



**RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE  
30 JUIN 2014**

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Volta, réuni le 20 octobre sous la présidence de Monsieur Antoine MENARD, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2014.

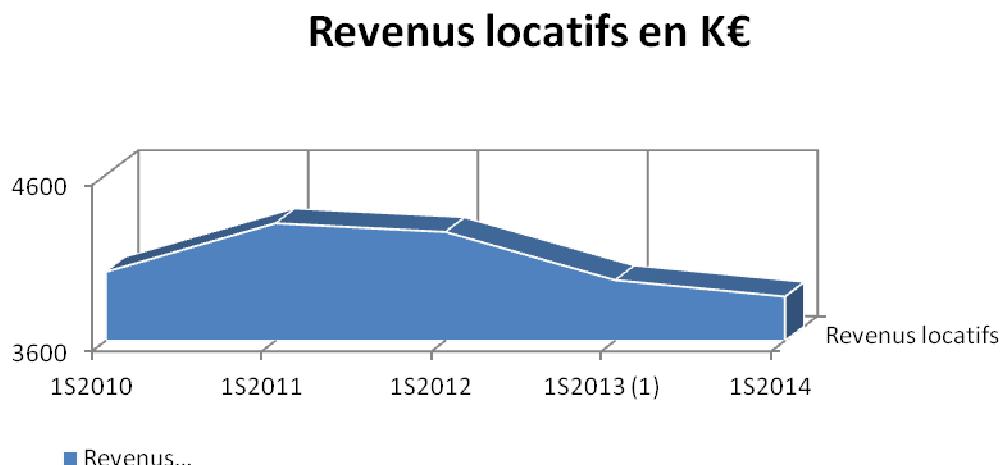
## Note 1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2014

Les comptes consolidés semestriels du groupe Foncière Volta présentent une relative stabilité de la valeur de son patrimoine immobilier qui s'élève à 118,9 M€, constatant une variation limitée de la juste valeur de ses immeubles de placement (hausse de 230 K€ au 31 décembre 2014).

### • Gestion locative

La foncière Volta a poursuivi son activité locative au cours du semestre.

Les revenus locatifs s'élèvent à 3 866 K€ et en baisse par rapport au premier semestre 2013 (- 392 K€). Cette diminution est imputable principalement à la vacance locative constatée sur notre immeuble de bureaux rue Riquet à Paris en cours de restructuration (réhabilitation et transformation en hôtel) et à la cession d'un actif de rendement en Israël intervenue au cours du second semestre 2013.



(1) Retraitements des prestations non récurrentes

### Investissements en cours de réalisation

Le groupe a signé un BEFA avec le groupe B&B portant sur la construction d'un hôtel de 77 chambres sur un terrain situé à Lieusaint (77). Le groupe a signé un contrat avec un promoteur immobilier pour la construction d'un montant de 3,7 M€ adossé à un financement en crédit-bail immobilier. Le chantier qui a démarré en début d'année se déroule dans le respect du calendrier avec une date de livraison prévue courant du mois de décembre 2014 et 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.

## **Refinancement**

Le Groupe Foncière Volta a procédé à un refinancement de son actif rue Riquet (SNC CRIQUET) pour un montant de 4,2 M€ dans le cadre de son projet de restructuration de cet immeuble de bureau en hôtel. Un PC portant sur la transformation de cet immeuble en hôtel de 71 chambres est en cours d'instruction auprès des services compétents de la Ville et des discussions sont en cours avec des opérateurs et enseignes nationales pour la signature d'un bail hôtelier.

## **Autres arbitrages**

D'autre part, le groupe étudie des projets de valorisation en commerces de son meuble à usage d'entrepôts sis à THIAIS. La direction du groupe espère un dénouement au cours du premier semestre 2015.

## **Activité de promotion immobilière**

La société SODRIM filiale à 45 % de Foncière VOLTA poursuit son développement via sa filiale 3 Collanges.

Au 30 juin 2014, la contribution de cette activité de promotion au Chiffre d'Affaires du Groupe s'élève à 3 887 K€. Suivant la méthode de la prise en compte de la marge à l'avancement, la contribution reste limitée sur le premier semestre compte tenu de l'avancée du chantier.

## **Projet d'aménagement du terrain « des rosiers » à Saint Ouen**

Concernant le terrain de Saint Ouen, FONCIERE VOLTA a pour perspective le développement de ce foncier en tant qu'Aménageur et Promoteur.

Pour ce faire, le groupe vient de lancer les études préliminaires (Elaboration d'un projet d'aménagement, Etude de sols, Bureaux d'études...) dans le but consolider son projet de développement.

Un investissement financier important mais réfléchi compte tenu des volontés des acteurs locaux de voir développer ce foncier.

## **Participation SCBSM**

La publication des comptes annuels de SCBSM (clôture au 30 juin 2014) a un impact favorable sur les comptes semestriels de Volta. Au 30 juin 2014, la société a ainsi comptabilisé un profit de 0,7 M€ correspondant à sa quote-part de résultat au titre de sa mise en équivalence

## **UEI**

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 31 décembre 2014.

