

# FONCIERE VOLTA

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL



## SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE.....</b>	<b>4</b>
1.1. RENSEIGNEMENT GENERAL SUR LA SOCIETE FONCIERE VOLTA .....	4
1.2. CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2012 .....	6
<b>2. ACTIVITÉS, RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES .....</b>	<b>8</b>
2.1. SITUATION ET ACTIVITES DE.....	8
FONCIERE VOLTA, DE SES FILIALES ET DES SOCIETES CONTROLEES .....	8
2.2. RESULTATS DE LA SOCIETE, DE SES .....	15
FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES - PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX.....	15
2.3. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES. ....	16
2.4. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE FONCIERE VOLTA EST CONFRONTE (SOURCE DTZ) .....	17
2.5. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT DU GROUPE FONCIERE VOLTA .....	21
2.6. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE FONCIERE VOLTA .....	21
DECISION DE L'AUTORITE DE LA CONCURRENCE .....	22
2.7. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS : (DONNEES CONSOLIDEES) .....	22
2.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSEES.....	22
2.9. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE ET DEPUIS LA CLOTURE DE CELUI-CI DU GROUPE FONCIERE VOLTA .....	22
2.10. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES .....	22
<b>3. COMPTES SOCIAUX.....</b>	<b>28</b>
<b>4. FILIALES, PARTICIPATIONS ET SOCIETES CONTROLEES .....</b>	<b>39</b>
4.1. FILIALES ET PARTICIPATIONS .....	39
4.2. PRISES DE PARTICIPATION .....	39
4.3. PRISES DE CONTROLE .....	39
4.4. CESSION DE PARTICIPATIONS .....	39
4.5. PARTICIPATIONS CROISEES ET AUTOCONTROLE .....	39
<b>5. COMPTES CONSOLIDÉS .....</b>	<b>40</b>
<b>6. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT DES SALARIÉS .....</b>	<b>84</b>
6.1. RENSEIGNEMENT GENERAL SUR FONCIERE VOLTA .....	84
6.2. REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL ET DES DROITS DE VOTE .....	94
6.3. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS DE PARTICIPATIONS OU DE DROITS DE VOTE .....	94
6.4. OPERATIONS EFFECTUEES PAR FONCIERE VOLTA SUR SES PROPRES ACTIONS .....	96
6.5. ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL .....	97
6.6. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS.....	98
6.7. ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES.....	98
6.8. MARCHES DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE FONCIERE VOLTA .....	98
6.9. EVOLUTION DU TITRE EN BOURSE EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION DEPUIS L'ADMISSION DES ACTIONS DE LA SOCIETE AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EUROLIST D'EURONEXT .....	98
6.10. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D' OFFRE PUBLIQUE.....	98
6.11. RISQUES PROPRES A FONCIERE VOLTA ET GESTION DES RISQUES FINANCIERS .....	98
<b>7. PROJET D'AFFECTATION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS .....</b>	<b>99</b>
7.1. PROJET D' AFFECTATION .....	99
7.2. MONTANT DES DIVIDENDES QUI ONT ETE MIS EN DISTRIBUTION AU TITRE DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS .....	99
7.3. DIVIDENDES DISTRIBUES ELIGIBLES ET NON-ELIGIBLES A L' ABATTEMENT.....	99
7.4. CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL .....	99
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....	100
<b>8. OBSERVATIONS DU COMITÉ D'ENTREPRISE .....</b>	<b>101</b>

<b>9. ACTIVITES POLLUANTES OU A RISQUES .....</b>	<b>101</b>
<b>10. RAPPORTS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>102</b>
<b>11. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>120</b>
11.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012 .....	120
11.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012 .	121
11.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT.....	123
<b>12. DIRECTION GÉNÉRALE ET MANDATAIRES SOCIAUX - CHOIX DU MODE DE DIRECTION .....</b>	<b>125</b>
12.1. MODE DE DIRECTION.....	125
12.2. LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX ET DE LEURS MANDATS OU FONCTIONS .....	125
12.3. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX .....	125
12.4. OBLIGATION DE CONSERVATION DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES PAR LES DIRIGEANTS JUSQU'A LA CESSATION DE LEURS FONCTIONS .....	126
12.5. JETONS DE PRESENCE .....	126
12.6. INFORMATIONS CONCERNANT LES TRANSACTIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS ET LES PERSONNES ASSIMILEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 DECEMBRE 2012 .....	126
<b>13. MANDATS ET HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>127</b>
13.1. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	127
13.2. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	127
13.3. OBSERVATIONS FAITES PAR L'AMF SUR TOUTES PROPOSITIONS DE NOMINATION OU DE RENOUVELLEMENT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	127
<b>14. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>127</b>
<b>15. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>128</b>
<b>16. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT ANNUEL.....</b>	<b>128</b>
<b>17. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>128</b>

