

FONCIERE VOLTA RAPPORT FINANCIER ANNUEL



SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE DU GROUPE FONCIERE VOLTA	4
1.1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LA SOCIETE FONCIERE VOLTA	4
1.2. CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019	6
2. ACTIVITES, RESULTATS DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES ET PERSPECTIVES	7
2.1. SITUATION ET ACTIVITES DE FONCIERE VOLTA, DE SES FILIALES ET DES SOCIETES CONTROLEES	7
2.2. RESULTATS DE LA SOCIETE, DE SES FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES - PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX	12
2.3. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES	13
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE FONCIERE VOLTA EST CONFRONTE	14
2.5. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT DU GROUPE FONCIERE VOLTA	18
2.6. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE FONCIERE VOLTA	18
2.7. DECISION DE L'AUTORITE DE LA CONCURRENCE	18
2.8. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS	19
2.9. INFORMATIONS SUR LE MONTANT DES PRETS INTER-ENTREPRISES	19
2.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSEES	19
2.11. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE DU GROUPE FONCIERE VOLTA	19
3. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019	21
3.1. BILAN DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2019	21
3.2. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2019	23
3.3. ANNEXES	24
4. FILIALES, PARTICIPATIONS ET SOCIETES CONTROLEES	42
4.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS	42
4.2. PRISES DE PARTICIPATION	42
4.3. PRISES DE CONTROLE	42
4.4. CESSIION DE PARTICIPATIONS	42
4.5. PARTICIPATIONS CROISEES ET AUTOCONTROLE	42
5. COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019	43
6. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT DES SALARIES	85
6.1. RENSEIGNEMENT GENERAL SUR FONCIERE VOLTA	85
6.2. RENSEIGNEMENT GENERAL SUR LE CAPITAL SOCIAL DE FONCIERE VOLTA	87
6.3. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET DES DROITS DE VOTE	88
6.4. DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS DE PARTICIPATIONS OU DE DROITS DE VOTE	89
6.5. OPERATIONS EFFECTUEES PAR FONCIERE VOLTA SUR SES PROPRES ACTIONS	89
6.6. ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL	90
6.7. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS	90
6.8. ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES	90
6.9. MARCHES DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE FONCIERE VOLTA	91
6.10. EVOLUTION DU TITRE EN BOURSE	91
6.11. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	91
6.12. RISQUES PROPRES A FONCIERE VOLTA ET GESTION DES RISQUES FINANCIERS	91
6.13. RISQUES FINANCIERS LIES AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET MESURES POUR LES REDUIRE	92
7. PROJET D'AFFECTATION ET DE REPARTITION DES RESULTATS	92
7.1. PROJET D'AFFECTATION	92
7.2. MONTANT DES DIVIDENDES QUI ONT ETE MIS EN DISTRIBUTION AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS	92
7.3. DIVIDENDES DISTRIBUES ELIGIBLES ET NON-ELIGIBLES A L'ABATTEMENT	92
7.4. CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL	92
7.5. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	93
8. OBSERVATIONS DU COMITE D'ENTREPRISE	93
9. ACTIVITES POLLUANTES OU A RISQUES	93

10. PROCEDURES DE CONTROLES INTERNES ET DE GESTION DES RISQUES DE LA SOCIETE FONCIERE VOLTA RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE	93
10.1. OBJECTIFS DU CONTROLE INTERNE.....	93
10.2. ELEMENTS DE REFERENCE DU CONTROLE INTERNE	94
10.3. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE	94
10.4. ELEMENTS EXTERNES DU CONTROLE	95
10.5. PROCEDURE DE GESTION DES RISQUES.....	95
11. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	95
11.1. REGLES DE GOUVERNANCE	96
11.2. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	101
11.3. POLITIQUE DE REMUNERATION.....	113
11.4. REMUNERATION VERSEE AU COURS DE L'EXERCICE 2019 OU ATTRIBUEE AU TITRE DE CE MEME EXERCICE AUX MANDATAIRES SOCIAUX	119
11.5. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	122
11.6. DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL, PAR APPLICATION DES ARTICLES L. 225-129-1 ET L. 225-129-2 DU CODE DE COMMERCE.....	122
12. RAPPORTS COMPLEMENTAIRES.....	134
12.1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHATS D'ACTIONS	134
12.2. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	134
13. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	135
13.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019	135
13.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019	2
14. MANDATS ET HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	2
14.1. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	2
14.2. OBSERVATIONS FAITES PAR L'AMF SUR TOUTES PROPOSITIONS DE NOMINATION OU DE RENOUVELLEMENT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	2
15. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	2
16. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	2
17. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	2

* *

*

1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DU GROUPE FONCIÈRE VOLTA

1.1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX 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.

Fondée en 1986 et ayant totalement recentré son activité sur l'immobilier en 2007, la société Foncière VOLTA s'est depuis lors développée en procédant à des acquisitions ou des créations de filiales. Ainsi, le 31 mars 2008, une assemblée générale extraordinaire a approuvé l'acquisition par Foncière VOLTA de 100 % des sociétés SAS WGS, SCI SAINT MARTIN DU ROY et SNC CRIQUET.

La société Foncière VOLTA détient également directement (9,98%), via sa filiale WGS (11,33%), ainsi que des options d'achat sur actions via WGS (2,21%), une participation au capital d'une autre foncière, SCBSM (Société centrale des bois et scieries de la Manche), spécialisée dans les bureaux et commerces

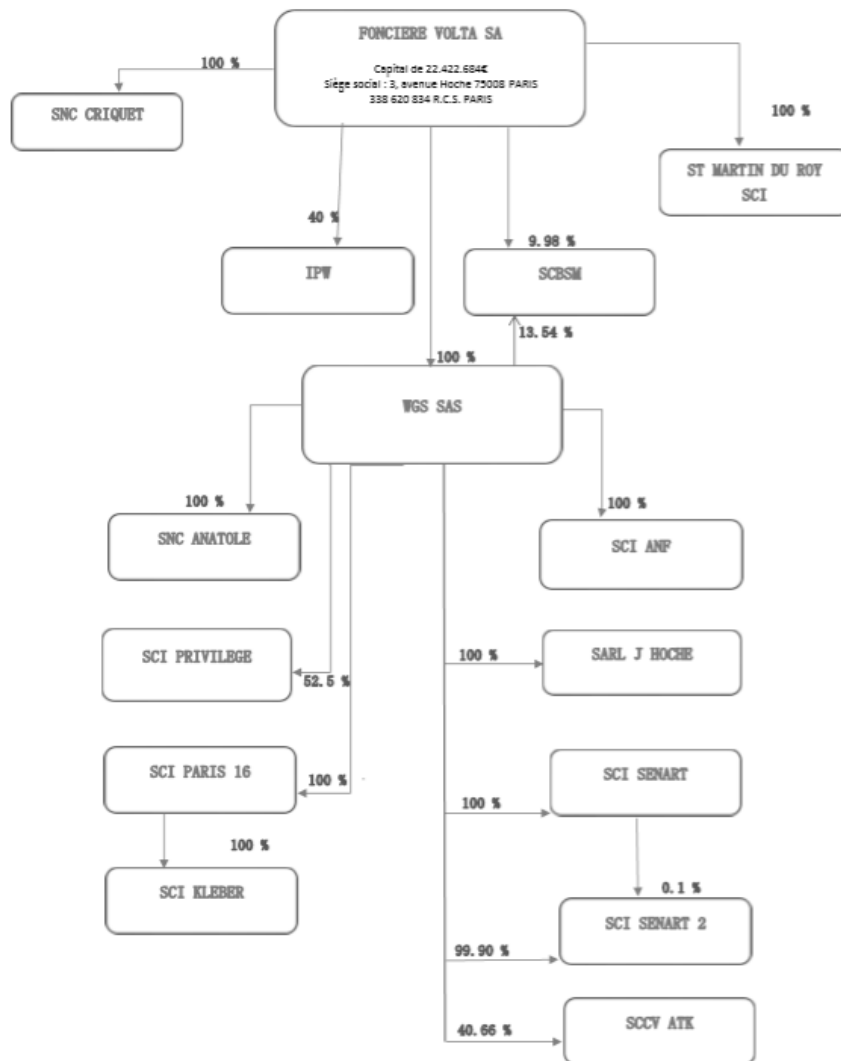
La société Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par leur répartition géographique.

S'agissant du financement de ses activités, la société Foncière Volta a réalisé plusieurs émissions obligataires :

- E
n juin 2010, elle a réalisé une émission d'obligations remboursables en actions nouvelles ou existantes (ORANE). 3.263.554 ORANE ont été souscrites, pour un montant total de 14.5m€, notamment par une partie des actionnaires de la société Foncière VOLTA par incorporation de leur compte courant d'associés. La durée de l'emprunt est de 10 ans et arrivera à échéance en 2020. Au 31 décembre 2019, il reste 282 440 ORANE en circulation.
- E
n juin 2012, la société Foncière VOLTA a émis des obligations remboursables pour un montant total de 5.6m€. Les obligations seront amorties le 13 juin 2020. Au 31 décembre 2019, le montant restant à rembourser est de 2.2m€.
- E
nfin, en décembre 2017, elle a réalisé une émission obligataire d'un montant de 21.3m€, arrivant à échéance en décembre 2022.

Au 31 décembre 2019, la société Foncière VOLTA avait un capital de 22.4m€ réparti en 11.211.342 actions.

La société Foncière VOLTA a réalisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 un chiffre d'affaires de 101 101 K€ (dont 6 101 K€ de revenu locatifs) pour un résultat net de 58 888 K€, comme il sera plus amplement exposé à l'article 2.3 du présent rapport.



1.2. CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Données consolidées	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	6 101	5 814
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	65 506	3 885
Variation de valeur / dépréciation des immeubles	2 226	- 1 617
Résultat net part du Groupe	43 251	2 288
Valeur du patrimoine HD	115 900	134 841
Actif Net Réévalué de reconstitution par action (en k€)	31/12/2019	31/12/2018
Nb d'actions	11 211 342	11 155 145
Actions restant à créer après orane	282 440	338 637
Total des capitaux propres - part du Groupe	121 294	77 856
Impôt différé sur juste valeur des immeubles de placement	10 982	9 824
Juste valeur des instruments financiers nets d'impôts différés	56	76
ANR de liquidation	132 332	87 756
ANR par action HD	11,51	7,64
Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan	7 850	7 259
ANR de reconstitution	140 182	95 015
ANR de reconstitution par action	12,20	8,27

Ratio Loan To Value (LTV)

En K€	31/12/2019	31/12/2018
Immeuble de placement	115 900	110 706
Stock (hors promotion)	-	24 135
Actifs destinés à être cédés	-	-
TOTAL des actifs	115 900	134 841
Total Endettement ⁽¹⁾	19 119	73 491
<u>LTV (hors activité de promotion)</u>	<u>16.50%</u>	<u>54.50%</u>

(1) 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. Ils intègrent la trésorerie nette du groupe.

2. ACTIVITÉS, RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES ET PERSPECTIVES

2.1. SITUATION ET ACTIVITÉS DE FONCIÈRE VOLTA, DE SES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

2.1.1. Environnement économique (Sources CW)

La France résiste au « slow down »

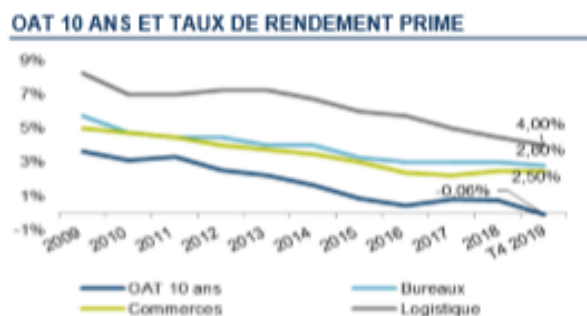
La Commission Européenne a abaissé en décembre dernier ses perspectives de croissance pour l'Eurozone qui ne seraient que de 1,2% en 2020. Les tensions commerciales sino-américaines et le ralentissement économique en Chine pénalisent fortement l'économie allemande dont la croissance du PIB serait comprise entre 0,4% et 0,6% en 2019. L'économie française portée par les services et la consommation intérieure résiste à ce contexte morose avec une croissance prévisionnelle de 1,3% en 2019, selon l'INSEE. En 2020 la croissance française serait de 1,1%, au même niveau que l'Eurozone, selon la Banque de France. Le taux de chômage en France continuerait de diminuer ; positionné à 8,4% fin 2019 selon l'INSEE, une nouvelle baisse de 0,3 point est annoncée d'ici fin 2020.

Taux Directeurs

“whatever it takes...” 2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de -0,4 à 0,5% et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les Etats européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

OAT & Taux de rendement

Longue vie aux taux négatifs En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4ème trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,06%. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.



2019, l'année qui valait 35 milliards d'euros

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers banalisés confondus 35,4 milliards d'euros (+9% en un an). Le 4ème trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de l'an dernier. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11%) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses. L'année 2020 pourrait enregistrer un volume d'investissement à nouveau supérieur à 30 milliards d'euros, confirmant la poursuite sur le marché français d'un nouveau cycle entamé en 2017.

L'Ile-de-France : Navire amiral du marché de l'investissement en France

L'Ile-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12% en un an), elle concentre 85% de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne décennale à 80%. Les investissements en régions ont, quant à eux, concentré 15% du volume total de 2019, contre 18% en 2018. La part des portefeuilles s'élève quant à elle à 24% du volume total, similaire au ratio relevé en 2018. Les cessions et externalisations immobilières des opérateurs de la distribution alimentaire (CARREFOUR, CASINO) auront cette année dynamisé le marché de l'investissement coté vendeurs; alors que coté investisseurs, les transactions de portefeuille ont été nombreuses tant en commerces qu'en logistique.



2.1.2. Analyse de l'évolution des affaires

Foncière Volta a réalisé les opérations de cessions pressenties dans l'année (SNC Paris Periph et titres UEI), finalisé l'ouverture de l'hôtel Riquet, et entamé le déploiement des ressources dégagées pour réaliser des opérations à valeur ajoutée principalement en Ile de France.

▪ Cessions

Cession de l'actif et des parts détenus sur la SNC Paris Périph

La société Foncière VOLTA a conclu via la société PARIS PERIPH, le 12 février 2019, une promesse unilatérale de vente au profit de BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL de son actif immobilier situés 77 rue des Rosiers à ST OUEN SUR SEINE, d'une superficie d'environ 24.817 m2 au sol, composé de onze parcelles. L'acte de cession a été conclu le 26 juin 2019 pour un montant de 95 M€.

La promesse irrévocable de cession de 25 % des parts sociales de la filiale Paris Périph détenues par WGS a été exercée le 24 juin 2019 par la société Foch Partner pour un montant de 1 125 K€.

Enfin, suite à la distribution des résultats de la cession de l'actif de ST OUEN, Foncière Volta a finalisé son désengagement de la SNC Paris-Periph en cédant les 75% restants parts sociales à Foch Partners pour un montant 941 K€.

Cession des titres Union Europa Israel

Foncière Volta (et sa filiale WGS) a concrétisé une première étape de son désengagement de UEI à travers la cession de ces titres à Foch Partners. La cession de ses créances d'un montant net comptable de 5.749 K€ est en cours de finalisation. Un accord a été signé le 16 décembre 2019 entre les différentes parties prenantes définissant les modalités de cession de cette créance, à savoir échange des créances sur UEI à Foch Partners Luxembourg en contrepartie de 20.000.000 actions Ybox Investment et un remboursement en numéraire de 600 K€. Les titres Ybox ont été valorisé à leur valeur nette comptable, soit 0.99 NIS par action. Comptablement, l'évaluation des titres Ybox reçus en échange a été faite sur la base du cours de bourse de clôture de YBOX à la date de la transaction (soit 0,73 NLS) entraînant une dépréciation de 1.391 K€.

▪ Actifs en stabilisation

Finalisation des travaux rue Riquet et mise en location de l'actif

Le 24 décembre 2019, la commission de sécurité a donné son avis favorable à l'ouverture de l'hôtel Riquet et sa mise en exploitation.

▪ Développement

Conformément à sa stratégie de déploiement principalement en Ile de France, Foncière Volta s'est positionné sur plusieurs opérations à valeur ajoutée dont :

L'acquisition d'un immeuble de rendement à Boulogne Billancourt occupé en totalité par l'enseigne Franprix avec un potentiel de création de valeur à travers une surélévation en accord avec le locataire.

La conclusion de deux promesses pour des immeubles à Paris, un immeuble de bureau d'environ 2000m² dans le 18^{ème} arrondissement et un immeuble mixte habitation et commerce dans le 10^{ème} arrondissement. Ces deux opérations devraient être finalisées au cours du 1^{er} semestre 2020.

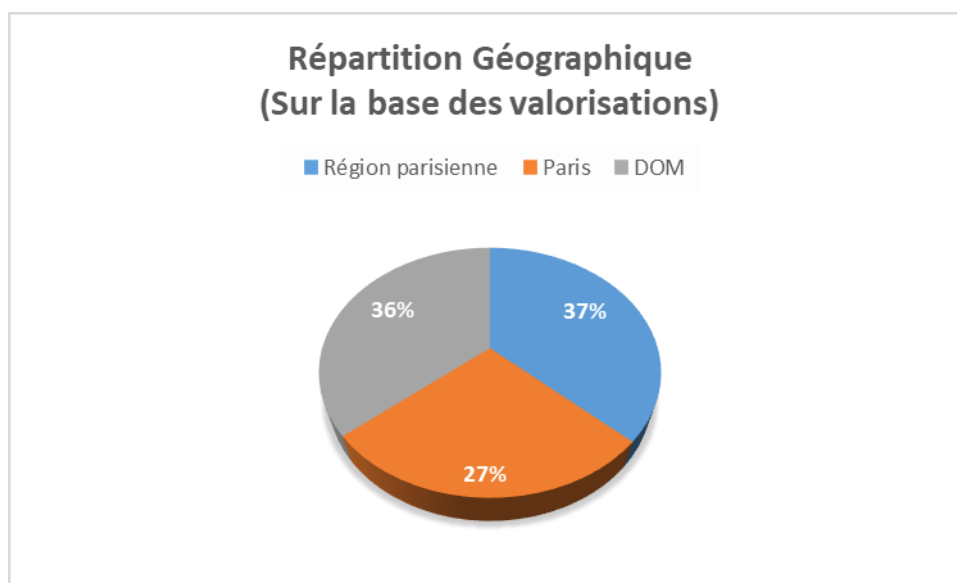
Enfin, le groupe s'associe au groupe PRD, leader Français de développement d'entrepôts logistiques, dans la création d'un entrepôt de dernière génération en Chine à Shenzhen. Il occupera une surface de 40 000 m². Foncière Volta a donc acquis, sur l'exercice, 40% des titres de la société IPW pour un montant de 1 M€, et fait un apport de 1.5 M€ en compte courant.

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

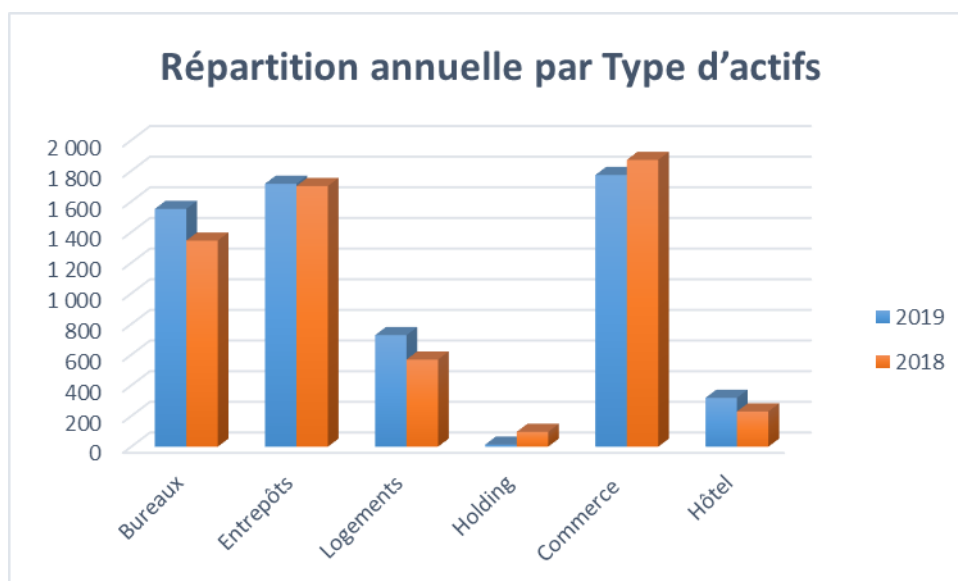
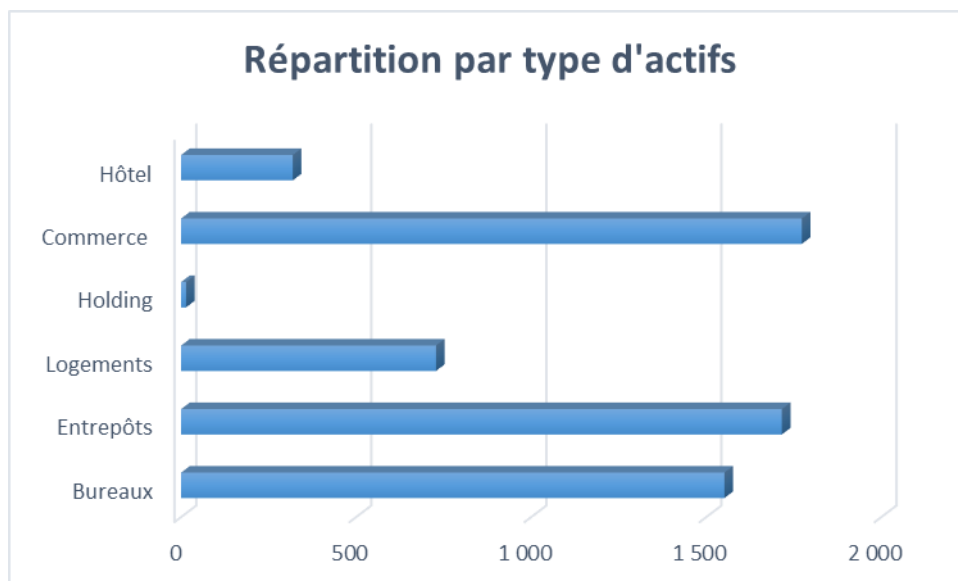
La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière VOLTA s'élève à 115,9 M€ au 31 décembre 2019. Elle peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par leur répartition géographique.