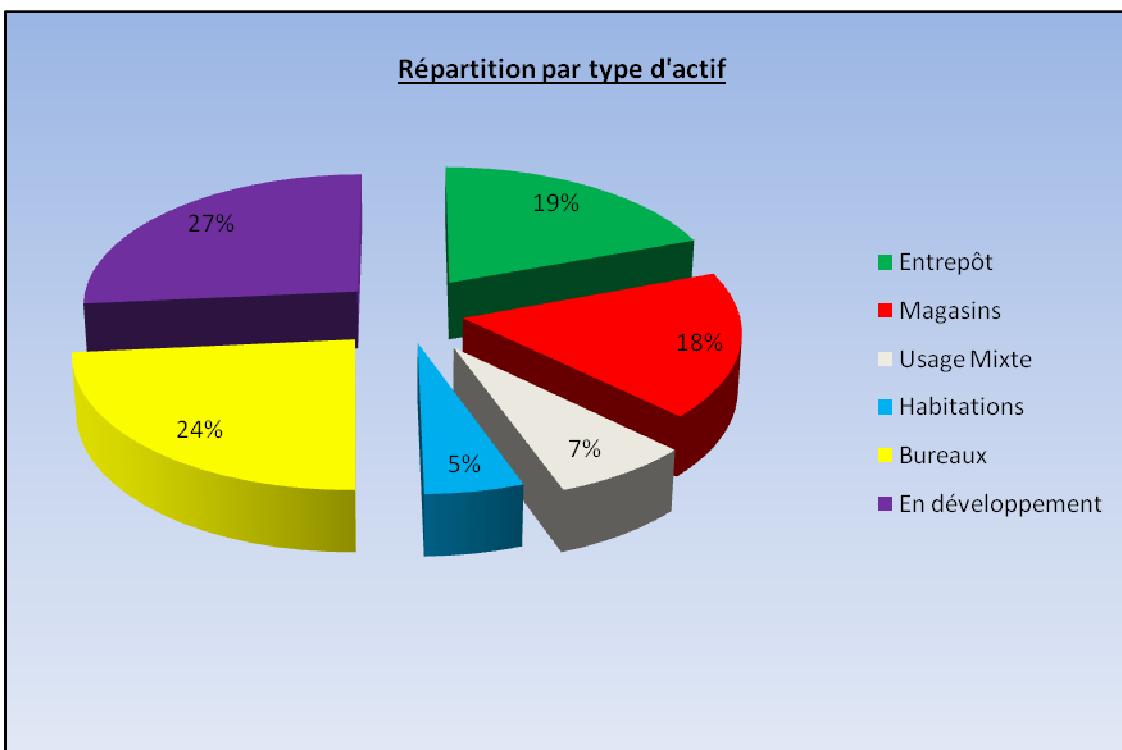
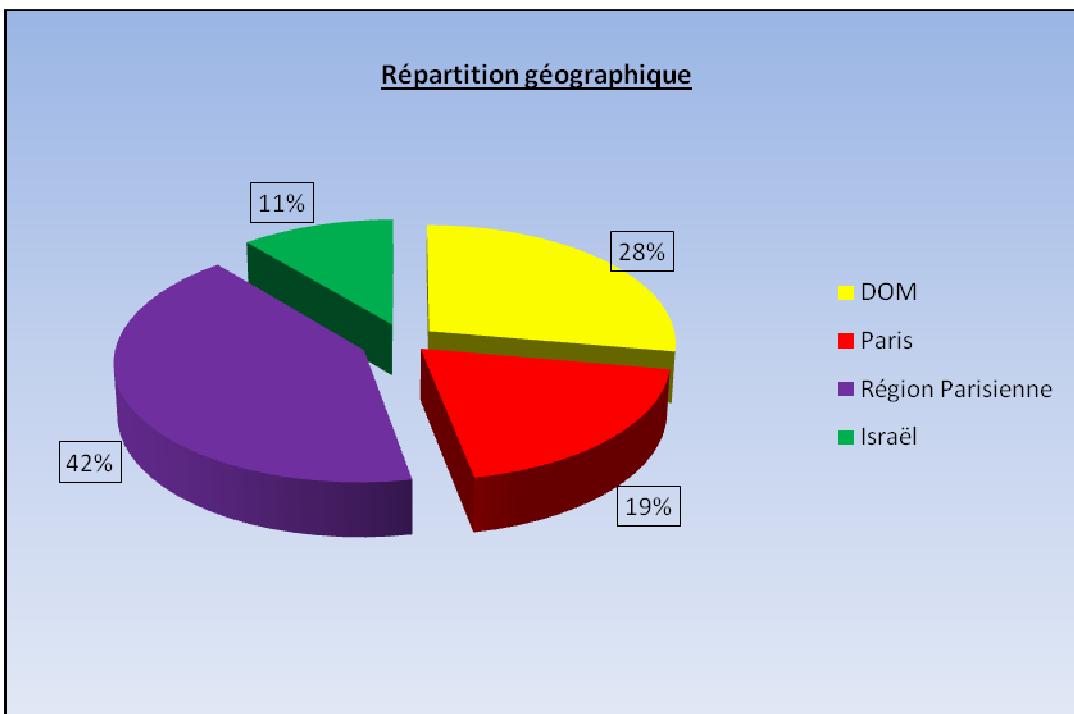
## **PATRIMOINE IMMOBILIER**

Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par la répartition géographique. Le patrimoine est réparti entre Paris, la région parisienne, les DOM et Israël.

La valeur totale du patrimoine immobilier de Foncière VOLTA s'élève à 146,6 M€ au 30 juin 2014 contre 146,9 M€ au 31 décembre 2014, dont 27,7 M€ de « stocks » (terrains, promotions, etc.).

Foncière VOLTA contrôle également la Société UEI, une structure de développement de programmes immobiliers en Israël (bureaux et logements).

Le patrimoine immobilier se répartit de la manière suivante :



## ACTIF NET REEVALUE

Au titre du premier semestre, l'actif net réévalué de reconstitution s'élève à 88 109 K€ contre 84 040 K€ au 30 juin 2013.

Par ailleurs, en conformité avec le mode de calcul de l'ANR énoncé par l'EPRA (European Public Real Estate Association) visant à une meilleure comparabilité des données entre les foncières, les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur des instruments financiers dérivés, peu significative au niveau du Groupe.

## L'ACTIF NET REEVALUE PAR ACTION

En K€	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
<b>Total des capitaux propres - Part groupe</b>	<b>68 880</b>	<b>65 291</b>	<b>67 598</b>
Impôt différé sur juste valeur des immeubles	11 505	10 891	11 346
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé	350	370	331
<b>ANR de liquidation Epra</b>	<b>80 735</b>	<b>76 552</b>	<b>79 275</b>
Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6,20 %)	7 374	7 488	7 360
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>88 109</b>	<b>84 040</b>	<b>86 635</b>
Nb d'actions	9 020 316	8 240 765	8 683 237
Action à créer après conversion Orane	2 475 894	3 263 452	2 816 280
ANR par action EPRA	7,02	6,65	6,89
<b>ANR : actions hors droits</b>	<b>7,66</b>	<b>7,31</b>	<b>7,53</b>

## RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

En K€	30/06/2014	30/06/2013	31/12/2013
Immeuble de placement	118 933	111 784	118 703
Stock (hors promotion)	16 343	16 343	16 343
Actifs destinés à être cédés		9 000	
<b>TOTAL des actifs</b>	<b>135 276</b>	<b>137 127</b>	<b>135 046</b>
Emprunts portants intérêts (1)	60 711	66 273	62 538
<b>Total Endettement</b>	<b>60 711</b>	<b>66 273</b>	<b>62 538</b>
<b>LTV</b>	<b>44,9%</b>	<b>48,3%</b>	<b>46,3%</b>

Les emprunts portant intérêts n'intègrent pas les comptes courants d'actionnaires, les dépôts de garantie reçus, les intérêts de CC d'Orane, la dette liée à l'acquisition des actifs financiers

## RESULTATS

En millions d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs	3,8	4,3
Revenus promotion immobilière	3,8	8,1
Résultat opérationnel avant juste valeur des immeubles de placements et résultat sur vente d'immeuble de placement	1,6	7,7
Résultat net part du Groupe	0,8	3,5

Les données consolidées sont établies conformément au référentiel IFRS, selon le principe de la juste valeur pour les immeubles de placement.