\*           \*

\*

## 1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

### 1.1. Renseignement général sur la société Foncière VOLTA

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

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

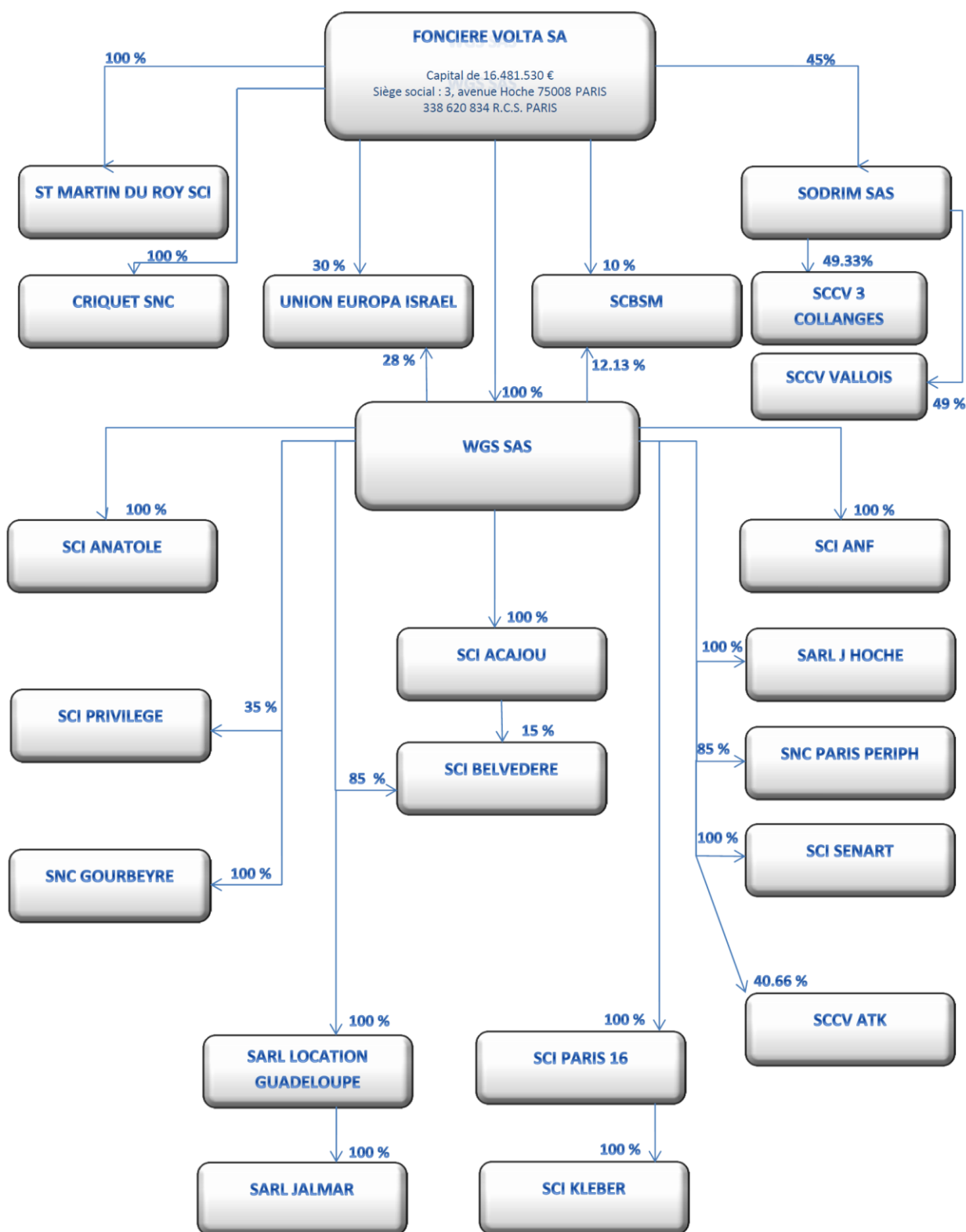
Le 30 juillet 2010, la société Foncière VOLTA, a réalisé une émission d'obligations remboursables en actions nouvelles ou existantes (ORANE) pour un montant total de 14,5 M€ au taux annuel de 4,50 % afin de renforcer sa structure financière dans le cadre de son plan de développement à 3 ans. Au total,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

Les obligations ont été souscrites notamment par une partie des actionnaires de la société Foncière. La société Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par leur répartition géographique.

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

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

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



## 1.2. Chiffres clés de l'exercice clos le 31/12/2012

### Données FONCIERE VOLTA (comptes sociaux)

<i>En k €uros</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	4 083	1 685
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	2 986	738
<b>Résultat d'exploitation</b>	2 616	738
<b>Résultat financier</b>	- 3 042	-344
<b>Résultat exceptionnel</b>	- 12	-555
<b>RESULTAT NET</b>	4	-56

<i>En K€uros</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Actif immobilisé</b>	61 876	64 134
<b>Actif circulant</b>	14 815	6 943
<b>Capitaux propres</b>	46 497	46 493
<b>Provisions</b>	370	
<b>Passif circulant</b>	30 689	24 584
<b>Autres</b>		
<b>TOTAL BILAN</b>	77 556	71 078

<sup>1</sup> L'EBITDA déterminé correspond au résultat net avant frais financiers, éléments exceptionnels, amortissements, provisions et impôts sur les sociétés.

## Données consolidées

<i>En k Euros</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Loyers IFRS</b>	26 831	8 523
<b>Dont revenus locatifs</b>	8 392	8 523
<b>Résultat opérationnel, hors impact valorisations</b>	1 631	5 913
<b>Variation de valeur / dépréciation des immeubles</b>	(886)	3 480
<b>Résultat net part du groupe</b>	2 071	5 460
<b>Valeur du patrimoine HD au 31 décembre</b>	150 617	154 403
<b>ANR par action HD</b>	6,34	6,18

## Actif Net Réévalué de reconstitution par action (€)

<i>En k Euros</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Capitaux propres</b>	62 330	60 034
<b>Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6,20 %)</b>	7 332	7 778
<b>Impôts différés passifs nets portants sur les immeubles de placement</b>	10 623	11 096
<b>ANR de reconstitution</b>	80 286	78 908
<b>Nombre d'actions</b>	8 240 765	8 240 765
<b>Actions à créer après conversion (Orane)</b>	<b>3 263 452</b>	<b>3 263 452</b>
<b>ANR de reconstitution/action (Euros)</b>	<b>6.98</b>	<b>6.86</b>

## Ratio Loan To Value (LTV)

Le ratio LTV 2011 présenté ci-dessous a été retraité des effets de l'activité de promotion immobilière.

