Capitaux propres Groupe		67 598	62 876
Interêts minoritaires		-589	-546
Total des Capitaux propres		67 009	62 330
Provisions non courantes	7.9	4 870	5 235
Passif financier non courant	7.11	81 054	89 890
Passifs d'impôts différés	7.10	15 458	14 394
Autres dettes non courantes	7.11	531	70
Passifs non courants disponibles à la vente			719
Total des passifs non courants		101 913	110 308
Dettes fournisseurs	7.18	2 452	4 690
Autres dettes courantes	7.18	11 311	18 032
Passifs financiers courants	7.11	6 673	7 615
Passifs courants disponibles à la vente			1 166
Total des passifs courants		20 436	31 503
TOTAL PASSIF		189 358	204 141

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux	
			groupe	hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2011	16 481	4 820	39 752	61 054	-1 019
Distribution de dividende					
Résultat net de l'exercice		2 071		2 071	-495
Affection du résultat		-4 820	4 820		
Titres d'auto contrôle			-161	-161	-161
Autre variation périmètre					
Ecart de conversion			-2	-2	-2
Variation des actifs disponibles à la vente			-143	-143	-143
Augmentation de capital			56	56	968
Capitaux propres au 31/12/2012	16 481	2 071	44 322	62 876	-546
Distribution de dividende					-550
Résultat net de l'exercice		5 368		5 368	549
Affection du résultat		-2 071	2 071		
Titres d'auto contrôle			-542	-542	-542
Autres variations			-78	-78	-23
Ecart de conversion			-26	-26	-19
Augmentation de capital	885		-885		-45
Capitaux propres au 31/12/2013	17 366	5 368	44 862	67 598	-589
					67 009

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Notes	31/12/2013	31/12/2012
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>			
RESULTAT NET		5 917	1 576
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.2	-2 125	886
Dépréciation du goodwill		1 167	
Résultat mise en équivalence	7.4	-1 820	-5 082
Plus value de cession immeuble de placement		-396	-655
Résultat sur cessions entités contrôlées			-284
Incidence de non flux		-1 060	-2 276
Variation des provisions nette de reprises	7.9	-364	4 543
Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts		1 319	-1 292
Coût de l'endettement financier net	7.13	2 965	2 942
Charges d'impôts	7.14	915	1 536
Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts		5 199	3 186
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	7.15.3	12 575	-2 730
Flux net de trésorerie généré par l'activité		17 774	456
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>			
Acquisition d'immobilisations		-3 325	-808
Décaissement sur acquisition actifs financiers		-1 504	-4 323
Cessions d'immobilisations		5 063	11 019
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		234	5 888
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>			
Dividendes versés		-550	
Remboursement des emprunts	7.11.2.1	-12 179	-3 757
Emprunts obtenus	7.11.2.1	5 543	10 815
Variation des capitaux propres	7.8	-12	1 025
Intérêts financiers versés	7.13	-2 965	-2 942
Ventes (rachats des actions propres)		-542	-161
Autres produits et charges financières			
Variations des comptes courants	7.11.2.2	66	-5 111
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-10 639	-131
Variation nette de la trésorerie	7.15.2	7 369	6 213
Incidence des variations de cours de devises		-45	-5
Trésorerie nette en début d'exercice		-1 685	-7 893
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	7.15.2	5 639	-1 685

NOTES ANNEXES AUX COMPTE CONSOLIDÉS

Note 1. Informations générales

La société VOLTA est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 3 avenue Hoche, 75 008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment C).

Foncière VOLTA est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de développement. Cette activité est exercée indirectement au travers de plusieurs sociétés civiles immobilières, sociétés en nom collectif et par sociétés par actions simplifiées.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes sociaux de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe Foncière Volta. Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes sociaux des filiales arrêtés au 31 décembre 2013 sauf pour la société SCBSM qui clôture au 30 juin de chaque année et en tant que société cotée, produit des comptes semestriels au 31 décembre.

Les comptes au 31 décembre 2013 ont été arrêtés le 29 avril 2014 sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Note 2. Faits caractéristique

2.1 Levée d'option de titulaires d'obligations remboursables en actions nouvellement émises (orane) :

Au cours de l'exercice 2013, quatre cent quarante-sept mille quatre cent soixante-douze orane (447.472) ont été converties par leur titulaire. Le capital de Foncière Volta a ainsi été augmenté de huit cent quatre-vingt-quatorze mille neuf cent quarante-quatre euros (894.944 euros) pour être porté à un montant de dix-sept millions trois cent soixante-six mille quatre cent soixante-quatorze euros (17.366.474 euros).

2.2 Investissement et cession en Israël

La société UEI a cédé via sa filiale HGDY un actif détenu à Tel Aviv pour un montant de 4.37 m€.

Le Groupe continue par ailleurs le développement de son activité dans ce pays notamment grâce à l'avancement du projet Wallenberg. L'obtention du permis de construire pour ce site a eu pour conséquence de renforcer de manière significative la valeur de cet actif.

2.3 Promotion Immobilière

Le programme immobilier commercialisé par la société SODRIM à Levallois a été livré dans son intégralité au cours de l'exercice. Le résultat bénéficiaire dégagé a notamment permis à la société de financer le développement et les pertes d'exploitation initiales afférentes au développement de ses nouveaux programmes immobiliers.

2.4 Actifs destinés à être en cédés

Une procédure d'expropriation d'un immeuble détenu à Thiais a été interrompue au cours de

l'exercice. Initialement comptabilisé à l'ouverture en tant qu'immeuble destiné à être cédé, cet actif d'une valeur de 9m€ a été reclassé en immeuble de placement au 31 décembre 2013.

Note 3. Événements Importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Au cours du premier trimestre 2014, il a été réalisé une augmentation de capital à hauteur de trois cent trente-sept mille soixante-dix-neuf euros (337.079 euros) suite à la demande de conversion de six cent soixante-quatorze mille cent cinquante-huit euros (674.158 euros). Après cette opération, 23.9% des options souscrites lors de l'émission de l'emprunt en 2010 ont été remboursées.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1 Changement de méthode

Les effets sur le comptes liés à l'application des nouvelles normes telles que décrites dans le § ci-après n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2013.

4.2 Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2013 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les impacts inhérents à l'application des normes sur la consolidation (IFRS 10 / 11 / 12) sont décrits dans la note sur les changements comptables. Aucune autre norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1er janvier 2013 et appliquée

par la Société n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2013 et appliquées à compter du 1er janvier 2013 et n'ayant pas eu d'incidence significative ni sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRS 13 – Évaluation à la juste valeur ;
- Amendements à IFRS 7 – Information à fournir sur les compensations des actifs et passifs financiers ;
- Amendements à IAS 19 : Avantages du personnel, notamment pour les régimes à prestations définies ;
- Amendements à IAS 1: Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global ;
- IAS 12 – Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants et première adoption des IFRS ;
- IFRIC 20 – Frais de déblaiements engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert ;
- Améliorations annuelles des IFRS (2009-2011) (publié par l'IASB en mai 2012) :
 - IAS 1– Présentation des états financiers ;
 - IAS 16 – Immobilisations corporelles ;
 - IAS 32 – Instruments financiers : présentation ;
 - IAS 34 – Information financière intermédiaire ;
 - IFRS 1– 1ère application des normes IFRS ;
- Amendement à IFRS 1– Prêts gouvernementaux ;
- Amendements à IAS 36 Montant recouvrable
- Informations pour les actifs non financiers ;
- Amendements à IAS 39 – Novation des instruments financiers dérivés et continuité de la comptabilité de couverture ;

- Investment entities – Sociétés d'investissements ;
- Amendements à IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers.

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2013 :

- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités ;
- IAS 28R – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
- Amendements à IFRS 10, 11 et 12 – « Dispositions transitoires ».
- IAS 27R – États financiers individuels.

4.3 Participation dans les entreprises associées

La participation dans une entreprise associée est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence significative et qui n'est ni une filiale ni une co-entreprise du Groupe.

Une participation dans une entreprise associée est comptabilisée au bilan à son coût, augmenté ou diminué des changements postérieurs à l'acquisition de la quote-part du Groupe dans l'actif net de l'entreprise détenue et de toute perte de valeur. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée.

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1 Base d'évaluation

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à

l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'Euros.

5.2 Estimations et hypothèses

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations. Il est ainsi possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations

sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers. (se référer à la notes 5.6 « Immeubles de Placement »)

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir de l'organisation du Groupe mais aussi des bénéfices prévisionnels notamment au regard des opérations de promotions immobilières déjà engagées qui généreront à court terme des bénéfices permettant de les recouvrer.

Valeur de marché des instruments dérivés :

Les instruments dérivés utilisés par le Groupe dans le cadre de sa gestion du risque de taux d'intérêts sont inscrits au bilan pour leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée par les établissements bancaires émetteurs.

- Provision pour dépollution :

Le Groupe a fait réaliser initialement une expertise sur son terrain de Saint-Ouen qui a servi de base au calcul de la provision. La direction procède de manière interne à une estimation annuelle du caractère suffisant du niveau de celle-ci.

5.3 Périmètre et méthodes de consolidation

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de Foncière VOLTA et de ses filiales au 31 décembre. Cet ensemble forme le Groupe Foncière VOLTA.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure au paragraphe 6.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 24 au 31 décembre 2013.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation clôturent leur exercice social à une date identique à celle des comptes consolidés soit le 31 décembre excepté SCBSM qui clôture au 30 juin mais en tant que société cotée publie des comptes semestriels au 31 décembre de chaque année.

5.4 Regroupement d'entreprises et acquisitions d'actifs (IFRS3 et IAS27)

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérés comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

5.5 Dépréciation des actifs immobilisés (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les Goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéfinie font l'objet d'un test de perte de valeur, conformément aux dispositions de la norme IAS 36 "Dépréciation des actifs", au moins une fois par an ou plus fréquemment s'il existe des indices de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs

comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

5.6 Immeubles de placement (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe Foncière Volta a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à

l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sauf exceptions sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et 1,80% pour ceux soumis à la Tva. En France, à compter du 1er mars 2014 et suivant la loi de finances de 2014, les départements pourront rehausser les droits de mutation à titre onéreux jusqu'à 0,7 %. Cette hausse n'a pas été prise en compte au 31 décembre 2013.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles

de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013 par DTZ, IMMOGROUP CONSULTING et TRAISTMAN AGAMI

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Foncière Volta choisit ses experts dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation

interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.» Aussi, l'expertise du patrimoine de Foncière Volta est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous:

- DTZ :43%
- IMMOGROUP
CONSULTING: 45%
- TRAISTMAN AGAMI : 12%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par nos cabinets d'experts. Les méthodes utilisées par les experts sont les suivantes:

En application de la norme IAS 40, le Groupe Volta a opté pour le modèle de la juste valeur (et non pour le modèle du coût, option alternative) et valorise ses Immeubles de Placement en conséquence à la juste valeur selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.

Les méthodes utilisées par les experts sont les suivantes:

- *la méthode de comparaison directe :*

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- *la méthode du rendement :*

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine de révision du bail.

L'évaluation des Immeubles de Placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au RICS Appraisal.

5.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Pour Foncière VOLTA, la quote-part des locaux administratifs sis 3 Avenue Hoche – 75 008 PARIS, n'a pas fait l'objet d'un reclassement spécifique et ce, en raison de son caractère non significatif (moins de 3% de la superficie totale).

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminuées du cumul des amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs, à savoir :

- entre 3 et 5 ans pour les matériels de bureau
- entre 3 et 7 ans pour les agencements.

5.8 Actifs financiers (IAS 39)

Les actifs financiers comprennent les actifs disponibles à la vente, les actifs détenus jusqu'à leur échéance.

Le groupe Volta a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39. Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS7 sont les suivants :

- Évaluation et comptabilisation des actifs financiers :

Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.

La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaires de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM et monétaires court terme. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement.

Les actifs disponibles à la vente qui comprennent notamment des participations dans des sociétés, sont évalués à la juste valeur en contrepartie des capitaux propres. Si la baisse de juste valeur est considéré comme prolongée ou importante, il s'agit d'une dépréciation enregistrée par le compte de résultat. La reprise sur provision est comptabilisée par capitaux propres.

Les actifs détenus à des fins de transactions (placement de trésorerie) sont évalués en juste valeur par résultat.

Les placements de trésorerie sont enregistrés par le résultat.

5.9 Biens financés par contrats de location (IAS 17)

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

La qualification d'un contrat s'apprécie en application de la norme IAS 17.

La valeur des biens ainsi financés figure à l'actif du bilan consolidé. Les dettes correspondantes sont inscrites en dettes financières au passif du bilan consolidé.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre les charges financières et l'amortissement du solde de la dette.

La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif.

L'activation de contrats de location-financement conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

Les contrats de location qui ne confèrent pas au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont classés en location simple. Les paiements effectués au titre des contrats sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes de façon linéaire sur la durée des contrats.

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

5.10 Actifs disponibles à la vente (IFRS 5)

Conformément à l'IFRS 5, les immeubles de placement évalués en juste valeur et destinés à être cédés dans un délai attendu inférieur à 12 mois sont reclassés en actifs non courants et demeurent comptabilisés à leur juste valeur.

5.11 Passifs financiers (IAS 39)

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les ORANE émises par la société sont inscrites en capitaux propres sous déduction des intérêts actualisés qui sont portés en dettes financières.

- Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.

Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.

La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant. Les dépôts et cautionnements versés par les locataires ne sont pas actualisés.

5.12 Instruments dérivés

Pour ses instruments dérivés, la société a décidé de ne pas opter pour la comptabilité de couverture et par conséquent enregistre leur variation de juste valeur par le résultat.

- Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Pour les actifs et passifs financiers comme les actions cotées qui sont négociés activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture. Il s'agit exclusivement de titres de participation non consolidés. La valeur de réalisation des instruments financiers peut se révéler différente de la juste valeur déterminée pour la clôture de chaque exercice

5.13 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la

décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à la norme IAS 23 révisée.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif. Conformément à l'application de l'interprétation IFRIC 15, les contrats de construction de biens immobiliers, pour lesquels l'acquéreur est en mesure de spécifier les éléments structurels majeurs de leur conception avant le début de la construction et/ou d'en spécifier des modifications structurelles majeures une fois que la construction est en cours sont comptabilisés de la manière suivante : le montant des coûts encourus augmenté des profits comptabilisés et diminué des pertes comptabilisées ainsi que des facturations intermédiaires est déterminé contrat par contrat. Si ce montant est positif, il est comptabilisé à l'actif en « montant dû par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ». S'il est négatif, il

est comptabilisé au passif en « montant dû aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées

5.14 Crédances

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

5.15 Trésorerie et équivalents de trésorerie :

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

5.16 Avantages du personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les obligations du Groupe Volta en matière de pension, complément de retraite et indemnités de départ à la retraite, sont celles qui sont imposées par les textes légaux applicables dans les pays dans lesquels le Groupe est installé. La couverture des obligations en matière de pension et complément de retraite est complètement assurée par des versements à des organismes qui libèrent l'employeur de toute obligation ultérieure ; l'organisme se chargeant de verser aux salariés les montants qui leur sont dus. Il s'agit notamment des régimes de retraites publics français.

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

Elle représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évaluée en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

Le montant comptabilisé au passif au titre des prestations définies apparaît au passif sous la rubrique « Provisions pour retraites et autres avantages similaires ».

Compte tenu de la faible ancienneté des salariés et de la structure, il n'a pas été constaté de passif lié aux indemnités de départ à la retraite.

5.17 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente (tel est le cas en l'espèce pour la provision pour dépollution). La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

5.18 Impôts

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence

des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs liés au déficit reportable ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

5.19 Reconnaissance des produits

► **Revenus locatifs, y compris loyers financiers**

En application de l'IAS 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées.

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les caractéristiques des contrats de VEFA commercialisés conduisent à un transfert progressif des lots vendus au fur et à mesure de la construction. La Société détermine ainsi une marge à l'avancement à partir de celle budgétée ainsi que des pourcentages d'avancement commercial et technique.

► **Contrats de construction et VEFA**

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement. Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice

correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué le cas échéant du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

La reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement porte uniquement sur les lots commercialisés.

5.20 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts.

Conformément à la norme IAS 39, le taux d'intérêt a été recalculé en utilisant le taux d'intérêt effectif.

5.21 Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

Le financement des ORANE est porté en flux de financement dans la rubrique des variations de capitaux propres.

5.22 Information sectorielle (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par immeuble dont aucune ne représente plus

5.23 Résultat par action

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

de 10% des agrégats qui doivent être présentés. Il a été décidé de regrouper les informations relatives à ces immeubles selon leur usage, à savoir

- Entrepôts
- Commerce
- Habitation
- Mixte
- Promotion

5.24 Méthode de conversion

Les états financiers des entités étrangères dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro sont convertis en euros de la façon suivante :

- les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change à la date de clôture ;
- les comptes de résultat et les flux de trésorerie de ces mêmes sociétés sont convertis au taux de change moyen de la période ;
- les écarts résultant de la conversion des états financiers des sociétés étrangères sont portés en capitaux propres sur la ligne « Différences de conversion » ;
- les écarts de conversion figurant dans les résultats des sociétés sont maintenus dans le résultat consolidé.

	Taux clôture	Taux moyen	Taux ouverture
NILS - Israel	4,8019	4,7953	4,9725

Note 6. Périmètre de consolidation

6.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
SA VOLTA	338 620 834		société mère	société mère		
SAS WGS	438 260 143	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SARL J HOCHE (1)	491 993 093	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	85,00	85,00	85,00	85,00
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI PRIVILEGE (1) (4)	432 938 439	IG	35,00	35,00	35,00	35,00
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI SENART (1) (3)	410 546 378	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI SENART 2 (1)	790 241 079	IG	100,00		100,00	
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI KLEBER CIMAROSA (1) (3)	423 424 571	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI BELVEDERE (1)	389 961 962	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SNC GOURBEYRE (1)	382 181 204	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI ACAJOU (1)	409 079 605	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SARL LOC GUADELOUPE (1)	340 145 275	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SARL JALMAR (2)	303 150 353	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SA UEI		IG	58,00	58,00	52,20	52,20
SCI ATK	303 150 353	MEE	40,00	40,00	40,00	40,00
SCBSM	775 669 336	MEE	22,14	22,14	22,14	22,14
SAS SODRIM (4)	521 355 933	IG	45,00	45,00	45,00	45,00
SCCV 3 COLLANGES	538 313 560	IG	22,55	22,55	22,55	22,55
SCCV VALLOIS	513 358 200	MEE	22,00	22,00	22,00	22,00

(1) Filiale de la SAS WGS

(2) Filiale de la SARL LOC GUADELOUPE

(3) Apport à la SAS WGS

(4) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

6.2 Variations de périmètre

Le périmètre de consolidation comprend 24 sociétés au 31 décembre 2013.

La société Sénart 2 a été créée sur l'exercice. Cette société a pour activité la construction et l'exploitation d'un hôtel B&B sur le site de Sénart.

Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

7.1 Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition porte sur la société Union Europa Israel (UEI) contrôlée à 58% par Foncière Volta. Il est relatif à la quote-part d'UEI acquise le 17 décembre 2009.

Dans la mesure où les capitaux propres d'UEI correspondent à la juste valeur de ses immeubles de placement telle que déterminée selon le modèle de la juste valeur de la norme IAS 40, l'écart d'acquisition ainsi déterminé porte sur des éléments liés aux immeubles de placement qui ne peuvent être valorisés par les experts.

Selon les modalités d'IAS 36, il s'agit des éléments incorporels correspondants au travail d'asset management réalisé par UEI pour valoriser son patrimoine dans le cadre de son développement, essentiellement sur le projet des tours Wallenberg (Définition des projets architecturaux, dossier de permis de

construire, travaux de commercialisation déjà entrepris)

L'unité génératrice de trésorerie permettant de justifier la valeur de ce goodwill correspond aux tours Wallenberg, dont la valeur d'utilité est justifiée par les flux de trésorerie futurs générés par ces actifs.

Compte tenu de l'obtention du permis de construire sur la période et de l'évolution favorable de la valeur sur le projet Wallenberg, le groupe à provisionné, au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013, l'intégralité du goodwill de 1.2m€ constaté historiquement et pris en compte dans le prix d'acquisition des titres.

7.2 Immeubles de placement :

7.2.1 Evolution des immeubles de placement

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2011	118 151
Acquisitions	805
Cessions	- 234
Immeubles destinés à être cédés	- 8 849
Ecart de conversion	41
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 652
Solde au 31 décembre 2012	109 262
Acquisitions	2 451
Cessions	- 4 631
Immeubles destinés à être cédés	9 000
Ecart de conversion	496
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 125
Solde au 31 décembre 2013	118 703

Conformément à la norme IFRS 13 «*Évaluation de la juste valeur*» et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA « EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 – Fair value measurement and illustrative disclosures, Février 2013 », Foncière VOLTA a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la

nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier du Groupe Volta. Ces paramètres concernent uniquement les actifs immobiliers contrôlés exclusivement par le groupe.

(en k€)	
Solde au 31.12.12	118 262
Gains / pertes comptabilisés en résultat sur var.justé valeur	2 125
Acquisitions	2 947
Cessions	- 4 631
Reclassement niveau 2 à 3	
Reclassement niveau 3 à 2	
Solde au 31.12.13	118 703

Paramètres de valorisation des immeubles retenus par les experts

Localisation	Juste valeur au 31.12.13 (en m€)	Méthode de valorisation	Données financières retenues	Moyennes min-max et (pondérées)
Entrepôts IDF	12	comparable rendement	prix / m2 taux de capitalisation	500 - 890 8 - 9,5 (9) %
Immeubles / bureaux IDF	42,2	comparable rendement	prix / m2 taux de capitalisation	3500 - 11000 3 - 5,75 %
Immeubles / bureaux IDF	9,6	rendement	loyer annuel / m2 taux de capitalisation	2020 - 7300 4,5 - 6 (5) %
Immeubles / bureaux DOM	40,9	rendement	loyer annuel / m2 taux de capitalisation	770 - 1500 7 - 8 (7,2) %
Terrain / Israël	10,4	comparable	prix / m2	600
Immeubles / Israël	3,6		prix transaction rendement loyer annuel / m2 taux de capitalisation	2,7m€ 160 8%

Pour les immeubles en construction, la juste valeur est généralement calculée en estimant la juste valeur de la propriété terminée (en utilisant des méthodes mentionnées ci-dessus) moins coûts estimés à terminaison. Si la juste valeur

n'est pas déterminable de façon fiable, la propriété sous construction est mesurée sur le modèle du coût selon IAS 16 jusqu'à ce que la juste valeur puisse être mesurée de façon fiable.

7.2.2 Détail des immeubles de placement par nature

En milliers d'euros	Bureaux	commerce	Entrepôts	habitation	usage mixte	TOTAL
Solde au 31 décembre 2011	39 248	24 760	27 550	8 220	18 373	118 151
Acquisitions	741				64	805
Cessions					- 234	- 234
Actifs destinés à être cédés			- 8 849			- 8 849
Ecart de conversion	30				11	41
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	564	100	900	- 130	- 2 086	- 652
Solde au 31 décembre 2012	40 583	24 860	19 601	8 090	16 128	109 262
Acquisitions	29	6			2 912	2 947
Cessions		- 22			- 4 609	- 4 631
Actifs destinés à être cédés			9 000			9 000
Ecart de conversion						-
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 571	- 584	30	- 180	1 288	2 125
Solde au 31 décembre 2013	42 183	24 260	28 631	7 910	15 719	118 703

Les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers indépendants à l'exception de des immeubles détenus par Jalmar, Location Guadeloupe, Criquet

et Privilège pour lesquels la société a retenu une valeur inférieure du fait de travaux additionnels budgétés par la direction.

7.3 Immobilisations corporelles

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2011	5
Acquisition et dépenses capitalisées	3
Cessions	
Dotations	-
Actifs destinés à être cédés	2
Variation de périmètre	
Solde au 31 décembre 2012	6
Acquisition et dépenses capitalisées	
Cessions	
Dotations	-
Actifs destinés à être cédés	2
Variation de périmètre	
Solde au 31 décembre 2013	4

7.4 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2012	Encaissement	impact retraitement MEE par KP	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 31/12/2013
SCI ATK	40,00%	-			33	33
SA SCBSM	22,14%	23 421		- 388	1 787	24 820
SCCV LE VALLOIS	22,03%	1				1
Total		23 422	-	- 388	1 820	24 854

Ce poste comprend :

- La quote-part des capitaux propres de la société SCCV LE VALLOIS. En l'absence d'information communiquée par la société, le groupe n'a pas comptabilisé de quote part de résultat au titre de l'exercice.
- La quote-part des capitaux propres réévaluée lors de l'acquisition de la société SCBSM. Cette valeur correspond à la valeur des titres déjà en portefeuille ainsi qu'au prix d'exercice des options d'achat et majorés de la quote-part du résultat SCBSM.

SCBSM est une société cotée dont l'activité est décrite dans sa communication financière (www.bois-scieries.com) qui clôture son exercice au 30 juin de chaque année. Au 31 décembre 2013, la valeur boursière de la participation détenue dans SCBSM s'élevait à 13.3 m€.

Les principales informations financières relatives à ces sociétés sont les suivantes (en k€):

	ATK (12 mois)	Scbsm (6 mois)	Le Vallois
Immeuble de placement	Néant	293 567	Néant
Chiffre d'affaires (12 mois):	Néant	17 492	Néant
Résultat net (12 mois):	33	4 948	-3

L'évaluation des titres de ces sociétés est faite en prenant en compte soit les perspectives de marge future sur les opérations qu'elles développent soit, les actifs nets réévalués si elles ont une activité de foncière.

7.5 Actifs financiers non courants :

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	Impots différés deficits uei	Dépôts et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2011	34	4 654	-	133	116	4 937
Acquisition					-	-
Diminution		- 2 028			- 19	- 2 047
Variation de périmètre		- 2 622	-			- 2 622
Valeur nette au 31/12/2012	34	4	-	133	97	268
Acquisition		360			17	377
Diminution	- 34					- 34
Valeur nette au 31/12/2013	-	364	-	133	114	611

- Les titres de participation non consolidés concernent :

(en milliers d'euros)	Valeur 31/12/2012	Valeur 31/12/2013	variation de périmètre	cession	Capitaux propres	Résultat
SEMDEMA	34			- 34	NC	NC
Total	34	-	-	- 34	-	-

La société SEMDEMA est une société d'économie mixte dont l'objet est le développement économique de la commune de MATOURY en Guyane, la conduite et la réalisation de tout projet d'équipement industriel et commercial, la création et la gestion de toutes zones d'activités

économiques aussi bien sur le territoire de la Commune que partout où son intérêt la conduira. Suite à la décision de la direction d'arrêter ses activités, Foncière Volta a récupéré le montant investi en capital au sein de cette structure.

7.6 Stocks:

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	Provision au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Stocks immobiliers	28 259		28 259	31 898
Stocks	28 259	-	28 259	31 898

Le stock comprend :

- le cout historique de la réserve foncière détenue par la SNC PARIS PERIPH,

- les travaux relatifs aux projets de promotion immobilière portés par la SCCV 3 COLLANGE (11.9m€).

7.7 Créances:

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2013	variation de périmètre	Provision au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2013	Valeur nette au 31/12/2012	Variation
Clients et comptes rattachés	4 476		560	5 036	19 729	- 14 693
Avances versées sur cdes				-	-	-
Créances sociales et fiscales	1 560			1 560	1 396	164
Autres créances	2 950			2 950	6 335	- 3 385
Charges constatées d'avance	287			287	267	20
Total des autres créances	4 797	-	-	4 797	7 998	- 3 201
Créances d'exploitation	9 273	-	560	9 833	27 727	- 17 894

La baisse des créances d'exploitation provient du développement de son activité de promotion immobilière à travers sa filiale SODRIM. Celle-ci a encaissé sur la

période toutes les créances inscrites au 31 décembre 2012.