La Société Foncière VOLTA a réalisé un Chiffre d'Affaires consolidé semestriel de 7 786 K€, contre 12 406 K€ au 30 juin 2013. Cette baisse s'explique essentiellement par la variation d'activité enregistrée dans le secteur de la promotion immobilière (3 888 K€ au 30 juin 2014 contre 8 148 K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent) et est due à un différentiel d'avancement dans les opérations en cours de livraison au 30 juin de chaque année. En 2013, l'opération « Le grand R » était quasiment terminée alors que les programmes en-cours de développement au 30 juin 2014 sont encore en-cours de commercialisation et de construction.

La juste valeur des immeubles de placement est restée stable au 30 juin 2014 avec un patrimoine évalué à 118 933 K€. Le résultat net part du Groupe au 30 juin 2014 présente un bénéfice de 802 K€ contre un bénéfice de 3 452 K€ au 30 juin 2013. Cette baisse est principalement imputable au résultat de notre activité de promotion immobilière.

Les risques décrits dans le rapport annuel portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre n'ont pas évolué. Les éléments relatifs aux parties liées sont décrits dans la note 4.24 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

## PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2014

Les efforts du Groupe vont se concentrer sur la gestion de son portefeuille actuel et la mise en valeur de son patrimoine. La réception de l'hôtel B&B (SCI SENART) est prévue courant du mois de décembre 2014 avec une contribution positive sur l'activité locative du groupe dès janvier 2015.

Le résultat du second semestre pour l'activité Foncière devrait être en ligne avec celui arrêté au 30 juin 2014.

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92210 Neuilly-sur-Seine

**Concept Audit et Associés**  
1-3, rue du Départ  
75014 Paris

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2014**

**Foncière Volta**  
3 Avenue Hoche  
75008 Paris

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la Société FONCIERE VOLTA, relatifs à la période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **1- Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## **2- Vérifications spécifique :**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport d'activité semestriel commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 21 octobre 2014

**Les commissaires aux comptes**

**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Concept Audit et Associés**

Yan Ricaud

Laurence Leboucher



## **ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2014**

## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

<b>ACTIF</b>			
<b>En milliers d'Euros</b>	<b>NOTES</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>ACTIFS</b>			
Immeubles de placement	4.1	118 933	118 703
Autres immobilisations corporelles	4.2	3	4
Titres mis en équivalence	4.3	25 619	24 854
Actifs financiers non courants	4.4	614	613
<b>Actifs non courants</b>		<b>145 169</b>	<b>144 174</b>
Stock	4.5	27 737	28 258
Créances clients et comptes rattachés	4.6	12 920	5 036
Autres créances	4.6	6 934	4 798
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.19.1	1 955	7 092
<b>Actifs courants</b>		<b>49 546</b>	<b>45 184</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>194 715</b>	<b>189 358</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>En milliers d'Euros</b>	<b>NOTES</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>PASSIF</b>			
Capital social	4.8	18 041	17 368
Réserves		50 037	44 862
Résultat net part du Groupe		802	5 368
<b>Capitaux propres Groupe</b>		<b>68 880</b>	<b>67 598</b>
Intérêts minoritaires		-1 372	-589
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>67 508</b>	<b>67 009</b>
Provisions non courantes	4.9	4 870	4 870
Passif financier non courant	4.11	79 380	81 054
Passifs d'impôts différés	4.10	15 910	15 458
Autres dettes non courantes	4.11	539	531
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>100 699</b>	<b>101 913</b>
Dettes fournisseurs	4.19	2 900	2 452
Autres dettes courantes	4.19	17 394	11 311
Passifs financiers courants	4.11	6 214	6 673
<b>Total des passifs courants</b>		<b>26 508</b>	<b>20 436</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>194 715</b>	<b>189 358</b>

**ETAT DE RESULTAT GLOBAL SEMESTRIEL CONSOLIDE**

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2014	30/06/2013
Loyers		3 866	4 258
Revenus promotion immobilière		3 888	8 148
<b>Revenus locatifs</b>		<b>7 754</b>	<b>12 406</b>
Autres produits d'exploitation		32	6
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>4.13</b>	<b>7 786</b>	<b>12 412</b>
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	<b>4.14</b>	-785	-642
Travaux sur immeubles de placements	<b>4.14</b>	-304	-128
Autres charges d'exploitation	<b>4.14</b>	-1 452	-1 157
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière		-3 619	-3 373
Résultat sur vente d'immeuble de placement			650
Résultat sur opération de marchands de biens			
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	<b>4.1</b>	-190	-230
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>1 436</b>	<b>7 531</b>
Autres produits	4.18	40	293
Autres charges	4.18	-472	-98
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>1 004</b>	<b>7 725</b>
Résultat mis en équivalence	<b>4.3</b>	<b>765</b>	<b>698</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>		<b>1 769</b>	<b>8 423</b>
Intérêts et charges assimilées	<b>4.15</b>	-1 325	-1 515
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>		<b>-1 325</b>	<b>-1 515</b>
Autres produits financiers	4.15	226	382
Autres charges financières	4.15	-28	-1
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>4.15</b>	<b>198</b>	<b>381</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>642</b>	<b>7 289</b>
Résultat sur activité destinés à être cédée			-73
Charges d'impôts	<b>4.16</b>	-348	-2 122
<b>RESULTAT de l'ensemble consolidé</b>		<b>294</b>	<b>5 094</b>
<i>dont :</i>			
<i>- part du Groupe</i>		802	3 452
<i>- part des minoritaires</i>		-508	1 642
<i>Résultat de base par actions</i>		0,04	0,62
<i>Résultat dilué par actions</i>		0,03	0,45

## ETAT DE RESULTAT GLOBAL SEMESTRIEL CONSOLIDE

en milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
<b>Résultat net de la période</b>	<b>294</b>	<b>5 094</b>
Eléments non recyclables en résultat		
QP des gains et pertes sur éléments non recyclable		
Eléments recyclables en résultat		
Ecart de conversion	-5	46
Intérêts des orane souscrites	306	
Impôts différés sur orane souscrites	-102	
QP des gains et pertes sur éléments recyclable	20	
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	199	66
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>493</b>	<b>5 160</b>
Part du Groupe	1 001	3 518
Participation ne donnant pas le contrôle	-508	1 642