<i>En milliers d'Euros</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Immeubles de placement</b>	109 262	118 151
<b>Stocks (hors promotion)</b>	16 343	16 343
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	9 000	7 302
<b>TOTAL</b>	<b>134 606</b>	<b>141 797</b>
<b>Emprunts portant intérêts</b>	65 048	68 185
<b>LTV</b>	<b>48,3 %</b>	<b>48,1 %</b>

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

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

#### 2.1.1. Environnement économique

Entrée, depuis près de 4 ans, dans une zone de turbulences, l'Europe semble aujourd'hui naviguer sur des eaux plus calmes. En effet, l'adoption par la BCE d'un nouveau mécanisme d'intervention sur les marchés de dettes publiques et l'annonce d'une union bancaire ont écarté le spectre de l'éclatement de la zone monétaire, pourtant évoqué avec insistance il y a encore quelques mois.

Pour autant, si la zone Euro bénéficie d'une période de répit, les fondamentaux restent fragiles. Les niveaux d'endettement, publics comme privés, restent élevés et les efforts à apporter vont durablement obérer les perspectives de croissance de la zone Euro. Ainsi, l'activité continue de se contracter tant dans le secteur des services que dans celui de l'industrie ;

#### **Une année 2012 atone pour l'économie française**

La France n'est pas épargnée, avec une croissance quasi nulle pour le quatrième trimestre. Si l'économie française a évité la récession de justesse, l'activité n'en reste pas moins au point mort.

#### **2013, une sixième année de crise**

Les prévisions d'activité pour l'année à venir n'ont cessé d'être revues à la baisse avec, selon les dernières projections, seulement 0,2% de croissance attendue en 2013 quand on espérait encore 1,5% il y a seulement un an. Atone depuis le printemps 2011, l'économie française ne donne, en effet, aucun signe de reprise à court ou moyen terme. La crise entrera ainsi dans sa sixième année en 2013.

#### **Le marché français n'échappera pas au ralentissement**

Fortement corrélée à la croissance économique, la demande placée en bureaux ne devrait pas échapper à la morosité ambiante avec une année 2013 qui s'annonce des plus difficiles sur le front de l'emploi et des plus calmes au niveau de l'activité économique.

Plus que jamais, la rationalisation de l'outil immobilier et la recherche d'économies seront les principaux moteurs de la demande de bureaux en 2013.

Les valeurs locatives sont dans l'ensemble restées stables sur les marchés de bureaux régionaux, tant sur les surfaces de première main que de seconde main. Dans ce contexte, les tensions se sont accrues sur le marché du financement interbancaire.



Si les valeurs *prime* restent stables dans l'ensemble, Paris et Marseille apparaissent comme deux exceptions avec des valeurs qui ne cessent de progresser. La valeur prime atteint ainsi 820 €/m<sup>2</sup>/an à Paris QCA, dépassant les niveaux records du début d'année 2008.

Ici l'absence d'offre neuve de grand gabarit exerce une pression à la hausse sur les valeurs top de la capitale.

Malgré une croissance économique atone, la production neuve de bureau reprendra de façon significative en 2013 avec près de 900 000 m<sup>2</sup> en chantier, dont 500 000 m<sup>2</sup> encore disponibles.

### **Le marché de l'investissement en France :**

**Avec 14,7 milliards d'euros d'investissement en 2012, le marché se situe à mi-chemin entre la reprise de 2010 et l'envolée de 2011.**

Malgré un volume d'investissement proche de 8,5 milliards d'euros, le second semestre 2012 aura été moins dynamique qu'en 2011 où près de 11,8 milliards d'euros avaient été investis en raison de l'anticipation de la disparition des avantages fiscaux liés à l'article 210-E. Avec 14,7 milliards d'euros investis, le volume de 2012 est en ligne avec la performance moyenne de la période 2002- 2011.

Les bureaux continuent de représenter la majeure partie des investissements avec 10,2 milliards d'euros investis en 2012 et une part de marché de 69%. Pour autant leur poids s'est réduit de 20% d'une année sur l'autre. Cette diminution s'explique par la disparition des avantages fiscaux liés à l'article 210-

E qui avait particulièrement été favorable aux actifs de bureaux en 2011. La moitié du montant investi se concentre dans des transactions d'un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros ; une quarantaine d'opérations ont été dénombrées en 2012, dont moins d'une dizaine en province.

Sur l'ensemble de l'année 2012, les investisseurs français dominant mais leur part de marché recule de 10 points en un an, à 50%. Ils sont suivis par les investisseurs du Moyen- Orient (10%), d'Allemagne (7%) et les fonds européens (6%).

Les stratégies de diversification divergent selon la nationalité des investisseurs. Le bureau et le commerce, actifs les plus plébiscités, ont capté tant les capitaux domestiques qu'étrangers. A l'inverse, les investisseurs internationaux et anglais ont opté pour une diversification entre les actifs de bureaux, de commerces et les entrepôts/locaux d'activité en 2012, révélant ainsi des stratégies plus opportunistes.