La répartition géographique du patrimoine est la suivante avec une 64% des actifs (en valeur) situés à Paris et en Ile de France.

Répartition Géographique (Sur la base des valorisations)



Répartition des revenus locatifs consolidés (loyers hors charges)



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 1 099 422 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, contre 918 762 € réalisé au cours de l'exercice précédent.

Il s'agit principalement de prestations facturées à ses filiales.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 2 546 988 € contre 1 141 451 € au titre de l'exercice précédent. Cette évolution est liée à des dons pour 500 000 €, un surcout de la masse salariale pour 746 209 € et aux coûts rattachés à l'acquisition d'un actif situé à Boulogne Billancourt pour un montant de 206 000 €.

Résultat financier

Le résultat financier fait apparaître un bénéfice de +7 969 505 € contre une perte de (- 2 782 544) € au titre de l'exercice précédent. Le résultat financier est fortement amélioré par la distribution de dividende de la filiale Paris Periph.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève au 31 décembre 2019 à -3 250 751 € contre (- 20 686) € au titre de l'exercice précédent. Le résultat exceptionnel est fortement impacté par la moins-value constatée sur la cession des titres de Paris Periph et des titres Union Europa Israel.

Résultat net

Le résultat net est de 3 543 173 € au 31 décembre 2019.

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 9 325 € et qui ont donné lieu à une imposition de 2 611 €.

Bilan résumé

<i>En K€uros</i>	2019	2018
Actif immobilisé	63 262	76 942
Actif circulant	56 723	7 142
Prime de remboursement des obligations	0	0
Capitaux propres	57 707	53 914
Provisions	0	0
Autres passif	62 278	30 171
TOTAL BILAN	119 985	84 085

2.3. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Analyse de la croissance

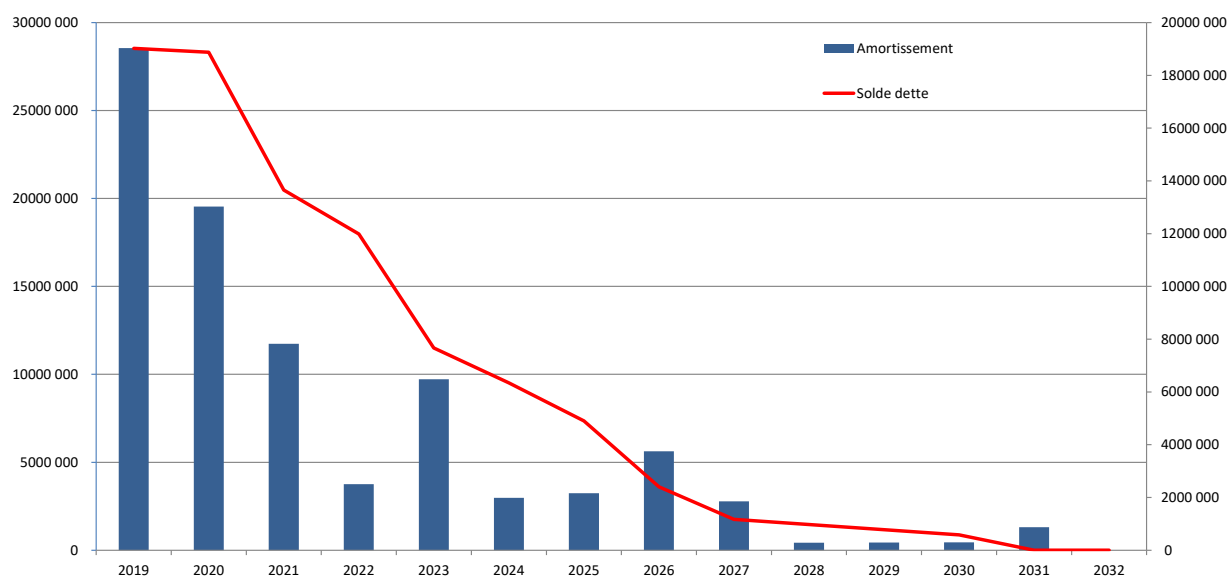
Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2019 s'élève à 101 101 k€ correspondant exclusivement à des revenus locatifs et à la vente du programme immobilier situé à Saint Ouen. Les revenus locatifs de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ressortent à 6 101 K€ contre 5 814 K€ au 31 décembre 2018.

Analyse de la structure financière

La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière VOLTA s'élève à 115,9 M€ au 31 décembre 2019.

L'endettement net (hors comptes courants, cf § 7.10.3 de l'annexe des comptes consolidés) de la Société s'élève à 19.1 M€ à fin 2019 contre 73,5 M€ au 31 décembre 2018.

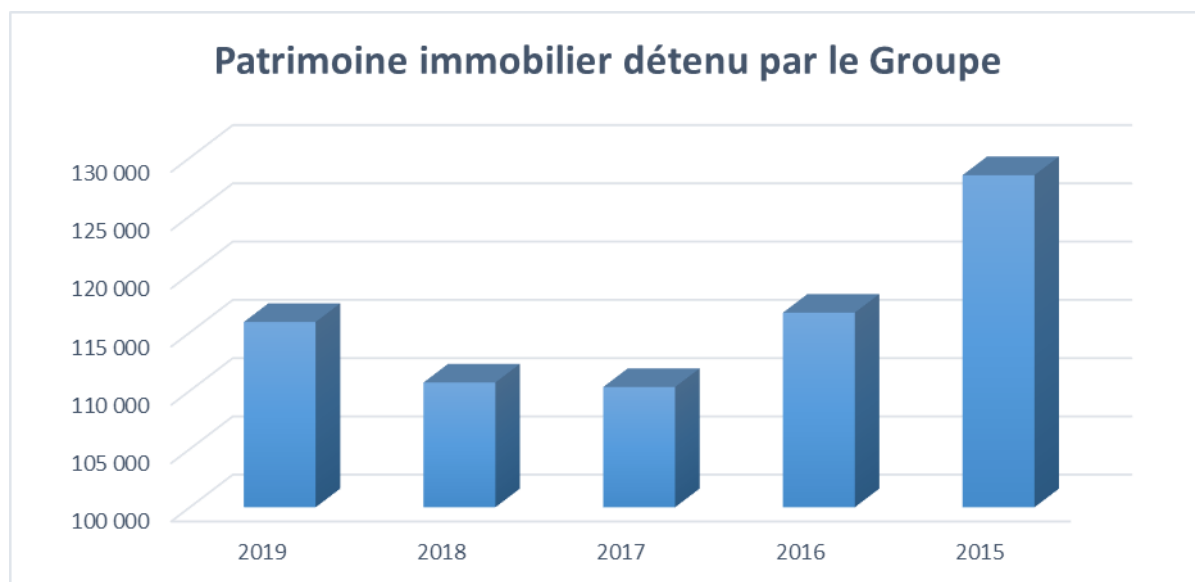
Maturité de la dette bancaire



Sources : Foncière VOLTA

Les principales échéances de 2020 concernent le refinancement de projets finalisés dont CRIQUET.

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe au 31 décembre 2019 a été évalué par des experts indépendants selon des modalités détaillées dans les annexes des comptes consolidés.



La baisse de valeur en 2019 par rapport à 2018 est liée à la cession de l'actif Paris Periph et l'impact de la cession des titres UEI.

2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE FONCIÈRE VOLTA EST CONFRONTÉ

2.4.1. 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.

2.4.2. 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 le 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 cohérents avec les valeurs de marché. 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 2019, ce locataire représente environ 38,8 % des loyers nets. Compte tenu des différents projets de développement futurs de la Société, ce pourcentage sera amené à diminuer.

Au 31 décembre 2019, les 10 principaux locataires représentent environ 52,8 % 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.

2.4.3. 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 4 800 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 comprise entre 6,2% et 7,5 % selon les actifs, pour tenir compte des frais et droits de mutation.

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.

2.4.4. Risque de liquidité, Risque de taux

L'endettement net financier (hors comptes courants et activité de promotion) du groupe s'élève à 19 119 k€ au 31 décembre 2019.

L'essentiel de la dette est constitué de crédits amortissables à long terme, et de dettes obligataires à court et moyen terme.

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, Crique 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 a permis 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 caractère spéculatif. Ces opérations auront vocation à préserver le contrôle sur nos charges financières.

Nota : une augmentation de 50 points de base des taux d'intérêt entraînerait un accroissement de la charge financière de 210 000 €

2.4.5. Risque de change

Suite au désengagement du Groupe avec sa filiale UEI dont l'activité était localisée en Israël, le groupe n'est plus exposé aux risques de changes.

2.4.6. 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.

A la connaissance des dirigeants de la Société, cette dernière ne supporte aucune charge liée à un risque industriel ou environnemental.

2.4.7. Risques liés à l'activité de développement

Les projets en développement sont soumis pour partie à la disponibilité de réserves foncières, et de leur coût d'acquisition, et donc de facteurs que le groupe Volta ne peut pas maîtriser complètement.

Cette activité est également exposée aux évolutions des coûts de construction, ainsi que les aléas inhérents à des chantiers de démolition/restructuration. 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 politique de transfert de risques qui se matérialise dans la mesure du possible par la contractualisation de missions globales et forfaitaires.

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

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 développement.

Le groupe envisage de réaliser quelques acquisitions ciblées principalement à Paris et en Ile de France. De continuer à arbitrer de manière opportuniste des actifs et des participations arrivés à maturité notamment l'entrepôt de Thiais.

2.7. DÉCISION DE L'AUTORITÉ DE LA CONCURRENCE

Les sociétés du Groupe n'ont fait l'objet d'aucune procédure ni sanction pour pratiques anticoncurrentielles.

2.8. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS :

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

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	38						385					
Montant total des factures concernées HT	180896	65186	84245	0	255734	586062	360 433	270 210	443 721	349 907	2 300 668	3 724 939
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	4, %	1,33 %	1,71 %	0,00 %	5,21 %	11,93 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							6, %	4, %	7, %	5, %	36, %	58, %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Montant total des factures exclues HT	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels						☐ Délais contractuels					

2.9. INFORMATIONS SUR LE MONTANT DES PRETS INTER-ENTREPRISES

Néant

2.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSÉES

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

2.11. EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DU GROUPE FONCIÈRE VOLTA

Le Groupe est vigilant et évalue régulièrement les risques que la crise sanitaire actuelle fait peser sur l'économie en général et sur la valeur de ses actifs en particulier.

Aucune incidence n'est constatée dans les comptes au 31 décembre 2019.

La société Foncière Volta a décidé d'accompagner ses locataires de commerces non alimentaire en annulant le loyer d'avril 2020 (soit un montant de 283 K€). Au-delà, le Groupe est en discussion avec les locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles afin d'aménager, au cas par cas, les modalités de paiement des loyers.

A ce stade, le Groupe Foncière Volta n'est pas en mesure d'évaluer l'impact de l'épidémie de Covid-19 sur la valeur de ses actifs. Son impact devrait rester limité sur ses flux de trésorerie à court terme, le groupe possédant en outre une trésorerie nette confortable au 31 décembre 2019 de 48 M€.

3. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

3.1. BILAN DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
Actif immobilisé				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires	18 325	18 100	225	225
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	346 000		346 000	346 000
Constructions	1 384 000	470 622	913 378	990 882
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	108 586	4 149	104 438	15 598
Immobilisations en cours	3 500		3 500	
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	57 623 864	1 813 000	55 810 864	57 206 404
Créances rattachées à des participations	13 393 912	7 310 353	6 083 559	18 380 803
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				2 201
TOTAL (I)	72 878 188	9 616 223	63 261 965	76 942 113
Actif circulant				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	3 366 900		3 366 900	
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	4 620 926	32 222	4 588 704	3 818 881
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	1 652		1 652	2 417
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	44 644		44 644	69 625
. Autres	15 505 888		15 505 888	1 160 814
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	33 197 268		33 197 268	2 072 610
Instruments de trésorerie				
Charges constatées d'avance	17 977		17 977	18 073
TOTAL (II)	56 755 256	32 222	56 723 034	7 142 421
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
TOTAL ACTIF (0 à V)	129 633 444	9 648 445	119 984 998	84 84

PASSIF		Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 22 422 684)		22 422 684	22 310 290
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		37 883 129	37 745 446
Ecart de réévaluation			
Réserve légale		155 501	155 501
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		721 216	721 216
Report à nouveau		-7 018 584	-4 608 000
Résultat de l'exercice		3 543 173	-2 410 584
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)		57 707 119	53 913 869
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles		1 256 858	
Autres Emprunts obligataires		23 507 500	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts		3 119 998	725 141
. Découverts, concours bancaires		26 822	3 126
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers		18 313 890	25 053 433
. Associés et assimilés		2 114 936	3 437 682
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		137 129	155 291
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel		4 236	4 533
. Organismes sociaux		31 457	22 179
. Etat, impôts sur les bénéfices		12 772 006	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		737 931	635 716
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés		126 154	55 656
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		120 309	69 530
Instruments de trésorerie			

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
Produits constatés d'avance	8 653	8 376
TOTAL (IV)	62 277 879	30 170 665
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	119 984 998	84 084 534

3.2. COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	1 099 422		1 099 422	918 762
Chiffres d'affaires Nets	1 099 422		1 099 422	918 762
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			3 073	3 726
Autres produits			20 130	161 546
Total des produits d'exploitation (I)			1 122 625	1 084 035
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			3 246 900	
Variation de stock (marchandises)			-3 366 900	
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			1 470 159	809 343
Impôts, taxes et versements assimilés			80 553	13 562
Salaires et traitements			709 195	140 700
Charges sociales			246 786	69 072
Dotations aux amortissements sur immobilisations			90 179	78 698
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			32 222	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			37 893	30 077
Total des charges d'exploitation (II)			2 546 988	1 141 451
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-1 424 363	-57 417
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			9 595 837	357 229
Produits des autres valeurs mobilières et créances			733 010	
Autres intérêts et produits assimilés				35 954
Reprises sur provisions et transferts de charges			969 446	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
Total des produits financiers (V)			11 298 293	393 183

	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
	France	Exportations	Total
Dotations financières aux amortissements et provisions			2 095 416
Intérêts et charges assimilées			1 233 372
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			
Total des charges financières (VI)			3 328 788
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			7 969 505
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			6 545 142
			-2 839 961

	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 519 251	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	2 519 251	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	39 803	20 686
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 730 199	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	5 770 002	20 686
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-3 250 751	-20 686
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-248 782	-450 062
Total des Produits (I+III+V+VII)	14 940 169	1 477 217
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	11 396 996	3 887 802
RESULTAT NET	3 543 173	-2 410 584
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier		

3.3. ANNEXES

L'exercice social clos le 31 décembre 2019 a une durée de douze mois.

L'exercice clos le 31 décembre 2018 avait une durée de douze mois.

Le total du bilan avant affectation du résultat est de 119 984 998 €.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 3 543 173 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par le dirigeant.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France et conformément aux dispositions du règlement n° 2016-07 du 4 novembre 2016 de l'Autorité des Normes Comptables, modifiant le règlement n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe du coût historique,
- non compensation des actifs et passifs du bilan, ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

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.

Immobilisations corporelles

1 - Valeur d'entrée

La valeur d'entrée des immeubles correspond au coût d'acquisition

Les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

2 - Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements :

Bâtiment	15 à 20 ans
Installations et aménagements	15 à 20 ans
Agencements et équipements	1 à 5 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle. La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

Foncière Volta procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable.

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.

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 et des perspectives de création de valeur sur les projets immobiliers portés par ces sociétés.

Lorsque la valeur actuelle de l'entreprise est inférieure à la valeur brute des titres de participation, et si la situation le justifie, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

Si les titres de participation sont entièrement dépréciés et qu'une dépréciation complémentaire est nécessaire, Celle-ci est portée par ordre de priorité aux créances rattachées aux participations (comptes courant, créances clients) puis aux provisions pour risques et charges.

Foncière Volta a concrétisé une première étape de son désengagement de UEI à travers la cession de ces titres à Foch Partners. La cession de sa créance d'un montant net comptable de 1 307 K€ est en cours de finalisation.

Un accord a été signé le 16 décembre 2019 entre les différentes parties prenantes définissant les modalités de cession de cette créance, à savoir échange des créances sur UEI à Foch Partners Luxembourg en contrepartie de 6.000.000 actions Ybox Investment et un remboursement en numéraire de 180 K€. Les titres Ybox ont été valorisés à leur valeur nette comptable, soit 0.99 NIS par action.

Comptablement, l'évaluation des titres Ybox reçus en échange a été faite sur la base du cours de bourse de clôture de YBOX à la date de la transaction (soit 0,73 NLS) entraînant une dépréciation de 570 K€. A la date du 18 juin 2020, le cours de bourse est de 0.49 NIS.

Au 31/12/2019, la société a provisionné un complément de provision pour dépréciation du compte courant de la SNC CRIQUET pour un montant de 1 524 K€ portant la provision à un total de 5 975 k€. Cette dépréciation du compte courant s'ajoute à la dépréciation des titres de participation déjà constatée de 1 813 k€.

La société ne possède pas d'actions propres.

Stock

La société a acquis le 06 décembre 2019 un immeuble à usage commercial. Cet achat a été réalisé sous le régime de marchand de biens. Il a donc été enregistré en stock. Les stocks sont valorisés au prix de revient. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable

Créances

Les créances 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.

Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières sont composés des emprunts auprès des établissements de crédit à hauteur de 3 120 k€, de dépôts et cautionnement reçus à hauteur de 26 k€ et des ORANE et autres emprunts obligataires suivants :

- Orane pour un montant de 1 256 858 € correspondant à 282 440 Orane d'une valeur nominale unitaire de 4.45 € et remboursables en juillet 2020 (sur 3 253 017 Orane émises en 2010, 2 970 577 Orane ont été converties en actions, à raison de 1 action nouvelle d'une valeur nominale de 2 € pour une Orane).
- 38 obligations d'un montant unitaire remboursable de 58 750 €, soit pour un montant de 2 232 500 €. Sur les 112 obligations émises en 2012 à l'origine de cet emprunt, 9 ont été remboursées en 2013 et 65 en 2018
- un emprunt obligataire de 21 275 000 € réalisé en une tranche de 14 850 000 € émise le 28 décembre 2017 et une tranche de 6 425 000 € émise le 9 février 2018, portant intérêt au taux de 4.75 % l'an et venant à échéance le 28 décembre 2022.

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 application de cette convention les filiales versent à la Foncière Volta à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé leur résultat de l'exercice en l'absence d'intégration.

En cas de déficit ou de moins-value nette à long terme, les sociétés intégrées reçoivent à titre définitif de la société Foncière Volta une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés, immédiate ou virtuelle, procurée par lesdits déficits ou moins values à long terme.

Evènements caractéristiques de l'exercice

Foncière Volta a finalisé son désengagement de la SNC Paris-Periph en cédant ces parts sociales à Foch Partners pour un montant 188 K€.

Foncière Volta a concrétisé une première étape de son désengagement de UEI à travers la cession de ces titres à Foch Partners pour 1€.