Les provisions pour dépréciation des comptes clients sur l'exercice sont résumées dans le tableau ci-après :

En milliers d'euros	Provisions courantes	Sté dont activité arrêtée	Prov. globales
Provisions au 31/12/2011	165		165
Entrée de périmètre			-
Dotations	372		372
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées	112		112
Provisions au 31/12/2012	425		425
Entrée de périmètre			-
Dotations	395		395
Provisions utilisées	158		158
Provisions non utilisées	102		102
Provisions au 31/12/2013	560		560

7.8 Capitaux propres :

7.8.1 Capital

Au 31 décembre 2013, le capital est de 17 366 474 €uros, divisé en 8 683 237 actions de 2 €uros chacune.

En milliers d'euros	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Nb d'actions	8 240 765	442 472		8 683 237
Valeur nominale	2,00	2,00		2,00
Capital social	16 481 530	884 944	-	17 366 474

7.8.2 Réserves :

Au 31 décembre 2013, les réserves sont constituées :

- de la réserve légale pour 100 k€,
- de la prime d'émission pour 31 689k€.
- des réserves consolidées pour 2 959 k€
- et des ORANE souscrites au 31 décembre 2011 et donnant droit à un montant fixe de capital au moment de leur remboursement pour 10 054 k€.

Les intérêts actualisés sur ces ORANE ont été déduits du montant porté en capitaux propres pour être portés en autres dettes financières pour un montant de 2 486 K€.

7.8.3 Dividendes:

Aucun dividende n'a été versé au cours de la période.

7.8.4 Intérêts minoritaires:

Il s'agit principalement des sociétés Privilège, Paris Periph, Uei, Sodrim et 3 collanges

7.8.5 Actions propres :

Dans le cadre des autorisations données par les Assemblées générales, des actions de la SA FONCIERE VOLTA ont été rachetées par le Groupe. La part du capital social détenu a évolué de la façon suivante:

<i>(En nombre d'actions)</i>	Réalisation 31/12/2013	Réalisation 31/12/2012
Détenzione à l'ouverture	82 548	49 786
Augmentation de la période	108 564	32 762
Cession sur la période		
Détenzione à la clôture	191 112	82 548

Le coût d'acquisition des titres achetés a été imputé sur la situation nette.

7.9 Provisions courantes et non courantes :

En milliers d'euros	Provisions courantes	Provisions non courantes	Provisions totales	Sté dont activité arrêtée	Prov. globales
Provisions au 31/12/2011	-	693	693	-	693
Entrée de périmètre					-
Dotations		4 870	4 870		4 870
Provisions utilisées		328	328		328
Provisions non utilisées					-
Provisions au 31/12/2012	-	5 235	5 235	-	5 235
Entrée de périmètre					-
Dotations			-		-
Provisions utilisées		365	365		365
Provisions non utilisées					-
Provisions au 31/12/2013	-	4 870	4 870	-	4 870

Au 31 décembre 2013, la provision restante concerne des frais de dépollution du site de Paris Periph pour un montant de 4.5m€ en raison du

caractère rendu obligatoire de ces frais dans la perspective d'une commercialisation du site.

7.10 Impôts différés :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-11	Variation	Solde 31-déc-12	Variation	Solde 31-déc-13
Juste valeur des immeubles	11 096	- 473	10 623	723	11 346
Juste valeur des immeubles destinés à être c -	993	1 066	73	- 73	-
Juste valeur du stock parisperiph	4 502	- 256	4 246		4 246
Crédit bail	819	10	829	19	848
Déficit reportable	- 1 123	323	- 800	448	- 352
Swap de taux	- 200	- 15	- 215	49	- 166
Auto contrôle	14	42	56	- 13	43
Provision interne	-	97	97		97
Dettes rattachés au Orane	- 1 483	201	- 1 282	340	- 942
IAS 39	93	55	148	57	205
Marge à l'avancement	-	487	487	- 487	0
Deficit reportable uei	133		133		133
Impôts différés	12 858	1 537	14 395	1 063	15 459
Impots différés imputés sur les réserves				153	
Impots différés imputés sur le résultat des activités cédés	-	15			
Impots différés imputés sur le résultat		1 552		910	

7.11 Dettes financières

7.11.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En K€	Solde au 31 12 2013						solde 31 12 2012
	TOTAL 2013	Part non courante	Part courante	Dont - 1 an	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	
Emprunts bancaires	57 165	52 155	5 010	5 010	18 057	34 098	58 633
Emprunts obligataires	6 482	6 482			6 482		7 011
Passif non courant destiné à être cédé							721
Contrat location financement	1 248	1 037	211	211	1 037		1 431
Endettement bancaire	64 895	59 674	5 221	5 221	25 576	34 098	67 796
Dépôt de garantie	2 032	2 032				2 032	1 945
Compte courant	9 170	9 170				9 170	9 809
Interet / ORANE	2 824	2 824			2 824		3 848
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	1 300	1 300			1 300		2 804
Ligne de financement Promotion immobilière	6 054	6 054			6 054		10 854
Découvert bancaire	1 453		1 453	1 453	-		1 169
Autres dettes non courantes	531	531			531		70
Total Autres passifs	23 364	21 911	1 453	1 453	10 709	11 202	30 499
Total	88 259	81 585	6 674	6 674	36 285	45 300	98 295

7.11.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes

7.11.2.1 Tableau de variation du passif financier non courant

	Capital restant dû au 31/12/2012	Reclassement	Augment.	Autres variation	Rembts	Capital restant dû au 31/12/2013
Emprunts auprès des ets de crédit	54 198		5 460	- 3 840	- 3 663	52 155
Emprunt obligataire	7 011				- 529	6 482
Dépôts et cautionnements reçus	1 945		93		- 6	2 032
Emprunts sur crédit bail	1 220				- 183	1 037
Interet / ORANE	3 848			- 448	- 576	2 824
Ligne de crédit sur promotion immobilière	9 054				- 3 000	6 054
Dettes pour acquisition actifs financiers	2 804				- 1 504	1 300
Compte courant	9 810		641		- 1 280	9 171
Passif financier non courant	89 890		- 6 194	- 4 288	- 10 741	81 055

7.11.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

	Capital restant dû au 31/12/2012	Reclassement	Augment.	Autres variations	Diminut.	Dettes financière au 31/12/2013
Emprunts portant interet (courant)	3 244			3 840	- 3 244	3 840
Emprunts sur crédit bail	211					211
Lignes de crédit	2 969			- 1 516		1 453
Compte courant	-					-
Interet courus	1 191				- 21	1 170
Passifs financiers non courants	7 615		-	-	- 3 265	6 674

7.11.2.3 Endettement auprès des établissements financiers.

en K€	Emprunt bancaires	Contrat location financement
Solde au 31 décembre 2011	68 162	1 608
Souscription d'emprunts	1 674	
Remboursement d'emprunts	- 3 587	- 177
Reclassement (IFRS 5)	- 654	
Autres variation	49	
Solde au 31 décembre 2012	65 644	1 431
Souscription d'emprunts	5 460	
Remboursement d'emprunts	- 7 457	- 183
Reclassement (IFRS 5)		
Autres variation		
Solde au 31 décembre 2013	63 647	1 248

Pour rappel, l'avance preneur de 635 K€ versée à l'organisme de crédit bail dans le cadre du contrat de crédit bail a été imputée sur le montant de l'emprunt au passif, conduisant à reconnaître une dette financière nette de 1.248 K€.

7.12 Produits des activités ordinaires:

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et des charges locatives refacturées. Ceux de l'activité de promotion sont quant à eux comptabilisés selon la méthode décrite au § 5.19 de cette annexe.

En milliers d'euros	31/12/2012 12 mois	31/12/2012 12 mois	Variation
Revenus locatifs	8 775	8 391	384
Revenus promotion immobilière	12 706	18 440	- 5 734
Revenus	21 481	26 831	- 5 350
Autres produits d'exploitation	55	48	7
Produits des activités ordinaires	21 536	26 879	- 5 343

7.13 Charges directement liées à l'exploitation des immeubles

En milliers d'euros	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Charges d'exploitation rattachés à l'exploitation des actifs	590	280
Impôt attachés à l'exploitation des actifs	991	835
Travaux sur immeubles	376	313
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	8 060	16 977
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles	10 017	18 405

7.14 Coûts de l'endettement financier

7.14.1 Décomposition des couts de l'endettement

En milliers d'euros	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	2 769	2 757
Intérêts des comptes courants d'associés	195	185
Autres charges		
Intérêt et charges assimilées	2 964	2 942
Rémunération de trésorerie et équivalents		
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents	-	-
Coût de l'endettement financier	- 2 964	- 2 942
Autres produits financiers	230	116
Autres charges d'instrument de couverture (Swap)	150	
Résultat sur opérations de cessions d'actifs financiers		
Gain de change		-
Variation de la juste valeur des titres de placement impacté par le résultat		
Autres produits et charges financières	380	116

Le Groupe a souscrit en 2007 un SWAP de taux au titre d'une opération de couverture sur un nominal de 5 016 K€. A la clôture de l'exercice, le juste valeur de ce swap s'élève à - 496 K€. L'évaluation a été réalisée sur la base du niveau 2.

7.14.2 Décomposition des emprunts et des modalités de l'endettement par entité consolidé :

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dette au 31/12/2013
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	15/10/2011	5 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 5,35 % / an		1 500 k€	1 125 k€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	13/06/2012	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		5 600 K€	4 982 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	13/10/2012	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		1 500 K€	1 483 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	2013					950 K€	950 K€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/2007	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	12 500 k€	6 129 K€
SAS WGS	In fine	28/12/2007	12 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	11 000 k€	11 000 k€
SAS WGS						-	150 k€	138 k€
SAS WGS	In fine	2011	2 ans	In fine	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	-	2 000 k€	700 k€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	Emprunt hypothécaire	mai-08	15 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	3 315 k€	2 425 K€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	In fine	mai-08	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	1 785 k€	1 785 k€
SCI ANATOLE	Emprunt hypothécaire	Fév-13	8 ans			-	1 600 k€	1 343 k€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	12/2011	15 ans	Trimestriel - Amort.constant	Taux fixe 5.30%	-	8 350 k€	7 904 k€
SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 k€	3 471 k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 k€	4 000 k€
SNC CRIQUET	Emprunt hypothécaire	12/2011	15 ans	linéaire trimestriel	Taux fixe 4.984%	-	4 600 k€	4 002 k€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	1 800 k€	1 248 k€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574 k€	3 238 k€
SCI PRIVILEGE	Emprunt hypothécaire					-	3 500 k€	3 500 k€
SCI 3 COLLANGE	BESD	15/07/2015		Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 3 % et +4% selon nature / an		26 740 k€	6 054 k€
SARL JALMAR	Emprunt hypothécaire	04/2012	5 ans		Euribor 3 mois		210 k€	140 k€
SARL GOURBEYRE	Emprunt hypothécaire	04/2012	5 ans		Euribor 3 mois		160 k€	104 k€
SARL LOCATION GUADELOUPE	Emprunt hypothécaire	03/2008	7 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1% / an	-	1 492 k€	284 k€
TOTAL (1)								66 005 k€

Société concernée	Prêteur	Échéance	Montant souscrit à l'origine	Type	Reste dû au 31.12.13 dans la monnaie de d'origine de l'emprunt	Reste dû au 31.12.13 en €
Wallenberg Towers	HAPOALIM		₪ 10 000 000	In fine	₪ 10 000 000	2 091,2k€
Wallenberg Towers	HAPOALIM		₪ 1 500 000	In fine	₪ 1 500 000	313,7k€
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT		\$445 350	In fine	\$445 350	323,3k€
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT		₪ 10 379 000	In fine	₪ 10 379 000	2 170,5k€

Total € 4 898,6k€
Total NIS 23 424,8k₪

7.15 Impôts sur les bénéfices et impôts différés:

7.15.1 Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Impôts exigibles	2 564	172
Impôts différés	1 002	1 380
Charges d'impôts globales	3 566	1 552
Résultat d'ensemble	5 917	1 576
Résultat net avant impôts	9 483	3 128
Taux d'impôts effectif moyen	37,60%	49,62%

Le taux d'impôt effectif moyen s'obtient de la manière suivante:

(impôts courants et différés) / (résultat net avant impôts)

Le Groupe Foncière Volta comptabilise la contribution économique territoriale (CET), introduite par la loi de finance 2011 réformant la taxe professionnelle en charge opérationnelle. Par conséquent, aucun impôt différé n'est à constater à ce titre au 31 décembre 2013.

7.15.2 Rationalisation de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net après impôts	5 917	2 218
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	3 566	1 552
Taux d'impôts courant en France	33,33%	33,33%
Charge d'impôt théorique	3 161	1 257
Résultat des sociétés mises en équivalence	607	529
Différences permanentes	- 74	147
Résultat non fiscalisé	- 128	- 381
Charges (produits) d'impôt comptabilisés	3 566	1 552

Le calcul de l'impôt de la période est le résultat du taux effectif annuel d'impôt connu à la date de clôture de l'année

appliqué au résultat de la période comptable avant impôt.

7.16 Autres produits et charges opérationnels:

En milliers d'Euros	31/12/2013	31/12/2012
Autres produits	822	1 138
Autres charges	-1 097	-6 469
Autres produits (charges) opérationnels	-275	-5 331

La baisse des autres charges opérationnelles proviennent essentiellement de la provision constatée

en 2012 sur les frais de dépollution du site de Paris Perif pour un montant de 4,5 m€.