L'Ile-de-France demeure le marché privilégié des investisseurs et concentre 75% des engagements en 2012, soit une augmentation d'un point par rapport à 2011. Cette proportion est en ligne avec les performances observées au cours des 10 dernières années.

### **Ile-de-France**

Les transactions d'envergure, locomotive du marché. Après un 1er semestre mitigé, le marché des bureaux en Ile-de-France a finalement bien performé sur la seconde partie de l'année. Le volume de transactions

atteint ainsi, sur l'ensemble de l'année 2012, près de 2,4 millions de m<sup>2</sup>, soit seulement 3% de moins qu'en 2011.

Les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, qui avaient connu un coup d'arrêt en milieu d'année, auront finalement été le moteur de la demande placée francilienne en 2012 avec plus de 1,1 million de m<sup>2</sup> commercialisés via 70 transactions, un volume jamais atteint depuis 2006.

La grande particularité de l'année 2012 restera, sans nul doute, la très forte proportion de pré-commercialisations et d'opérations clé en main. En effet, 2/3 des transactions de grandes surfaces de l'année se sont réalisées au travers de ce type d'opérations contre seulement 37% en moyenne sur les 10 dernières années.

Le marché parisien a vu son activité se contracter de 10% d'une année sur l'autre. Le Croissant Ouest et la Deuxième Couronne voient également leur activité reculer, de 14% d'une année sur l'autre.

### **Evolution contrastée des valeurs dans le neuf, stabilité sur la seconde main**

Le loyer moyen de première main régresse, se positionnant à 347 €/m<sup>2</sup>/an contre 382 €/m<sup>2</sup>/an en 2011. La part croissante des transactions sur les marchés périphériques sur ce type de surface explique ce recul.

Les loyers de seconde main sont stables, voire en légère progression sur l'ensemble des secteurs franciliens, à 320 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne.

Dans le Croissant Ouest en revanche, les disponibilités ont continué de progresser pour atteindre 978 000 m<sup>2</sup> en fin d'année ; Neuilly-Levallois enregistre la plus forte progression (+52% en un an).

### **Redémarrage attendu des livraisons de bureaux en 2013**

Sur l'ensemble de l'année 2012, à peine 420 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont finalement été livrés, un niveau historiquement faible. Ces livraisons ont concerné, pour l'essentiel, le Croissant Ouest (170 000 m<sup>2</sup>) et la Première Couronne (103 000 m<sup>2</sup>). La production neuve de bureau reprendra de façon significative en 2013 avec près de 900 000 m<sup>2</sup> actuellement en chantier, dont 500 000 m<sup>2</sup> encore disponibles. Le Croissant Ouest concentre l'essentiel de cette offre future, avec une dizaine d'opérations proposant 186 000 m<sup>2</sup>.

### **2.1.2. Analyse de l'évolution des affaires**

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

Le groupe a ainsi cédé courant avril 2012 à un investisseur l'actif Charonne poursuivant ainsi sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques, principalement dans l'habitation.

La société Foncière VOLTA a poursuivi son activité locative au cours de l'exercice 2012, avec la négociation

de renouvellement de baux sur plusieurs actifs de commerce notamment dans les DOM et l'optimisation des conditions de refacturation de certaines charges aux différents locataires.

Une partie également des locaux commerciaux situés dans la zone commerciale du Lamentin (Martinique) et dans la zone artisanale de Gourbeyre (Guadeloupe) ont été rénovés : travaux de toiture respectivement pour 155 K€ et 193 K€.

Le travail d'optimisation des charges locatives sur la période a pu compenser d'une part la baisse d'activité imputable au turn over des locataires (vacance) et la diminution induite par la cession des actifs Charonne et Louise Michel en 2011 et 2012.

Au final, les revenus locatifs sur l'exercice 2012 s'élèvent à 8 392 K€ contre 8 523 K€ au 31 décembre 2011.

L'année 2012 a été riche également de nombreuses réalisations dans l'activité de promotion immobilière.

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

La société Foncière Volta a mis à profit cette année 2012 pour poursuivre la politique d'optimisation de sa structure financière lui permettant d'envisager sereinement l'avenir. La société Foncière Volta a souhaité renforcer son approche prudente en matière de pilotage de ses ressources, avec comme

objectifs la gestion proactive de son échéancier et la diversification de ses ressources financières. La Foncière a ainsi procédé à l'émission de 2 emprunts obligataires de 5,6 M€ en juin 2012 et 1,5 M€ en octobre 2012 dans le cadre d'un placement privé. Ces obligations, destinées à renforcer les marges de manœuvres financières de la société, ont été admises par cotation directe sur NYSE Alternext à Paris.

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

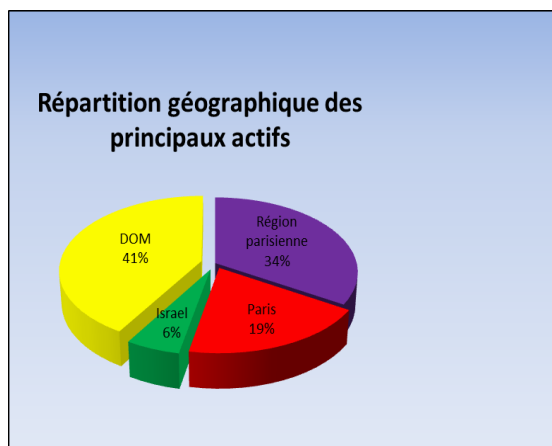
La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière VOLTA s'élève à 150,1 M€ au 31 décembre 2012.