Conformément à sa stratégie de déploiement principalement en Ile de France, Foncière Volta a procédé à l'acquisition d'un immeuble de rendement à Boulogne Billancourt occupé en totalité par l'enseigne Franprix avec un potentiel de création de valeur à travers une surélévation en accord avec le locataire.

De plus, Foncière Volta a conclu deux promesses pour des immeubles à Paris, un immeuble de bureau d'environ 2000m2 dans le 18ème arrondissement et un immeuble mixte habitation et commerce dans le 10ème arrondissement. Ces deux opérations devraient être finalisée dans 1er semestre 2020.

Enfin, Foncière Volta s'associe au groupe PRD, leader Français de développement d'entrepôts logistiques, dans la création d'un entrepôt de dernière génération en Chine à Shenzhen. Il occupera une surface de 40 000 m². Foncière Volta a donc acquis, sur l'exercice, 40% des titres de la société IPW pour un montant de 1 M€, et fait un apport de 1.5 M€ en compte courant.

Evènements postérieurs à la clôture

La Société est vigilante et évalue régulièrement les risques que la crise sanitaire actuelle fait peser sur l'économie en général et sur la valeur de ses actifs en particulier.

Aucune incidence n'est constatée dans les comptes au 31 décembre 2019.

La société Foncière Volta a décidé d'accompagner ses locataires de commerces non alimentaires et est en discussion avec les locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles afin d'aménager, au cas par cas, les modalités de paiement des loyers.

A ce stade, la société Foncière Volta n'est pas en mesure d'évaluer l'impact de l'épidémie de Covid-19 sur la valeur de ses actifs. Son impact devrait rester limité sur ses flux de trésorerie à court terme, la Société possédant en outre une trésorerie nette confortable au 31 décembre 2019 de 33 M€.

FONCIERE VOLTA

Annexe - Compléments d'information

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes
- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Composition du capital social
- Ventilation du chiffre d'affaires net
- Engagements financiers
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Effectif moyen
- Liste des filiales et participations

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	18 325		
Terrains	346 000		
Constructions sur sol propre	1 384 000		2 195 789
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			36 131
Matériel de bureau, informatique, mobilier	6 565		9 139
Emballages récupérables et divers	12 000		82 819
Immobilisations corporelles en cours			3 500
Avances et acomptes			
TOTAL	1 748 565		2 327 378
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	83 584 589		3 191 523
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	2 201		
TOTAL	83 586 790		3 191 523
TOTAL GENERAL	85 353 680		5 518 901

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			18 325	
Terrains			346 000	
Constructions sur sol propre		2 195 789	1 384 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport		36 131		
Matériel de bureau, informatique, mobilier		1 937	13 767	
Emballages récupérables et divers			94 819	
Immobilisations corporelles en cours			3 500	
Avances et acomptes				
TOTAL		2 233 857	1 842 086	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations		15 758 335	71 017 776	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		2 201		
TOTAL		15 760 536	71 017 776	
TOTAL GENERAL		17 994 394	72 878 188	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	18 100			18 100
Terrains				
Constructions sur sol propre	393 118	87 061	9 557	470 622
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2 967	3 119	1 937	4 149
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	396 084	90 179	11 494	474 770
TOTAL GENERAL	414 185	90 179	11 494	492 870

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	87 061				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	3 119				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	90 179				
TOTAL GENERAL	90 179				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	2 782 446 5 214 937	2 095 416 32 222	969 446	1 813 000 7 310 353 32 222
TOTAL Dépréciations	7 997 383	2 127 638	969 446	9 155 575
TOTAL GENERAL	7 997 383	2 127 638	969 446	9 155 575
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		32 222 2 095 416	969 446	

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	13 393 912	2 643 062	10 750 850
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	4 620 926	4 620 926	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	44 644	44 644	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	13 345 353	13 345 353	
Débiteurs divers	2 162 188	2 162 188	
Charges constatées d'avance	17 977	17 977	
TOTAL GENERAL	33 585 000	22 834 150	10 750 850
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	1 256 858	1 256 858		
Autres emprunts obligataires	23 507 500		23 507 500	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	26 822	26 822		
- plus d'un an	3 119 998	108 939	637 654	2 373 405
Emprunts et dettes financières divers	18 313 890	18 313 890		
Fournisseurs et comptes rattachés	137 129	137 129		
Personnel et comptes rattachés	4 236	4 236		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	31 457	31 457		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	12 772 006	12 772 006		
- T.V.A	737 931	737 931		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	126 154	126 154		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe, associés et assimilés	2 114 936	2 114 936		
Autres dettes	120 309	120 309		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	8 653	8 653		
TOTAL GENERAL	62 277 879	35 759 320	24 145 154	2 373 405
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations		57 623 864	
Créances rattachées à des participations		13 393 912	
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	242 000	4 304 564	
Autres créances		13 345 353	
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	6 302		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation		9 595 637	
Autres produits financiers			
Charges financières			

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	41 958
Emprunts et dettes financières divers	1 248 296
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	103 150
Dettes fiscales et sociales	129 299
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	43 841
TOTAL	1 566 544

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	17 977	8 653
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	17 977	8 653

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	11 155 145	2,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	56 197	2,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	11 211 342	2,00

Variation des capitaux propres

Libellé	31/12/2018	Affectation Résultat	Dividende	Autres mvt	31/12/2019
Capital	22 310 290			112 394	22 422 684
Prime émission	37 745 446			137 683	37 883 129
Réserve légale	155 501				155 501
Autres réserves	721 216				721 216
RAN	-4 608 000	-2 410 584			- 7 018 584
Résultat	- 2410 584	2 410 584		3 543 174	3 543 174
TOTAL	53 913 869	0		3 793 251	57 707 120

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises	
Ventes de produits finis	
Prestations de services	1 099 422
TOTAL	1 099 422

Répartition par marché géographique	Montant
France	1 099 422
Etranger	
TOTAL	1 099 422

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions (1) Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés (2)	24 700 000
TOTAL	24 700 000
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	Néant

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

(1) Détail des avals et cautions

Cautions solidaires :

Société concernée	Bénéficiaire	Montant emprunt	Montant caution solidaire
ANF	ING Lease France	8 400 000	8 400 000
Criquet	Socfim	8 000 000	8 000 000
Privilège	Socfim	2 450 000	1 290 000
Sénart 2	Finamur et BPIFrance	3 695 000	3 695 000
	Total	22 545 000	21 385 000

Garantie à première demande :

Société concernée	Bénéficiaire	Montant emprunt	Montant garanti
Saint Martin du Roy	Fortis	3 315 000	3 315 000
	Total	3 315 000	3 315 000

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes se ventilent comme suit :

	2018	2019
CONCEPT AUDIT	60 000	60 000
PWC	60 000	60 000
TOTAL	120 000	120 000

Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	1	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	1	
Ouvriers		
TOTAL	2	

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
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SAS WGS	3 071 413	20 046 789	100	40 838 887	40 838 887	0		3 628 506	28 725 513	
SNC CRIQUET	1 000	-8 258 923	100	1 813 000	0	8 071 617		93 493	-1 742 705	
SNC ST MARTIN	150	-1103 828	100	4 561 000	4 561 000	1 179 233		751 331	161 762	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
SCBSM	33 965 000	105 870 000	10	9 410 977	0	0		3 201 000	-4 113 000	
IPW	2 500 000		40	1 000 000	1 000 000	1 500 000				
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

* La société Foncière VOLTA détient 1 365 038 actions de la société SCBSM (9,92 % du capital).

Elle détient également une option d'achat portant sur 300 000 actions de la société SCBSM (2,32 % du capital) exerçable à tout moment jusqu'au 31 décembre 2020 au prix de l'ANR par action.

La société WGS, filiale à 100 % de la société Foncière VOLTA détient directement 1 538 756 actions et droits de vote de la société SCBSM (10,91 % du capital social).

Au 31 décembre 2015, la société SCBSM détenait 470 668 actions et droits de vote de la société Foncière VOLTA (4,22 % du capital social et des droits de vote).

4. FILIALES, PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

4.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société	% de détention
SCI ST MARTIN DU ROY	100.00 %
SNC CRIQUET	100.00 %
SCBSM	9,98 %
SAS WGS	100.00%
IPW	40.00%

4.2. PRISES DE PARTICIPATION

Néant

4.3. PRISES DE CONTRÔLE

Néant

4.4. CESSION DE PARTICIPATIONS

La Société Foncière VOLTA a cédé ses titres dans UNION EUROPA ISRAEL (UEI), ainsi que l'ensemble de ses parts (et celles de sa filiale WGS) dans la SNC Paris Periph.

4.5. PARTICIPATIONS CROISÉES ET AUTOCONTRÔLE

La société Foncière VOLTA détient 1 356 038 actions de la société SCBSM (9,98 % du capital).

La société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA détient directement 1 538 756 actions et droits de vote de la société SCBSM (11,33 % du capital social). Elle détient également une option d'achat portant sur 300.000 actions de la société SCBSM (2,21% du capital) exerçable à tout moment jusqu'au 31 décembre 2020 au prix de l'ANR par action.

Au 31 décembre 2019, la société SCBSM détenait 470.668 actions et droits de vote de la société Foncière VOLTA (4,22 % du capital social et des droits de vote).

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS

ACTIF			
En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS			
Immeubles de placement	7.1	115 900	110 706
Autres immobilisations corporelles	7.2	166	291
Titres mis en équivalence	7.3	38 818	37 120
Actifs financiers non courants	7.4	8 192	2 907
Actifs non courants		163 076	151 025
Stock	7.5		24 135
Créances clients et comptes rattachés	7.6	2 508	3 201
Autres créances	7.6	8 890	5 913
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.17.1	49 032	3 437
Actifs courants		60 430	36 685
TOTAL ACTIFS		223 506	187 710
PASSIF			
En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
PASSIF			
Capital social	7.7	22 422	22 310
Réserves		55 621	53 258
Résultat net part du Groupe		43 251	2 288
Capitaux propres Groupe		121 294	77 855
Interêts minoritaires		-2 260	-3 194
Total des Capitaux propres		119 034	74 661
Provisions non courantes	7.8	200	4 500
Passifs d'impôts différés	7.9	12 319	13 564
Passif financier non courant	7.10.1	58 243	66 509
Autres dettes non courantes	7.10.1	594	727
Total des passifs non courants		71 356	85 300
Dettes fournisseurs	7.17.5	934	1 174
Autres dettes courantes	7.17.5	15 532	4 232
Passifs financiers courants	7.10.1	16 649	22 342
Total des passifs courants		33 116	27 748
TOTAL PASSIF		223 506	187 710

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux groupe	hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2017	22 310	1 563	55 305	79 177	-2 769	76 408
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		2 287		2 287	126	2 413
Affectation du résultat		-1 563	1 563			
Titres d'auto contrôle						
Acquisition part des minoritaires			-2 997	-2 997	-24	-3 021
Autres variations des titres mis en équivalence		120		120		120
Ecart de conversion		-19		-19	-14	-33
Autres variations			-712	-712	-513	-1 225
Capitaux propres au 31/12/2018	22 310	2 388	53 158	77 856	-3 194	74 661
Distribution de dividende					-15 365	-15 365
Résultat net de l'exercice		43 251		43 251	15 637	58 888
Affectation du résultat		-2 388	2 388			
Titres d'auto contrôle			-675	-675	74	-601
Cession part des minoritaires			2 231	2 231	-1 106	1 125
Autres variations des titres mis en équivalence			323	323		323
Augmentation de capital	112		-112			0
Déconsolidation			-1 694	-1 694	1 694	0
Autres variations			4	4		4
Capitaux propres au 31/12/2019	22 422	43 251	55 622	121 295	-2 260	119 034

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs - actifs stabilisés		5 776	5 517
Revenus locatifs - actifs en développement		326	297
Revenus	7.11	6 101	5 814
Vente promotion immobilière	7.11	95 000	
Autres produits d'exploitation	7.11	71	305
Total Produits des activités ordinaires	7.11	101 172	6 119
Charges opérationnelles	7.12.1	- 4 913	- 3 104
Charges de l'activité de promotion immobilière	7.12.2	- 30 866	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		112	870
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7.1	2 226	- 1 617
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		67 732	2 267
Autres produits et charges opérationnels	7.15	- 1 242	117
RESULTAT OPERATIONNEL		66 490	2 384
Résultat mis en équivalence	7.3	5 867	4 074
RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		72 356	6 458
Intérêts et charges assimilées	7.13	- 2 604	- 4 420
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		- 2 604	- 4 420
Autres produits financiers	7.13	1 426	69
Autres produits et charges financières	7.13	1 426	69
RESULTAT AVANT IMPÔTS		71 178	2 108
Charges d'impôts	7.14	- 12 290	306
RESULTAT		58 888	2 413
<i>dont :</i>			
- part du Groupe		43 251	2 288
- part des minoritaires		15 637	126
<i>Résultat par actions</i>		<i>3,81</i>	<i>0,20</i>

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat d'ensemble consolidé	58 888	2 413
Ecart de conversion		-33
Réévaluation des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence	323	-1 221
Autres éléments du résultat Global	323	-1 254
Résultat global - part de Groupe	43 574	434
Résultat global - part des minoritaires	15 637	724
Résultat Global	59 211	1 159

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>			
RESULTAT NET		58 888	2 413
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.1	-2 225	1 617
Dotations aux amortissements	7.2	1	1
Résultat mise en équivalence	7.3	-5 866	-4 074
Valeur nette comptable des actifs cédés	7.2	275	
Dépréciation des actifs financiers	7.15	1 391	
Cession des actifs financiers	7.17.3	-941	
Incidence de non flux	7.17.2	638	270
Variation des provisions nette de reprises	7.8	-4 325	
Capacité d'autofinancement après le coût de la dette financière nette et impôts		47 837	228
Coût de l'endettement financier net	7.13	2 604	4 419
Charges / produits d'impôts différés	7.9	-1 244	-134
Capacité d'autofinancement avant le coût de la dette financière nette et impôts		49 197	4 513
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	7.17.3	32 910	-6 582
Flux net de trésorerie généré par l'activité		82 107	-2 069
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>			
Acquisition d'immobilisations	7.17.3	-12 710	-5 942
Variation de périmètre	7.17.3	-72	
Cessions d'immobilisations	7.17.3	958	891
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-11 823	-5 052
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>			
Dividendes reçus	7.3	265	317
Dividendes versés		-15 365	
Remboursement des emprunts	7.17.4	-10 970	-8 410
Emprunts obtenus	7.17.4	4 412	9 737
Variation des dépôts de garanties	7.17.4	41	-8
Acquisition quote-part minoritaires			-2 764
Cession quote-part minoritaires		1 125	
Intérêts financiers versés	7.13	-2 604	-4 419
Ventes (rachats des actions propres)		-601	
Autres produits et charges financières			
Variations des comptes courants	7.17.4	-1 367	1 417
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-25 064	-4 130
Variation nette de la trésorerie	7.17.1	45 219	-11 251
Incidence des variations de cours de devises		23	-33
Trésorerie nette en début d'exercice		2 813	14 098
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	7.17.1	48 055	2 813

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2019

NOTE 1.	INFORMATIONS GENERALES	7.13	COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	48
NOTE 2.	FAITS CARACTERISTIQUES	7.13.1	DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT	48
NOTE 3.	ÉVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	7.13.2	DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITES DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITE CONSOLIDE :	49
NOTE 4.	REGLES ET METHODES COMPTABLES	7.14	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES :	50
4.1	REFERENTIEL COMPTABLE	7.14.1	DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPOT :	50
NOTE 5.	BASES DE PREPARATION, D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS	7.14.2	RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPOT :	50
5.1	BASE D'EVALUATION	7.15	AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS ET RESULTAT DE DECONSOLIDATION	52
5.2	ESTIMATIONS ET HYPOTHESES	7.15.1	AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS	52
5.3	METHODE DE CONVERSION	7.16	RESULTAT PAR ACTION :	54
NOTE 6.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	7.17	NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	55
6.1	LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES		NETTE CONSOLIDE DU GROUPE FONCIERE VOLTA :	55
6.2	HYPOTHESES ET JUGEMENT DETERMINANT LE CONTROLE	7.17.1	CALCUL DE LA TRESORERIE EN KE	56
NOTE 7.	NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT	7.17.2	INCIDENCE DE NON FLUX	56
7.1	IMMEUBLES DE PLACEMENT :		LES INCIDENCES DE NON FLUX CORRESPONDENT AUX EFFETS DE CHANGE ET A LA DECONSOLIDATION DE LA SOCIETE UEI	56
7.1.1	EVOLUTION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	7.17.3	FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	58
7.1.2	DETAIL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE	7.17.4	FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DU FINANCEMENT	60
7.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7.17.5	FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE :	61
7.3	TITRES MIS EN EQUIVALENCE	7.18	INFORMATIONS SECTORIELLES :	62
7.4	ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS :	7.19	ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNES :	64
7.5	STOCKS :		GARANTIE A PREMIERE DEMANDE RECUEILLIE PAR ACTE SOUS SEING PRIVE A HAUTEUR DE 100 % DU CREDIT EST CONSENTEE PAR FONCIERE VOLTA	66
7.6	CREANCES :		AFFECTATION HYPOTHECAIRE A HAUTEUR DU MONTANT DES DEUX PRETS + ACCESSOIRES	68
7.6.1	CREANCES CLIENTS :		EVALUES A 20 %	68
7.6.2	AUTRES CREANCES :		COVENANT SUR L'ACTIF LUI-MEME : LTV < 70 %	68
7.7	CAPITAUX PROPRES :		SUR LE GROUPE VOLTA : LTV < 75 %	68
7.7.1	CAPITAL	7.20	EFFECTIF	68
7.7.2	RESERVES :	7.21	PARTIES LIEES	68
7.7.3	DIVIDENDES :	7.21.1	REMUNERATION DES DIRIGEANTS	69
7.7.4	INTERETS MINORITAIRES :	7.21.2	COMPTES COURANTS D'ASSOCIES	70
7.7.5	ACTIONS PROPRES :	7.21.3	LOCATION A UNE SOCIETE AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN	71
7.8	PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES :	7.21.4	AUTRES ELEMENTS :	73
7.9	PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES :			
7.10	DETTES FINANCIERES			
7.10.1	TABEAU D'ECHANCIER DES DETTES FINANCIERES			
7.10.2	TABEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES			
7.10.2.1	TABEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER NON COURANT			73
7.10.2.2	TABEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER COURANTS			74
7.10.3	ENDETTEMENT AUPRES DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS			74
7.11	PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES :			74
7.12	CHARGES OPERATIONNELLES ET RESULTAT DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE			75
7.12.1	CHARGES OPERATIONNELLES			75
7.12.2	CHARGES DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE			75

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

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 2019 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes sociaux des filiales arrêtés au 31 décembre 2019 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 et la société ATK qui clôture au 30 septembre 2019.

Les comptes au 31 décembre 2019 ont été arrêtés le 19 juin 2020 sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Note 2. Faits caractéristiques

Foncière Volta a réalisé ces opérations de cessions pressenties dans l'année (SNC Paris Periph et titres UEI), finalisé l'ouverture de l'hôtel Riquet, et entamé le déploiement de ces ressources dégagées sur des opérations à valeur ajoutée principalement en Ile de France.

▪ Cessions

Cession de l'actif et des parts détenus sur la SNC Paris Périph

La société Foncière VOLTA a conclu via la société PARIS PERIPH, le 12 février 2019, une promesse unilatérale de vente au profit de BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL de son actif immobilier situés 77 rue des Rosiers à ST OUEN SUR SEINE, d'une superficie d'environ 24.817 m2 au sol, composé de onze parcelles. L'acte de cession a été conclu le 26 juin 2019 pour un montant de 95 000 K€.

La promesse irrévocable de cession de 25 % des parts sociales de la filiale Paris Périph détenues par WGS a été exercée le 24 juin 2019 par la société Foch Partner pour un montant de 1 125 K€.

Enfin, suite à la distribution des résultats de la cession de l'actif de ST OUEN, Foncière Volta a finalisé son désengagement de la SNC Paris-Periph en cédant les 75% restants de parts sociales à Foch Partners pour un montant de 941 K€.

Cession des titres Union Europa Israel

Foncière Volta (et sa filiale WGS) a concrétisé une première étape de son désengagement de UEI à travers la cession de ces titres à Foch Partners. La cession de ses créances d'un montant net comptable de 5.749 K€ est en cours de finalisation.

Un accord a été signé le 16 décembre 2019 entre les différentes parties prenantes définissant les modalités de cession de cette créance, à savoir échange des créances sur UEI à Foch Partners Luxembourg en contrepartie de 20.000.000 actions Ybox Investment et un remboursement en numéraire de 600 K€. Les titres Ybox ont été valorisés à leur valeur nette comptable, soit 0.99 NIS par action.