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		Total Groupe
				Part groupe	hors groupe	
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>16 481</b>	<b>2 071</b>	<b>44 322</b>	<b>62 876</b>	<b>-546</b>	<b>62 330</b>
Distribution de dividende					-550	-550
Résultat net de l'exercice		5 368		5 368	549	5 917
Affectation du résultat		-2 071	2 071			
Titres d'auto contrôle			-542	-542		-542
Autres variations			-78	-78	-23	-101
Ecart de conversion			-26	-26	-19	-45
Augmentation de capital	885		-885			
<b>Capitaux propres au 31/12/2013</b>	<b>17 366</b>	<b>5 368</b>	<b>44 862</b>	<b>67 598</b>	<b>-589</b>	<b>67 009</b>
Distribution de dividende					-275	-275
Résultat net de l'exercice		802		802	-508	294
Affectation du résultat		-5 368	5 368			
Titres d'auto contrôle			281	281		281
Ecart de conversion			-5	-5		-5
Interet des Oranes souscrites			204	204		204
Augmentation de capital	675		-675			
<b>Capitaux propres au 30/06/2014</b>	<b>18 041</b>	<b>802</b>	<b>50 035</b>	<b>68 880</b>	<b>-1 372</b>	<b>67 508</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES**

En milliers d'Euros	Notes	<u>30/06/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u></b>			
<b>RESULTAT NET</b>		<b>294</b>	<b>5 917</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.1	190	-2 125
Dépréciation du goodwill			1 167
Résultat mis en équivalence	4.3	-765	-1 820
Plus value de cession immeuble de placement			-396
Incidence de non flux		-199	-1 060
Variation des amortissements et provisions net de reprises		-1	-364
Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts		-481	1 319
Coût de l'endettement financier net	4.13	1 326	2 965
Charges d'impôts	4.16	348	915
<b>Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts</b>		<b>1 193</b>	<b>5 199</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	7.15.3	-2 969	12 575
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>-1 776</b>	<b>17 774</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>			
Acquisition d'immobilisations	4.1	-106	-3 325
Décaissement sur acquisition actifs financiers			-1 504
Cessions d'immobilisations			5 063
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-106</b>	<b>234</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u></b>			
Dividendes versés		-275	-550
Remboursement des emprunts	4.11	-5 975	-12 179
Emprunts obtenus	4.11	4 624	5 543
Variation des capitaux propres			-12
Intérêts financiers versés	4.13	-1 326	-2 965
Ventes (rachats des actions propres)		281	-542
Variations des comptes courants	4.11	-121	66
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-2 792</b>	<b>-10 639</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	4.19	<b>-4 674</b>	<b>7 369</b>
Incidence des variations de cours de devises		-5	-45
Trésorerie nette en début d'exercice		5 639	-1 685
<b>Trésorerie nette à la fin de l'exercice</b>	4.19	<b>961</b>	<b>5 639</b>

# Notes annexes aux états financiers consolidés

## pour l'exercice clos le 30 juin 2014

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE.....	15	4.12 ENDETTEMENT AUPRES DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS.....	26
2.2 PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS	16	4.13 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES : .....	27
2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES.....	16	4.14 CHARGES DIRECTEMENT LIEES A L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES: .....	27
2.4 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8) .....	17	4.15 COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER .....	28
3.1 LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES .....	18	4.15.1 DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT .....	28
3.2 VARIATION DE PERIMETRE.....	18	4.15.2 DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITES DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITE CONSOLIDE	29
4.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT : .....	19	4.16 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET DIFFERES:.....	30
4.1.1 DETAIL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE	19	4.16.1 DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPOT : ..	30
4.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	20	4.16.2 RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPOT : ..	30
4.3 TITRES MIS EN EQUIVALENCE.....	20	4.17 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS:..	31
4.4 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS : .....	21	4.18 EFFECTIFS :.....	31
4.5 STOCKS: .....	21	4.19 NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDE DU GROUPE FONCIERE VOLTA : .....	31
4.6 CREANCES D'EXPLOITATION :.....	22	4.19.1 CALCUL DE LA TRESORERIE EN K€ .....	31
4.7 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	22	4.19.2 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE	32
4.8 CAPITAUX PROPRES .....	23	4.20 INFORMATIONS SECTORIELLES : .....	33
4.8.1 CAPITAL.....	23	4.21 RESULTAT PAR ACTION : .....	34
4.8.2 RESERVES:.....	23	4.22 ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNES :	34
4.8.3 DIVIDENDES: .....	23	4.23 PARTIES LIEES .....	37
4.8.4 INTERETS MINORITAIRES: .....	23	4.23.1 REMUNERATION DES DIRIGEANTS.....	37
4.8.5 ACTIONS PROPRES : .....	23	4.23.2 COMPTES COURANTS D'ASSOCIES.....	37
4.9 PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES: .....	24	4.23.3 LOCATION A UNE SOCIETE AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN. .....	37
4.10 IMPOTS DIFFERES :.....	24	4.23.4 AUTRES ELEMENTS : .....	37
4.11 DETTES FINANCIERES .....	25		
4.11.1 TABLEAU D'ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES .....	25		
4.11.2 TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES :.....	25		
4.11.2.1 TABLEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER NON COURANT .....	25		
4.11.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS .....	26		

# NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

## Note 2. *Informations générales et faits caractéristiques*

---

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).

Les états financiers consolidés au 30 juin 2014 ont été établis le 20 octobre 2014 sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

## Note 3. *Méthodes comptables*

---

### 2.1 Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2014 ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes informatives. Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers annuels du Groupe, pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Le Groupe a appliqué les mêmes méthodes comptables que celles utilisées pour l'exercice 2013 à l'exception des normes, amendements ou interprétations adoptés par l'Union Européenne et applicables obligatoirement à compter du 1er janvier 2014 :

- les nouvelles normes de consolidation IFRS 10 « Etats financiers consolidés », IFRS 11 « Partenariats », IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », IAS 27 « Etats financiers individuels », IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises »
- Amendements à IAS 32 – Présentation – Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendements à IAS 39 – Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture
- Amendements à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers

Leur mise en place n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Le Groupe étudie actuellement les éventuels impacts sur ses comptes des normes ou interprétations publiées au 30 juin 2014 dont la date d'application est postérieure à l'exercice en cours.

## 2.2 Principes de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, instruments financiers dérivés et actifs disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

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 états financiers consolidés sont présentés en milliers d'Euros.

Les états financiers consolidés au 30 juin 2014 comprennent à titre comparatif le compte de résultat du premier semestre 2013 et le bilan au 31 décembre 2013.

## 2.3 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.

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. L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2014 par DTZ et IMMOGROUP CONSULTING, sauf les actifs détenus par la société Union Europa Israël.

- 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.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

- 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.

## 2.4 Information sectorielle (IFRS 8)

L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens et de leur positionnement géographique. Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management de Foncière VOLTA en vue de prendre des décisions sur les ressources à affecter et évaluer ainsi leur performance. Le suivi opérationnel est réalisé immeuble par immeuble.