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

Au cours de l'exercice, la société Wallemborg Towers, filiale de UEI et propriétaire d'un terrain d'une surface de 3872 m<sup>2</sup> a acquitté l'ensemble des taxes liées au PC obtenu pour la construction d'une tour de bureaux développant une surface de plus de 11 000 m<sup>2</sup> sur 8 étages, le rendant ainsi définitif.

La société Foncière VOLTA 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 :

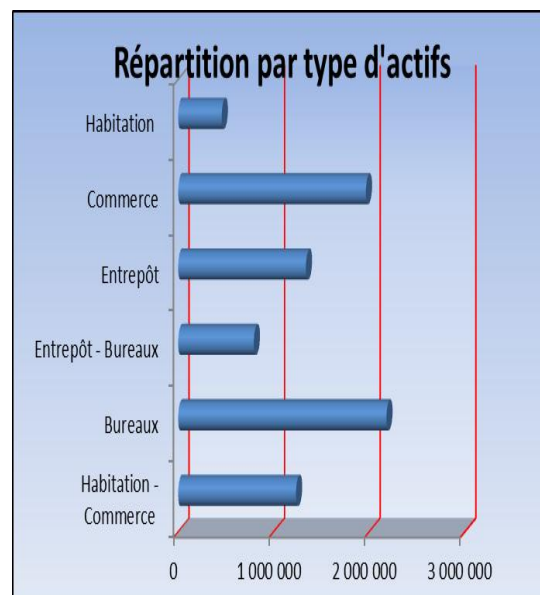


Les objectifs financiers de Foncière VOLTA consistent dans son activité de foncière à accroître durablement son cash-flow et la valeur de son patrimoine.

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

Le travail d'*Asset Management* s'est poursuivi cette année, par la réhabilitation d'une partie du portefeuille habitation et par la sécurisation de loyers par l'effet des renégociations avec certains locataires.

## Répartition du Chiffre d'affaires par nature de location



Dans le contexte difficile qui a caractérisé l'année 2012 où le marché de l'investissement immobilier s'est considérablement ralenti, la société Foncière VOLTA a poursuivi sa politique prudente de rotation des actifs composant son patrimoine immobilier.

Le groupe a procédé également dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques, principalement dans l'habitation, à la vente d'un appartement à Levallois Perret pour un montant de 655 K€ fin d'année 2012 et d'un appartement pour un montant de 274 K€ en début d'année 2013.

Le groupe a engagé également un processus de cession de son actif d'entrepôt et bureaux sis à THIAIS (94) fin 2012.

D'autre part, la foncière a constaté le départ de son locataire (Trésorerie Générale) sur la partie bureau de l'immeuble du 69 rue Riquet. Ce départ représente une perte de loyer sur l'exercice de 104 K€.

La commercialisation de cette surface de bureaux d'environ 1500 m<sup>2</sup> a été confiée à 2 acteurs majeurs de la place. Toutefois, le groupe se réserve la possibilité de maintenir une vacance volontaire sur cet actif afin de permettre une certaine flexibilité en terme d'*asset* management et d'optimiser les solutions de valorisation de ce actif.

Concernant le terrain de Saint Ouen, la perspective d'une commercialisation du site rend obligatoire sa dépollution et donc la nécessité d'enregistrer une provision pour couvrir ce coût à venir. L'estimation effectuée sur la base d'une expertise conduit à enregistrer un montant de 4,5 M€ qui a été provisionné sur l'exercice.

### **Investissements en cours de réalisation**

La société Foncière Volta a participé à la création de la société ATK à hauteur de 40 %, laquelle a réalisé un programme de construction de 105 logements.

Les travaux de cette opération ont démarré en septembre 2010 et la livraison est intervenue conformément au calendrier au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Cette société est comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence. Compte tenu des éléments

économiques délivrés par notre associé, cette opération a dégagé une marge significative. Notre quote-part de marge ressort à 6,6 M€. Compte tenu de la méthode de la prise en compte de la marge à l'avancement et du prix d'acquisition des titres, la contribution au résultat de l'exercice est de 3,7 M€.

Par ailleurs, la Société UEI, contrôlée à 58 % par la société Foncière VOLTA, porte entre autre un programme de développement d'une tour de bureaux de 12.000 m<sup>2</sup> environ et 250 places de parkings en sous-sol.

L'emprise foncière de 3.872 m<sup>2</sup> se situe à Tel-Aviv, Capitale économique d'Israël, dans le quartier High Tech, au nord-est de la ville. Le PC a été délivré au second semestre 2011. L'ensemble des taxes liées au permis ont été acquittées au cours de l'exercice. La pré-commercialisation est en cours et les travaux devraient démarrer au second semestre 2013.



La société SODRIM filiale à 45 % de la société Foncière VOLTA a lancé également la commercialisation de son premier projet début avril 2011. Ce projet consiste en la réalisation d'un immeuble de 54 appartements développant 4700 m<sup>2</sup> SHON environ et situé 109 rue Rivay à Levallois Perret (92).

Le nom commercial de cette opération est « **Le Grand R** » et le chiffre d'affaires prévisionnel est d'environ 37 M€. TTC.

Début de la commercialisation en juillet 2011 et démarrage des travaux en décembre 2011 pour une livraison attendue T3 2013. A la clôture, la commercialisation est proche de 75 % en chiffre d'affaires (dont 80 % actés). Suivant la méthode de la prise en compte de la marge à l'avancement, la contribution au résultat de l'exercice s'élève à 1,4 M€ dont 0,7 M€ en part du groupe.