Comptablement, l'évaluation des titres Ybox reçus en échange a été faite sur la base du cours de bourse de clôture de YBOX à la date de la transaction (soit 0,73 NIS) entraînant une dépréciation de 1.391 K€. A la date du 18 juin 2020, le cours de bourse est de 0.49 NIS.

Actifs en stabilisation

▪ Finalisation des travaux rue Riquet et mise en location de l'actif

Le 24 décembre 2019, la commission de sécurité a donné son avis favorable à l'ouverture de l'hôtel Riquet et sa mise en exploitation.

▪ Développement

Conformément à sa stratégie de déploiement principalement en Ile de France, Foncière Volta s'est positionné sur plusieurs opérations à valeur ajoutée dont :

L'acquisition d'un immeuble de rendement à Boulogne Billancourt occupé en totalité par l'enseigne Franprix avec un potentiel de création de valeur à travers une surélévation en accord avec le locataire.

La conclusion de deux promesses pour des immeubles à Paris, un immeuble de bureau d'environ 2000m2 dans le 18^{ème} arrondissement et un immeuble mixte habitation et commerce dans le 10^{ème} arrondissement. Ces deux opérations devraient être finalisées au cours du 1^{er} semestre 2020.

Enfin, le groupe s'associe au groupe PRD, leader Français de développement d'entrepôts logistiques, dans la création d'un entrepôt de dernière génération en Chine à Shenzhen. Il occupera une surface de 40 000 m². Foncière Volta a donc acquis, sur l'exercice, 40% des titres de la société IPW pour un montant de 1 M€, et fait un apport de 1.5 M€ en compte courant.

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

Le Groupe est vigilant et évalue régulièrement les risques que la crise sanitaire actuelle fait peser sur l'économie en général et sur la valeur de ses actifs en particulier.

Aucune incidence n'est constatée dans les comptes au 31 décembre 2019.

La société Foncière Volta a décidé d'accompagner ses locataires de commerces non alimentaire (environ 25% de ses revenus locatifs annuels) en annulant le loyer d'avril 2020 (soit un montant de 283 K€). Au-delà, le Groupe est en discussion avec les locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles afin d'aménager, au cas par cas, les modalités de paiement des loyers.

A ce stade, le Groupe Foncière Volta n'est pas en mesure d'évaluer l'impact de l'épidémie de Covid-19 sur la valeur de ses actifs. Son impact devrait rester limité sur ses flux de trésorerie à court terme, le groupe possédant en outre une trésorerie nette confortable au 31 décembre 2019 de 48 M€.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1 Référentiel comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, Foncière VOLTA a établi les présents comptes consolidés au titre de l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2019, en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Ces normes et interprétations sont disponibles en français sur le site : <http://eurlex.europa.eu/>

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que la société procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'annexe.

En particulier, les immeubles de placement font l'objet d'expertises et la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêt est confiée aux établissements bancaires contreparties.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2018 publiés.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2019

L'Union européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location
- Interprétation IFRIC 23 – Comptabilisation des positions fiscales incertaines en matière d'impôt sur les sociétés.

Le montant des charges locatives portées par le groupe sont inférieurs à 10 K€ et concernent un contrat de location de voiture et d'un photocopieur. L'application de cette nouvelle norme n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe.

Interprétations IFRIC publiées mais non encore entrées en vigueur

Parmi les normes IFRS et interprétations IFRIC émises par l'IASB/l'IFRS IC à la date d'approbation des présents états financiers consolidés, mais non encore entrées en vigueur, pour lesquelles Foncière Volta n'a pas opté pour une application anticipée, les principales normes susceptibles de concerner Foncière Volta sont les suivantes :

Amendements à IFRS 9 – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative :

Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils élargissent le périmètre des actifs financiers comptabilisés au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et clarifient le respect du critère « SPPI » (paiement seulement du principal et des intérêts) de certains instruments de dette contenant une clause de paiement anticipé lorsque l'exercice de cette clause entraîne un remboursement raisonnablement inférieur à la somme du capital et des intérêts restants dus.

Amendements à IAS 19 – Modification, réduction ou liquidation d'un régime Ces amendements sont d'application prospective.

Ils s'appliquent aux cas de modification, réduction et liquidation de régimes à prestations définies. Ils viennent clarifier le fait que le coût des services rendus et le coût financier, pour la portion restante de l'exercice après la modification, réduction ou liquidation, doivent être évalués sur la base des hypothèses actuarielles utilisées pour la réévaluation du passif au titre des prestations définies.

Amendements à IAS 28 – Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser qu'IFRS 9, y compris les dispositions relatives à la dépréciation, s'applique aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et les coentreprises et qui sont considérés comme faisant partie de l'investissement net.

Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2015-2017

Les principales normes concernées sont :

- IAS 12 Impôts sur le résultat : ces amendements précisent que les conséquences fiscales des distributions de dividendes doivent être comptabilisées lorsque le passif de distribution est comptabilisé, et présentées en résultat, en capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global, selon la présentation initiale des transactions qui sont à l'origine des profits distribuables. Ces amendements sont d'application rétrospective limitée à la première période comparative présentée.

- IAS 23 Coûts d'emprunt : les amendements précisent qu'un emprunt spécifique est requalifié d'emprunt « général » lorsque l'actif est prêt pour son utilisation ou sa vente. Ces amendements sont d'application prospective.

Les textes suivants n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés du Groupe :

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne et appliqués par anticipation par le Groupe Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – Réforme des taux de référence

La première phase du projet, axée sur la continuité présumée de l'efficacité de la couverture et d'application obligatoire au 1er janvier 2020, a été adoptée par anticipation au 1er janvier 2019. Ces amendements, conçus pour permettre aux entités de fournir des informations financières utiles pendant la période d'incertitude liée à la réforme de l'IBOR, modifient certaines dispositions en matière de comptabilité de couverture. De plus, ces amendements obligent les entités à fournir aux investisseurs des informations supplémentaires sur leurs relations de couverture qui sont directement affectées par ces incertitudes. L'adoption de ces amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

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 7.1 « 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. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la Société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

- Actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est reconnue à hauteur des impôts différés passifs sur les retraitements de consolidation.

Il n'existe pas à ce jour d'impôts différé actif à reconnaître en fonction de l'estimation des bénéfices fiscaux futurs.

- 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 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 de clôture	Taux moyen	Taux d'ouverture
Nils - Israel	3,8845	3,9955	4,1635

Note 6. Périmètre 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 exclusif, 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.

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 la sociétés SCBSM qui clôture au 30 juin mais en tant que société cotée publie des comptes semestriels au 31 décembre de chaque année et la société ATK qui clôture au 30 septembre.

6.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	%contrôle		%intérêt	
			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
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 HOCHÉ (1)	491 993 093	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	-	100,00	-	100,00
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI PRIMLEGE (1) (4)	432 938 439	IG	52,47	52,47	52,47	52,47
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	100,00	100,00
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI KLEBER CIMAROSA (5)	423 424 571	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
YAFFO (7)		IG	-	90,00	-	52,20
WALLENBERG (7)		MEE	-	50,00	-	29,00
HAGDI (7)		IG	-	90,00	-	52,20
UEI		IG	-	58,00	-	58,00
SCI ATK (1)	303 150 353	MEE	40,67	40,67	40,67	40,67
SCBSM	775 669 336	MEE	23,52	22,05	23,52	22,05

(1) Filiale de la SAS WGS (5) Filiale de la SCI Paris XVI
(3) Apport à la SAS WGS (7) Filiale de la société UEI
(4) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

Le périmètre de consolidation comprend 14 sociétés au 31 décembre 2019 contre 19 au 31 décembre 2018 suite à la cession des sociétés Paris Periph et du sous-groupe UEI.

6.2 Hypothèses et jugement déterminant le contrôle

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel que les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

De ce fait, le Groupe a le contrôle sur ces entités qui sont donc consolidées en intégration globale.

Concernant la société SCBSM, la méthode de consolidation par mise en équivalence de cette société se justifie par le pourcentage de détention et la présence d'administrateur commun au groupe dans les organes de direction de cette société, qui permet à Foncière Volta d'influer sur les décisions de SCBSM.

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

7.1 Immeubles de placement :

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.

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 6,78 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et 1,80% pour ceux soumis à la Tva.

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 2019 par CUSHMAN&WAKEFIELD et IMMOGCONSULTING.

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:

- CUSHMAN WAKEFIELD : 49%
- IMMOGCONSULTING : 51%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par nos cabinets d'experts.

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 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.

7.1.1 Evolution des immeubles de placement

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2017	110 320
Acquisitions	3 174
Diminution	- 891
Ecart de conversion	- 280
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 1 617
Solde au 31 décembre 2018	110 706
Acquisitions	6 927
Diminution	
Ecart de conversion	
Variation de périmètre	- 3 959
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 226
Solde au 31 décembre 2019	115 900

Les principales acquisitions concernent l'acquisition de l'immeuble à Boulogne Billancourt et les travaux réalisés sur l'hôtel Criquet.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement la plus significative de la période concerne un immeuble de bureau à Paris dont la valeur de rendement a été revue suite à une proposition reçue au cours de l'exercice (impact de + 1 800 K€)

La valeur des immeubles de placement financée par crédit-bail au 31 décembre 2019 est de 7 850 ke contre 7 700 ke au 31 décembre 2018.

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 31.12.17		110 320
Gains / pertes comptabilisés en résultat sur var. juste valeur	-	1 617
Acquisitions		3 174
Autres mouvements	-	1 171
Reclassement niveau 2 à 3		
Reclassement niveau 3 à 2		
Solde au 31.12.18		110 706
Gains / pertes comptabilisés en résultat sur var. juste valeur		2 226
Acquisitions		6 927
Variation de périmètre	-	3 959
Reclassement niveau 2 à 3		
Reclassement niveau 3 à 2		
Solde au 31.12.19		115 900

Sensibilité des valorisations à la variation des paramètres

Dans la méthode du rendement, la variation de la valeur est affectée à la hausse par l'augmentation des loyers et à la baisse par l'augmentation des taux de rendements.

Localisation	Taux de capitalisation	Valorisation 31 12 2019	Taux de capitalisation	Valorisation 31 12 2018
Paris	max	5,01%	5,50%	
	mini	3,50%	3,25%	27 650
	moyenne pondérée	4,22%	4,53%	
IDF	max	9,00%	8,50%	
	mini	2,50%	3,32%	38 380
	moyenne pondérée	5,76%	5,58%	
DOM	max	9,27%	8,53%	
	mini	7,90%	7,25%	41 070
	moyenne pondérée	8,06%	8,02%	
Israël				3 606
TOTAL		115 900		110 706

Une évolution favorable d'un point du taux d'actualisation impacterait la valeur des immeubles de placement de 21 %.

Une évolution défavorable d'un point du taux d'actualisation impacterait la valeur des immeubles de placement de 16 %.

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.

7.1.2 Détail des immeubles de placement par nature

En milliers d'euros	Bureaux	Commerce	Entrepôts	Logements	Usage mixte	Hôtel	TOTAL
Solde au 31 décembre 2017	29 900	26 820	26 340	13 860	- 0	13 400	110 320
Acquisitions	91			1		3 082	3 174
Ecart de conversion				- 280			- 280
Cession d'actifs				- 891			- 891
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 141	- 170	- 540	316		- 1 082	- 1 617
Solde au 31 décembre 2018	29 850	26 650	25 800	13 006	- 0	15 400	110 706
Acquisitions	197	3 367		881		2 481	6 926
Ecart de conversion				- 3 959			- 3 959
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 203	733	180	- 258		- 631	2 227
Solde au 31 décembre 2019	32 250	30 750	25 980	9 670	- 0	17 250	115 900

7.2 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.

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.

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2017	277
Acquisition et dépenses capitalisées	14
Ecart de conversion	
Dotations	- 1
Solde au 31 décembre 2018	291
Acquisition et dépenses capitalisées	152
Cession d'actifs	- 275
Dotations	- 1
Solde au 31 décembre 2019	166

7.3 Titres mis en équivalence

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.

La norme IFRS 11 précise que les partenariats qualifiés d'opérations conjointes sont comptabilisés à hauteur des quotes-parts d'actifs, de passifs, de produits et de charges contrôlées par le Groupe. Une opération conjointe peut être réalisée à travers un simple contrat ou à travers une entité juridique contrôlée conjointement. Les partenariats qui donnent uniquement un contrôle sur l'actif net de la société en partenariat, qualifiés de coentreprises, sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

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.

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2018	Dividendes	Acquisition	Variation de périmètre	Impact capitaux propres	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 31/12/2019	Provision pour risques des titres mis en équivalence
SCI ATK	40,67%	19					- 44	-	25
SA SCBSM	23,52%	31 717	- 265	1 808		323	5 234	38 818	
WALLENBERG		5 385			- 6 060		675	-	
Total		37 121	- 265	1 808	- 6 060	323	5 865	38 818	25

Ce poste comprend :

- La quote-part des capitaux propres de la société SCI ATK.
- La quote-part des capitaux propres de Wallenberg, société détenue par la société Union Europa Israel. La variation de périmètre correspond à l'impact de la déconsolidation de la société Wallenberg suite à la cession de la société Union Europa Israel par le Groupe Foncière Volta.
- 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 (9.98% via la société Foncière Volta et 11.33% via la filiale WGS détenu à 100% par la société Foncière Volta) ainsi qu'au prix d'exercice des options d'achat (2.21%) et majorés de la quote-part du résultat SCBSM.

Pour rappel, le Groupe s'est engagé auprès de la société FOCH PARTNERS, à acquérir 300.000 actions SCBSM à l'ANR pour un prix maximum de 3 300 K€. A la clôture de l'exercice, le solde restant dû pour cette option s'élève à 2 595 K€ et devra être dénoué au plus tard le 31 décembre 2020.

Le groupe ne détient pas le droit au rendement sur cette option dont l'impact au 31 décembre est estimé à 30 K€.

La société SCBSM est une foncière cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement et participations minoritaires, s'élève au 31 décembre 2019 à 348,8 M€ dont 74% environ à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC. SCBSM clôture son exercice au 30 juin de chaque année. Le cours de bourse de la société SCBSM au 31 décembre est de 9.95 € et de 7.55 € au 18 juin 2020.

Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

Selon IFRS 12 §b14, le rapprochement entre la valeur des titres mis en équivalence et la quote-part des capitaux propres des entreprises co-associés qui contribue de manière significative peut se résumer comme suit :

	SCBSM	ATK
Capitaux propres	165 106	- 62
% de détention par Foncière Volta	23,52%	40,67%
Capitaux propres part du Groupe Foncière Volta	38 818	- 25
Goodwill	0	
Titres mis en équivalence publié	38 818	-
Provision sur titres mis en équivalence		- 25

Les principales informations financières relatives à l'entreprise associée sont les suivantes (en K€):

Principaux éléments du bilan et résultat des co entreprises	SCBSM (6 mois)
Eléments de résultat	
Revenus locatifs / Ventes	6 649
Résultat opérationnel	11 061
Résultat net part du Groupe	4 762
Bilan	
Actifs non courants	352 400
Actifs courants	11 782
Total actifs	364 182
Passif non courants	176 097
Passif courants	22 980
Total dettes	199 077
Actif net en équivalence	38 817

7.4 Actifs financiers non courants :

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre à brève échéance ;
- les actifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IFRS 9 ;
- les instruments de dettes non basiques ;
- les instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par résultat par défaut (qui ne sont pas détenus à des fins de transaction).

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur en date de comptabilisation initiale comme en date d'arrêté. Les variations de juste valeur de la période, les intérêts, dividendes, gains ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat » à l'exception des actifs financiers de dettes non basiques dont les intérêts sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts »

Les placements de trésorerie sont enregistrés par le résultat.

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Acompte de réservation sur projet	Dépôts et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2017	2 852	7	-	20	2 879
Acquisition	1 404				1 404
Perte de valeur imputée en réserves	- 1 284				- 1 284
Ecart de conversion	- 91				- 91
Valeur nette au 31/12/2018	2 880	7	-	20	2 907
Acquisition	1 000	1 500	1 322		3 822
Diminution				- 18	- 18
Variation de périmètre	- 2 880	5 749			2 869
Dépréciation		- 1 391			- 1 391
Valeur nette au 31/12/2019	1 000	5 866	1 322	2	8 190

Au 31 décembre 2018, les titres de participation non consolidés étaient détenus uniquement par la société UEI et étaient valorisés sur la base du cours de bourse du 31 décembre 2018. Comme décrit dans les faits marquants, les titres détenus sur UEI étant cédés au cours de l'exercice, la société ne détient plus de titres dans cette société. Pour rappel, la société UEI

détenait 15 162 601 titres dans la société YBOX sur un total de 181 154 134 titres soit un pourcentage de détention de 8.37 %.

Au 31 décembre 2019 :

- les titres de participation non consolidés correspondent à la quote-part dans la société IPW, créée au cours de l'exercice et dont les comptes seront disponibles au 31 décembre 2020.
- les créances rattachées aux participations concernent à des avances de trésorerie accordées à la société IPW pour 1 500 K€ et à la société UEI pour un montant de 5 749 K€ et provisionné pour un montant de 1 391 K€.

7.5 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.

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2018	Cession sur la période	Valeur au 31/12/2019
Stocks immobiliers	24 135	- 24 135	0

Les stocks et travaux en cours étaient évalués à leur coût d'acquisition composé principalement du coût du foncier (terrain, frais notaire,...), du coût des constructions, des honoraires d'architecte, des honoraires de gestion, des frais commerciaux, des frais financiers pendant la période de production, des frais de développement et concernaient uniquement le projet porté par la société Paris Periph. Suite à la cession de ce programme sur l'exercice 2019, le groupe ne détient plus de stock.

7.6 Créances:

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IFRS 9. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenu par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

A défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit

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.

Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an.

7.6.1 Créances clients :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	Provision au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2018	Variation
Clients et comptes rattachés	3 375	867	2 508	3 201	- 693

Au 31 décembre 2019, la ventilation de la valeur brute et de la provision pour dépréciation des créances clients, en fonction de l'ancienneté des créances, s'analyse de la façon suivante :

En milliers d'euros	Valeur brute des créances	Dépréciation	Valeur nette des créances
Non échues			
- moins de 3 mois	1 920	- 295	1 625
- plus de 3 mois			-
TOTAL	1 920	- 295	1 625
Echues			
- moins de 3 mois			-
- plus de 3 mois	1 455	- 572	883
TOTAL	1 455	- 572	883
TOTAL	3 375	- 867	2 508

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

En milliers d'euros	Provisions courantes
Provisions au 31/12/2017	173
Dotations	449
Provisions utilisées	27
Provisions non utilisées	
Provisions au 31/12/2018	595
Dotations	401
Provisions utilisées	
Provisions non utilisées	- 129
Provisions au 31/12/2019	867

7.6.2 Autres créances :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	Provision au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2019	Valeur nette au 31/12/2018	Variation
Créances sociales et fiscales	1 274		1 274	2 248	- 974
Autres créances	7 380		7 380	3 429	3 951
Charges constatées d'avance	236		236	236	-
Total des autres créances	8 890	-	8 890	5 913	2 977

Les autres créances au 31 décembre 2019 s'élèvent à 7 380 K€ et correspondent principalement à des créances financières envers la société Foch Partners pour un montant de 5 653 K€, la société Foncière Vindi pour un montant de 870 K€.

7.7 Capitaux propres :

7.7.1 Capital

Au 31 décembre 2019, le capital est de 22 422 684 €uros, divisé en 11 211 342 actions de 2 €uros chacune.

En milliers d'euros	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Nb d'actions	11 155 145	56 197		11 211 342
Valeur nominale	2,00	2,00		2,00
Capital social	22 310 290	112 394	-	22 422 684

L'augmentation de capital correspond à la conversion de 56 197 ORANES intervenus sur la période.

7.7.2 Réserves :

Au 31 décembre 2019, les réserves sont constituées :

- de la réserve légale pour 155 k€,
- de la prime d'émission pour 37 883 k€.
- des réserves consolidées pour - 439 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 54 K€.

7.7.3 Dividendes :

La société Foncière Volta n'a versé aucun dividende au cours de la période. Les distributions de dividendes matérialisées dans le tableau de flux de trésorerie concernent les dividendes versés aux actionnaires minoritaires des filiales (15 365 K€).

7.7.4 Intérêts minoritaires:

Il s'agit de la quote-part des associés minoritaire dans la société Privilège. Celle-ci détient un actif situé à Thiais et valorisé à 7 M€ d'immeuble de placement et sur lequel il reste un endettement à rembourser pour 5 M€.

7.7.5 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 31/12/2019	Réalisation 31/12/2018
Détention à l'ouverture	44 000	44 000
Augmentation de la période	127 000	-
Cession sur la période	- 44 000	
Détention à la clôture	127 000	44 000

Le coût d'acquisition des titres achetés a été imputé sur la situation nette pour un montant de 778 K€ au 31 décembre 2019.