7.17 Résultat par action :

Résultat de base	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net revenant aux actionnaires de la société (en K€)	5 083	1 576
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	8 683 237	8 240 765
Actions auto détenues	191 112	82 548
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	8 492 125	8 158 217
Résultat net par action (euro)	0,60	0,19
Nombre d'ORANE à créer	2 481 509	3 263 452
Résultat dilué par action (euro)	0,46	0,14

7.18 Note annexe au Tableau de Flux de Trésorerie nette consolidé du Groupe Foncière Volta :

7.18.1 Calcul de la trésorerie en K€

	31/12/2013			31/12/2012			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Disponibilités	5 892		5 892	735		735	5 157
Valeurs mobilières de placement	1 200		1 200	548		548	652
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 092	-	7 092	1 283	-	1 283	5 809
Ligne de financement Sodrim			-	1 800		1 800	- 1 800
Découvert bancaire	1 453		1 453	1 168		1 168	285
Trésorerie nette	5 639	-	5 639	- 1 685	-	- 1 685	7 324

7.18.2 Flux de trésorerie provenant de l'activité :

	31/12/2013			31/12/2012			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Stocks nets	28 259		28 259	31 898		31 898	- 3 639
Créances d'exploitation nettes	9 833		9 833	27 728	- 6 669	21 059	- 17 895
Actifs courants liés à l'exploitation	38 092	-	38 092	59 626	-	52 957	- 21 534
Actifs courants liés à l'exploitation corrigé	38 092	-	38 092	59 626	- 6 669	52 957	- 21 534
Fournisseurs	2 453		2 453	4 691		4 691	- 2 238
Dettes fiscales et sociales	5 513		5 513	5 463		5 463	50
Autres dettes	5 798		5 798	12 569		12 569	- 6 771
Passifs courants liés à l'exploitation	13 764	-	13 764	22 723	-	22 723	- 8 959
Besoin en fonds de roulement			24 328			30 234	- 12 575

7.19 Informations sectorielles :

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepots	Habitation	Holding	Magasin	Usage mixte	Promotion immobilière	Activité destinés à être cédés	31/12/2013								
Revenus locatif et de gestion	2 485	2 167	534	423	2 456	219	489	-	8 775								
Autres produits d'exploitation	30	0	1	1	1	16	5	-	55								
Revenus promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	12 707	-	12 707								
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	-	438	-	294	-	87	-	133	-	476	-	153	-	-	-	-	1 581
Travaux sur immeubles de placements	-	108	-	61	-	91	-	23	-	66	-	28	-	-	-	-	376
Autres charges d'exploitation	-	277	-	404	-	144	-	1 251	-	203	-	73	-	-	-	-	2 352
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 061	-	-	8 061
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	650	-	-	-	-	-	-	650
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 743	30	-	180	-	-	600	-	120	-	-	-	-	-	-	-	1 873
Résultat opérationnel	4 436	1 438		34		982		1 113		512		5 140				-	11 690
Immeuble de placement	42 183	28 630		7 910			25 960		14 020								118 703
Passif financier	22 675	4 748		4 216		26 361		529		6 346		6 072					70 947

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepots	Habitation	Holding	Magasin	Usage mixte	Promotion immobilière	Cumulé	Activité destinés à être cédés	31/12/2012										
Revenus locatif	2 518	1 792	585	356	2 305	717	118	8 392		8 392										
Autres produits d'exploitation	19	1	0	0	0	17	11	48		48										
Revenus promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	18 440	18 440		18 440										
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	-	395	-	16	-	162	-	116	-	1 116	-	1 116								
Travaux sur immeubles de placements	-	125	-	-	139	-	8	-	6	-	34	-	2	-	314	-	314			
Autres charges d'exploitation	-	292	-	14	-	68	-	847	-	89	-	45	-	810	-	2 165	-	2 165		
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 977	-	16 977	-	16 977		
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	-	-	-	-	-	-	655	-	-	655	-	-	-	-	-	655	-	655	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 016	900	-	130	-	-	257	-	2 475	-	60	-	886	-	-	-	886	-	886	
Résultat opérationnel	2 741	2 662		87		615		1 719		1 320		802		6 077		-	6 077			
Immeuble de placement	40 582	19 600		8 090			24 860		15 041		1 700		109 873		9 000		118 873			
Passif financier	15 777	4 891		4 394		27 827		831		10 661		9 055		73 436				73 436		

7.20 Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2013	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2018	1,785K€	In fine	1,785K€	Garantie à première demande recueillie par acte sous seing privé à hauteur de 100 % du crédit est consentie par Foncière Volta.
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2023	3,315K€	Amortissable	2,425K€	Affectation hypothécaire à hauteur du montant des deux prêts + accessoires évalués à 20 %. Covenant: Sur l'actif lui-même: LTV < 70 %; Sur le Groupe VOLTA: LTV< 75 %
SAS WGS	BANQUE PALATINE		12,500K€	Amortissable	6,129K€	Garantie hypothécaire en 1er rang par la SNC Gourbeyre Expansion à hauteur de 3 190 k€, La SARL Location Guadeloupe à hauteur de 4 840 k€, la SARL JALMAR à hauteur de 6 460 k€.
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2017	11,000K€	In fine	11,000K€	Garantie hypothécaire en 1er rang par la SCI Belvédère à hauteur de 4 360 k€ et par la SCI Acajou à hauteur de 4 650 k€. Nantissement des titres des sociétés Gourbeyre, Location Guadeloupe, Belvédère. Ratio LTV < 75 % sur les 3 premières années puis <70 % après.
SAS WGS	Fortis	2025	,150K€	Amortissable	,138K€	
SAS WGS	SG	2013	2,000K€	In fine	,700K€	Nantissement des titres SCBSM détenus soit 764267 titres+nantissement des titres obtenu par la levée d'option soit 500 000 tress SCBSM.+Cautionnement HG,
SCI ANATOLE	SOCFIM		1,600K€	Amortissable	1,343K€	
SCI PRIVILEGE	SOCFIM		3,500K€	Amortissable	3,500K€	
SARL JALMAR	Crédit mutuel	2017	,210K€		,104K€	Caution solidaire de Foncière Volta
SNC GOURBEYRE	Crédit mutuel	2017	,160K€		,140K€	Caution solidaire de Foncière Volta
SCI 3 COLLANGE	BESD	2015	26,740K€		6,054K€	PPD sur les actifs immobilisés financés + cession de loyers + hypothèque 2ème rang pour la GAPD, 3ème rg pour credit travaux et 4ème pour la GFA, nantissement du compte appels de fonds
TOTAL			62,960K€		33,318K€	

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2013	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
TOTAL			62,960K€		33,318K€	
SCI ANF	ING	2026	8,350K€	Amortissable	7,904K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SARL J HOCHE	Crédit Agricole	2023	4,000K€	In fine	3,471K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SARL J HOCHE	Crédit Agricole	2023	4,000K€	In fine	4,000K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SCI CRIQUET	BRED BANQUE POPULAIRE	2026	4,600K€	amortissable	4,002K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble+ gage de 200k€
SCI SENART	FINAMUR / OSEO	2022	2,150K€	amortissable	1,248K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI KLEBER	WURTTEMBERG	2016	4,574K€	amortissable	3,238K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2017	5,600K€	In fine	4,982K€	
SA VOLTA	PALATINE		,950K€		,950K€	Privilège de prêteur sur le bien situé 4 rue Rivay
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2017	1,500K€		1,483K€	
SA VOLTA	OSEO	2017	1,500K€	In fine	1,125K€	Retenue de garantie de 75000€, Préalablement justification de l'émission et de la souscription d'un Orane pour un montant minimum de 4 m€
LOCATION GUADELOUPE	BNP	2015	1,492K€	amortissable euribor 3 mois+ 1pt	,284K€	Caution solidaire de Wgs
TOTAL			101,676K€		66,005K€	

Société concernée	Prêteur	Échéance	Montant souscrit à l'origine	Type	Reste dû au 31.12.13 dans la monnaie de l'origine de l'emprunt	Taux de l'intérêt	Description des garanties et engagements
Wallenberg Towers	HAPOALIM		₪ 10 000 000	In fine	₪ 10 000 000	Prime+2	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaakov Gorsd
Wallenberg Towers	HAPOALIM		₪ 1 500 000	In fine	₪ 1 500 000	Prime+2	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaakov Gorsd
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2013	\$445,350	In fine	\$445,350	Libor+1.5	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaakov Gorsd
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2013	₪ 10 379 000	In fine	₪ 10 379 000	"Prime" +2	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaakov Gorsd

- Autres engagements:

Des engagements d'achats d'actions ont été contractés avec des parties liées et sont détaillés au § 7.22.4 de cette annexe.

La filiale WGS est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios ou covenants. Les principaux sont les suivants :

- Ratio EBE / charges d'emprunt inférieure à 115% ;
- LTV inférieure à 70% ;
- Clause de maintien de l'actionnariat

La dernière attestation délivrée sur ces ratios financiers atteste respectivement d'un montant de 230 % et 47%.

7.21 Effectif

	31/12/2013	31/12/2012
Non cadres	3	3
Cadres	1	1
Effectif	4	4

7.22 Parties liées

7.22.1 Rémunération des dirigeants

Le Président Directeur Général a perçu une rémunération de 120 K€ au cours de la période. Le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration s'est élevé à 8 K€.

7.22.2 Comptes courants d'associés

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société. Au 31 décembre 2013, cette avance s'élève à 5 857 K€ et a été rémunérée à un taux de 2.79 %, soit des intérêts pour la période pour un montant de 195 K€.

7.22.3 Location à une société ayant un administrateur commun.

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM.

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2013, ce locataire représente environ 44 % des loyers nets.

Il est enfin à noter que les Groupe CAFOM et Foncière Volta ont des administrateurs communs.

7.22.4 Autres éléments :

Le Groupe s'est engagé auprès de FINANCIERE HG, actionnaire de FONCIERE VOLTA, à acquérir 1.288.233 actions de la Société SCBSM pour un montant de 9m€. A la clôture de l'exercice, le solde restant dû pour cette

option s'élève à 0.25m€ et devra être dénoué au plus tard le 15 février 2015.

Le Groupe s'est engagé auprès de la société FOCH PARTNERS, actionnaire de FONCIERE VOLTA, à acquérir 300.000 actions SCBSM pour un prix de 1,6m€ au plus tard le 30 juin 2015.

La Société FONCIERE VOLTA facture des prestations à l'ensemble de ses filiales. Il existe également une convention de trésorerie entre toutes les entités du périmètre pour optimiser les comptes courants. Par ailleurs, la Société Foch Partners a facturé à la Société 3 collanges à un montant de 1.3m€ au titre de prestations.

La Société UEI a pris l'engagement de vendre un immeuble d'habitation à Jaffa pour un montant de 12.9m NILS à la Société TALALLY JAFO COMPANY au plus tard le 10 octobre 2014.

6 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

6.1 Renseignement général sur FONCIERE VOLTA

Dénomination sociale

La société est dénommée Foncière VOLTA

Lieu et numéro d'enregistrement de la société

Foncière VOLTA est inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 338 620 834.

Date de constitution et durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au RCS (10 septembre 1986) sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Siège social

Le siège social de la société fixé au 3, Avenue Hoche à Paris (8^{ème}).

Forme juridique

La Société est une société anonyme à conseil d'administration.

Objet social

Foncière VOLTA a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ayant cette même activité, ainsi que, à titre accessoire, en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- la prise de participation ou d'intérêts dans sociétés constituées ou à constituer,
- la mise en œuvre de la politique générale du groupe et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement, ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- l'assistance financière, administrative et comptable et, plus généralement, le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment :
- l'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- la création, l'acquisition, la location la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, magasins, usines, ateliers se rapportant à l'une ou à l'autre des activités spécifiées,

- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'acquisition en participation ou autrement.

Et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

Exercice social

Chaque exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Répartition statutaire des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux. L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de

sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve en application de la loi, l'assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Droit d'admission aux assemblées générales

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer aux assemblées, sous réserve de l'enregistrement comptable des titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Les actionnaires peuvent, lorsque la convocation le prévoit et dans les conditions qu'elle fixe, participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Tout actionnaire peut, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, soit assister personnellement à l'assemblée, soit voter à distance, soit donner un pouvoir.

Pour être pris en compte, les formulaires de vote doivent être reçus par la société dans les délais fixés par la loi et les règlements.

Droits de vote

Chaque action donne le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis trois ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré dès leur émission aux actions nominatives attribuées gratuitement aux actionnaires à raison d'actions anciennes pour lesquelles ils bénéficient de ce droit.

Toute action convertie au porteur perd le droit de vote double.

Déclaration de seuil statutaire

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Au cas de non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2% pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Renseignement général sur le capital social de FONCIERE VOLTA

Montant du capital social

Au 31 décembre 2013 :

Nombre d'actions émises : 8.683.237

Valeur nominale : 2 €

Nature des actions émises : actions ordinaires

Montant du capital émis : 17.366.474 €

Au 29 avril 2014 :

Nombre d'actions émises : 9.020.316

Valeur nominale : 2 €

Nature des actions émises : actions ordinaires

Montant du capital émis : 18.040.632 €

Le capital social émis de la Société a été intégralement libéré.

Capital potentiel

1/ Par décision du 15 octobre 2012, le conseil d'administration de la société Foncière VOLTA a émis 30 OBSA. A chacune des obligations sont attachées 14.570 BSA exerçables à compter du 24 octobre 2017, pendant une durée de 15 jours calendaires. Chaque BSA donnent le droit de souscrire une action nouvelle de la société.

2/ Le conseil d'administration, conformément aux pouvoirs qui lui ont été attribués par l'assemblée générale mixte du 14 novembre 2008, a par résolution prise le 15 juin 2010, décidé de donner pouvoir au Président de décider de l'émission d'obligations remboursables en actions nouvelles ou existantes pour un total de 18.335.699,90 €, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Le président, par décision du 17 juin 2010 a décidé d'ouvrir la souscription aux ORANE du 23 juin 2010 au 16 juillet 2010 inclus, fixé les conditions de leur émission, de leur souscription et de leur libération.

Le président, par décision du 29 juillet 2010, a constaté qu'à la suite des souscriptions reçues et des attributions décidées, 3.263.554 ORANE avaient été émises et a limité l'opération aux souscriptions reçues.

Le président, par décision du 31 octobre 2013, a constaté les demandes de remboursement d'ORANE reçues, la création de 442.472 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélative de 884.944 euros, portant le capital de 16.481.530 euros à 17.366.474 euros.

Le président, par décision du 6 mars 2014, a constaté les demandes de remboursement d'ORANE reçues, la création de 337.079 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélative de 674.158 euros, portant le capital de 17.366.474 euros à 18.040.632 euros.

Capital potentiel : 23.882.838 euros

Capital autorisé non émis

Lors des réunions de l'assemblée générale de Foncière des 29 juin 2012 et 28 juin 2013, il a été consenti un éventail de délégations de compétence au conseil.

Le tableau ci-dessous récapitule, l'ensemble des délégations de compétence et de pouvoirs consenties au conseil d'administration en cours de validité et leur utilisation à la date du présent rapport :

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE ET
DE POUVOIRS CONSENTRIS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Objet	Date AG	durée	plafond	Base légale	Utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la société par incorporation de réserves, de bénéfice ou de primes	Assemblée générale du 29 juin 2012 (7 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 €	L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription	Assemblée générale du 29 juin 2012 (8 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du code de commerce	Sur délégation du conseil d'administration, le président, par décision du 31 octobre 2013, a constaté les demandes de remboursement d'ORANE reçues, la création de 442.472 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélatrice de 884.944 euros, portant le capital de 16.481.530 euros à 17.366.474 euros.

Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offres au public, des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription	Assemblée générale du 29 juin 2012 (9 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-91 et suivants du code de commerce	
Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, par voie d'offres au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions et de valeur mobilières donnant accès au capital de la société, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée	Assemblée générale du 29 juin 2012 (10 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-136 du Code de commerce	
Autorisation au conseil d'administration, à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier, des actions de la société et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	Assemblée générale du 29 juin 2012 (11 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91 et suivants du code de commerce, L.411-2 du Code monétaire et financier	Conseil d'administration du 15 octobre 2012 émission d'OBSA au prix unitaire de 50.000 € chacune, soit un montant total maximum de 1.500.000 € cf. notes 2.3 des annexes aux états financiers au 31/12/2013

Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale	Assemblée générale du 29 juin 2012 (12 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-136 du Code de commerce	
Autorisation à donner au conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre	Assemblée générale du 29 juin 2012 (13 ^{ème} résolution)	26 mois	Cf. résolution 8 à 12	L.225-135-1 et R225-118 du Code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apport en nature consentis à la société	Assemblée générale du 29 juin 2012 (14 ^{ème} résolution)	26 mois	10% du capital social Et 30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-147 du Code de commerce	

Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en cas d'offre publique d'échange initié par la société	Assemblée générale du 29 juin 2012 (15 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-148 et L.228-91 et suivants du code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentation de capital réservées aux salariés de la société et au sociétés du groupe Foncière Volta adhérant à un plan d'épargne entreprise	Assemblée générale du 28 juin 2013 (11 ^{ème} résolution)	26 mois	15.000.000 €	L.225-129-2, L.225-129-6, L.225-138 et suivants du code de commerce et L.3331-1 et suivants du Code du travail	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	Assemblée générale du 29 juin 2012 (16 ^{ème} résolution)	26 mois	50.000.000 €	L.225-129, L.228-91 et L.228-92 du code de commerce	
Utilisation des délégations financières en période d'offres publique portant sur les titres de la société	Assemblée générale du 28 juin 2013 (8 ^{ème} résolution)	18 mois	cf résolutions 8 à 15, 17 et 18	L.233-33 du code de commerce	

Autorisation d'émettre des bons de souscriptions d'actions en période d'offres publiques portant sur les titres de la société	Assemblée générale du 28 juin 2013 (9ème résolution)	18 mois	32.963.060 €	L.233-33 du code de commerce	
Autorisation de prendre certaines mesures de gestion en période d'offre publique portant sur les titres de la société	Assemblée générale du 28 juin 2013 (10ème résolution)	18 mois		L.233-33 du code de commerce	
Autorisation en vue de l'achat par la société de ses propres actions	Assemblée générale du 28 juin 2013 (6ème résolution)	18 mois	12.707.259 €	L.225-209 et suivants du code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société	Assemblée générale du 29 juin 2012 (17ème résolution)	38 mois	10% du capital social	L.225-197-1 du code de commerce	

Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de décider de consentir des options de souscription d'actions nouvelles et/ou options d'achat d'actions existantes	Assemblée générale du 29 juin 2012 (18ème résolution)	38 mois	10% du capital social (i) pour toutes les options, à 80 % de la moyenne des premiers cours de l'action aux vingt séances de bourse précédent le jour où le conseil d'administration consentira ces options et (ii) pour les options d'achat, à 80 % du cours moyen de rachat par la Société des actions qu'elle détient le même jour	L.225-177 et suivants du code de commerce	
---	--	---------	---	---	--

6.2 Répartition du capital social et des droits de vote

Depuis la clôture de l'exercice du 31 décembre 2013, le capital a été porté à 18.040.632 € divisé en 9.020.316 actions de 2 € de valeur nominale.

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du code de commerce et compte tenu des informations reçues en applications des articles L 233-7 et L 233-12 du code de commerce, nous vous indiquons ci-après l'identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales.

Nom	Actions		Droits de vote	
	nbr	%	nbr	%
M Hervé GIAOUI	1 441 088	15,98%	2 882 176	20,72%
FINANCIERE HG(1)	729 322	8,09%	729 322	5,24%
<i>s/s total</i>				
<i>M. GLAOUI/FINANCIER HG</i>	<i>2 170 410</i>	<i>24,06%</i>	<i>3 611 498</i>	<i>25,97%</i>
M Luc WORMSER	1 659 304	18,40%	3 318 608	23,86%
Foncière VINDI(2)	993 836	11,02%	993 836	7,15%
M André SAADA	949 373	10,52%	1 898 746	13,65%
FOCH PARTNERS Lux (3)	531 450	5,89%	531 450	3,82%
FOCH PARTNERS (4)	278 671	3,09%	278 671	2,00%
M Moshey GORSD	94 912	1,05%	189 824	1,36%
<i>S/s total</i>	<i>905 033</i>	<i>10,03%</i>	<i>999 945</i>	<i>7,19%</i>
SCBSM (5)	812 439	9,01%	1 618 459	11,64%
HPMC1 (6)	717 711	7,96%	717 711	5,16%
Auto-détention	190 822	2,12%	0	0,00%
Autres	621 388	6,89%	749 402	5,39%
Total	9 020 316	100,00%	13 908 205	100,00%

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social :

- 1) FINANCIERE HG est une société de droit belge détenue par Monsieur Hervé GIAOUI à 99,99 %.
- 2) FONCIERE VINDI est une société cotée contrôlée par Madame Evelyne VATURI.

- 3) FOCH PARTNERS Luxembourg est une société de droit Luxembourg contrôlée par Monsieur Yacov GORSD qui détient 100 % du capital ;
- 4) FOCH PARTNERS est une SA dont le capital est détenue à 100% par la société FOCH PARTNERS

- Luxembourg ; elle-même détenue à 100 % par Monsieur Yacov GORSD,
- 5) SCBSM est une société cotée sur Euronext Paris et qui est présidée par Monsieur Jacques LACROIX
 - 6) HPMC1 est une société luxembourgeoise contrôlée par Monsieur Jean-Daniel Cohen qui détient 100 % du capital.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres actionnaires détenant directement ou indirectement plus de 5 % du capital social au 30 septembre 2013.

6.3 Franchissements de seuils de participations ou de droits de vote

Par déclaration du 6 février 2012, la société Foncière VOLTA, a déclaré avoir franchi à la hausse, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA (SCBSM) dont le siège social est situé 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris et détenir 865 972 actions de la société SCBSM représentant autant de droits de vote, soit 7,68% du capital et des droits de vote de cette société.

Par déclaration du 6 février 2012, la société Foncière VOLTA, a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 10 et 15% du capital et des droits de vote de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA (SCBSM) dont le siège social est situé 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris et détenir :

- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA 764 267 actions de la société SCBSM représentant autant de droits de vote, soit 5,93% du capital et des droits de vote de cette société ;
- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA, 500 000 options à exercer à tout moment avant le 31 décembre 2011 au prix de 7,60 € l'action et ouvrant droit 500 000 actions et droits de vote (3,88 % du capital social) ;
- Directement, 1 288 233 options à exercer à tout moment avant le 15 février 2014 au prix de 7 € l'action et ouvrant droit 1 288 233 actions et droits de vote (10 % du capital social).

Par déclaration du 6 février 2012, la société Foncière VOLTA, a déclaré avoir franchi à la hausse, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA (SCBSM) dont le siège social est situé 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris et détenir :

- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA 764 267 actions de la société SCBSM représentant autant de droits de vote, soit 5,93% du capital et des droits de vote de cette société ;
- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA, 500 000 options à exercer à tout moment avant le 31 décembre 2011 au prix de 7,60 € l'action et ouvrant droit 500 000

- actions et droits de vote (3,88 % du capital social) ;
- Directement, 1 288 233 options à exercer à tout moment avant le 15 février 2014 au prix de 7 € l'action et ouvrant droit 1 288 233 actions et droits de vote (10 % du capital social) ;
- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA, 300 000 options à exercer à tout moment avant le 31 décembre 2013 au prix de 7,60 € l'action et ouvrant droit à 300 000 actions et droits de vote (2,32% du capital social).

6.4 Opérations effectuées par FONCIERE VOLTA sur ses propres actions

Sur la base des autorisations consenties par les assemblées générales du 29 juin 2012, dans sa cinquième résolution et du 28 juin 2013, dans sa sixième résolution, le conseil d'administration de la Société a mis en œuvre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, ces programmes de rachat d'actions.

Le tableau ci-dessous présente les principales modalités des opérations d'achat et de vente effectuées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 :

Nombre d'actions achetées sur l'exercice	113.264 actions
Cours moyen des achats	4,97 euros
Nombre d'actions vendues	-
Cours moyen des ventes	-

	Nombre d'actions	%(*)
Actions acquises au 31/12/2013	191.112	N/A

(*) Sur la base d'un capital composé de 8.683.237 actions

Les 191.112 actions détenues par la Société au 31 décembre 2013 ont été affectées aux objectifs suivants :

- à hauteur de 191.112 actions, à l'achat et à la conservation des actions de la Société afin de les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; ou d'être attribué aux salariés ou mandataires sociaux dans le cadre de la participation des résultats de l'entreprise ; ou, remises à la suite d'une émission de valeurs mobilières ou de titres de créances donnant accès au capital de la Société, aux porteurs desdits titres.

Nous vous indiquons par ailleurs qu'il n'y a eu à ce jour aucune réaffectation de ces actions à une autre finalité.

A ce jour, le nombre d'actions auto-détenues est de 190.822 actions représentant 2,12% du capital social.

Descriptif du programme de rachat d'actions envisagé

Au cours de l'assemblée générale qui s'est tenue le 28 juin 2013, il a été voté par les actionnaires de Foncière VOLTA, pour une durée de 18 mois à compter de ladite assemblée générale, de renouveler l'autorisation au conseil d'administration de procéder à des rachats d'actions de la société, dans la limite de 10 % du montant du capital social.

Cette autorisation permettrait à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

(i) conserver les actions de la Société qui auront été achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;

(ii) attribuer des titres rachetés aux salariés et/ou mandataires sociaux dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux ;

(iii) remettre les actions de la Société, à la suite d'une émission de valeurs mobilières ou de titres de créances donnant accès au capital de la Société, aux porteurs desdits titres ;

étant précisé que la couverture des mécanismes visés aux paragraphes (ii) et (iii) ci-dessus sera assurée par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant de façon indépendante ;

(iv) animer le marché secondaire des titres de la Société, cette animation étant réalisée par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association française des entreprises d'investissement (devenue l'association française des marchés financiers) ; et

(v) annuler les titres rachetés et de réduire le capital de la Société en application de la neuvième résolution de la présente assemblée générale sous réserve de son adoption.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devrait pas excéder 7,71 euros.

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourraient être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou toutes combinaisons de celles-ci, à l'exclusion des achats d'options d'achat, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le conseil d'administration de la Société apprécierait.

6.5 Etat de la participation des salariés au capital social

Néant.

6.6 Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant

6.7 Attribution d'actions gratuites

Néant

6.8 Marchés des Instruments financiers de FONCIERE VOLTA

Les actions de Foncière VOLTA ont été admises sur le compartiment C d'Eurolist d'Euronext Paris le 18 janvier 1996 sous le code ISIN FR0000053944 et le mnémonique SPEL.

Elles sont éligibles au système de règlement différé (SRD). Elles ne sont pas cotées sur d'autres places.

6.9 Evolution du titre en bourse Evolution du cours de l'action depuis l'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext



6.10 Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique

Nous nous permettons de vous renvoyer sur cette question à ce qui a été indiqué au point 2.4 du présent rapport.

6.11 Risques propres à Foncière VOLTA et Gestion des risques financiers

Nous nous permettons de vous renvoyer sur cette question à ce qui a été indiqué au point 2.4 du présent rapport (*in fine*).

7) PROJET D'AFFECTATION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS

7.1 Projet d'affectation

Nous vous proposons d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice s'élevant à 1 360 735 € au compte « Report à nouveau » qui passerait d'un montant de -1 410 387 € à -49.652 €.

7.2 Montant des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des

7.3 Dividendes distribués éligibles et non-éligibles à l'abattement

Néant

impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des exercices clos le 31 décembre 2010, le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012.

Exercice clos le	Nombre d'actions	Dividende distribué par action	Avoir fiscal ou abattement par action
31/12/12	0	0	0
31/12/11	0	0	0
31/12/10	0	0	0

7.4 Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Néant

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13
Capital en fin d'exercice					
Capital social	16 481 530	16 481 530	16 481 530	16 481 530	17 366 474
Nombre d'actions ordinaires	8 240 765	8 240 765	8 240 765	8 240 765	8 683 237
Nombre d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droits de souscription					
Opération et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T.)	490 000	724 750	1 684 652	4 083 188	1 637 046
Résultat av. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	- 417 730	-472 490	-261 222	2 275 207	661 110
Impôts sur les bénéfices	-	-261 852	-105 201	-443 146	-982 308
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	- 430 442	-205 426	-55 920	4 496	1 360 735
Résultat distribué	-	-			
Résultat par action	- 0.05	-0.02	-0.007	0.0005	0.1567082
Résultat après impôts, participation, avant dot. aux amort., dépréciations et provisions	- 222 000	-260 997	-156 021	2 718 353	2 718 353
Résultat après impôts, participation, dot. aux amort., dépréciations et provisions	- 430 442	-205 426	-55 920	4 496	1 360 735
Dividende distribué	981 226				
Personnel					
Effectif moyen des salariés	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale	65 254	92 028	129 008	147 619	158 515
Montant des sommes versées aux organismes sociaux	3 785	37 879	52 085	59 925	59 925

8 OBSERVATIONS DU COMITÉ D'ENTREPRISE

Au vue de son effectif, la Foncière VOLTA n'est pas dotée de comité d'entreprise.

9 ACTIVITES POLLUANTES OU A RISQUES

Néant

10 RAPPORTS COMPLEMENTAIRES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LA COMPOSITION DU CONSEIL ET DE L'APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRESENTATION EQUILIBREE DES FEMMES ET DES HOMMES EN SON SEIN, LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et des procédures de contrôle interne mises en place par Foncière VOLTA.