La société Sodrim a également procédé en partenariat au démarrage d'un nouveau programme « **L'AVANT C** » avec l'acquisition d'une charge foncière en décembre 2012. Ce programme représente 60 logements à Levallois Perret.



La société Foncière VOLTA est également en négociation avec le groupe B&B en vue d'implanter un Hôtel de cette marque comprenant environ 70 chambres sur notre assiette foncière située 2 rue du Danemark à Lieusaint (77).

Le PC a été déposé fin d'année 2012 et en cours d'instruction. Notre société demeurerait, en sa qualité d'investisseur, propriétaire de l'immeuble qui serait pris à bail pour une durée ferme de 12 ans.

Le loyer sera calculé sur la base d'un rendement de 7.30% du prix de revient net des constructions intégrant la construction de l'hôtel.

Début des travaux prévu en septembre 2013 pour une ouverture 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

## 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 4.083.188 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, contre 1.684.652 € réalisé au cours de l'exercice précédent.

Cette augmentation est principalement imputable aux prestations exceptionnelles facturées à sa filiale WGS au titre des performances réalisées sur le projet ATK.

### Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 1.470.631€ contre 947.422 € au titre de l'exercice précédent.

### Résultat financier

Le résultat financier ressort à -3.042.388 € contre -344.420 € au titre de l'exercice précédent.

Cette variation est liée principalement à la dépréciation des titres et créances sur sa filiale SNC CRIQUET.

### Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève au 31 décembre 2012 à -12.445 € contre -555.438 € au 31 décembre 2011.

L'écart est dû à un abandon de créance consenti en 2011, à notre filiale SODRIM pour un montant de 566.000 €. Il convient de préciser que cet abandon de créance a été consenti sous la condition résolutoire d'un retour à meilleur fortune de la Société, auquel cas la créance serait immédiatement rétablie.

### Résultat net

Le résultat net est de 4.496 € au 31 décembre 2012 contre une perte de 55.920 € au 31 décembre 2011.

### 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 7.284 € et qui ont donné lieu à une imposition de 1.214 €.

### Bilan résumé

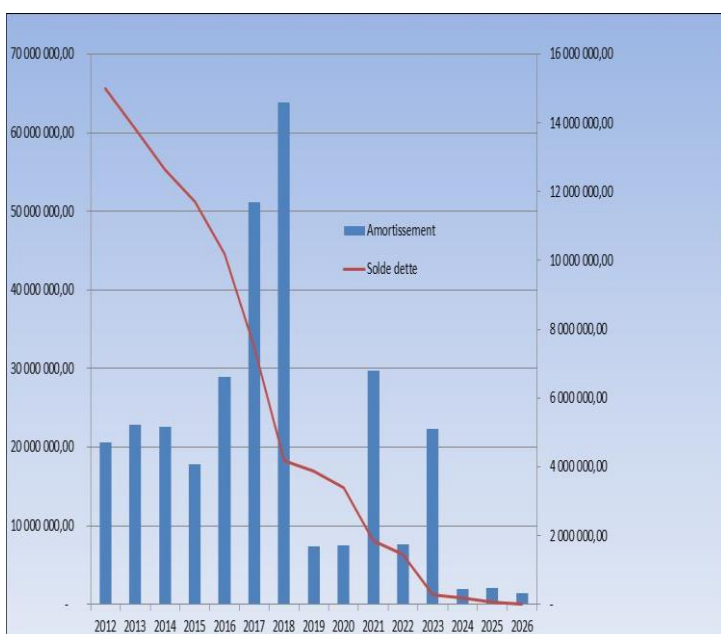
En K€uros	2012	2011
Actif immobilisé	61 876	64 134
Actif circulant	14 815	6 943
Charges à répartir	866	0
Capitaux propres	46 498	46 493
Provisions	370	-
Autres passif	30 689	24 584
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>77 557</b>	<b>71 078</b>

### 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 2012 s'élève à 26,8 M€ se décomposant entre les revenus locatifs (8,4 M€) et les ventes liées à l'activité de promotion de la filiale SODRIM (18,4 M€).

#### Une maturité de la dette bancaire supérieure à 6 ans (données en M€)



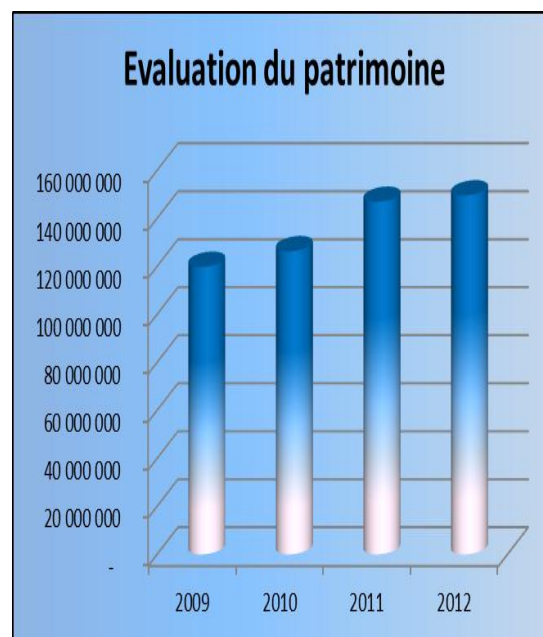
Source : Foncière VOLTA

#### Analyse de la structure financière

La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière VOLTA s'élève à 150,1 M€ au 31 décembre 2012, dont 9 M€ d'immeubles en cours de cession et 15,5 M€ de « stock » (terrain, promotion, etc.).