7.8 Provisions courantes et non courantes :

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 an 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.

En milliers d'euros	Provisions non courantes	Provision titres mis en équivalence	Provisions non courantes totales
Provisions au 31/12/2017	4 500		4 500
Entrée de périmètre			
Dotations			-
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées			
Provisions au 31/12/2018	4 500	-	4 500
Entrée de périmètre			
Dotations	175		175
Résultat mis en équivalence		25	25
Provisions non utilisées	- 4 500		- 4 500
Provisions au 31/12/2019	175	25	200
Provision net de reprise	- 4 325	- -	4 325

Au 31 décembre 2018, la provision restante concernait des frais de dépollution du site de Paris Periph pour un montant de 4.5 M€ en raison du caractère rendu obligatoire de ces frais dans la perspective d'une commercialisation du site. Compte tenu de la cession de cet actif, le Groupe à repris la provision sur la période.

Au 31 décembre 2019, la provision restante couvre des risques d'indemnisation en cours de négociation avec les locataires (175 K€) et la situation nette négative d'une société consolidée selon la méthode de la mise en équivalence (25 K€).

7.9 Passifs d'impôts différés :

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, ce qui est le cas des actifs d'impôts différés nés de déficits fiscaux qui sont reconnus à hauteur des passifs d'impôts différés.

En milliers d'euros	Solde 31-déc-18	Variation de perimetre	Impact p&l	Solde 31-déc-19
Juste valeur des immeubles	9 824		1 158	10 982
Juste valeur du stock paris periph	3 290		- 3 290	-
Crédit bail	874			874
Déficit reportable	- 887		887	0
Swap de taux	- 56			- 56
Auto contrôle	167	- 286		- 119
IFRIC 21	-			-
Provisions sur créances intra groupe	243		296	539
Dettes rattachés au Orane	- 7			7
Retraitement de la dette selon TIE	115		- 10	105
	-			-
Passifs d'impôts différés	13 564	- 286	- 959	12 319

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est de 25,83 %.

7.10 Dettes financières

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.

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.

7.10.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En K€	Solde au 31 12 2019					solde 31 12 2018
	TOTAL 2019	Part courante (moins d'un an)	Part non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	
Emprunts bancaires	40 712	13 027	27 685	18 428	9 257	50 240
Emprunts obligataires	23 508	2 233	21 275	21 275	0	22 890
Contrat location financement	2 954	413	2 542	2 542	-	3 175
Total Endettement (a)	67 174	15 672	51 502	42 245	9 257	76 306
Dépôt de garantie	1 994	-	1 994	-	1 994	1 953
Compte courant	2 124	-	2 124	-	2 124	7 297
Interet / ORANE	27	-	27	27		79
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	2 595	-	2 595	2 595		2 595
Découvert bancaire	977	977		-		622
Total Autres passifs Financiers (b)	7 717	977	6 740	2 622	4 118	12 545
TOTAL passif financier (c= a+b)	74 891	16 649	58 242	44 867	13 375	88 851
Autres dettes non courantes (d)	594		594	594		727
TOTAL GENERAL (e=c+d)	75 485	16 649	58 836	45 461	13 375	89 578
Dont organismes de financement	67 174	15 672	51 502	42 245	9 257	76 306
Dont actionnaires / Orane / autres dettes non courantes	5 340	-	5 340	3 216	2 124	10 697
Dont découvert bancaire	977	977	-	-	-	622
dont dépôt garantie	1 994	-	1 994	-	1 994	1 953

7.10.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes

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

• Tableau de variation du passif financier non courant

	Capital restant dû au 31/12/2018	Variation de périmètre	Soucription (encaissement)	Reclass courant / non courant	Rembt (décaissement)	Capital restant dû au 31/12/2019
Emprunts auprès des ets de crédit (a)	31 167	- 2 574	4 412	- 4 703		28 302
Emprunt obligataire (a)	20 658					20 658
Dépôts et cautionnements reçus (c)	1 953		136		- 95	1 994
Emprunts sur crédit bail (a)	2 761			- 219		2 542
Dettes pour acquisition actifs financiers (b)	2 595					2 595
Interet / ORANE (b)	79				- 51	28
Compte courant (b)	7 297	- 3 850	6		- 1 329	2 124
Passif financier non courants	66 509	- 6 424	4 554	- 4 922	- 1 475	58 242
Autres dettes non courantes (b)	726	- 140	8			594
Total des autres dettes non courantes	726	- 140	8	-	-	594
Total	67 235	- 6 564	4 562	- 4 922	- 1 475	58 836
a) dont organismes financiers	54 586	- 2 574	4 412	- 4 922	-	51 502
b) dont actionnaires / Orane	10 697	- 3 990	14	-	1 380	5 341
c) dont dépôt de garantie	1 953	-	136	-	95	1 994

• *Tableau de variation du passif financier courants*

	Dettes financière au 31/12/2018	Ecart de conversion	Souscripti on	Reclass courant non courant	Variation de trésorerie	Rembour sement	Dettes financière au 31/12/2019
Emprunts portant interet (courant)	19 074			4 703		-10 751	13 026
Emprunts sur crédit bail	413			219		- 219	413
Découverts bancaires	622				355		977
Compte courant	-						-
Emprunts obligataires	2 233						2 233
Passifs financiers courants	22 342	-	-	4 922	355	-10 970	16 649

7.10.3 Endettement auprès des établissements financiers.

en K€	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Endettement auprès des établissements bancaires et organismes de crédit	7.10.2.1	67 174	76 306
Ligne de crédit	7.10.2.2	977	622
Endettement brut		68 151	76 928
Trésorerie et équivalent		- 49 032	- 3 437
Endettement net à la clôture		19 119	73 491

7.11 Produits des activités ordinaires :

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

Conformément à norme IFRS 15, les revenus locatifs sont constitués uniquement des loyers.

Les charges (taxes foncières, électricité et assurances) supportées par le Groupe sont refacturées aux locataires sans marge. Le groupe agit ainsi en tant qu'agent. Ces refacturations de charges ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs, suivant les dispositions de la norme IFRS 15.

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier et des charges locatives récupérées et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Le Groupe identifie deux types de revenus ; les revenus sur les actifs stabilisées et les revenus sur les actifs en développement (UEI, Paris-Periph, Privilège et Criquet) ou en cours de travaux.

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.

En milliers d'euros	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	Variation
Revenus locatifs sur actifs stabilisés	5 775	5 517	258
Revenus locatifs sur actifs en développement	326	297	29
Revenus	6 100	5 814	287
Vente promotion immobilière	95 000		95 000
Autres produits d'exploitation	71	305	- 234
Produits des activités ordinaires	101 171	6 119	95 052

Les revenus locatifs du 31 décembre 2018 ont été retraités des pertes locataires et des provisions nettes de reprises des créances douteuses pour un montant global de 488 K€, ces montant figuraient précédemment en autres produits et charges opérationnelles.

7.12 Charges opérationnelles et résultat de l'activité de promotion immobilière

7.12.1 Charges opérationnelles

En milliers d'euros	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
Charges d'exploitation rattachés à l'exploitation des actifs	1 372	1 058
Travaux sur immeubles	230	175
Autres charges d'exploitations	3 311	1 871
Charges opérationnelles	4 913	3 104

7.12.2 Charges de l'activité de promotion immobilière

En milliers d'euros	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
Variation de stock	24 135	
Autres charges (net de reprise de provision) de l'activité de promotion immobilière	6 731	
Charges de l'activité de promotion	30 866	-

7.13 Coûts de l'endettement financier

7.13.1 Décomposition des coûts de l'endettement

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

En milliers d'euros	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	2 604	3 147
Intérêts des comptes courants d'associés		1 273
Autres charges financières		
Intérêt et charges assimilées	2 604	4 420
Rémunération de trésorerie et équivalents		
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents	-	-
Coût de l'endettement financier	- 2 604	- 4 420
Autres produits financiers	1 426	60
Autres charges d'instrument de couverture (Swap)	-	10
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	1 426	69

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, la juste valeur de ce swap s'élève à - 51 K€. L'évaluation a été réalisée sur la base du niveau 2.

Les autres produits financiers sont composés des produits de rendement (de 733 K€) correspondant aux intérêts d'un prêt accordé et remboursé sur la période pour un montant de 30 M€.

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

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Interets	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dette au 31/12/2019
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	déc-17	5 ans	Annuel	Taux fixe 4.75%		21 275 K€	21 275 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	juin-12	8 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		5 600 K€	2 233 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	déc-13	12 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2.5%		950 K€	670 K€
SA FONCIERE VOLTA		déc-19	oct-26	Semestriel	EURIBOR 3 MOIS + 3%		2 450 K€	2 450 K€
SAS WGS	In fine	nov-17	10 ans	Linéaire Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1.8 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	13 500 K€	11 170 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€	1 056 K€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	déc-11	15 ans	Trimestriel	Taux fixe 5.30%	-	8 350 K€	5 898 K€
SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	déc-08	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	1 942 K€
SARL J.HOCHE	In fine	déc-08	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	4 000 K€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	déc-16	15 ans	Progressif Trimestriel	taux Eur 3m + 1,8%	-	4 500 K€	3 802 K€
SCI SENART	Crédit-bail	déc-10	13 ans	Trimestriel	PBE	-	2 500 K€	940 K€
SCI SENART 2	Crédit-bail	déc-14	12 ans	Trimestriel	PBE	-	3 335 K€	1 752 K€
SCI PRIVILEGE	Ligne de crédit	nov-13	18 mois			-	3 500 K€	2 450 K€
SNC CRIQUET	Ligne de crédit	juin-14	78 mois				4 200 K€	7 903 K€
Etalement commission financement								-480 K€
Intérêts courus								112 K€
TOTAL (1)								67 174 K€

7.14 Impôts sur les bénéfices et impôts différés :

7.14.1 Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
Impôts exigibles	13 249	
Impôts différés	-959	-306
Charges d'impôts globales	12 290	-306
Résultat d'ensemble	58 888	2 412
Résultat net avant impôts	71 178	2 106
Taux d'impôts effectif moyen	17,27%	14,53%

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

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

7.14.2 Rationalisation de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net après impôts	58 888	2 412
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	- 12 290	306
Taux d'impôts courant en France	25,83%	25,83%
Charge d'impôt théorique	18 382	544
Résultat des sociétés mises en équivalence	- 1 515	- 1 052
Différences permanentes (amendement quemener, résultat fiscal des minoritaires,...)	- 4 577	814
Charges (produits) d'impôt comptabilisés	12 290	306

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.

7.15 Autres produits et charges opérationnels et résultat de déconsolidation

7.15.1 Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'Euros	31/12/2019	31/12/2018
Autres produits	66	117
Pénalité commerciale et amendes	-217	
Autres charges	-29	
Dépréciation des actifs financiers	-1 391	
Résultat de déconsolidation	328	
Autres produits (charges) opérationnels	-1 243	117

7.16 *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.

Résultat de base	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net revenant aux actionnaires de la société (en K€)	43 251	2 287
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	11 211 342	11 155 145
Actions auto détenues	-127 000	-44 000
Nombre d'actions à créer par conversion d'ORANE	282 440	338 637
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	11 366 782	11 449 782
Résultat net par action (euro)	3,81	0,20

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

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.

7.17.1 Calcul de la trésorerie en K€

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.

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Disponibilités	37 032	3 437	33 595
Valeurs mobilières de placement	12 000		12 000
Trésorerie et équivalent de trésorerie	49 032	3 437	45 595
Découvert bancaire	- 977	- 622	- 355
Trésorerie nette	48 055	2 814	45 240

7.17.2 Incidence de non flux

Les incidences de non flux correspondent aux effets de change et à la déconsolidation de la société UEI

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019
Immeuble de placement	7.1.1	- 3 959
Titres mis en équivalence	7.3	- 6 060
Actifs financiers non courants	7.4	2 869
Impôts différé passif	7.9	- 52
Endettement	7.10	6 564
Incidence des non flux		- 638

7.17.3 Flux de trésorerie provenant des investissements

En milliers d'euros	notes	31/12/2019
Immeuble de placement	7.1.1	6 927
Immobilisations corporelles	7.2	152
Titres mis en équivalence	7.3	1 808
Actifs financiers non courants	7.4	3 822
Montant des investissements		12 710

En milliers d'euros	notes	31/12/2019
Trésorerie ouverture Paris Periph		4
Trésorerie ouverture UEI		68
Montant variation de périmètre		72

En milliers d'euros	notes	31/12/2019
Prix de cession des titres Paris Periph		940
Variation des actifs financiers non courant	7.4	18
Montant des cessions d'immobilisations		958

7.17.4 Flux de trésorerie provenant du financement

En milliers d'euros	note	Encaissement	Décaissement	Solde net 31/12/2019
Dividendes reçus	7.3	265		265
Dividendes versés	7.7.3		- 15 365	- 15 365
Remboursement des emprunts	7.10.2.2		- 10 970	- 10 970
Emprunts obtenus	7.10.2.1	4 412		4 412
Variation dépôts de garantie	7.10.1	136	- 95	41
Cession quote-part minoritaires		1 125		1 125
Intérêts financiers versés	7.13.1		- 2 604	- 2 604
Ventes (achats actions propres)	7.7		- 601	- 601
Variation des comptes courants		14	- 1 380	- 1 366
Montant des financements		5 952	- 31 016	- 25 064

Variation des comptes courants		14	- 1 380	- 1 366
Autres dettes non courantes	7.10.2.1	8		8
Variation des comptes courantes	7.10.2.1	6	- 1 329	- 1 323
Interets sur ORANE	7.10.2.1		- 51	- 51

7.17.5 Flux de trésorerie provenant de l'activité :

En milliers d'euros	note	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Stocks nets	7.5	-	24 135	- 24 135
Créances d'exploitation nettes	7.6	11 399	9 114	2 286
Actifs courants liés à l'exploitation		11 399	33 248	- 21 849
Fournisseurs		934	1 174	- 240
Dettes fiscales et sociales		14 341	3 224	11 118
Autres dettes		1 191	1 008	183

Passifs courants liés à l'exploitation		16 466	5 406	11 061
---	--	---------------	--------------	---------------

Besoin en fonds de roulement		- 5 067	27 843	- 32 910
-------------------------------------	--	----------------	---------------	-----------------

7.18 Informations sectorielles :

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

Les immeubles de placements sont organisés en six secteurs opérationnels. Ces secteurs, à savoir Bureaux, entrepôts, logements, holding, Commerce, Hôtel, regroupent les immeubles de placement de même nature, ayant des modes de facturation et de rentabilité similaires.

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Logements	Holding	Commerce	Hôtel	31/12/2019
Revenus locatif	1 552	1 716	728	14	1 773	319	6 102
Revenu promotion immobilière				95 000			95 000
Autres produits d'exploitation	53	0	17	20	- 20	0	71
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 390	- 278	- 257	- 68	- 204	- 176	- 1 372
Travaux sur immeubles de placements	- 56	- 90	- 36	- 10	- 4	- 34	- 230
Autres charges d'exploitation	- 94	- 200	- 165	- 2 334	- 511	- 7	- 3 311
Résultat de l'activité de promotion immobilière				- 30 867			- 30 867
Résultat sur vente d'immeuble de placement	2	-	42	68	0	-	112
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 203	180	- 258	-	733	- 632	2 226
Résultat opérationnel	3 270	1 329	71	61 824	1 767	- 530	67 731
Immeuble de placement	32 250	25 980	9 670		30 750	17 250	115 900

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Logements	Holding	Commerce	Hôtel	31/12/2018
Revenus locatif	1 345	1 701	569	97	1 872	230	5 814
Autres produits d'exploitation	71	- 372	36	195	359	16	305
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 198	- 170	- 110	- 51	- 305	- 224	- 1 058
Travaux sur immeubles de placements	- 67	- 41	- 55	- 9	- 3	-	- 175
Autres charges d'exploitation	- 210	- 148	- 91	- 821	- 366	- 3	- 1 639
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	-	-	-	- 232	-	-	- 232
Résultat sur vente d'immeuble de placement	2	394	473	-	-	-	870
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	65	- 540	109	170	- 340	- 1 082	- 1 617
Résultat opérationnel	1 009	824	932	- 650	1 217	- 1 064	2 267
Immeuble de placement	29 850	25 800	13 006		26 650	15 400	110 706

7.19 Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2019	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2022	21 275 K€		21 275 K€	- un ratio LTV < à 60% - un montant de Valeur Hors Droits du Patrimoine supérieur ou égal à cent millions d'euros (100.000.000 €).
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2019	5 600 K€	In fine	2 233 K€	
SA VOLTA	PALATINE		950 K€		670 K€	Privilège de prêteur sur le bien situé 4 rue Rivay
SA VOLTA	SOCFIM	2026	2 450 K€	Amortissable	2 450 K€	Cession Dailly
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2027	13 500 K€	In fine	11 170 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence sur : - l'IMMEUBLE 1 à hauteur de la somme principale de 2.554.971,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 2 à hauteur de la somme principale de 2.490.171,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 3 à hauteur de la somme principale de 1.859.914,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 4 à hauteur de la somme principale de 2.875.114,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 5 à hauteur de la somme principale de 3.719.830,00 EUR au profit de la BANQUE - Cession Dailly non-signifiée en garantie au profit de la BANQUE des loyers à provenir de la partie de l'IMMEUBLE faisant l'objet de baux professionnels ou commerciaux.
SCI SAINT MARTIN	BNP	2023	3 315 K€	Amortissable	1 056 K€	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 ANF	ING	2026	8 400 K€	Amortissable	5 898 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SARL J HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4 000 K€	In fine	1 942 K€	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 HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4 000 K€	In fine	4 000 K€	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 KLEBER	Banque postale	2031	4 500 K€	Amortissable	3 802 K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SCI SENART	FINAMUR / OSEO	2022	2 500 K€	Amortissable	940 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI SENART 2			3 695 K€		1 752 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART2 au profit du crédit bailleur
SCI PRIVILEGE	SOCFIM	2019	3 500 K€	Amortissable	2 450 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble+ gage de 200k€
SCI CRIQUET	SOCFIM	2019	8 000 K€	Amortissable	7 903 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
Etalement commission financement					-480 K€	
Intérêts courus groupe			657 K€		112 K€	

TOTAL					67 174 K€	
-------	--	--	--	--	-----------	--

- Autres engagements :

- Covenant :

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 110% ;
- LTV inférieure à 75% ;
- Clause de maintien de l'actionnariat ;

Les derniers ratios financiers ressortent respectivement à 236% et 40%.

7.20 Effectif

	31/12/2019	31/12/2018
Non cadres	2	2
Cadres	1	1
Effectif	3	3

7.21 Parties liées

7.21.1 Rémunération des dirigeants.

Les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération, à l'exception du PDG sortant qui a perçu une rémunération contractuelle de 54 K€ ainsi qu'une indemnité exceptionnelle de 250 K€ sur le premier semestre 2019.

7.21.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société.

Au 31 décembre 2019, cette avance s'élève à 2 124 K€ et n'a pas été rémunérée sur la période.

7.21.3 Location à une société ayant un administrateur commun.

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM. Il est à noter que les Groupe CAFOM et Foncière Volta ont des administrateurs communs.

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2019, le volume des revenus locatifs réalisé avec ce locataire représente environ 39% des loyers nets (2 060 K€). L'encours avec ce locataire au 31 décembre 2019 est de 1 345 K€ contre 1 037 K€ au 31 décembre 2018.

Les différents risques liés à l'exploitation (risques financiers (taux, liquidité, contrepartie)) sont décrits dans le paragraphe 2.4 du rapport financier.

7.21.4 Autres éléments :

La Société Foncière 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.

Le Groupe Foncière Volta détient une créance sur la société Foncière Vindi pour un montant de 870 K€.

La société Financière HG a facturé au cours de l'exercice 162 K€ au titre de prestations de conseils.

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

6.1. RENSEIGNEMENT GÉNÉRAL SUR FONCIÈRE VOLTA

Dénomination sociale

La société est dénommée Foncière VOLTA

Lieu et numéro d'enregistrement de la société

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.

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.

6.2. RENSEIGNEMENT GÉNÉRAL SUR LE CAPITAL SOCIAL DE FONCIÈRE VOLTA

Montant du capital social

Au 31 décembre 2019 :

Nombre d'actions émises : 11.211.342

Valeur nominale : 2 €

Nature des actions émises : actions ordinaires

Montant du capital émis : 22.422.684 €

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

Capital potentiel

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.

Le Président a constaté le 18 février 2015 l'émission de 224.719 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélative de 449.438 euros, portant le capital de 18.040.632 euros à 18.490.070 euros, par suite des demandes de remboursement d'ORANE.

Le Président a constaté le 17 avril 2015 l'émission de 1.011.234 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélative de 2.022.468 euros, portant le capital de 18.490.070 euros à 20.512.538 euros, par suite des demandes de remboursement d'ORANE.