Le conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa réunion du 26 avril 2010, d'appliquer les recommandations du code de gouvernement d'entreprise MiddleNext et de s'y référer pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce. Ce code est consultable au siège social de la société.

Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance prévus par le code MiddleNext auquel se réfère la société. Les dispositions dudit code qui n'ont pas été appliquées sont reprises dans le tableau établi joint en annexe 1 du présent rapport.

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la société.

Le 31 mars 2008, le Conseil a adopté son règlement intérieur.

Conformément aux dispositions de l'article 14 des statuts, le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus.

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

1. Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2013, le Conseil d'administration est composé de :

- Monsieur Antoine MENARD
- Monsieur Hervé GIAOUI
- Monsieur André SAADA
- Monsieur Luc WORMSER
- HPMC1 (anciennement CIVEN INVESTMENTS), représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN
- La société Foncière VINDI, représentée par Madame Sandrine CHOUKROUN
- Monsieur Pierre-François VEIL
- SODRIM, représentée par Monsieur Emmanuel AURIERES
- Madame Nicole GUEDJ

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'administrateur élu par les salariés.

Depuis le 1^{er} avril 2011 M. MENARD exerce les fonctions de Président Directeur Général de la SA Foncière VOLTA.

1.1. Mandataires sociaux actuels de la Société

Monsieur Antoine MENARD,
Président Directeur-Général
Adresse professionnelle : 3, avenue
Hoche, 75008 PARIS
Né le 28 avril 1972 à ABIDJAN
(COTE D'IVOIRE)
Date de nomination : 1^{er} avril 2011
Date d'échéance du mandat : AG
statuant sur les comptes clos au 31
décembre 2013
Nombre d'actions détenues : néant
Nombre de stock-options détenues :
néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :
Gérant de J HOCHE INVESTISSEMENT (SARL), d'AM CAPITAL (SARL), administrateur de Foncière VINDI et Président de SAS « WARHOL »

Autres mandats et fonctions exercées
au cours des cinq dernières années :
Aucun à la connaissance de la Société.

Monsieur Hervé GIAOUI,
Administrateur
Adresse professionnelle : 3, avenue
Hoche, 75008 PARIS
Né le 30 juillet 1953 à Tunis (Tunisie)
Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG
statuant sur les comptes clos au 31
décembre 2013

Nombre d'actions détenues 1.441.088
Nombre de stock-options détenues :
néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :
Président Directeur-Général CAFOM
SA,

Autres mandats et fonctions exercées :
Président de : SAS CAFOM
DISTRIBUTION, SAS LBD,
FINANCIERE HG, SAS VENTE-
UNIQUE.com, SAS URBASUN
CARAIBES 1, HABITAT
DEUTSHLAND GmbH, HABITAT
Monaco et HABITAT DESIGN
INTERNATIONAL.

Administrateur de : SA CAFOM, SA
CAFOM MARKETING ET
SERVICES, SA FLOREAL, S.A.
CAFINEO, SA FONCIERE VOLTA,
SA SOURCECO France, B.U.T
SOURCING LIMITED, BUT
INTERNATIONAL S.A., UEI
INVESTMENTS LTD.

Gérant de : SARL AVENIR
INVESTISSEMENT, SARL DISTRI
SERVICES, EURL GH INVEST, SNC
IMMOPRES, SCI LOCATION
RANELAGH, SNC CRIQUET, SCI
ROUEN IMMO ; SCI IMMO
CONDOR, SCI FOURRIER INVEST,
SNC CAFOM ENERGY, SARL
CAFOM CARAIBES.

Au cours des cinq dernières années :
Président SA Apollo Invest, SAS Office System, Administrateur SA Côté Village, SA Memmi, Président SAS WGS, Gérant de la SCI Immo Seine, Gérant de la SCI Simon Gestion, Gérant de SCI LA BALTIQUE, Gérant de PRIVILEGE, IMMOLAB (SNC), Gérant de SOLAR ESTATE (SARL), président de FINANCIERE DARUE (SAS), FINANCIERE GM (SAS).

Monsieur André SAADA,
Administrateur

Adresse : Lot Vinaigri n°2, Dampierre,
97190 Le Gosier

Né le 26 mai 1953 à La Goulette
(Tunisie)

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 949.373

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Président de : SAS LCD, SASU SERVICE DES ILES DU NORD; SASU DISTRIBUTION DES ILES DU NORD, SAS GOURBEYRE DISTRIBUTION

Administrateur de : SA FLOREAL,
CAFOM SA

Gérant de : SARL AS INVEST, SCI BELVEDERE, SARL DISTRIMO, SNC GOUBEYRE EXPANSION, SARL KATOURY, SCI L'EUROPÉENNE DE CONSTRUCTION, SCI DU SOLEIL, SCI LOCATION GUYANE, SARL LOCATION GUADELOUPE, SCI COTTON BAY; SCI TRESOR INVESTISSEMENT, SCI BALATA, SCI LOCATION 3000, SCI TENDANCE, EURL PARKIMO, SCI ESPACE CONSULAIRE DU PARKWAY, EURL PROVIMO, SCI BALATA II, SCI ROND-POINT BALATA, SCI CARREFOUR BALATA, SCI STOUPAN,

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années :
SARL BIG BAZARD

Monsieur Luc WORMSER,
Administrateur

Adresse : Rue Raymond Garcin, entrée Cazalée, 97200 Fort de France

Né le 30 juillet 1954 au Puy en Velay

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 1.659.304

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Président de : SAS COMADI, SAS MUSIC & SON, SAS KATOURY DISTRIBUTION, INTERCOM SAS

Administrateur de : SA FLOREAL,
CAFOM SA

Gérant de : SCI ACAJOU, SARL
JALOUSIES MARTINIQUEAISES,
SARL WL INVEST, SCI MUSIQUE
CENTER, SCI SAINTE THERESE,
SCI LA COURBETTE, SCI
LOCATION CARAIBE, SCI
BELLEVILLOISE, SARL MSP, SARL
WL INVEST

Autres mandats et fonctions exercées
au cours des cinq dernières années :
Président SAS LCD

SAS Foncière VINDI, représentée par
Madame Sandrine Choukroun,
Administrateur

Siège social : 3 avenue Hoche, 75008
PARIS

Née le 14 mars 1971 à Maison
ALFORT (94)

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG
statuant sur les comptes clos au 31
décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 993.836

Nombre de stock-options détenues :
néant

Mandats exercés par SAS FONCIERE
VINDI dans d'autres sociétés :

Administrateur de SCBSM (SA),
CROSSWOOD SA

Gérant de : MTG, SCI DE LA TOUR,
SCI MICHELET, SCI VILLIERS, SCI
PARTNERS, YMG, SCI
PORPERTIES

Autres mandats et fonctions exercées
au cours des cinq dernières années : SCI
BONNEFONDS, SNC
BILLANCOURT, SCI DES PRES,
YMG, SCI DE LA FORET

Mandats exercés par Sandrine
Choukroun dans d'autres sociétés :
gérante de I-TRANSACTIONS,
gérante de SARL DIG,

Autres mandats et fonctions exercées
par Sandrine Choukroun au cours des
cinq dernières années : Aucun à la
connaissance de la Société.

HPMC1, représentée par Monsieur
Jean-Daniel Cohen, Administrateur

Siège social : 121 avenue de la
Faïencerie, L1511 LUXEMBOURG
Né le 22 septembre 1962 à Casablanca
(Maroc)

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG
statuant sur les comptes clos au 31
décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 717.711

Nombre de stock-options détenues :
néant

Mandats exercés par Jean-Daniel Cohen
dans d'autres sociétés :

Gérant : EQUAL IMMOBILIER,
EQUAL PROMOTION HERCAPAR
ANTAREM CONSEIL, HOCHE
PARTNERS, HOCHE PARTNERS
INTERNATIONAL, HP PROMOTION
HOCHE PARTNERS
DEVELOPPEMENT ADVISORS,
HOCHE PARTNERS
INVESTISSEMENTS, HOCHE

PARTNERS , LAURAD CENTRALE FINANCES, COLLECTION, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-5, SCI HOCHE 3, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-1, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 1, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-2, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 3, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-3, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-2, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-6, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-5, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-4, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-1, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-D1, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2011, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-3, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-4, HP Energie Solaire Sud, HPE CONEX, MODUL FINANCE 1, HP A FUNTANA, EQUAL GESTION, HP-S CORSE, IMMOBILIÈRE L, SNC DU FORTIN, EQUAL ALTERNATIVE ENERGIES, LES HAUTS DE SOTTA

Président : HOCHE PARTNERS ENERGIES, CREAT'IM.SOFT, ULYSSE INVESTISSEMENT COGETOM, ASSIM, VR ASSURANCES

Directeur Général : RESEAU IMMOBILIER DE FRANCHISE (SAS), SIP (SASU), LAFORET FRANCHISE

(SASU), LAFORET FRANCHISE INTERNATIONAL (SASU), SERVICE IMMOBILIER DE FRANCHISE (SASU), LAFORET (SASU) UFFI PARTICIPATIONS (SAS), SIS HOLDING.

Administrateur : LUSIS
Trustee : INOVALIS REIT

Représentant Foncière VINDI : administrateur de CROSSWOOD (SA)

Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel Cohen au cours des cinq dernières années : Directeur général d'AUREL LEVEN, Administrateur de LOUIS DREYFUS FINANCE, Président de MEN MELEN INVESTMENT (SAS), Gérant des sociétés IGNIS (SARL), EQUAL INVESTISSEMENT (SARL), JDC LOCATION (SARL), HIP ADVISOR (SARL), J HOCHE INVESTISSEMENT (SARL), IMMOBILIÈRE V (SARL), SCI HOCHE 3, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT 3, HERMÈS PARTNERS (SCS).

Monsieur Pierre-François VEIL,
Administrateur
Adresse : 36 avenue d'Iéna 75116 PARIS
Né le 16 mars 1954 à CLICHY (92110)
Date de nomination : 30 juin 2011
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016
Nombre d'actions détenues : néant
Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés par Monsieur Pierre-François VEIL dans d'autres sociétés :
Néant

SODRIM, représentée par Monsieur Emmanuel AURIERES,
Administrateur
Siège social : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS
Né le 15 février 1966 à PARIS (75016)
Date de nomination : 30 juin 2011
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016
Nombre d'actions détenues : Néant
Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés par SODRIM dans d'autres sociétés :

Gérant : SCCV VALLOIS, SCCV 3 COLLANGE

Mandats exercés par Monsieur Emmanuel AURIERES dans d'autres sociétés :

Gérant de : FINANCIERE THERY (SC), LE CHAB (SCI), AURPER (SCI), SCI COLOMBES GUILLOT, SCI 5 JOSEPHINE 7501, IMMOBILIÈRE MONTESPAÑ, SCI IMMOBILIÈRE PERDRO, SCI CLEMA

Président : SODRIM (SAS)

Autres mandats et fonctions exercées par Monsieur Emmanuel AURIERES au cours des cinq dernières années : gérant de MONTHIERS (SC)

Nicole GUEDJ

Administrateur

Adresse : 60 avenue Raymond Poincaré- 75116 PARIS

Née le 11 mai 1955

Date de nomination : 28 juin 2013

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018

Nombre d'actions détenues : néant

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats et fonctions exercés par Mme Nicole GUEDJ dans d'autres sociétés :

Administrateur : FONCIERE VINDI, GUIBOR

Gérant : TOMLOU

Autres mandats et fonctions exercées par Mme Nicole GUEDJ au cours des cinq dernières années : néant

1.2. *Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration*

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et de direction de Foncière VOLTA :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;

- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

1.1.3. Absence de liens familiaux entre les membres du Conseil d'administration.

A la connaissance de la société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

En outre, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de contrôle et de la direction générale.

2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a adopté son règlement intérieur lors de sa séance du 31 mars 2008.

Le règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration ainsi que les conditions de ses réunions et délibérations. Il précise également les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'administration.

Le texte du règlement intérieur actuellement en vigueur est reproduit ci-dessous :

"ARTICLE 1 – MISSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre par la direction générale.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Lorsque le Conseil considère qu'il y a lieu d'effectuer un tel contrôle ou vérification, il en définit précisément l'objet et les modalités dans une délibération et y procède lui-même ou en confie l'exécution à l'un de ses comités, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Lorsque le Conseil d'administration décide que le contrôle ou la vérification sera effectué par l'un de ses membres ou par un tiers, la mission est définie dans les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

Le Président fixe les conditions d'exécution du contrôle ou de la vérification. Il veille à ce que les informations utiles au contrôle ou à la vérification soient fournies à celui qui le réalise.

Il est fait rapport au Conseil d'administration à l'issue du contrôle ou de la vérification. Celui-ci arrête les suites à donner à ses conclusions.

ARTICLE 2 – POSSIBILITE DE CONFERER UNE MISSION A UN ADMINISTRATEUR

Conformément aux dispositions du Code de Commerce, le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, une mission dont il arrêtera les principales caractéristiques. Lorsque le ou les titulaires de la mission sont membres du Conseil d'administration, ils ne prennent pas part au vote.

Sur la base de cette délibération, il est établi à l'initiative du Président un projet de lettre de mission, qui :

- définit l'objet précis de la mission ;
- fixe la forme que devra prendre le rapport de mission ;
- arrête la durée de la mission ;
- détermine, le cas échéant, la rémunération due au titulaire de la mission ainsi que les modalités de paiement des sommes dues à l'intéressé ;
- prévoit, le cas échéant, un plafond de remboursement des frais de voyage et de déplacement ainsi que des dépenses engagées par l'intéressé et liées à la réalisation de la mission.

Le rapport de mission est communiqué par le Président aux administrateurs de la société.

Le Conseil d'administration délibère sur les suites à donner au rapport de mission.

ARTICLE 3 – COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de préparer ses travaux, le Conseil d'administration peut décider, conformément aux dispositions du Code de Commerce, la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen.

Le Conseil d'administration fixera par le présent Règlement le domaine de compétence de chaque comité. Dans son domaine de compétence, chaque comité formule des propositions, des recommandations ou des avis selon le cas. A ces fins, il peut décider de faire procéder à toute étude susceptible d'éclairer les délibérations du Conseil.