L'endettement net (hors comptes courants et activité de promotion) de la Société s'élève à 65 M€ à fin 2012 contre 68.2 M€ au 31 décembre 2011.

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe au 31 décembre 2012 a été évalué par des experts indépendants selon des modalités détaillées dans les annexes des comptes consolidés.





#### 2.4. Description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe FONCIERE VOLTA est confronté (source DTZ)

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

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

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

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

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

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

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

##### **• 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.

Concernant notre actif de bureau sis à Paris 18<sup>ème</sup>, le bail avec la Trésorerie Générale ne s'est pas poursuivi sur l'exercice. La commercialisation de cette surface vacante (1566 m<sup>2</sup>) a été confiée à 2 grands acteurs du marché (DTZ et BNP).

L'absence de revenus liée à cette surface laissée vacante et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles

d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de la société Foncière VOLTA si cette surface ne pouvait être commercialisée à moyen terme.

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

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

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

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2012, ce locataire représente environ 34 % des loyers nets. Compte tenu des différents projets de développement futurs de la Société, ce pourcentage sera amené à diminuer. De plus, la Société estime que cette dépendance est à relativiser eu égard à la solidité financière du Groupe CAFOM.

Au 31 décembre 2012, les 10 principaux locataires représentent environ 42% des loyers totaux.

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

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

#### - **Risques liés aux actifs**

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

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

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs. Néanmoins, ceci est à nuancer du fait que la société Foncière VOLTA dispose de plus de 4800 m<sup>2</sup> d'actifs d'habitations rapidement cessibles.

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

La croissance envisagée de la société Foncière VOLTA peut être freinée par la présence sur le marché immobilier d'acteurs concurrents ayant des exigences de rentabilité moindre que celles de Foncière VOLTA. En outre, le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voir à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux.

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

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

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

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

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

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

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

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

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice. La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

#### - **Risque de financement**

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

#### - **Risque de taux**

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

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

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

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

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

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

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

#### - **Risque de change**

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

## - **Risque environnemental**

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

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

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

## - **Risques liés à l'activité de promotion**

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

L'activité de promotion peut également être exposée aux évolutions des coûts de construction. De plus, en cas de tendance baissière de l'immobilier, le Groupe peut ne pas arriver à maintenir son niveau de marge. Pour réduire ces risques, le Groupe s'appuie sur un modèle construit sur 2 piliers : d'une part une politique sélective des projets consistant à préserver les marges plutôt que le chiffre d'affaires au moment de lancer une opération et, d'autre part, une très faible part des acquéreurs-investisseurs particuliers dans le portefeuille de clientèle et donc une moindre exposition aux dispositifs incitatifs fiscaux.

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

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

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

Pour l'heure, un ralentissement des volumes d'investissement est à envisager pour 2013.

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

## **2.7. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs : (données consolidées)**

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

- au 31 décembre 2012 (en K€)

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

- au 31 décembre 2011 (en K€))

	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues
Fournisseurs	485	68	436	526
Total	485	68	436	526

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

## **2.8. Informations relatives aux installations classées**

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

## **Décision de l'autorité de la concurrence**

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

## **2.9. Evénements importants survenus au cours de l'exercice écoulé et depuis la clôture de celui-ci du Groupe Foncière VOLTA**

Toujours dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques, principalement dans l'habitation, le groupe a procédé à la vente d'un appartement à Levallois Perret pour un montant de 274 K€ en début d'année 2013. A la suite de cette opération, la SNC Anatole a refinancé son actif pour un montant de 1,6 M€.

## **2.10. Informations sociales et environnementales**

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

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

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

<b>INFORMATIONS SOCIALES</b>	
<b>Emploi</b>	
effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	Notre Société ayant une activité de foncière, soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité, celle-ci n'a pas d'impact significatif en matière d'emploi, ni d'effet particulièrement nocif sur l'environnement. En 2012, l'effectif du groupe est de 4 collaborateurs : Foncière : 2 (2 hommes, 2 femmes) Les principales missions sont sous-traitées à des cabinets de gérance d'immeubles et à des conseils immobiliers pour la commercialisation des surfaces à louer.
embauches et licenciements	Pas de mouvement de personnel sur l'exercice 2012
rémunérations et évolution	Les rémunérations et leur évolution sont conformes aux usages de la profession. La politique de rémunération globale contribue à attirer les compétences clés, à accroître la motivation individuelle des collaborateurs
<b>Organisation du travail</b>	
organisation du temps de travail	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA sont soumises aux 35h hebdomadaires.
absentéisme	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA ne connaissent pas d'absentéisme particulier.
<b>Relations sociales</b>	
organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'est pas légalement requis de mettre en œuvre des dispositions spécifiques pour l'organisation du dialogue social.
bilan des accords collectifs	Au vu des effectifs du groupe Foncière VOLTA, il n'est pas légalement requis de conclure des accords d'entreprise.