Le Président a constaté le 21 décembre 2016 l'émission de 898.876 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélative de 1.797.752 euros, portant le capital de à 20.512.538 euros à 22.310.290 euros.

Le Président a constaté en 2019 l'émission de 56.197 actions nouvelles d'une valeur nominale unitaire de 2 euros et la réalisation d'une augmentation de capital corrélative de 112.394 euros, portant le capital de à 22.310.290 euros à 22.422.684 euros.

Capital potentiel au 31 décembre 2019 : 22.987.564 euros

Capital autorisé non émis

Lors de la réunion de l'assemblée générale de Foncière VOLTA du 28 juin 2019 il a été consenti un éventail de délégations de compétence au conseil. Un état récapitulatif des délégations est présenté dans la section Gouvernement d'Entreprise (11.6).

6.3. RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET DES DROITS DE VOTE

A la clôture de l'exercice du 31 décembre 2019, le capital social était de 22.422.684 € divisé en 11.211.342 actions de 2 € de valeur nominale.

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 ainsi que modifications intervenues au cours de l'exercice.

Actionnaires	31-déc-19		31-déc-18	
	nombre d'actions et de droits de vote	%	nombre d'actions et de droits de vote	%
Hervé Giaoui	1 441 088	12,85%	1 441 088	12,92%
Financière HG (1)	386 495	3,45%	386 495	3,46%
Yoni Giaoui	121 040	1,08%	121 040	1,09%
Immopres (2)	909 091	8,11%	909 091	8,15%
<i>sous total MM Giaoui, Financière HG et Immopres</i>	2 857 714	25,49%	2 857 714	25,62%
Foncière Vindi (3)	3 302 974	29,46%	3 302 974	29,61%
André Saada	2 392 834	21,34%	2 392 834	21,45%
Public	2 657 820	23,71%	2 601 623	23,32%
Total	11 211 342	100,00%	11 155 145	100,00%

1) FINANCIERE HG est une société de droit belge détenue par Monsieur Hervé GIAOUI à 99,99 %.

2) IMMOPRES est une société contrôlée à 98% (en nue-propriété) par AVENIR INVESTISSEMENT elle-même détenue à 87% par M. Hervé GIAOUI

3) FONCIERE VINDI est une société cotée contrôlée par Madame Evelyn VATURI.

6.4. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS DE PARTICIPATIONS OU DE DROITS DE VOTE

Néant.

6.5. OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR FONCIÈRE VOLTA SUR SES PROPRES ACTIONS

Au cours de l'exercice 2019, la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière Volta a procédé à l'achat de 127.000 de ses actions, au prix de 777.900 €, soit 1,13% du capital. Foncière VOLTA ne détenait aucune action en auto-détention précédemment à cet achat.

Descriptif du programme de rachat d'actions envisagé

Au cours de l'assemblée générale qui s'est tenue le 28 juin 2019, 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 :

- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action) ;
- plus généralement, opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation, ou toute pratique de marché admise ou qui viendrait à être admise par les autorités de marché, sous réserve d'en informer les actionnaires de la Société par voie de communiqué.

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.

6.6. ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

Néant.

6.7. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Néant

6.8. ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Néant

6.9. MARCHÉS DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE FONCIÈRE 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.

6.10. EVOLUTION DU TITRE EN BOURSE

L'évolution du cours de bourse de l'action Foncière VOLTA, principalement au cours du dernier exercice clos, est présentée dans le graphique suivant :



Source : *abcbourse.com*

6.11. 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 0 du présent rapport.

6.12. 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 0 du présent rapport (*in fine*).

6.13. RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET MESURES POUR LES RÉDUIRE

La Société est vigilante aux effets du changement climatique et s'assure dans le cadre des travaux de rénovation de ses actifs immobiliers, à minimiser les émissions de gaz à effet de serre du groupe Foncière VOLTA.

7. PROJET D'AFFECTATION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS

7.1. PROJET D'AFFECTATION

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 3 543 174 € au compte « Report à nouveau », qui passerait d'un solde négatif de 7 018 584 € à un solde négatif de 3 475 410 €.

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 impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des exercices clos les 31 décembre 2016, 31 décembre 2017 et 31 décembre 2018.

Exercice clos le	Nombre d'actions	Dividende distribué par action	Avoir fiscal ou abattement par action
31/12/18	0	0	0
31/12/17	0	0	0
31/12/16	0	0	0

7.3. DIVIDENDES DISTRIBUÉS ÉLIGIBLES ET NON-ÉLIGIBLES À L'ABATTEMENT

Néant

7.4. CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Néant

7.5. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des Indications / Périodes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	22 422 684	22 310 290	22 310 290	22 310 290	20 512 538
b) Nombre d'actions émises	11 211 342	11 155 145	11 155 145	11 155 145	10 256 369
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	1 099 422	918 762	919 886	916 757	1 134 130
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	4 542 762	-838 864	-444 672	-1 305 294	476 067
c) Impôt sur les bénéfices	-248 782	-450 062	-290 974	-440 718	238 356
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	4 791 544	-388 802	-153 698	-864 576	237 711
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	3 543 173	-2 410 584	-2 580 196	-1 192 160	-835 644
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	0	-0	-0	-0	0
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	0	-0	-0	-0	-0
c) Dividende versé à chaque action					
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés	2	2	2	2	2
b) Montant de la masse salariale	709 195	140 700	121 795	125 155	167 899
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	246 786	69 072	52 787	53 021	69 757

8. OBSERVATIONS DU COMITE D'ENTREPRISE

La société Foncière VOLTA n'est pas dotée de comité d'entreprise.

9. ACTIVITES POLLUANTES OU A RISQUES

Néant

10. PROCEDURES DE CONTROLES INTERNES ET DE GESTION DES RISQUES DE LA SOCIETE FONCIERE VOLTA RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

10.1. 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 fiables ;
- L'application des instructions et orientations fixées par la direction générale ;
- Le bon fonctionnement des processus internes 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.

10.2. ELÉMENTS DE RÉFÉRENCE DU CONTRÔLE INTERNE

Le système de contrôle interne et de gestion des risques s'inscrit dans le cadre légal applicable aux sociétés cotées sur un marché réglementé et s'inspire du cadre de référence sur le dispositif de gestion des risques et de contrôle interne de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Toutefois, l'application de ce cadre de référence reste limitée au vu de la taille de l'entreprise.

10.3.

A

ACTEURS DU CONTRÔLE 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 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 du Code de commerce, un comité spécialisé assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financière.

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 la suivante :

- Madame Charlotte ZWEIBAUM
- Monsieur Pierre-François VEIL

10.4. ELÉMENTS EXTERNES DU CONTRÔLE

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.

10.5. PROCÉDURE 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.

11. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La présente section sur le gouvernement d'entreprise est établie conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

11.1. REGLES DE GOUVERNANCE

Les règles de gouvernance de la société Foncière VOLTA sont définies par la loi, les statuts, le règlement intérieur et les dispositions du Code Middenext.

11.1.1. Statuts de la Société Foncière VOLTA

Les règles de gouvernance du Conseil d'Administration de la Société Foncière VOLTA sont définies aux articles 13 à 16 des statuts de la Société Foncière VOLTA :

« ARTICLE 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION »

La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Au cours de la vie sociale, la durée des fonctions des administrateurs est de six années elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce cas, celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la personne morale qu'il représente.

En cas de vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans les conditions prévues par l'article L225-24 du Code de commerce. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

ARTICLE 14 - ORGANISATION DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. 1 est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante-quinze ans. D'autre part, si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du conseil d'administration.

Le Conseil peut également désigner un ou deux vice-présidents et un secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le Président de séance.

ARTICLE 15 - DELIBERATION DU CONSEIL

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président ou celle du tiers au moins de ses membres, si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les convocations sont faites par tous moyens, et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié, au moins, des administrateurs sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Les délibérations du conseil d'administration sont constatées dans les procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du conseil d'administration, un Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. »

11.1.2. Le Règlement Intérieur du Conseil

Le conseil d'administration a adopté son règlement intérieur lors de sa séance du 31 mars 2008 et l'a modifié le 29 avril 2014.

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 imparti 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 télécommunication soient mis à la disposition des administrateurs afin de leur permettre de participer aux réunions du conseil d'administration.

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 télécommunication utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant l'identification et la participation effective à la réunion du conseil des administrateurs y participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations. 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 aux articles L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, respectivement relatifs :

- 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."

11.1.3. Code de gouvernement d'entreprise Middledenext

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 Middledenext 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 Middledenext 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 de la présente section.

11.2. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

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.

Depuis le 13 novembre 2019, il a été décidé la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général de la société Foncière VOLTA. La présidence de la Société est confiée à Monsieur Jean-Daniel COHEN pour la durée de son mandat d'administrateur et la direction générale à Monsieur Mehdi GUENNOUNI pour une durée indéterminée.

Le Conseil a estimé que cette organisation est celle qui, actuellement, est la mieux adaptée à la bonne gouvernance.

La répartition des attributions respectives des organes de gouvernance telles qu'elles résultent du règlement intérieur du Conseil est la suivante :

Conseil d'administration

- Il détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.
- Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société.
- Il règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.
- Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.
- Les cautions, avals et garanties donnés par des sociétés autres que celles exploitant des établissements bancaires ou financiers font l'objet d'une autorisation du conseil.

Président

- Il organise et dirige les travaux du Conseil.
- Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Directeur Général

- La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité.
 - Il 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.
-

Limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général

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

11.2.1. Composition du conseil d'administration

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.

Au 31 décembre 2019, le conseil d'administration est composé de 6 administrateurs :

- Monsieur Hervé GIAOUI
- la société Foncière VINDI, représentée par Madame Sandrine CHOUKROUN
- Monsieur Jean-Daniel COHEN
- Monsieur Pierre-François VEIL
- Madame Charlotte ZWEIBAUM
- Madame Maya MEYER

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

Depuis le 18 mars 2019, Monsieur Jean-Daniel COHEN exerce les fonctions de Président de la SA Foncière VOLTA.

Depuis le 13 novembre 2019, Monsieur Mehdi GUENNOUNI exerce les fonctions de Directeur Général de la SA Foncière VOLTA.

Messieurs Herve GIAOUI et André SAADA exerce les fonctions de Directeurs Généraux Délégués.

Le conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants au sens du Code Middledenext : Monsieur Pierre-François VEIL et Madame Charlotte ZWEIBAUM.

Le conseil d'administration a pour administrateurs : 3 hommes, 2 femmes et 1 société. La société (Foncière VINDI) est représentée au conseil par Madame Sandrine CHOUKROUN. La proportion d'Administrateurs de chaque sexe étant au moins égale à 40 % de ses membres, la composition du Conseil d'administration continuera à respecter les dispositions du Code de commerce sur la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration.

Liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social durant l'exercice

Les tableaux en pages suivantes récapitulent les mandats et fonctions exercés par :

- le Président
- le Directeur Général
- Les Directeurs Généraux Délégués
- les Administrateurs (autres que le Président, le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués)

- **Président**

M. Jean-Daniel COHEN	Administrateur
Adresse professionnelle	3, avenue Hoche - 75008 PARIS
Date et lieu de naissance	22 septembre 1962 à CASABLANCA (MAROC)
Date de nomination (administrateur)	19 avril 2018
Date de nomination (président)	18 mars 2019
Date d'échéance du mandat (administrateur)	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019
Date d'échéance du mandat (président)	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019
Nombre d'actions détenues	néant
Nombre de stock-options détenues	néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés	Gérant : EQUAL IMMOBILIER, HERCAPAR, HOCHÉ PARTNERS, HP PROMOTION, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT ADVISORS, HOCHÉ PARTNERS INVESTISSEMENTS, LAURAD MANAGEMENT, CENTRALE CONVERGENCE FINANCES, HOCHÉ ART COLLECTION, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-5, SCI HOCHÉ 3, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-1, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 1, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-2, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 3, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-3, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-2, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-6, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-4, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-1, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-D1, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2009-D2, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2011, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-3, HOCHÉ PARTNERS DEVELOPPEMENT 2010-4, MODUL FINANCE 1, HP A FUNTANA, EQUAL GESTION, HP-S CORSE, IMMOBILIERE L, SNC DU FORTIN, EQUAL ALTERNATIVE ENERGIES, LES HAUTS DE SOTTA, EQUAL PROMOTION, HP COURLIS, ANTAREM INVESTISSEMENTS, HOCHÉ PARTNERS VACATION PROPERTIES, SARL 2JDL, SCI COLOMBINO Président : HP ENERGIES, ULYSSE INVESTISSEMENT, COGETOM, ASSIM, VR ASSURANCES, UFFI PARTICIPATIONS, ZUR ILE DE FRANCE SUD EST Directeur Général : SIS HOLDING. Administrateur : LUSIS, ADVENIS Représentant Foncière VINDI : administrateur de CROSSWOOD (SA)

- **Directeur Général**

M. Mehdi GUENNOUNI	Directeur Général
Adresse professionnelle	3, avenue Hoche - 75008 PARIS
Date et lieu de naissance	29 mai 1977 à CASABLANCA (MAROC)
Date de nomination	13 novembre 2019
Date d'échéance du mandat	indéterminée
Nombre d'actions détenues	néant
Nombre de stock-options détenues	néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés	Gérant : LOVELY KEYS et SCI MG Président : MG HOLDING

- **Directeurs Généraux Délégués**

M. Hervé GIAOUI	Administrateur et Directeur Général Délégué
Adresse professionnelle	3, avenue Hoche - 75008 PARIS
Date et lieu de naissance	30 juillet 1953 à TUNIS (TUNISIE)
Date de nomination (administrateur)	31 mars 2008 renouvelé le 30 juin 2014
Date de nomination (DGD)	29 décembre 2014
Date d'échéance du mandat (administrateur)	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019
Date d'échéance du mandat (DGD)	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019
Nombre d'actions détenues	1.441.088 (hors concert)
Nombre de stock-options détenues	néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés	Président Directeur-Général : CAFOM SA Président : FITNESS LEADER GROUP, FINANCIERE DARUE, SAS CAFOM DISTRIBUTION, FINANCIERE GM, ROSIERS 2020, FITNESS PLAZA DEVELOPPEMENT, HABITAT DESIGN SWISS SA, HABITAT MONACO (CAFOM président) et HABITAT DESIGN INTERNATIONAL (CAFOM président). Administrateur : SA CAFOM, SA CAFOM MARKETING ET SERVICES, UEI INVESTMENTS LTD, SA VENTE-UNIQUE.COM, TABAS DU JOUR – TDJ, TTOM, FINANCIERE HG et VENTE-UNIQUE.COM, SA CAFINEO et SA FLOREAL. Gérant : L'ESTAGNET, SCI GRIMAUD-L'ESTAGNET, SARL AVENIR INVESTISSEMENT, SCI LOCATION RANELAGH, SCI IMMO CONDOR, EURL GH INVEST, PRIVILEGE, SNC IMMOPRES, SCI FOURRIER INVEST, SNC CAFOM ENERGY, SARL CAFOM CARAIBES, SOLAR ESTATE, SCI AMANDA, SCI MUSIQUE CENTER, SCI CINESTAR, SCI LA BELLEVILLOISE et SCI ROUEN IMMO, SARL LOCATION CARAIBES, SARL LA COURBETTE, SPRL IMMOBILIERE DES ROSIERS.

M. André SAADA	Directeur Général Délégué
Adresse professionnelle	ZI Moudong SUD - 97122 BAIE-MAHAULT - Guadeloupe
Date et lieu de naissance	26 mai 1953 à LA GOULETTE (TUNISIE)
Date de nomination	29 décembre 2014
Date d'échéance du mandat	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019
Nombre d'actions détenues	2.392.834
Nombre de stock-options détenues	néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés	Président : SAS LA CAYENNAISE DE DISTRIBUTION, SASU DISTRIBUTION DES ILES DU NORD, SASU SERVICE DES ILES DU NORD, SAS GOURBEYRE DISTRIBUTION, SAS DISTRIMO Administrateur : CAFOM SA, SA FLOREAL Gérant : SCI AMBLAIN 3000, SCI CANA3000, SARL AS INVEST, SARL KATOURY, SCI L'EUROPÉENNE DE CONSTRUCTION, SCI DU SOLEIL, SCI LOCATION GUYANE, SCI COTTON BAY, SCI TRESOR INVESTISSEMENT, SCI BALATA, SCI LOCATION 3000, EURL PARKIMO, SCI ESPACE CONSULAIRE DU PARKWAY, EURL PROVIMO, SCI BALATA II, SCI ROND-POINT BALATA, SCI CARREFOUR BALATA, SCI STOUPAN, SCI TENDANCE IMMO et SCI FRIT'NA

• **Administrateurs (autres que le Président et les Directeurs Généraux Délégués)**

Foncière VINDI	Administrateur
Représentant	Madame Sandrine CHOUKROUN
Adresse professionnelle	3, avenue Hoche, 75008 PARIS
Date et lieu de naissance	14 mars 1971 à Maison ALFORT (94)
Date de nomination	31 mars 2008 renouvelée le 30 juin 2014
Date d'échéance du mandat	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019
Nombre d'actions détenues	3.302.974
Nombre de stock-options détenues	Néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés par FONCIERE VINDI	Président : PARADIX Directeur Général : 111 ABOUKHIR INVEST, 21 INVEST Administrateur : SCBSM (SA), CROSSWOOD SA Gérant : AM STRAM GRAM 81, SCI PROPERTIES, SCI 18 RODIER, SCI PARTNERS SCI MICHELET, SCI 219 ST DENIS, SCI QUAI DE VALMY, SNC BILLANCOURT, YMG, SNC DE LA TOUR, MTG, SCI VILLIERS, SCI DE LA FORET
Mandats exercés dans d'autres sociétés par Sandrine CHOUKROUN	Présidente : SAS ACT ARUS, SAS V&S CONSEILS ET TRANSACTIONS Gérante : I-TRANSACTIONS, SCI KANDINSKI, SCI 39B, SCI PSN

M. Pierre-François VEIL	Administrateur
Adresse professionnelle	36 avenue d'Iéna - 75116 PARIS
Date et lieu de naissance	16 mars 1954 à CLICHY (92110)
Date de nomination	30 juin 2011 renouvelé le 30 juin 2017
Date d'échéance du mandat	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2022
Nombre d'actions détenues	Néant
Nombre de stock-options détenues	Néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés	Néant

Mme Charlotte ZWEIBAUM	Administrateur
Adresse professionnelle	8, rue de Sontay - 75116 PARIS
Date et lieu de naissance	18 avril 1966 à FONTENAY AUX ROSES
Date de nomination	1 ^{er} octobre 2018 (administrateur par cooptation)
Date d'échéance du mandat	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2022
Nombre d'actions détenues	néant
Nombre de stock-options détenues	néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés	Gérant : ERSY BAIT ; ERSY.COM, CXC CONSEIL EXPERTISE COMPTABILITE, SCI HORIZON 97, MONTEFIORE

Mme Maya MEYER	Administrateur
Adresse professionnelle	3, avenue Hoche, 75008 PARIS
Date et lieu de naissance	10 février 1973 à PARIS (75008)
Date de nomination	1 ^{er} octobre 2018 (administrateur par cooptation)
Date d'échéance du mandat	AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2023
Nombre d'actions détenues	néant
Nombre de stock-options détenues	néant
Mandats exercés dans d'autres sociétés	Président : SAS MM INVEST Gérant : SCI GUYANE IMMOBILIER, SCI G. IMMO

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, mis 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.

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, à l'exception de Madame Maya MEYER qui est la conjointe de Monsieur Hervé GIAOUI. Afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, il a été rappelé, à l'article 8 du Règlement Intérieur de la Société, que chaque administrateur doit agir en tout indépendance.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres risques de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de contrôle et de la direction générale.

Indépendance des membres du conseil

Il ressort de l'article 8 du Règlement Intérieur que 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.

A la date d'établissement du rapport aucun administrateur n'a déclaré une situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la société ou une des sociétés du Groupe.

Administrateurs Indépendants

La Société respecte les dispositions du Code Middledent. Ce code prévoit les critères d'indépendance suivants :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Au jour de l'établissement du rapport, le conseil d'administration comporte deux administrateurs indépendants au sens du code Middledent : Monsieur Pierre-François VEIL et Madame Charlotte ZWEIBAUM.

11.2.2. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

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

Convocations des administrateurs

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 annuels et semestriels.

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.

Tenue des réunions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les réunions du conseil d'administration se sont déroulées au 3 avenue Hoche à Paris (8^{ème})

Comités spécialisés

En application de l'article L.823-19 du Code de commerce, un comité d'audit assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financière.

Le comité d'audit se réunit, au moins deux fois par an en amont de l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

La composition de ce comité est présentée à l'article 10.3 du présent rapport.