Les modalités de présentation n'ont pas varié par rapport à l'exercice précédent. Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Immobiliers locatifs à usage
  - Entrepôts
  - Commerce
  - Habitation
  - Mixte
- Répartition géographique
  - Israël
  - Paris
  - Région Parisienne
  - DOM

## Note 4. Périmètre de consolidation

---

### 3.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100	100	100	100
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100	100	100	100
SARL J HOCHE (1)	491 993 093	IG	100	100	100	100
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	85	85	85	85
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100	100	100	100
SCI PRIVILEGE (1) (4)	432 938 439	IG	35	35	35	35
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100	100	100	100
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100	100	100	100
SCI SENART (1) (3)	410 546 378	IG	100	100	100	100
SCI SENART 2 (1)	790 241 079	IG	100	100	100	100
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100	100	100	100
SCI KLEBER CIMAROSA (1) (3)	423 424 571	IG	100	100	100	100
SCI BELVEDERE (1)	389 961 962	IG	100	100	100	100
SNC GOURBEYRE (1)	382 181 204	IG	100	100	100	100
SCI ACAJOU (1)	409 079 605	IG	100	100	100	100
SARL LOC GUADELOUPE (1)	340 145 275	IG	100	100	100	100
SARL JALMAR (2)	303 150 353	IG	100	100	100	100
SA UEI		IG	58	58	52,2	52,2
SCI ATK	303 150 353	MEE	40	40	40	40
SCBSM	775 669 336	MEE	22,14	22,14	22,14	22,14
SAS SODRIM (4)	521 355 933	IG	45	45	45	45
SCCV 3 COLLANGES	538 313 560	IG	23	23	23	23
SCCV VALLOIS	513 358 200	MEE	22	22	22	22

(1) Filiale de la SAS WGS  
(2) Filiale de la SARL LOC GUADELOUPE  
(3) Apport à la SAS WGS

IG : Intégration Globale  
IP : Intégration proportionnelle

### 3.2 Variation de périmètre

Le périmètre de consolidation identique à celui au 31 décembre 2013 comprend 24 sociétés au 30 juin 2014.

## Note 5. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

---

### 4.1 Immeubles de placement :

#### 4.1.1 Détail des immeubles de placement par nature

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>109 262</b>
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
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>118 703</b>
Acquisitions	105
Ecart de conversion	314
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 190
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>118 933</b>

Les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon semestrielle.

Un seul contrat de location financement a été souscrit par le Groupe. La juste valeur de cet immeuble s'élève à 2,8 M€. Le montant de la levée de l'option s'élève à 375K€.

## 4.2 Immobilisations corporelles

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>6</b>
Acquisition et dépenses capitalisées	
Cessions	
Dotations	- 2
Actifs destinés à être cédés	
Variation de périmètre	
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>4</b>
Acquisition et dépenses capitalisées	
Cessions	
Dotations	- 1
Actifs destinés à être cédés	
Variation de périmètre	
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>3</b>

## 4.3 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2013	Impact retraitement MEE par KP	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 30/06/2014
SCI ATK	40,00%	33			33
SA SCBSM	22,14%	24 820		765	25 585
SCCV LE VALLOIS	22,03%	1			1
Total		24 854	-	765	25 619

Ce poste comprend:

- La quote-part des capitaux propres réévaluée lors de l'acquisition de la société SCBSM. La 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 la communication financière de cette société : [www.bois-scieries.com](http://www.bois-scieries.com) et clôture son exercice au 30 juin de chaque année. Le Groupe Foncière Volta a intégré la quote part de résultat du semestre issue de l'information communiquée par la société SCBSM

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

	ATK (6 mois)	Scbsm (12 mois)	Le Vallois (6 mois)
Immeuble de placement	Néant	299	NC
Chiffre d'affaires :	Néant	18,5	NC
Résultat net :	NC	7,1	NC

L'évaluation des titres de ces sociétés est faite en prenant en compte les actifs nets réévalués pour les sociétés ayant une activité de foncière.

La valeur d'utilité correspond à la l'Actif Net Réévalué de reconstitution droit compris.

#### 4.4 Actifs financiers non courants :

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	Impots différences deficits uei	Dépots et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2012	34	4	0	133	97	270
Acquisition Diminution	- 34	360			17	377
Valeur nette au 31/12/2013	0	364	0	133	114	613
Acquisition Diminution					1	1
Valeur nette au 30/06/2014	0	364	0	133	115	614

Les créances sur participation concernent une avance preneur versée dans le cadre du financement du crédit bail sur le projet Sénart 2 pour 360 K€.

#### 4.5 Stocks:

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2014	Provision au 30/06/2014	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Stocks immobiliers	27 737		27 737	28 258
Stocks	27 737	-	27 737	28 258

Le stock comprend :

- le cout historique de la réserve foncière détenue par la SNC PARIS PERIPH (16,3 m€),
- les travaux relatifs aux projets de promotions immobilières portés la Société 3 COLLANGE (11,4 m€).

#### 4.6 Créesances d'exploitation :

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2014	variation de périmètre	Provision au 30/06/2014	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013	Variation
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>13 599</b>		<b>679</b>	<b>12 920</b>	<b>5 036</b>	<b>7 884</b>
Avances versées sur cdes				-	-	-
Créesances sociales et fiscales	2 332			2 332	1 560	772
Autres créances	3 848			3 848	2 950	898
Charges constatées d'avance	754			754	287	467
<b>Total des autres créances</b>	<b>6 934</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 934</b>	<b>4 798</b>	<b>2 136</b>
<b>Créesances d'exploitation</b>	<b>20 533</b>	<b>-</b>	<b>679</b>	<b>19 854</b>	<b>9 834</b>	<b>10 020</b>

L'augmentation des créances d'exploitation provient du développement de l'activité de promotion immobilière via la filiale 3 Collanges. Le montant des créances rattachées à l'activité de promotion immobilière enregistré au 30 juin 2014 s'élève à 10,6 M€ contre 2,9 M€ au 31 décembre 2013.

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

En milliers d'euros	Provisions courantes	Sté dont activité arrêtée	Prov. globales
<b>Provisions au 31/12/2012</b>	<b>425</b>		<b>425</b>
Entrée de périmètre			-
Dotations	395		395
Provisions utilisées	158		158
Provisions non utilisées	102		102
<b>Provisions au 31/12/2013</b>	<b>560</b>		<b>560</b>
Entrée de périmètre			-
Dotations	242		242
Provisions utilisées	123		123
Provisions non utilisées			-
<b>Provisions au 30/06/2014</b>	<b>679</b>		<b>679</b>

#### 4.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2014, la trésorerie est composée intégralement de comptes courants bancaires.

## 4.8 Capitaux propres

### 4.8.1 Capital

Au 30 juin 2014, le capital est de 18 040 632 euros, divisé en 9 020 316 actions de 2 euros chacune.