Le Conseil d'administration désigne les membres et le Président de chaque comité. Les membres des comités participent personnellement à leurs réunions, le cas échéant par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les réunions des comités se tiennent au siège social ou en tout autre lieu fixé par son Président.

Le Président de chaque comité établit l'ordre du jour de ses réunions et le communique au Président.

Le Président de chaque comité peut décider d'inviter à certaines de ses réunions tout ou partie des membres du Conseil d'administration et, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions. Il fait connaître au Président du Conseil d'administration les membres de la direction qu'il souhaite voir participer à une séance.

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

- il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être imparié par le présent règlement et fixe son programme annuel.
- il peut être saisi par le Président du Conseil d'administration de toute question figurant ou devant figurer à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.

- le Conseil d'administration et son Président peuvent également le saisir à tout moment d'autres questions relevant de sa compétence.

Le secrétariat de chaque comité est assuré par le secrétariat du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration veille à ce que les informations nécessaires à l'exercice de leur mission soient mises à la disposition des comités. Il veille aussi à ce que chaque comité soit tenu régulièrement informé des évolutions législatives et réglementaires constatées et relatives à son domaine de compétence.

Les propositions, recommandations et avis émis par les comités font l'objet de rapports communiqués par le Président desdits comités au Président du Conseil d'administration pour communication à ses membres.

ARTICLE 4 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque réunion du conseil d'administration et le communique en temps utile et par tous moyens appropriés à ses membres.

Les documents permettant aux administrateurs de se prononcer en toute connaissance de cause sur les points inscrits à l'ordre du jour par le Président sont communiqués par ce dernier aux administrateurs quarante-huit heures au moins avant la réunion du Conseil, sauf urgence ou nécessité d'assurer une parfaite confidentialité.

En tout état de cause, le Conseil d'administration peut au cours de chacune de ses réunions, en cas d'urgence, et sur proposition du Président, délibérer de questions non inscrites à l'ordre du jour qui lui a été communiqué.

ARTICLE 5 – INFORMATION DES ADMINISTRATEURS

Chaque administrateur dispose, outre l'ordre du jour de chaque réunion du Conseil, des documents lui permettant de prendre position en toute connaissance de cause et de manière éclairée sur les points qui y sont inscrits.

Lors de chaque Conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et du groupe, intervenus depuis la date du précédent Conseil.

ARTICLE 6 – PARTICIPATION AUX REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PAR MOYENS DE VISIOCONFERENCE OU DE TELECONFERENCE

Le Président veille à ce que des moyens de visioconférence ou de téléconférence retransmettant les délibérations de façon continue soient mis à la disposition des administrateurs résidant en province ou à l'étranger ainsi que ceux qui s'y trouvent pour un motif légitime, afin de leur permettre de participer aux réunions du Conseil d'administration.

Lorsque le lieu de convocation du Conseil d'administration n'est pas celui du siège de la société, le Président prend les dispositions voulues pour que les administrateurs qui ont décidé de s'y réunir puissent y participer grâce aux moyens décrits ci-dessus.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les caractéristiques des moyens de visioconférence ou de téléconférence utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les administrateurs concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence du quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil d'administration doit indiquer le nom des administrateurs participant à la réunion par visioconférence ou par moyens de télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une téléconférence lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues par les articles L.225-47, L.225-53, L.225-55, L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, respectivement relatifs :

- à la nomination et la révocation du Président du Conseil d'administration ;
- à la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration ;

- à la nomination des Directeurs Généraux Délégués ainsi qu'à la fixation de leur rémunération ;
- à la révocation des Directeurs Généraux Délégués ;
- à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ;
- à l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe.

ARTICLE 7 – DEVOIR DE CONFIDENTIALITE DES ADMINISTRATEURS

Les membres du Conseil d'administration sont tenus à une obligation absolue de confidentialité en ce qui concerne le contenu des débats et délibérations du Conseil et de ses comités éventuels ainsi qu'à l'égard des informations qui y sont présentées.

ARTICLE 8 – DEVOIR D'INDEPENDANCE DES ADMINISTRATEURS

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la société ou une des sociétés du Groupe.

ARTICLE 9 – DEVOIR DE DILIGENCE DES ADMINISTRATEURS

En acceptant le mandat qui lui est confié, chaque administrateur s'engage à l'assumer pleinement, à savoir notamment :

- à consacrer à l'étude des questions traitées par le Conseil et, le cas échéant, le comité dont il est membre tout le temps nécessaire ;
- à demander toutes informations complémentaires qu'il juge comme utiles ;
- à veiller à ce que le présent Règlement soit appliqué ;
- à forger librement sa conviction avant toute décision en n'ayant en vue que l'intérêt social ;
- à participer activement à toutes les réunions du Conseil, sauf empêchement ;
- à formuler toutes propositions tendant à l'amélioration des conditions de travail du Conseil et de ses comités éventuels.

Le Conseil d'administration veille à l'amélioration constante de l'information communiquée aux actionnaires. Chaque administrateur, notamment par sa contribution aux travaux des comités du Conseil, doit concourir à ce que cet objectif soit atteint.

Chaque administrateur s'engage à remettre son mandat à la disposition du Conseil lorsqu'il estime de bonne foi ne plus être en mesure de l'assumer pleinement."

2.2. Organisation des Conseils d'administration

2.2.1. Convocations

En application de l'article 16 des statuts, les administrateurs ont été convoqués verbalement ou par e-mail.

Conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués à la réunion du Conseil qui a examiné et arrêté les comptes.

2.2.2. Information des administrateurs

Conformément à l'article L.225-35 du Code de commerce, le Président a communiqué à chaque administrateur tous les documents et informations relatifs aux questions inscrites à l'ordre du jour et nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai raisonnable avant la réunion du Conseil, sauf urgence.

2.2.3. Tenue des réunions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les réunions du Conseil d'administration se sont déroulées au 3 avenue Hoche à Paris (8^{ème})

2.2.4. Comités spécialisés

A ce jour aucun comité n'a été créé. Le conseil d'administration assurant la mission du comité d'audit.

2.3. Périodicité des réunions du Conseil d'administration et participation aux séances

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige et a minima 2 fois par exercice, à l'occasion des arrêtés de comptes semestriels et annuels, outre les autres réunions le cas échéant nécessitées par l'évolution des affaires sociales ou requérant son autorisation préalable.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, il s'est réuni 8 fois. Les séances du Conseil d'administration ont été présidées par le Président du Conseil.

Pour la plupart des réunions du Conseil d'administration, environ 55 % des administrateurs en fonctions étaient présents.

2.4. Les comptes rendus de séance

Un procès-verbal de chaque séance est établi puis arrêté par le Président qui le soumet à l'approbation du Conseil suivant. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux après signature du Président et d'un administrateur au moins.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Autorisation de se porter caution pour SNC ANATOLE
- Arrêté des comptes sociaux et consolidés du 31/12/2012, préparation et convocation de l'assemblée générale
- Autorisation de se porter caution pour WGS
- Autorisation de se porter caution pour SCI SENART 2
- Arrêté des comptes semestriels 30/06/2013
- Autorisation de se porter caution envers SCI PRIVILEGE
- Autorisation acquisition d'un bien immobilier rue Rivay et de contracter un prêt pour financer l'opération
- Signature d'un avenant au prêt conclu le 1^{er} décembre 2011 aux termes de laquelle FONCIERE VOLTA est intervenue en qualité de caution de la société CRIQUET

2.5. Jetons de présence

Il a été prévu un versement de 8.000 € de jetons de présence pour l'année 2013 qui n'ont pas été à ce jour distribué.

3 MODALITÉ D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

En application des dispositions de l'article L.225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de Foncière VOLTA est assumée, soit par le président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique portant le titre de directeur général.

Actuellement, la présidence et la direction générale de la Société sont confiées à Monsieur Antoine MENARD pour la durée de son mandat d'administrateur.

4. RESTRICTIONS APPORTEES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Président Directeur-Général.

Le Président Directeur-Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

5. PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

A ce jour, seul le Président Directeur Général perçoit une rémunération ayant fait l'objet d'une décision du conseil d'administration.

6. PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES

La participation des actionnaires aux assemblées générales s'effectue dans les conditions prévues par la loi et conformément aux articles 21 et suivants des statuts de la Société.

7. REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

La rémunération des mandataires sociaux est présentée au point 11 du rapport financier annuel.

Il est par ailleurs repris en annexe 2 du présent rapport le tableau n°10 prévu à la recommandation n°2009-16 de l'AMF

8. INFORMATIONS DE L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce,

relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, sont mentionnées au rapport de gestion du Conseil d'administration qui est intégré dans le rapport financier annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Plus précisément, le conseil d'administration dispose de multiples délégations de pouvoir conférés par l'assemblée générale notamment pour l'émission et le rachat d'actions de la société qui peuvent avoir une influence en cas d'offre public. Les délégations de pouvoir en question sont listées dans le tableau présenté au point 6.1 du rapport financier annuel (*in fine*).

II. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISE EN PLACE PAR LA SOCIETE

1. OBJECTIFS DU CONTROLE INTERNE

L'aléa étant par définition compris dans le champ de toute activité économique, le contrôle interne ne saurait fournir une garantie absolue que les risques susceptibles d'affecter la société et ses activités sont totalement éliminés.

L'objectif du contrôle interne est ainsi de participer à la définition et la mise en œuvre d'un ensemble de dispositifs visant à conserver la maîtrise des activités et des risques liés, et permettant de s'assurer de la régularité, la sécurité et l'efficacité des actions de l'entreprise, au travers notamment de :

- ▶ Respect du cadre légal et réglementaire, ainsi que des procédures internes applicables ;
- ▶ Maîtrise, notamment par la prévention, des risques résultant de l'activité, de la fraude ou d'erreurs ;
- ▶ Exactitude et fiabilité des opérations comptables et financières et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiable ;
- ▶ L'application des instructions et orientations fixées par la direction générale ;

- ▶ Le bon fonctionnement des processus interne de la Société, notamment celle concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- ▶ Mesure de la performance économique.

En outre, la société Foncière VOLTA (et ses dirigeants) est régulièrement assurée auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour les risques liés à son activité et les pertes d'exploitation consécutives aux sinistres affectant ses moyens de production, à l'exception des conséquences des éventuelles défaillances de son système informatisé, généralement exclues du périmètre des garanties.

2. ELEMENTS DE REFERENCE DU CONTROLE INTERNE

Références légales et réglementaires spécifiques à l'activité

Il n'existe à proprement parler pas de références spécifiques propres à l'activité de l'entreprise.

En revanche, il existe des normes techniques et de sécurité propres aux familles et types de produits que la société commercialise (normes CE, TUV...), applicables tant à l'égard des produits de négoce que des productions de l'entreprise.

Des normes spécifiques à certains types de matériels sont également susceptibles de concerner l'entreprise (normes CE Médical).

3. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

La taille de l'entreprise permet de faire en sorte que tous les salariés ou presque soient impliqués dans une logique de contrôle de la fonction exercée ou supervisée.

Cette taille implique également une concentration des contrôles au niveau de la Direction Générale, notamment en ce qui concerne l'établissement et le suivi budgétaire. Le système de direction en place permet une planification et une coordination efficace du contrôle interne et des activités exercées.

La responsable comptable utilisant un progiciel éprouvé et reconnu, est chargée de l'élaboration et du suivi de l'information comptable et financière et de l'établissement des comptes sociaux.

Le Président Directeur Général supervise le processus de contrôle interne relatif à l'élaboration, le traitement de l'information comptable et financière ainsi que l'établissement et le suivi des *reportings*.

Tout investissement significatif réalisé par le groupe est préalablement autorisé par le Conseil d'Administration qui valide les qualités du projet et les conditions de son financement.

Par ailleurs, en application des articles L.823-19 et L.823-20 du Code de commerce, le conseil d'administration, lors de sa réunion du 24 mai 2012, a décidé d'assumer les fonctions appartenant au

comité spécialisé au sens de l'article L. 823-19.

Sans préjudice des compétences des organes chargés de l'administration et de la direction, ce comité a notamment pour fonctions d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

La composition de ce comité est celle du conseil d'administration :

- Monsieur Antoine MENARD
- Monsieur Hervé GIAOUI
- Monsieur André SAADA
- Monsieur Luc WORMSER
- La société HPMC1 (anciennement CIVEN INVESTMENTS), représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN
- la société Sas Foncière VINDI, représentée par Madame Sandrine CHOUKROUN
- Monsieur Pierre-François VEIL
- La société SODRIM, représentée par Monsieur Emmanuel AURIERES.
- Madame Nicole GUEDJ.

4. ELEMENTS EXTERNES DU CONTROLE

La société est assistée d'un Cabinet d'Expertise-Comptable, chargé de la révision des comptes annuels et semestriels, ainsi que du respect de la législation comptable et fiscale applicable aux opérations de l'entreprise.

En outre, à raison de son statut de société anonyme soumise à l'obligation d'établir des comptes consolidés, la société Foncière VOLTA est soumise au contrôle légal de deux Commissaires aux Comptes, qui auditent et certifient les comptes sociaux et consolidés annuels, et délivrent une attestation sur les états financiers semestriels consolidés.

Toutes les procédures concernant le quittancement des locataires, le suivi des encaissements et répartition des charges locatives sont confiées à des mandataires de gestion externes. Les données locatives ainsi que les informations sur le patrimoine de l'entreprise sont commentées sur la base d'un *reporting* semestriel.

Les comptabilités de chaque filiale du groupe ainsi que celle de la maison mère sont tenues par les ressources propres du groupe. En revanche, la consolidation est réalisée par un cabinet externe (Audit Conseil Expert)

Tout investissement significatif réalisé par le groupe est préalablement autorisé par le Conseil d'Administration qui valide les qualités du projet et les conditions de son financement.

5. REPRESENTATION HOMMES/FEMMES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a pour administrateurs 5 hommes, 1 femme et trois sociétés. L'une de ses sociétés (la société Foncière VINDI) est représentée au conseil par Madame Sandrine CHOUKROUN.

6. PROCEDURE DE GESTION DES RISQUES

La taille de l'entreprise et la disponibilité de ses dirigeants et salariés permettent de s'assurer une prise de décision rapide en cas de nécessité.