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 arrêts 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 2019, il s'est réuni 7 fois. Les séances du conseil d'administration ont été présidées par le Président du Conseil.

En moyenne, le taux de participation aux réunions du conseil d'administration au cours du dernier exercice était de plus de 86,73%.

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 2019, le Conseil a pris les décisions suivantes :

Réunion du conseil d'administration	Ordre du jour
14/01/2019	Suite à donner à l'offre d'achat présentée par BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL en date du 9 janvier 2019 portant sur les biens immobiliers situés 77 rue des Rosiers à ST OUEN SUR SEINE détenus par la SNC PARIS PERIPH
16/01/2019	- Suite à donner à l'offre d'achat présentée par BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL en date du 9 janvier 2019 portant sur les biens immobiliers situés 77 rue des Rosiers à ST OUEN SUR SEINE. - Attribution d'une rémunération exceptionnelle au Président Directeur Général en cas de réalisation de la vente des biens immobiliers situés 77 rue des Rosiers à ST OUEN SUR SEINE
18/03/2019	- Constatation de la démission de Monsieur Raphaël ABOULKHEIR de ses mandats de Président Directeur Général et d'administrateur - Nomination à titre provisoire d'un nouvel administrateur par voie de cooptation - Nomination d'un nouveau Président Directeur Général en remplacement du Président Directeur Général démissionnaire - Mode d'organisation de la direction générale - Arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la société FONCIERE VOLTA - Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la société

25/04/2019	FONCIERE VOLTA • Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 • Rappel des conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 • Réexamen des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 • Modification des caractéristiques des obligations remboursables émises le 13 juin 2012 • Autorisation de la signature de l'avenant au contrat d'émission d'obligations du 5 juin 2012 (article L.225-38 du Code de commerce) • Répartition des jetons de présence pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 • Proposition de fixation des jetons de présence pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 • Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux président directeur général et aux directeurs généraux délégués pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 • Rappel des éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à l'ancien président directeur général et aux directeurs généraux délégués au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 • Point sur les délégations données au conseil d'administration par l'assemblée générale • Arrêté des rapports du conseil d'administration • Préparation et convocation de l'assemblée générale de la société FONCIERE VOLTA et fixation de son ordre du jour • Politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale • Questions diverses
5/07/2019	• Constatation de la réalisation de la vente du bien immobilier situé 77 rue des Rosiers à ST OUEN SUR SEINE • Détermination des nouvelles orientations de l'activité de la Société • Point sur les investissements en cours de la Société • Point sur la gouvernance de la Société • Questions diverses
09/09/2019	• Décisions sur le sort des participations non stratégiques détenues par la Société • Décisions sur une opportunité d'investissement/financement • Rapport du comité d'audit sur réponse à la lettre de l'AMF • Mécénat • Questions diverses
13/11/2019	• Compte rendu du comité spécialisé en charge du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières (art. L.823-19 du Code de commerce) sur ses travaux portant sur le projet de comptes semestriels consolidés de la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019 • Arrêté des comptes semestriels consolidés de la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019 • Etablissement du rapport financier semestriel de la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019 • Nomination d'un nouveau Directeur Général • Point d'information sur les projets en cours • Organisation d'une procédure d'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales • Questions diverses

11.2.3. Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première

Néant

11.2.4. Participation aux assemblées générales

Convocation des actionnaires

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi et les articles 21 et suivants des statuts de la Société :

« ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES

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

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires.

ARTICLE 22 - CONVOCATION ET LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales sont convoquées soit par le conseil d'administration, soit par les Commissaires aux comptes, soit par un mandataire: désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

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

La convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'assemblée par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social et sera répétée dans le bulletin d'annonces légales obligatoires avec avis préalable à l'autorité des marchés financiers.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée, et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée. L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

ARTICLE 23 - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées dans les conditions légales et réglementaires.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

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 deuxième jour ouvré précédant 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.

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.

11.2.5. 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

11.2.6. Procédure d'identification des conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément à l'article L.225-39 du Code de commerce, le conseil d'administration a mis en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Dans ce contexte, une charte interne qui formalise la procédure d'identification des conventions a été approuvée par le conseil d'administration du 19 juin 2020 et reproduite en annexe. Il est précisé que cette procédure d'identification s'applique préalablement à la conclusion d'une convention qui pourrait être qualifiée de convention réglementée et à l'occasion de toute modification, reconduction ou résiliation d'une convention, y compris pour les conventions considérées comme « libres » au moment de leur conclusion.

11.3. POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de Commerce, il est présenté la politique de rémunération établit par le conseil d'administration. La politique de rémunération fera l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

11.3.1. Processus d'élaboration de la politique de rémunération

La politique de rémunération est établie, révisée et mise en œuvre par le conseil d'administration, sous réserve le cas échéant de l'intervention de l'assemblée générale, dans les conditions définies ci-après.

Etant donné la dimension de la Société, il a été fait le choix de ne pas se doter de comités spécifiques amenés à se prononcer sur ces questions de rémunérations.

Les dirigeants concernés ou ceux pour lesquels il existe un potentiel conflit d'intérêt, ne prennent pas part aux délibérations et au vote de l'élément ou l'engagement concerné.

Il appartient à chaque mandataire social concerné de faire part du risque de conflit d'intérêt dont il fait l'objet. A ce titre, il a été rappelé, à l'article 8 du Règlement Intérieur du conseil d'administration de la Société, que chaque administrateur doit agir en tout indépendance.

La Société comportant par ailleurs un nombre limité de salariés, les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société n'ont actuellement pas d'incidence sur le montant de la rémunération des mandataires sociaux. Dans l'hypothèse où la Société serait amenée à employer un nombre significatif de salariés, le conseil d'administration appréciera les conditions de prise en considération des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société dans la fixation de la rémunération des mandataires sociaux et les présentera dans sa politique de rémunération.

Il est précisé que la rémunération actuelle des mandataires sociaux du fait de leur mandat ne prene pas en compte de rémunération variable ou de rémunération en actions. Dans l'hypothèse où la Société envisagerait de verser une rémunération variable ou en actions, le conseil d'administration présentera sa méthode d'évaluation pour déterminer dans quelle mesure les mandataires concernés satisfont aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et la rémunération en actions.

11.3.2. Politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux

11.3.2.1. Politique de rémunération des administrateurs

L'Assemblée Générale Mixte en date du 29 juin 2018 a fixé à 30.000 € le montant de la rémunération allouée au conseil d'administration pour l'exercice clos les 31 décembre 2018 et les exercices ultérieurs et ce jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale.

Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 19 juin 2020 de proposer à la prochaine assemblée générale de porter à la somme de 100.000 €, à répartir entre les membres du conseil d'administration, le montant de la rémunération des administrateurs pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration a décidé, lors de cette même séance, que la répartition des sommes allouées aux administrateurs se fera, à compter de l'exercice ouvert du 1er janvier 2020 et jusqu'à nouvelle décision du conseil d'administration, sur proposition du Comité des Rémunérations ou à défaut du Président du Conseil d'administration. La répartition réalisée devra tenir compte des critères suivants :

- présence de chacun aux séances du conseil d'administration, du comité spécialisé visé à l'article L. 823-19 du Code de commerce et de toutes autres comités créés par le conseil d'administration ;
- travaux réalisés au sein desdits comités ;
- le conseil d'administration se réservant le droit de renoncer à tout ou partie de la somme allouée chaque année aux administrateurs par l'assemblée générale de la Société au vu de la situation financière de la Société et des travaux réalisés au cours de l'exercice.

Les administrateurs ont par ailleurs droit au remboursement des frais exposés par eux dans le cadre de l'exercice de leur mandat.

Les administrateurs peuvent également être amenés à réaliser, à la demande du conseil d'administration, des missions ou mandats qui ne rentrent pas dans le cadre normal des fonctions des administrateurs et qui ne revêtent pas un caractère permanent. L'article 2 du Règlement intérieur du conseil d'administration fixe les modalités de fixation de ces rémunérations exceptionnelles. Ainsi, le conseil d'administration arrête les principales caractéristiques de la mission. 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 du conseil d'administration, 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.

En contrepartie de ces missions ou mandats, lesdits administrateurs peuvent être amenés à percevoir une rémunération exceptionnelle fixée par le conseil d'administration. A ce jour, le conseil d'administration n'a pas fait usage de cette faculté prévue par l'article L. 225-46 du Code de commerce.

Ces rémunérations exceptionnelles devront, en tout état de cause, être mesurées, équilibrées et équitables. Les rémunérations seront appréciées dans le contexte du métier et du marché de référence, en cohérence avec les rémunérations de dirigeants occupant des responsabilités analogues dans des entreprises placées dans une situation similaire.

11.3.2.2. Politique de rémunération des autres dirigeants (Président, Directeur général et Directeurs Généraux Délégués)

La rémunération des mandataires sociaux tient actuellement aux seules rémunérations au titre des fonctions d'administrateur, dont le montant de la rémunération est fixé par l'assemblée générale.

En dehors de cette rémunération d'administrateur, les mandataires sociaux ne perçoivent pas de rémunération au titre de leurs mandats, à l'exception du remboursement des frais engagés pour l'exercice de leurs fonctions.

Le mandataire social, titulaire d'un contrat de travail avant sa nomination peut toutefois, après autorisation du conseil d'administration, continuer à exercer ses fonctions salariales et en percevoir le revenu dès lors que l'intéressé continu à réaliser ses prestations salariales. Conformément aux recommandations du Code Middlednext, le conseil d'administration, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec le mandat social.

11.3.2.3. Politique de rémunération des mandataires sociaux nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé

Lors de la nomination de nouveaux mandataires sociaux administrateurs ou renouvellement de leurs mandats, les intéressés pourront bénéficier de la politique de rémunération précédemment exposées.

Les nouveaux administrateurs pourront ainsi bénéficier d'une rémunération dans les conditions exposées à l'article 11.3.2.1 et les mandataires sociaux pourront continuer à bénéficier de leurs éventuelles rémunérations salariales si le cumul est autorisé par le conseil d'administration.

Cette politique de rémunération prévoit en définitive une absence de rémunération des mandataires sociaux au titre de leur mandat autre que celui d'administrateur. Toutefois, afin d'assurer le bon fonctionnement de la Société en période de changement de dirigeant, le conseil d'administration pourra déroger, temporairement jusqu'à la prochaine assemblée, à l'application de la politique de rémunération définie aux présentes, conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce et dans les conditions visées au point 11.3.2.4.

11.3.2.4. Dérogations à l'application de la politique de rémunération

En cas de circonstances exceptionnelles, le conseil d'administration peut déroger à l'application de la politique de rémunération. Cette dérogation devra être temporaire, conforme à l'intérêt social et rechercher à garantir la pérennité et la viabilité de la Société. Dans cette hypothèse, la décision de déroger à la politique de rémunération relèvera de la compétence du conseil d'administration qui devra constater la circonstance exceptionnelle justifiant de cette dérogation.

Cette dérogation à la politique de rémunération pourra porter sur tous éléments de rémunération du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués et des administrateurs.

A ce titre, constitue une circonstance exceptionnelle, la nomination d'un nouveau Président, Directeur Général ou Directeur Général Délégué en cours d'exercice social.

Dans cette hypothèse le conseil d'administration pourra fixer, jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale, une rémunération du nouveau dirigeant en marge de la politique de rémunération présentée.

Cette rémunération devra toutefois prendre en compte l'intérêt social de la Société, rechercher sa pérennité et s'inscrire dans sa stratégie commerciale. Elle devra également être mesurée, équilibrée et équitable tout en permettant d'attirer, de retenir et de motiver le dirigeant contribuant à la réussite de la Société. La rémunération sera appréciée dans le contexte du métier et du marché de référence, en cohérence avec les rémunérations de dirigeants occupant des responsabilités analogues dans des entreprises placées dans une situation similaire.

11.3.2.5. Critères retenus pour la fixation des rémunérations des administrateurs et mandataires sociaux

Dans un souci de transparence et d'équilibre, le conseil d'administration veille à ce que la politique de rémunération des dirigeants prenne en considération l'ensemble des principes de bonne gouvernance en la matière, en particulier ceux visés par le Code de gouvernement d'entreprise Middledenext auquel la Société se réfère.

L'équipe dirigeant actuelle a fait le choix de ne pas percevoir de rémunération au titre de leur mandat social, à l'exception de leur mandat d'administrateur.

Ce choix a pour conséquence de rendre les actionnaires décisionnaires dans la fixation de la rémunération de l'équipe dirigeante puisque c'est l'assemblée générale qui fixe le montant des rémunérations à distribuer aux administrateurs et donc à l'équipe dirigeante.

Ce rôle prédominant des actionnaires permet de s'assurer du respect de l'intérêt social de la Société dont ils en sont les garants. La place de l'actionnaire s'inscrit plus largement dans la stratégie commerciale de la Société qui recherche, par ce moyen, à préserver la confiance de ses actionnaires et ainsi contribuer tant à la pérennité de la société qu'à l'attractivité de la Société sur le marché boursier.

11.3.3. Politique de rémunération applicable à chacun des mandataires sociaux

- **M. Mehdi GUENNOUNI (Directeur Général)**

Monsieur Mehdi GUENNOUNI a été nommé, par décision du conseil d'administration en date du 13 novembre 2019 aux fonctions de Directeur Général de la Société pour une durée indéterminée.

Il n'est pas rémunéré au titre de son mandat de Directeur Général de la Société.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Sa révocation est libre sous réserve de justifier d'un juste motif. Aucun délai de préavis n'est à respecter pour la fin de son mandat.

Monsieur Mehdi GUENNOUNI exerce également les fonctions salariales de Directeur de Développement de la société FONCIERE VOLTA depuis le 30 avril 2019. Il bénéficie à ce titre d'un contrat à durée indéterminée.

Aux termes de la réunion du conseil d'administration en date du 13 novembre 2019 décidant de sa nomination aux fonctions de Directeur Général de la Société, le conseil d'administration a autorisé le maintien du contrat de travail de Monsieur Mehdi GUENNOUNI.

Aux fins de retenir le maintien de son contrat de travail, le conseil d'administration a retenu que dans le cadre des projets en cours de la société FONCIERE VOLTA, il est nécessaire de conserver ce poste clé et de maintenir Monsieur Mehdi GUENNOUNI à ses fonctions au vu de sa parfaite connaissance des différents projets.

- **M. Jean-Daniel COHEN (Président du conseil d'administration)**

Monsieur Jean-Daniel COHEN a été nommé, par décision du conseil d'administration en date du 18 mars 2019 aux fonctions Président de la Société pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le Président est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Sa révocation est libre. Aucun délai de préavis n'est à respecter pour la fin de son mandat.

Il n'est pas rémunéré au titre de son mandat de Président de la Société

Il bénéficie cependant d'une rémunération au titre de ses fonctions d'administrateur dans les conditions visées à l'article 11.3.2.1.

L'assemblée générale mixte en date du 28 juin 2019 a approuvé dans sa 5^{ème} résolution les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération et avantages de toutes natures attribuables à M. Jean-Daniel COHEN.

- **M. Hervé GIAOUI (Directeur Général Délégué)**

Monsieur Hervé GIAOUI a été nommé, par décision du conseil d'administration en date du 29 décembre 2014 aux fonctions de Directeur Général Délégué de la Société pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le Directeur Général Délégué est révocable à tout moment par le conseil d'administration sur proposition du Directeur Général. Sa révocation est libre sous réserve de justifier d'un juste motif. Aucun délai de préavis n'est à respecter pour la fin de son mandat.

Il n'est pas rémunéré au titre de son mandat de Directeur Général Délégué de la Société.

Il bénéficie cependant d'une rémunération au titre de ses fonctions d'administrateur dans les conditions visées à l'article 11.3.2.1.

L'assemblée générale mixte en date du 28 juin 2019 a approuvé dans sa 7^{ème} résolution les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération et avantages de toutes natures attribuables à M. Hervé GIAOUI.

- **M. André SAADA (Directeur Général Délégué)**

Monsieur André SAADA a été nommé, par décision du conseil d'administration en date du 29 décembre 2014 aux fonctions de Directeur Général Délégué de la Société pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le Directeur Général Délégué est révocable à tout moment par le conseil d'administration sur proposition du Directeur Général. Sa révocation est libre sous réserve de justifier d'un juste motif. Aucun délai de préavis n'est à respecter pour la fin de son mandat.

Il n'est pas rémunéré au titre de son mandat de Directeur Général Délégué de la Société.

- **FONCIERE VINDI, Pierre-François VEIL, Charlotte ZWEIBAUM, Maya MEYER (administrateurs)**

La Société FONCIERE VINDI, M. Pierre-François VEIL, Mme Charlotte ZWEIBAUM et Mme Maya MEYER ont été nommés administrateurs dans les conditions suivantes :

- La société FONCIERE VINDI
Date de nomination : 31 mars 2008 renouvelée le 30 juin 2014
Date d'échéance du mandat : assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019
- M. Pierre-François VEIL
Date de nomination : 30 juin 2011 renouvelé le 30 juin 2017
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2022
- Mme Charlotte ZWEIBAUM
Date de nomination : 1er octobre 2018 (administrateur par cooptation)
Date d'échéance du mandat : assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2022
- Mme Maya MEYER
Date de nomination : 1er octobre 2018 (administrateur par cooptation)
Date d'échéance du mandat : assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2023

Chaque administrateur est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Leur révocation est libre. Aucun délai de préavis n'est à respecter pour la fin de leur mandat.

Ils bénéficient d'une rémunération au titre de leurs fonctions d'administrateur dans les conditions visées à l'article 11.3.2.1.

11.4. REMUNERATION VERSEE AU COURS DE L'EXERCICE 2019 OU ATTRIBUEE AU TITRE DE CE MEME EXERCICE AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, l'assemblée générale sera amenée à se prononcer sur la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice par des résolutions distinctes pour Monsieur Jean-Daniel COHEN, président du conseil d'administration, Monsieur Mehdi GUENNOUNI, Directeur Général, Monsieur Hervé GIAOUI, Directeur Général Délégué et Monsieur Raphaël ABOULKHEIR, ancien Président Directeur Général.

- **M. Mehdi GUENNOUNI (Directeur Général)**

Monsieur Mehdi GUENNOUNI ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat social.

Éléments de comparaison internes

Monsieur Mehdi GUENNOUNI ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat social, il n'y a donc pas lieu de comparer sa rémunération avec les indicateurs visés à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce.

- **Monsieur Raphaël ABOULKHEIR (ancien Président Directeur Général)**

Monsieur Raphaël ABOULKHEIR a démissionné de ses fonctions de Président Directeur Général et d'administrateur de la société FONCIERE VOLTA avec effet au 18 mars 2019.

Rémunération fixe

Monsieur Raphaël ABOULKHEIR percevait en rémunération de son activité une rémunération annuelle brut forfaitaire de base de 108.000 €.

Frais

Les frais de représentation, de voyage, de séjour, de déplacements exposés par Monsieur Raphaël ABOULKHEIR dans l'exercice de ses fonctions lui ont été remboursés selon les pratiques et modalités en vigueur dans la Société.

Véhicule de fonction

Pour l'exercice de ses fonctions, la Société mettait à disposition un véhicule de fonction.

La Société prenait à sa charge les assurances obligatoires et facultatives et les réparations d'entretien.

Avantages sociaux

Monsieur Raphaël ABOULKHEIR bénéficiait des avantages sociaux applicables au sein de la Société.

Monsieur Raphaël ABOULKHEIR bénéficiait du régime de retraite applicable au sein de la Société.

Il bénéficie également du régime de prévoyance Humanis Prévoyance et de la mutuelle Malakoff Médéric (mutuelle générale et incapacités) : 5.457 € de cotisation totale en 2019.

Il a bénéficié également d'une rémunération au titre de ses fonctions d'administrateur dans les conditions visées à l'article 11.3.2.1.

A ce titre, il est prévu le versement de la rémunération suivante au profit de Monsieur Raphaël ABOULKHEIR :

Exercice clos le 31 décembre 2019 : 2.308 € brut

Éléments de comparaison internes

Conformément au sixième alinéa de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, il est précisé que le ratio entre le niveau de la rémunération totale du Directeur Général et :

- la rémunération moyenne sur une base équivalent temps-plein des salariés¹ de la société FONCIERE VOLTA autres que les mandataires sociaux (ratio A) s'élève pour 2019 à 1,89 ;
- la rémunération (3) médiane sur une base équivalent temps-plein des salariés² de la société FONCIERE VOLTA autres que les mandataires sociaux (ratio B) s'élève pour 2019 à 1,89.