	31/12/2013	Augmentation	Diminution	30/06/2014
Nb d'actions	8 683 237	337 079		9 020 316
Valeur nominale en €	2,00	2,00		2,00
<b>Capital social</b>	<b>17 366 474</b>	<b>674 158</b>	<b>-</b>	<b>18 040 632</b>

### 4.8.2 Réserves:

Au 30 juin 2014, les réserves sont constituées :

- de la réserve légale, des réserves consolidées
- de la prime d'émission.
- des résultats des exercices antérieurs
- et des ORANE souscrites en juin 2010 et juin 2012 et donnant droit à un montant fixe de capital au moment de leur remboursement.

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 2 273 K€.

### 4.8.3 Dividendes:

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

### 4.8.4 Intérêts minoritaires:

Il s'agit des sociétés Sodrim, 3 Collanges, Privilège et Paris Perif, UEI.

### 4.8.5 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 :

(En nombre d'actions)	Réalisation 30/06/2014	Réalisation 31/12/2013
<b>Détenzione à l'ouverture</b>	<b>191 112</b>	<b>82 548</b>
Augmentation de la période	1 110	108 564
Cessions sur la période	-	75 942
<b>Détenzione à la clôture</b>	<b>116 280</b>	<b>191 112</b>

Le coût d'acquisition des titres achetés comme le produit de la cession des titres ont été imputés respectivement en diminution de la situation nette pour 410 k€ dont 281 k€ sur l'exercice.

#### 4.9 Provisions courantes et non courantes:

En milliers d'euros	Provisions courantes	Provisions non courantes	Provisions totales
<b>Provisions au 31/12/2012</b>	-	5 235	5 235
Entrée de périmètre			
Dotations			-
Provisions utilisées		365	365
Provisions non utilisées			
<b>Provisions au 31/12/2013</b>	-	4 870	4 870
Entrée de périmètre			
Dotations			-
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées			
<b>Provisions au 30/06/2014</b>	-	4 870	4 870

Les provisions non courantes sont constituées de provisions pour charges correspondant au montant de provision pour travaux de dépollution pour un montant de 4 500 K€ et à une provision pour risque de non recouvrement de créances pour 370 K€.

#### 4.10 Impôts différés :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-12	Variation	Solde 31-déc-13	Variation	Solde 30-juin-14
Juste valeur des immeubles	10 623	723	11 346	159	11 505
Juste valeur des immeubles destinés à être cédé	73	- 73	-		-
Juste valeur du stock parisperiph	4 246		4 246		4 246
Crédit bail	829	19	848	- 2	846
Déficit reportable	- 800	448	- 352	88	- 440
Swap de taux	- 215	49	- 166	- 9	- 175
Auto contrôle	56	- 13	43	46	88
Provision interne	97		97	51	148
Dettes rattachés au Orane	- 1 282	340	- 942	184	- 758
IAS 39	148	57	205	24	229
Marge à l'avancement	487	- 487	0	88	88
Deficit reportable uei	133		133		133
<b>Impôts différés</b>	<b>14 395</b>	<b>1 063</b>	<b>15 458</b>	<b>452</b>	<b>15 910</b>
Impots différés imputés sur les réserves		153		104	
Impots différés imputés sur le résultat des activités cédés					
<b>Impots différés imputés sur le résultat</b>		<b>910</b>		<b>348</b>	

## 4.11 Dettes financières

### 4.11.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En K€	Solde au 30 juin 2014						solde 31 12 2013
	TOTAL 2014	Part non courante	Part courante	Dont - 1 an	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	
Emprunts bancaires	56 023	51 013	5 010	5 010	16 915	34 098	57 165
Emprunts obligataires	6 482	6 482			6 482		6 482
Contrat location financement	1 154	943	211	211	1 037		1 248
<b>Endettement bancaire (a)</b>	<b>63 659</b>	<b>58 438</b>	<b>5 221</b>	<b>5 221</b>	<b>24 434</b>	<b>34 098</b>	<b>64 895</b>
Dépôt de garantie	2 027	2 027				2 027	2 032
Compte courant	9 288	9 288				9 288	9 170
Interet / ORANE	2 273	2 273			2 273		2 824
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	1 300	1 300			1 300		1 300
Ligne de financement Promotion immobilière	6 054	6 054			6 054		6 054
Découvert bancaire	994		994	994	-		1 453
<b>Total Autres passifs (b)</b>	<b>21 936</b>	<b>20 942</b>	<b>994</b>	<b>994</b>	<b>9 627</b>	<b>11 315</b>	<b>22 833</b>
<b>Sous Total Passif financier Non courant c=a+b</b>	<b>85 595</b>	<b>79 380</b>	<b>6 215</b>	<b>6 215</b>	<b>34 061</b>	<b>45 413</b>	<b>87 728</b>
Autres dettes non courantes (d)	539	539			539		531
<b>Total e=c+d</b>	<b>86 134</b>	<b>79 919</b>	<b>6 215</b>	<b>6 215</b>	<b>34 600</b>	<b>45 413</b>	<b>88 259</b>

### 4.11.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes :

#### 4.11.2.1 Tableau de variation du passif financier non courant

En K€	Capital restant dû au 31/12/2013	Augment.	Autres variation	Rembts	Capital restant dû au 30/06/2014
Emprunts auprès des ets de crédit	52 155	4 624	115	- 5 881	51 013
Emprunt obligataire	6 482				6 482
Emprunts sur crédit bail	1 037			- 94	943
Ligne de crédit sur promotion immobilière	6 054				6 054
<b>Total endettement financier non courant (a)</b>	<b>65 728</b>	<b>4 624</b>	<b>115</b>	<b>- 5 975</b>	<b>64 492</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus (b)</b>	<b>2 032</b>			<b>- 5</b>	<b>2 027</b>
Dettes pour acquisition actifs financiers	1 300				1 300
Interet / ORANE	2 824		- 312	- 239	2 273
Compte courant	9 170			118	9 288
<b>TOTAL des comptes courants(c)</b>	<b>13 294</b>	<b>-</b>	<b>- 312</b>	<b>- 121</b>	<b>12 861</b>
<b>Autres dettes non courantes (d)</b>	<b>531</b>	<b>8</b>			<b>539</b>
<b>Passif financier non courant e=a+b+c+d</b>	<b>81 585</b>	<b>4 632</b>	<b>- 197</b>	<b>- 6 101</b>	<b>79 919</b>

#### 4.11.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

En K€	Capital restant dû au 31/12/2013	Reclassement	Augment.	Autres variations	Diminut.	Dettes financière au 30/06/2014
Emprunts portant intérêt (courant)	3 840					3 840
Emprunts sur crédit bail	211					211
Découvert bancaire	1 453			- 459		994
Compte courant	-					-
Intérêt courus	1 170					1 170
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>6 674</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 459</b>	<b>-</b>	<b>6 215</b>