Etabli le 29 avril 2014
Le Président du Conseil
Monsieur Antoine MENARD

Annexe 1 : synthèse des recommandations MIDDLENEXT non appliquées

Recommandations MIDDLENEXT non appliquées	justifications
Le Président Directeur Général	
R 1 : Cumul contrat de travail et mandat social Il est recommandé par le code MIDDLENEXT que le conseil d'administration, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de président, président directeur général, directeur général. Le rapport à l'assemblée en expose les raisons de façon circonstanciée.	La rémunération de M. MENARD, PDG a été autorisée par le conseil d'administration le 1 ^{er} avril 2011 dans la forme prévue pour les conventions réglementées et fait l'objet d'une information détaillée chaque année dans le rapport de gestion. Le conseil d'administration s'estime suffisamment informé dans le cadre de ces contrôles.
Le conseil d'administration	
R 6 : Mise en place d'un règlement intérieur du conseil Il est recommandé par le code MIDDLENEXT de se doter d'un règlement intérieur du conseil comportant au moins les cinq rubriques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • rôle du conseil et, le cas échéant, opérations soumises à autorisation préalable du conseil ; • composition du conseil /critères d'indépendance des membres ; • devoirs des membres (déontologie : loyauté, non concurrence, révélation des conflits d'intérêts et devoir d'abstention, confidentialité etc.) ; • fonctionnement du conseil (fréquence, convocation, information des membres, utilisation des moyens de visioconférence et de télécommunication) et le cas échéant, des comités ; • règles de détermination de la rémunération des membres. 	Un règlement intérieur a été adopté et est reproduit dans le présent rapport financier annuel ; ce règlement reprend les thèmes visés dans les rubriques recommandées. Toutefois, sur la rémunération de ses membres, il est appliqué le régime des jetons de présence et le règlement intérieur précise les modalités de fixation de rémunération lorsqu'il est confié une mission particulière à un administrateur (article 2 du RI).
R 15 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil Il est recommandé par le code MIDDLENEXT qu'une fois par an, le président du conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux. Cette discussion est inscrite au procès-verbal de la séance.	L'article 9 du règlement intérieur prévoit que chaque administrateur s'engage à formuler toutes propositions tendant à l'amélioration des conditions de travail du conseil et de ses comités éventuels.

Annexe 2 : rémunération des mandataires sociaux

Dirigeants/mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation des fonctions ou de changement de fonctions	Indemnité relative à une clause de non concurrence
<u>Nom</u> : M MENARD <u>Fonction</u> : Président Directeur Général <u>Date du début du mandat</u> : 1/04/2011 <u>Date de fin du mandat</u> : assemblée qui se prononcera sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2013	<p>M. MENARD est titulaire d'un contrat de travail autorisé par le conseil d'administration lors de sa décision du 1^{er} avril 2011. Ce contrat se justifie par la spécificité de ses fonctions salariales exercées. Les modalités de sa rémunération sont présentées au point 11 du rapport financier annuel.</p>	non	<p>En cas de révocation de Monsieur Antoine MENARD à l'initiative de la Société pour quelque motif que ce soit ou sans motif, celui-ci lui versera une indemnité forfaitaire de 50 000 € nets, adossée à des objectifs de performance qui lui ont été remis en marge par le Conseil d'administration.</p>	non

RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune option de souscription ou d'achat d'actions Foncière VOLTA n'a été consentie au profit des mandataires sociaux ou des salariés au cours de l'exercice 2013 ou des exercices précédents.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune opération d'attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la société n'a été effectuée au cours de l'exercice 2013 ou des exercices précédents.

RAPPORT COMPLEMENTAIRE SUR L'USAGE DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le conseil d'administration, conformément aux pouvoirs qui lui ont été attribués par l'assemblée générale mixte du 14 novembre 2008, a par résolution prise le 15 juin 2010, décidé de

donner pouvoir au Président de décider de l'émission d'obligations remboursables en actions nouvelles ou existantes pour un total de 18.335.699,90 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;

Le Président, par décision du 17 juin 2010 a décidé d'ouvrir la souscription aux ORANE du 23 juin 2010 au 16 juillet 2010 inclus, fixé les conditions de leur émission, de leur souscription et de leur libération.

Le Président, par décision du 29 juillet 2010, a constaté qu'à la suite des souscriptions reçues et des attributions décidées, 3.263.554 ORANE avaient été émises et a limité l'opération aux souscriptions reçues.

Le Président a constaté le 31 octobre 2013 l'émission de 442.472 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélative de 884.944 euros, portant le capital de 16.481.530 euros à 17.366.474 euros, par suite des demandes de remboursement d'ORANE.

Le capital de la société FONCIERE VOLTA a donc, compte tenu de ces demandes de remboursement et de l'émission d'actions nouvelles, augmenté à 17.366.474 euros.

ANNEXE 1 :

Incidence de l'opération d'émission des ORANE du 15 juin 2010 sur les capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'émission et du remboursement en actions nouvelles de la totalité des ORANE sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action est indiquée dans le tableau ci-dessous. Ce calcul a été effectué sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 31 décembre 2009 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date (nombre identique à celui de la date du prospectus visa n°10-87 en date du 18 juin 2010).

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)
Avant émission des ORANE	4,62
Après émission et remboursement en actions nouvelles des 3.193.031 ORANE (1)	4,58
Après émission et remboursement en actions nouvelles des 4.120.382 ORANE	4,57

(1) en cas de limitation de l'émission à 77,5% de l'émission correspondant aux engagements des actionnaires

Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'émission et du remboursement en actions nouvelles de la totalité des ORANE sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la société préalablement à l'émission ne souscrivant pas à celle-ci serait la suivante (calcul basé sur le nombre d'actions composant le capital social de la société à la date du prospectus visa n°10-87 en date du 18 juin 2010).

	Participation de l'actionnaire (en%)
Avant émission des ORANE	1,00%
Après émission et remboursement en actions nouvelles des 3.193.031 ORANE (1)	0,72%
Après émission et remboursement en actions nouvelles des 4.120.382 ORANE	0,67%

(1) en cas de limitation de l'émission à 77,5% de l'émission correspondant aux engagements des actionnaires

11 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013.



SARL Cabinet DE SAINT FRONT
EXPERTISE COMPTABLE
COMMISSARIAT AUX COMPTES
EXPERTISE JUDICIAIRE
AUDIT RSE

Foncière Volta SA
3, avenue Hoche, 75008 Paris

Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 Décembre 2013.

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, le Cabinet de Saint Front dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC (article 3 de l'arrêté du 13 Mai 2013), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées de la société Foncière Volta présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2013 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration de Foncière Volta d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre indépendance et la conformité de nos travaux avec les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 2 personnes entre le 10 Mars et le 17 Avril pendant une durée de 4 jours avec un audit sur site le 31 Mars matin.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et conformément à la norme professionnelle des experts comptables applicable aux attestations particulières.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables concernés, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;
- nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code du commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ;
- en cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons identifié les personnes responsables de la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations.

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons mené un entretien pour vérifier la correcte application de ce processus et de ces procédures avec Monsieur Ménard, Président Directeur général.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Nous avons en particulier étudié :

- informations sociales : les effectifs ;
- informations environnementales : les provisions pour risques environnementaux, les consommations d'énergie ;
- informations sociétales : le lien avec les sous-traitants et fournisseurs

Pour ces informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- au niveau des données quantitatives nous avons collecté les pièces justificatives vérifiées les calculs effectués et rapproché toutes les données significatives des pièces justificatives.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait des limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère.

Paris, le 17 Avril 2014
L'Organisme Tiers Indépendant,

Cabinet de Saint Front
Jacques de Saint Front

12 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

12.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE VOLTA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans

les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 1 « Immobilisations financières» de l'annexe, la société constate, à la clôture, des provisions pour dépréciation lorsque la valeur actuelle des titres de participation déterminée par la direction sur la base des expertises externes est inférieure à la valeur brute comptable. Nos travaux ont consisté à apprécier les éléments

pris en considération par la direction pour estimer les valeurs actuelles de ces titres et à vérifier, le cas échéant, le calcul des provisions pour dépréciation. Nous nous sommes également assurés du caractère approprié de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux

actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29 avril 2014

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Vincent Gaide

Concept Audit&Associés
Laurence Leboucher

12.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la Société Foncière Volta, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- La vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous

avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 5.6 « Immeubles de placement » précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.
- La note 7.4 « Titres mis en équivalence », indique que, lorsque des sociétés dont les titres sont mis en équivalence ont une activité de foncière, la direction évalue leurs titres en prenant en compte leurs actifs nets réévalués. Nos travaux ont consisté à

apprécier les données retenues par la Direction pour déterminer la valeur des titres de SCBSM au 31 décembre 2013.

- Les notes 5.13 et 5.19 exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses retenues par la direction pour la détermination des marges à l'avancement.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29 avril 2014

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Vincent Gaide

Concept Audit & Associés
Laurence Le Boucher

12.3 Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société Anonyme FONCIERE VOLTA et en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de Commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne

président

nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les normes d'exercice professionnel requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information

comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission d'audit font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

Autres informations :

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration

comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris, le 29 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT

Vincent GAIDE

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie

Régionale de Paris

CONCEPT AUDIT & ASSOCIES

Laurence LE BOUCHER

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie

Régionale de Paris

13 DIRECTION GÉNÉRALE ET MANDATAIRES SOCIAUX - CHOIX DU MODE DE DIRECTION

13.1 Mode de direction

La Société est administrée par un Conseil d'administration.

13.2 Liste des mandataires sociaux et de leurs mandats ou fonctions

Au 31 décembre 2013, le Conseil d'administration est composé de :

- Monsieur Antoine MENARD
- Monsieur Hervé GIAOUI
- Monsieur André SAADA
- Monsieur Luc WORMSER
- HPMC1, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN
- La société Sas Foncière VINDI, représentée par Madame Sandrine CHOUKROUN
- Monsieur Pierre-François VEIL
- SODRIM, représentée par Monsieur Emmanuel AURIERES
- Madame Nicole GUEDJ

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'administrateur élu par les salariés.

13.3 Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

Les mandataires sociaux de la Société ne perçoivent aucune rémunération, à l'exception du PDG.

Monsieur Antoine MENARD a perçu au cours du dernier exercice la somme de 119 528 €.

Les modalités de sa rémunération et avantages fixés par le conseil d'administration sont les suivantes :

Rémunération fixe

Depuis la décision du conseil d'administration du 27 janvier 2012, la rémunération fixe de Monsieur Antoine MENARD est fixée à la somme annuelle brute de 104.000 €, soit 8.666,67 € brut par mois.

Il a disposé également, pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, d'avantage en nature d'un montant de 4.428 € (véhicule).

Rémunération variable

Une rémunération variable lui est versée et calculée sur le montant des refinancements ou financements de prêts bancaires au taux de 0,1% du montant refinancé ou financé. Cette rémunération sera versée à la fin du mois suivant la signature de l'acte de prêt ou de l'acte notarié.

Il est précisé qu'on entend par « Acquisition » toute acquisition mobilière ou immobilière, directe ou indirecte, entrant dans l'objet social de la Société, réalisée par la Société, ou toute entité que cette dernière contrôle ou qui la contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), ou qui lui serait affiliée ou qu'elle substituerait, et ce quel que soit la forme ou la source de financement

(bancaire, crédit-bail, fonds propres, etc.) retenue pour la réalisation de ladite Acquisition au prorata des parts définitivement détenus par FONCIERE VOLTA. Il a perçu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la somme de 10.100 € au titre de son variable.

Frais

Les frais de voyage, de séjour et de déplacement exposés par Monsieur Antoine MENARD dans l'exercice de ses fonctions lui sont remboursés selon les pratiques et modalités en vigueur dans la Société, sur présentation des justificatifs correspondants.

Avantages sociaux

Monsieur Antoine MENARD bénéficie des avantages sociaux applicables au sein de la Société.

Révocation ad nutum

En cas de révocation de Monsieur Antoine MENARD à l'initiative de la Société pour quelque motif que ce soit ou sans motif, celui-ci lui versera une indemnité forfaitaire de 50.000 € nets, adossée à des objectifs de performance qui lui ont été remis en marge par le Conseil.

Par ailleurs, le conseil précise que la société est conforme aux recommandations du code Middlenext qui, prévoit dans le cas où une indemnité de départ est prévue, que son plafond ne dépasse pas deux ans de rémunération (fixe et variable).

Le conseil d'administration de Foncière VOLTA réuni le 6 janvier 2009 a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, et a considéré que ces recommandations s'inscrivaient dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société.

13.4 Obligation de conservation des options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites par les dirigeants jusqu'à la cessation de leurs fonctions

Néant

13.5 Jetons de présence

Il a été prévu un versement de 8.000 € de jetons de présence pour l'année 2013. Aucune répartition n'est intervenue à ce jour.

13.6 Informations concernant les transactions réalisées par les dirigeants et les personnes assimilées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Néant

14 MANDATS ET HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

14.1 Identité des commissaires aux comptes

Cabinet Concept Audit et Associés

1, rue du départ
75015 Paris
Représenté par Madame Laurence Leboucher

Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit

Crystal Park
63, rue de Villiers
92208 Neuilly sur Seine

Représenté par Vincent Gaide

14.2 Honoraires des commissaires aux comptes

		2012		2013
	En 000 €	Concept Audit	PWC	Concept Audit
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels	50	50	50	50
Missions accessoires				
Sous-total	50	50	50	50
Autres prestations le cas échéant		N/A	N/A	N/A
Sous-total	-	-	-	-
Total	50	50	50	50

14.3 Observations faites par l'AMF sur toutes propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes

Néant

15 RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Monsieur Antoine MENARD, Président-Directeur Général.

16 RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Monsieur Antoine MENARD, Président-Directeur Général.

17 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT ANNUEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

Monsieur Antoine MENARD
Président-Directeur Général

18 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société situé 3 avenue Hoche, 75008 Paris.

Un certain nombre d'informations est également disponible sur le site internet de la société www.foncierevolta.com.

FONCIERE VOLTA
3, avenue Hoche, 75008 Paris
Téléphone : 01.56.79.51.10

www.foncierevolta.com



3, avenue Hoche
Hall 3 - 5^o étage
75008 PARIS