Les indicateurs visés à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce ont évolué comme suit³:

	exercice 2017	exercice 2018	exercice 2019
Évolution de la rémunération de l'ancien PDG par rapport à l'année précédente	N/A	40,87%	-24,31%
Évolution du résultat net part du Groupe par rapport à l'exercice précédent	13%	-18%	1811%
Évolution de la rémunération moyenne des salariés de la Société par rapport à l'exercice	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio A	N/A	7,92%	12,37%
Évolution du ratio B	N/A	7,92%	13,35%

- **Autres mandataires sociaux (Jean-Daniel COHEN, FONCIERE VINDI, Hervé GIAOUI, Pierre-François VEIL, Charlotte ZWEIBAUM et Maya MEYER)**

Les autres mandataires sociaux n'ont obtenu une rémunération qu'au titre de leur mandat d'administrateur.

La répartition de la rémunération des administrateurs pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 est présentée dans le tableau qui suit :

¹ Il a été retenu au titre des salariés que les « personnes continument présentes » au sens des Lignes Directrices sur les Multiples de Rémunération proposées par l'Afep.

² Il a été retenu au titre des salariés que les « personnes continument présentes » au sens des Lignes Directrices sur les Multiples de Rémunération proposées par l'Afep.

³ Les rémunérations versées aux salariés pour les exercices 2015 et 2016 sont indisponibles. Il n'a donc pu être présenté l'évolution sur les deux exercices en cause.

Administrateurs	14/01/2019	16/01/2019	18/03/2019	25/04/2019	05/07/2019	09/09/2019	13/11/2019	total	% de participation	répartition rémunération
R. ABOULKHEIR	x	x	x					3	42,86%	2 307,69 €
H. GIAOUI	x			x	x	x	x	5	71,43%	3 846,15 €
FONCIERE VINDI	x	x	x	x	x	x	x	7	100,00%	5 384,62 €
P.F. VEIL	x	x	x	x	x	x	x	7	100,00%	5 384,62 €
J.D. COHEN	x	x	x	x	x	x	x	7	100,00%	5 384,62 €
C. ZWEIBAUM	x	x	x	x	x	x	x	7	100,00%	5 384,62 €
M. MEYER	x		x				x	3	42,86%	2 307,69 €
Total	100%	71,43%	85,71%	83,33%	83,33%	83,33%	100,00%			30 000,00 €

La rémunération totale versée à chacun des mandataires sociaux sus-visés respecte la politique de rémunération proposée qui correspond à la rémunération des dirigeants du fait de leur seule fonction d'administrateur dans les conditions exposées dans la politique de rémunération.

Rémunérations budgétées au titre de l'exercice 2019 / attribuées en 2019

Administrateurs	Budgétées	Attribuées
Raphaël Aboulkheir	2 308	2 308
Hervé Giaoui	3 846	0
Foncière Vindi	5 385	5 385
Pierre-François Veil	5 385	5 385
Jean-Daniel Cohen	5 385	5 385
Charlotte Zweibaum	5 385	5 385
Maya Meyer	2 308	0
TOTAL	30 000	23 846

Éléments de comparaison internes de la rémunération de M. Jean-Daniel COHEN (Président du conseil d'administration)

Conformément au sixième alinéa de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, il est précisé que le ratio entre le niveau de la rémunération totale du Président du conseil d'administration et

- la rémunération moyenne sur une base équivalent temps-plein des salariés⁴ de la société FONCIERE VOLTA autres que les mandataires sociaux (ratio A) s'élève pour 2019 à 0,12 ;
- la rémunération (3) médiane sur une base équivalent temps-plein des salariés⁵ de la société FONCIERE VOLTA autres que les mandataires sociaux (ratio B) s'élève pour 2019 à 0,12.

Monsieur Jean-Daniel COHEN ayant été nommé Président au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il n'y a pas lieu à comparer l'évolution annuelle sur les cinq derniers exercices de sa rémunération, avec les indicateurs visés à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce (performances de la société, rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants, et ratios susvisés).

⁴ Il a été retenu au titre des salariés que les « personnes continument présentes » au sens des Lignes Directrices sur les Multiples de Rémunération proposées par l'Afep.

⁵ Il a été retenu au titre des salariés que les « personnes continument présentes » au sens des Lignes Directrices sur les Multiples de Rémunération proposées par l'Afep.

Éléments de comparaison internes de la rémunération de M. Hervé GIAOUI (Directeur Général Délégué)

Conformément au sixième alinéa de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, il est précisé que le ratio entre le niveau de la rémunération totale de M. Hervé GIAOUI, Directeur Général Délégué et

- la rémunération moyenne sur une base équivalent temps-plein des salariés⁶ de la société FONCIERE VOLTA autres que les mandataires sociaux (ratio A) s'élève pour 2019 à 0,08 ;
- la rémunération (3) médiane sur une base équivalent temps-plein des salariés⁷ de la société FONCIERE VOLTA autres que les mandataires sociaux (ratio B) s'élève pour 2019 à 0,08.

Les indicateurs visés à l'article L. 225-37-3 du Code de commerce ont évolué comme suit⁸ :

	exercice 2017	exercice 2018	exercice 2019
Évolution de la rémunération de l'ancien DGD par rapport à l'année précédente	NS	62,5%	2,6%
Évolution du résultat net part du Groupe par rapport à l'exercice précédent	13%	-18%	1811%
salariés de la Société par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio A	N/A	7,92%	12,37%
Évolution du ratio B	N/A	7,92%	13,35%

11.4.1. Opérations sur titres des mandataires sociaux et dirigeants et des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier

Néant.

11.5. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, sont mentionnés au rapport de gestion du conseil d'administration qui est intégré dans le rapport financier annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 à l'article suivant.

11.6. DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL, PAR APPLICATION DES ARTICLES L. 225-129-1 ET L. 225-129-2 DU CODE DE COMMERCE

⁶ Il a été retenu au titre des salariés que les « personnes continument présentes » au sens des Lignes Directrices sur les Multiples de Rémunération proposées par l'Afep.

⁷ Il a été retenu au titre des salariés que les « personnes continument présentes » au sens des Lignes Directrices sur les Multiples de Rémunération proposées par l'Afep.

⁸ Les rémunérations versées aux salariés pour les exercices 2015 et 2016 sont indisponibles. Il n'a donc pu être présenté l'évolution sur les deux exercices en cause.

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 CONSENTIES 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 29/06/2018 (18 ^{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 29/06/2018 (19 ^{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 de commerce	
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 29/06/2018 (20 ^{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	

Objet	Date AG	Durée	Plafond	Base légale	Utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice
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 valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée	Assemblée générale du 29/06/2018 (21 ^{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 29/06/2018 (22 ^{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	
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 29/06/2018 (23 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-136 du Code de commerce	

Objet	Date AG	Durée	Plafond	Base légale	Utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice
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 29/06/2018 (24 ^{ème} résolution)	26 mois	15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale en application des résolutions 13 à 17 de l'assemblée du 30 juin 2016	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 apports en nature consentis à la société	Assemblée générale du 29/06/2018 (25 ^{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 29/06/2018 (26 ^{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 augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Foncière Volta adhérant à un plan d'épargne entreprise	Assemblée générale du 28/06/2019 (14 ^{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 29/06/2018 (27 ^{ème} résolution)	26 mois	50.000.000 €	L.225-129, L.228-91 et L.228-92 du code de commerce	

Objet	Date AG	Durée	Plafond	Base légale	Utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice
Autorisation d'émettre des bons de souscriptions d'actions en période d'offres publiques portant sur les titres de la société	Assemblée générale du 28/06/2019 (13 ^{me} résolution)	18 mois	44.620.580 €	L.233-33 du code de commerce	
Autorisation en vue de l'achat par la société de ses propres actions	Assemblée générale du 28/06/2019 (11 ^{eme} résolution)	18 mois	8.600.616,79 €	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 29/06/2018 (29 ^{eme} 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 29/06/2018 (30 ^{eme} 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 précédant 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	

Le Conseil d'Administration

Annexe 1 : synthèse des recommandations Middledenext non appliquées

Recommandations non appliquées	Justifications
Dirigeants	
R 14 : Préparation de la succession des « dirigeants » Il est recommandé que le sujet de la succession soit régulièrement inscrit à l'ordre du jour du conseil ou d'un comité spécialisé afin de vérifier que la problématique a été abordée ou que son suivi a été effectué annuellement.	En cas de fin de mandat des dirigeants, le conseil d'administration pourra réagir rapidement.
Le conseil d'administration	
R2 : Conflit d'intérêt Il est recommandé par le code Middledenext que sous réserve de l'évolution des dispositions légales, au moins une fois par an, le conseil d'administration fait la revue des conflits d'intérêts connus.	L'article 8 du Règlement Intérieur impose que « <i>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</i> ». En cas de déclaration, le Président en informera le conseil d'administration.
R 7 : Mise en place d'un règlement intérieur du conseil Il est recommandé par le code Middledenext de se doter d'un règlement intérieur du conseil comportant au moins les cinq rubriques suivantes : • 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. Sur la rémunération de ses membres, la répartition est établie, conformément à la décision du conseil d'administration en date du 20/10/2014, en fonction de la présence aux réunions. Le règlement intérieur précise les modalités de fixation de rémunération lorsqu'il est confié une mission particulière à un administrateur (article 2 du RI).

Annexe 2 : Charte interne (procédure d'identification des conventions au sein de la société FONCIERE VOLTA)



CHARTER INTERNE

**PROCÉDURE D'IDENTIFICATION DES
CONVENTIONS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ
FONCIERE VOLTA**

FONCIERE VOLTA

Société anonyme au capital de 22.422.684 €
Siège social : 3, avenue Hoche 75008 PARIS
338 620 834 R.C.S. PARIS

PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.225-39 du Code de commerce, le conseil d'administration de la société Foncière Volta (ci-après la « **Société** ») a mis en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Dans ce contexte, la présente charte interne (ci-après la « **Charte** ») formalise la procédure d'identification des conventions soumises à la procédure prévue par les articles L.225-38 et suivants du Code de commerce (ci-après la ou les « **Convention(s) Réglementée(s)** »). Elle a été approuvée par le conseil d'administration lors de sa réunion en date du 19 juin 2020.

Après avoir rappelé le champ d'application de la procédure de contrôle des conventions réglementées (I), il sera présenté la procédure appliquée au sein de la société Foncière Volta pour qualifier toute nouvelle convention et décider de la soumettre, le cas échéant, à la procédure d'autorisation requise par la loi (II).

La Charte a été préparée en tenant compte notamment de l'étude de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées⁹ conformément à la Proposition n°4.1 de la recommandation 2012-05 du 2 juillet 2012 de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« **AMF** »).

I. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE CONTROLE

Il convient de distinguer les conventions soumises à la procédure de contrôle (I.1), des conventions libres non soumises à la procédure de contrôle (I.2.) et des conventions prohibées (I.3).

I.1. Les conventions soumises à la procédure de contrôle

Les conventions soumises à la procédure de contrôle, définies à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce, s'entendent de toute convention conclue entre :

1. La Société et, directement ou par personne interposée, :

- son directeur général,
- un directeur général délégué,
- l'un de ses administrateurs,
- le représentant permanent d'un de ses administrateurs,
- l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

⁹ Etude CNCC « Les conventions réglementées et courantes » du 26 mai 2014

Il y a interposition de personne lorsque l'une des personnes susvisées est le bénéficiaire réel de la convention conclue entre la Société et la personne interposée.

2. La Société et une des personnes susvisées qui serait indirectement intéressées

Le Conseil d'administration de la Société recommande de se référer à la définition de cette notion d'intérêt indirect formulée par l'AMF¹⁰ :

« Est considérée comme étant indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie, la personne qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire ou est susceptible d'en tirer un avantage ».

3. La Société et une entreprise ayant un dirigeant commun

La notion de dirigeant commun s'entend, au sens de l'article L 225-38 du Code de commerce du directeur général, de l'un des directeurs généraux délégués ou de l'un des administrateurs de la Société qui est également propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant d'une autre entreprise que la Société.

I.2. Les conventions libres non soumises à la procédure

Selon l'article L.225-39 du Code de commerce ne sont pas soumises aux procédures de contrôle les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales (I.2.1.) et les conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou des articles L.225-1 et L.226-1 du Code de commerce (I.2.2.).

I.2.1. Les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Opérations courantes

Les opérations courantes sont celles pratiquées habituellement par la Société par référence à son objet social et son activité sociale.

La convention doit ainsi avoir été conclue dans le cadre de l'activité ordinaire de la Société et, s'agissant d'un acte de disposition, avoir une portée limitée et être arrêtée à des conditions suffisamment usuelles pour s'apparenter à une opération habituelle.

Par référence à l'étude de la CNCC¹¹, il est également considéré comme des conventions courantes, les conventions relevant des pratiques usuelles pour des sociétés placées dans une situation similaire.

¹⁰ Proposition n° 4.2 de la recommandation AMF n° 2012-05 du 5 octobre 2018.

Opérations conclues à des conditions normales

La convention devra avoir été conclue à des conditions normales. Cette normalité est définie comme les conditions usuellement pratiquées par la Société avec les tiers, clients ou fournisseurs.

Il convient aussi de tenir compte des conditions dans lesquelles sont habituellement conclues les conventions semblables, non seulement par la Société, mais encore par les sociétés opérant dans le même secteur d'activité.

1.2.2. Les conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou des articles L.225-1 et L.226-1 du Code de commerce

Ainsi, par exception avec ce qui précède, sont exclues du régime des Conventions Réglementées les conventions conclues entre la Société et une société dont elle détient directement ou indirectement la totalité du capital social, déduction faites des détentions nécessaires pour répondre aux obligations légales tenant au nombre minimum d'associés au sein de la société.

1.3. Les conventions prohibées

Il est interdit aux administrateurs, directeur général, directeurs généraux délégués et représentants permanents des personnes morales administrateurs, autres que les personnes morales :

- de contracter sous quelque forme que ce soit des emprunts auprès de la Société ;
- de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement ;
- de faire cautionner ou avaliser par elle ses engagements envers des tiers.

Les emprunts, découverts, avals ou garanties contractés malgré l'interdiction sont nuls.

Elle s'applique également aux conjoint, ascendants et descendants des personnes visées au présent article ainsi qu'à toute personne interposée.

II. LA PROCÉDURE D'IDENTIFICATION DES CONVENTIONS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE VOLTA

Sont soumises à la procédure décrite au présent titre II, la conclusion, la modification, le renouvellement et la résiliation d'une Convention Réglementée.

II.1. Information préalable du Directeur Général

Préalablement à toute opération susceptible de constituer une Convention Réglementée, il est prévu que le Directeur Général de la Société soit informé sans délai par :

¹¹ Etude CNCC « Les conventions réglementées et courantes » du 26 mai 2014

- la personne directement ou indirectement intéressée ayant connaissance d'un projet de convention susceptible de constituer une convention réglementée et ;
- plus généralement, toute personne de la Société ou de la société cocontractant, ayant connaissance d'un projet de convention susceptible de constituer une Convention Réglementée.

Si la personne concernée par la Convention Réglementée est le Directeur Général, l'information est portée au Président de la Société et si ce dernier est également intéressé à l'un quelconque des autres administrateurs de la Société en privilégiant les administrateurs indépendants.

II.2. Examen et qualification de la convention

Il appartient ensuite au Directeur Général, au Président ou à l'administrateur susvisé bénéficiaire de l'information (ci-après le « **Bénéficiaire de l'Information** »), avec le support éventuel d'un autre administrateur, de se prononcer sur la qualification de la convention : convention portant sur une opération courante et conclue à des conditions normales ou Convention Réglementée.

En cas de doute sur la qualification d'une convention, l'avis des commissaires aux comptes pourra être recueilli.

L'examen de qualification de toute nouvelle convention se réalise au vu des critères visés à l'article I.2.1, la jurisprudence et les éventuelles réformes à venir sur le sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-39, alinéa 2 du Code de commerce, les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

Si, au terme de son évaluation, le Bénéficiaire de l'Information a estimé que la convention était une Convention Réglementée, la procédure de contrôle sera alors appliquée.

Cette procédure de contrôle se déroule conformément aux dispositions légales.

Par ailleurs, et conformément à la réglementation, une information sera publiée sur le site internet de la Société au plus tard au moment de la conclusion de la convention réglementée.

Une fois par an, le conseil d'administration examine les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice. Lors de cette même réunion, il est rendu compte au conseil d'administration de l'application de la procédure mise en place pour évaluer les conventions courantes et conclues à des conditions normales.

Le Conseil d'Administration

12. RAPPORTS COMPLEMENTAIRES

12.1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHATS 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 2019 ou des exercices précédents.

12.2. 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 2019 ou des exercices précédents.

13. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

13.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES
1-3 rue du Départ
75014 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 decembre 2019)

A l'assemblée générale
FONCIERE VOLTA
3, avenue Hoche
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE VOLTA relatifs à l'exercice clos le 31 decembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 19 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation à la clôture

Risque identifié

Les titres de participation figurent pour 55,8 M€ dans les comptes annuels de Foncière Volta au 31 décembre 2019 par rapport à un total de bilan de 120,0 M€. La plupart de ces participations ont pour activité la construction, l'acquisition d'immeubles de placement, ainsi que la location immobilière.

Comme indiqué dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe, les titres sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés si leur valeur actuelle devient inférieure à leur coût d'achat. Cette valeur actuelle prend en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue.

L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises effectuées par un expert indépendant.

L'appréciation de la valeur actuelle des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste au sein de l'actif de Foncière Volta et de sa sensibilité aux hypothèses retenues.

Réponses apportées lors de notre audit

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nous avons pris connaissance des expertises et apprécié les méthodologies d'expertises retenues et leur pertinence en fonction de la situation des immeubles. Nous avons apprécié la cohérence d'une part des informations relatives aux actifs immobiliers (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part des informations relatives aux données de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de capitalisation utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière, travaux et dépenses d'investissement).

Nous avons mené des entretiens avec la Direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives.

Nous avons vérifié le calcul de l'actif net réévalué des filiales.

Nous avons vérifié que les actifs nets des filiales sont au moins égaux à la valeur de leurs titres chez Foncière Volta et vérifié le cas échéant la constatation de provisions pour dépréciation sur ces titres et/ou les créances rattachées éventuelles sur ces titres.

Nous avons vérifié les informations fournies dans les notes annexes à ce titre.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 arrêté le 19 juin 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L 225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FONCIERE VOLTA par l'assemblée générale du 25 juin 2008 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et l'assemblée générale du 30 juin 2009 pour le Cabinet Concept Audit

Au 31 décembre 2019, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la douzième année de sa mission sans interruption et le cabinet Concept Audit dans la onzième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 juin 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Yan Ricaud

Laurence Le Boucher

13.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES
1,3, rue du Départ
75014 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale
FONCIERE VOLTA
3, avenue Hoche
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FONCIERE VOLTA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 19 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment

nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Conformément à la norme IAS 40 sur les immeubles de placement, le Groupe comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur et enregistre les variations de juste valeur dans le résultat de l'exercice. Au 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 115,9 millions d'euros pour un total de bilan consolidé de 223,5 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente 2,2 millions d'euros sur l'exercice.

La note 7.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants sous la responsabilité de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment celles relatives aux taux de rendement et d'actualisation et les valeurs locatives de marché.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placements comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des montants en jeu, du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la valeur actuelle hors droits des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponses apportées lors de notre audit

Nos travaux ont consisté à :

- Apprécier la compétence, l'indépendance et l'objectivité des experts indépendants mandatés par la société, notamment au regard de leur réputation ainsi qu'en comparant les règles de leur nomination, de leur rotation et leurs modes de rémunération avec les pratiques de marché ;
- Prendre connaissance des lettres de mission existantes entre la société et les experts immobiliers afin d'apprécier l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société ;
- Apprécier le caractère approprié des hypothèses, données et méthodologies sur lesquelles se fondent les valorisations, sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, projet en

- développement), en les corroborant avec les données de gestion de la société (état locatif, budgets de travaux) et les données de marché observables ;
- Apprécier la cohérence des hypothèses de valorisation en fonction de benchmarks et de notre connaissance du marché pour les principaux paramètres utilisés : valeurs locatives de marché, taux de rendement et d'actualisation ;
 - Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes ;
 - Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes à ce titre.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 19 juin 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FONCIERE VOLTA par l'assemblée générale du 25 juin 2008 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et l'assemblée générale du 30 juin 2009 pour le Cabinet Concept Audit

Au 31 décembre 2019, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la douzième année de sa mission sans interruption et le cabinet Concept Audit dans la onzième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 juin 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Yan Ricaud

Lauren Le Boucher

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 LE BOUCHER

Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit

Crystal Park

63, rue de Villiers

92208 Neuilly sur Seine

Représenté par Yan RICAUD

14.2. 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 DES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Monsieur Mehdi GUENNOUNI, Directeur Général

16. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER 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 Mehdi GUENNOUNI
Directeur Général

17. 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° étage
75008 PARIS