#### 4.12 Endettement auprès des établissements financiers.

en K€	Emprunt bancaires	Contrat location financement	TOTAL
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>65 644</b>	<b>1 431</b>	<b>67 075</b>
Souscription d'emprunts	5 460		<b>5 460</b>
Remboursement d'emprunts	- 7 457	- 183	<b>7 640</b>
Reclassement (IFRS 5)			-
Autres variation			-
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	<b>63 647</b>	<b>1 248</b>	<b>64 895</b>
Souscription d'emprunts	4 624		<b>4 624</b>
Remboursement d'emprunts	- 5 881	- 93	<b>5 975</b>
Reclassement (IFRS 5)			-
Autres variation	115		<b>115</b>
<b>Solde au 30 juin 2014</b>	<b>62 505</b>	<b>1 155</b>	<b>63 660</b>

#### 4.13 Produits des activités ordinaires :

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et des charges locatives refacturés

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Revenus locatifs	3 866	4 258	- 392
Revenus promotion immobilière	3 888	8 148	- 4 260
<b>Revenus</b>	<b>7 754</b>	<b>12 406</b>	<b>- 4 652</b>
Autres produits d'exploitation	32	6	26
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>7 786</b>	<b>12 412</b>	<b>- 4 626</b>

Le principal locataire, à savoir le Groupe Cafom, représente environ 50 % des loyers nets.

#### 4.14 Charges directement liées à l'exploitation des immeubles:

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Charges d'exploitation rattachés à l'exploitation des actifs	- 785	- 642
Travaux sur immeubles	- 304	- 128
Autres charges d'exploitations	- 1 452	- 1 157
<b>Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles</b>	<b>- 2 541</b>	<b>- 1 927</b>
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobiliere	- 3 619	- 3 373
<b>Charges opérationnelles</b>	<b>- 6 160</b>	<b>- 5 300</b>

## 4.15 Coûts de l'endettement financier

### 4.15.1 Décomposition des couts de l'endettement

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>30/06/2013</b>
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	1 213	1 396
Intérêts des comptes courants d'associés	112	119
<b>Intérêt et charges assimilées</b>	<b>1 325</b>	<b>1 515</b>
Produits des instruments de couverture		
<b>Produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>- 1 325</b>	<b>- 1 515</b>
Autres produits financiers	21	31
Impact des instrument de couverture (Swap)	- 28	92
Ecart de conversion sur les devises	205	258
Autres charges financières		
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>198</b>	<b>381</b>

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 - 525 K€. L'évaluation a été réalisée sur la base du niveau 2.

#### 4.15.2 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 30/06/2014
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	15/10/2011	5 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 5,35 % / an		1 500 k€	975 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€	930 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€	5 530 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€	113 k€
SAS WGS	In fine	2011	2 ans	In fine	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	-	2 000 k€	350 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€	2 329 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.constan t	Taux fixe 5.30%	-	8 350 k€	7 777 k€
SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 k€	3 377 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	04/2014	15 ans	Trimestriel - Amort.constat	Taux fixe 4.984%	-	4 200 k€	4 200 k€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	1 800 k€	1 154 k€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574 k€	3 132 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€	117 k€
SARL GOURBEYRE	Emprunt hypothécaire	04/2012	5 ans		Euribor 3 mois		160 k€	90 k€
SARL LOCATION GUADELOUPE	Emprunt hypothécaire	03/2008	7 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1% / an	-	1 492 k€	171 k€
<b>TOTAL (1)</b>								<b>64 392 k€</b>

Projet concernant UEI	Prêteur	Échéance	Montant souscrit à l'origine	Type	Reste dû au 30.06.14
Wallenberg Towers	DISCOUNT	03/07/2018	€ 12 350 000	In fine	₪ 12 401 939
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2014	\$462 360	In fine	\$462 360
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2014	₪ 10 583 000	In fine	₪ 10 583 000

#### 4.16 Impôts sur les bénéfices et différés:

##### 4.16.1 Décomposition de la charge d'impôt :

(en milliers d'euros)	30/06/2014	30/06/2013
Impôts exigibles		99
Impôts différés	348	2 022
<b>Charges d'impôts globale</b>	<b>348</b>	<b>2 121</b>
Résultat d'ensemble	294	5 094
Résultat net avant impôts	642	7 215
Taux d'impôts effectif moyen	54,21%	29,40%

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

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

##### 4.16.2 Rationalisation de la charge d'impôt :

(en milliers d'euros)	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net	294	5 094
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	348	2 121
Résultat taxable	642	7 215
Taux d'impôts courant en France	33,33%	33,33%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>214</b>	<b>2 405</b>
Différences permanentes	-	3
Impôt sur le résultat des sociétés mises en équivalence	255	232
Déficit non activé	389	48
<b>Charges (produits) d'impôt comptabilisés</b>	<b>348</b>	<b>2 121</b>

#### 4.17 Autres produits et charges opérationnels:

En milliers d'Euros	30/06/2014	30/06/2013
Autres produits	40	292
Autres charges	-472	-98
<b>Autres produits (charges) opérationnels</b>	<b>-432</b>	<b>194</b>

Au 30 juin 2014, les autres charges sont composées des pertes et provisions net de reprise des loyers non recouvrés pour 185 k€ et d'une indemnité de remboursement par anticipation d'un financement pour 266 k€.

#### 4.18 Effectifs :

	30/06/2014	30/06/2013
Non cadres	2	2
Cadres	1	1
<b>Effectif</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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

##### 4.19.1 Calcul de la trésorerie en K€

	30/06/2014			31/12/2013			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Disponibilités	1 955		1 955	5 892		5 892	- 3 938
Valeurs mobilières de placement			-	1 200		1 200	- 1 200
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>1 955</b>	<b>-</b>	<b>1 955</b>	<b>7 092</b>	<b>-</b>	<b>7 092</b>	<b>- 5 138</b>
Ligne de financement Sodrim			-			-	-
Découvert bancaire	993		993	1 453		1 453	- 460
<b>Trésorerie nette</b>	<b>961</b>	<b>-</b>	<b>961</b>	<b>5 639</b>	<b>-</b>	<b>5 639</b>	<b>- 4 678</b>

#### 4.19.2 Flux de trésorerie provenant de l'activité

	30/06/2014			31/12/2013			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Stocks nets	27 737		27 737	28 259		28 259	- 522
Créances d'exploitation nettes	19 854		19 854	9 833		9 833	10 021
<b>Actifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>47 591</b>	-	<b>47 591</b>	<b>38 092</b>	-	<b>38 092</b>	<b>9 499</b>
<b>Actifs courants liés à l'exploitation corrigé</b>	<b>47 591</b>	-	<b>47 591</b>	<b>38 092</b>	-	<b>38 092</b>	<b>9 499</b>
Fournisseurs	2 900		2 900	2 453		2 453	447
Dettes fiscales et sociales	5 137		5 137	5 513		5 513	- 376
Autres dettes	12 257		12 257	5 798		5 798	6 459
<b>Passifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>20 294</b>	-	<b>20 294</b>	<b>13 764</b>	-	<b>13 764</b>	<b>6 530</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>			<b>27 297</b>			<b>24 328</b>	<b>2 969</b>
<b>Variation du Besoin en Fonds de Roulement</b>							<b>2 969</b>

## 4.20 Informations sectorielles :

- Informations par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Usage mixte	Vefa	Promotion immobilière	Cumulé
Revenus locatif	1 018	1 061	250	259	1 191	87	4	-	3 867
Autres produits d'exploitation	0	0	1	7	12	0	1	10	33
Revenus promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	-	3 888	3 888
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 206	- 203	- 47	- 88	- 122	- 35	- 85	-	785
Travaux sur immeubles de placements	- 49	- 33	- 50	- 156	- 5	- 8	- 1	- 1	304
Autres charges d'exploitation	- 185	- 30	- 62	- 509	- 22	- 35	- 45	- 564	1 453
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	-	- 3 620	3 620
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	- 180	- 20	-	- 10	-	-	-	190
Résultat opérationnel courant	579	615	72	- 488	1 064	10	- 125	- 291	1 436
<b>Immeuble de placement</b>	<b>42 602</b>	<b>28 450</b>	<b>7 890</b>		<b>24 270</b>	<b>14 020</b>	<b>1 700</b>		<b>118 933</b>
<b>Passif financier</b>	<b>22 688</b>	<b>4 654</b>	<b>4 119</b>	<b>25 255</b>	<b>379</b>	<b>6 544</b>		<b>6 072</b>	<b>69 712</b>

- Informations par zone géographique

en milliers d'euros	DOM	Région parisienne	Paris	Israel	TOTAL
Revenus locatif	1 940	1 285	608	33	3 867
Autres produits d'exploitation	12	2	19		33
Revenus promotion immobilière			3 888		3 888
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	-148	-406	-231		-785
Travaux sur immeubles de placements	-5	-84	-179	-35	-304
Autres charges d'exploitation	-24	-116	-1 197	-115	-1 453
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière			-3 620		-3 620
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	30	-220			-190
Résultat opérationnel courant	1 804	460	-712	-117	1 436
<b>Immeuble de placement</b>	<b>40 920</b>	<b>35 290</b>	<b>28 339</b>	<b>14 384</b>	<b>118 933</b>
<b>Passif financier portant intérêt</b>	<b>379</b>	<b>24 037</b>	<b>39 987</b>	<b>5 309</b>	<b>69 712</b>

#### 4.21 Résultat par action :

Résultat de base	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net Part du Groupe (en K€)	802	3 286
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	9 020 316	8 240 765
Actions auto détenues	116 280	191 565
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	<b>8 904 036</b>	<b>8 049 200</b>
<b>Résultat net par action (euro)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,41</b>
Nombre d'action à créer sur conversion d'ORANE	2 475 894	3 263 452
<b>Résultat dilué par action (euro)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,29</b>

#### 4.22 Etat des garanties et nantissements donnés :

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 2014	\$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 2014	₪ 10 379 000	In fine	₪ 10 379 000	"Prime" +2	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaakov Gorsd

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2014	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. 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 %
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2023	3,315K€	Amortissable	2,329K€	
SAS WGS	BANQUE PALATINE		12,500K€	Amortissable	5,530K€	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€. 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	BANQUE PALATINE	2017	11,000K€	In fine	11,000K€	
SAS WGS	Fortis	2025	,150K€	Amortissable	,113K€	
SAS WGS	SG	2014	2,000K€	In fine	,350K€	Nantissements des titres SCBSM détenus soit 764267 titres+nantissemnet des titres obtenu par la levée d'option soit 500 000 ttres 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€		,090K€	Caution solidaire de Foncière Volta
SNC GOURBEYRE	Crédit mutuel	2017	,160K€		,117K€	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
<b>TOTAL</b>			<b>62,960K€</b>		<b>32,211K€</b>	

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2014	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
<b>TOTAL</b>			<b>62,960K€</b>		<b>32,211K€</b>	
SCI ANF	ING	2026	8,350K€	Amortissable	7,777K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SARL J HOCHE	Crédit Agricole	2023	4,000K€	In fine	3,377K€	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		2026	4,200K€	amortissable	4,200K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble+ gage de 200k€
SCI SENART	FINAMUR / OSEO	2022	2,150K€	amortissable	1,154K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI KLEBER	WURTTEMBER G	2016	4,574K€	amortissable	3,132K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2017	5,600K€	In fine	4,982K€	
SA VOLTA	PALATINE		,950K€		,975K€	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	,930K€	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	,171K€	Caution solidaire de Wgs
<b>TOTAL</b>			<b>101,276K€</b>		<b>64,392K€</b>	

- Autres engagements:

Des engagements d'achats d'actions ont été contractés avec des parties liées et sont détaillés au § 4.23.4 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 supérieure 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 499% et 46.3%.

## 4.23 Parties liées

### 4.23.1 Rémunération des dirigeants.

Les mandataires sociaux de la Société ont perçu une rémunération de 225 K€ au cours de la période.

### 4.23.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société. Au 30 juin 2014, cette avance s'élève à 9 288 K€ et a été rémunérée à un taux de 2.90 %, soit des intérêts pour la période pour un montant de 112 K€.

### 4.23.3 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 30 juin 2014, ce locataire représente environ 50 % des loyers nets. Il est enfin à noter que les Groupe CAFOM et Foncière Volta ont des administrateurs communs.

### 4.23.4 Autres éléments :

Le Groupe s'est engagé auprès de FINANCIERE HG, actionnaire de FONCIERE VOLTA, d'acquérir 1.288.233 actions de la Société SCBSM pour un montant de 9m€. A la fin de la période, le solde restant du pour cette option s'élève à 0,3 M€.

Le Groupe a levé une option d'achat auprès de la société FOCH PARTNERS, actionnaire de FONCIERE VOLTA, portant sur 500.000 actions SCBSM pour un montant de 3,8 M€. Par ailleurs, une nouvelle option a été signée fin 2011 pour l'acquisition de 300.000 actions supplémentaires pour un prix de 2,3 M€. Au 30 juin 2014, le solde restant dû pour cette option s'élève à 1,7 M€. Par ailleurs, la Société Foch Partners a facturé à la Société 3 collanges un montant de 0,2 m€ 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 fin 2014.

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.

**ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité figurant en page 2 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 21 octobre 2014

Monsieur Antoine MENARD  
Président-Directeur Général