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



<b>INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	
<b>Politique générale en matière environnementale</b>	
organisation du groupe pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	<p>Le programme et le suivi du Développement Durable du groupe est assuré par le Conseil d'administration de la société. Dans la conduite de son activité de foncière, le groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations. A titre d'exemple, lors de l'achat d'immeubles, une recherche d'amiante est systématiquement effectuée. Aucune démarche de certification n'a été mise en place sur 2012.</p> <p>Concernant l'activité de promotion, lors du dépôt des permis de construire, les terrains sont validés préalablement par les collectivités concernées et font l'objet d'une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols. L'instruction des demandes de permis et les autorisations sont liées à l'approbation des services compétents de l'eau.</p>
actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	En 2012, poursuivre la sensibilisation des collaborateurs, réduire l'impression de documents au profit du numérique, et rédiger un guide de bonnes pratiques en matière d'achat responsable.
moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	<p>Le groupe Volta s'est engagé dans une démarche volontariste de respect de la qualité environnementale et du contexte socio-économique des zones où se situent ses actifs (Métropole et DOM).</p> <p>D'un point de vue opérationnel, la société applique et fait appliquer à ses prestataires la réglementation environnementale de façon rigoureuse aux différents stades de réalisation de ses investissements immobiliers (acquisition, conception, gestion immobilière).</p>
montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux aux sociétés du groupe dans un litige en cours	L'actif situé à Saint Ouen a fait l'objet d'une expertise qui fait ressortir une estimation du coût de dépollution du terrain à environ 4,5 M€
<b>Pollution et gestion des déchets</b>	
mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	la société applique et fait appliquer à ses prestataires la réglementation environnementale de façon rigoureuse aux différents stades de réalisation de ses investissements immobiliers (acquisition, conception, gestion immobilière).
mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
prise en compte des nuisances sonores et de toute	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA respectent les dispositions légales tenant aux

autre forme de pollution spécifique à une activité	éventuelles nuisances sonores qu'elles peuvent connaître dans le cadre de leur activité.
<b>Utilisation durable des ressources</b>	
consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	La société s'efforce de maîtriser sa consommation en électricité, gaz et combustibles propre aux immeubles du Groupe.
consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	La société s'efforce de maîtriser sa consommation en électricité, gaz et combustibles propre aux immeubles du Groupe.
consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	Dans les immeubles neufs, le groupe s'assure que les nouveaux immeubles construits sont énergétiquement performants et respectent les normes énergétiques en vigueur.
utilisation des sols	Collaboration avec des concepteurs qui étudient tous les paramètres du site (nature du sol, topographie, réseaux, cheminement de l'eau, environnement immédiat, axe de communication...)
<b>Changement climatique</b>	
rejets de gaz à effet de serre	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
adaptation aux conséquences du changement climatique	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
<b>Protection de la biodiversité</b>	
mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	
<b>Impact territorial, économique et social de l'activité des sociétés du groupe Foncière VOLTA</b>	
en matière d'emploi et de développement régional	La politique du groupe a toujours consisté à privilégier les prestataires implantés localement.
sur les populations riveraines ou locales	A préciser pour Foncière Volta et par sociétés contrôlées (si identique par chacune des sociétés du groupe le préciser)

<b>Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité des sociétés du groupe Foncière VOLTA, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b>	
conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
actions de partenariat ou de mécénat	Compte de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.
<b>Sous-traitance et fournisseurs</b>	
prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Les différents métiers du groupe ne génèrent pas d'achats dans des volumes importants
importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	Compte tenu de sa taille, le Groupe privilégie depuis toujours l'externalisation. En qualité de Maître d'ouvrage, le groupe mandate systématiquement des organismes de contrôle afin de vérifier le respect de toutes les normes en vigueur sur la construction ou la sécurité des personnes ; la Société applique et fait appliquer à ses prestataires la réglementation environnementale de façon rigoureuse aux différents stades de réalisation de ses investissements immobiliers (acquisition, conception, gestion immobilière).
<b>Loyauté des pratiques</b>	
actions engagées pour prévenir la corruption	La société veille à ce que chaque collaborateur possède les qualités humaines de Rigueur, Travail et Respect. Valeurs qui représentent le moteur essentiel de la croissance du groupe et de la réalisation de ses ambitions.
mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Les sociétés du groupe Foncière VOLTA respectent les dispositions légales tenant aux règles de santé et de sécurité des consommateurs.
<b>Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme</b>	
actions menées en faveur des droits de l'homme	Compte tenu de l'activité du groupe Foncière VOLTA (foncière), cette information ne présente pas d'utilité particulière.

### 3.COMPTES SOCIAUX

#### 3.1. Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2012

<b>Actif immobilisé</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort. Prov</b>	<b>Net</b>	<b>2011</b>
Concessions, brevets, droits similaires	18 325	18 100	225	225
Autres Participations	48 294 833	1 813 000	46 481 833	48 294 833
Créances rattachées à des participations	15 352 402	292 610	15 059 792	15 549 139
Autres titres immobilisés	413 488	165 418	248 069	210 097
Prêts				
Autres immobilisations financières	83 592		83 592	79 842
<b>TOTAL (I)</b>	<b>64 165 416</b>	<b>2 289 760</b>	<b>61 875 656</b>	<b>64 134 137</b>
<b>Actif circulant</b>				
Avances & acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	5 530 590		5 530 590	1 010 416
Autres créance	1 007		1 007	390
.Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	64 775		64 775	54 164
.Autres	8 663 809		8 663 809	5 859 853
Valeurs mobilières de placement	348 560		348 560	
Disponibilités	182 967		182 967	
Charges constatées d'avance	23 721		23 721	18 614
<b>TOTAL (II)</b>	<b>14 815 429</b>	<b>0</b>	<b>14 815 429</b>	<b>6 943 437</b>
Primes de remboursement des obligations	865 667	0	865 667	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>79 846 512</b>	<b>2 289 760</b>	<b>77 556 752</b>	<b>71 077 574</b>

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Capital social ou individuel (dont versé : 16 481 530 )	16 481 530	16 481 530
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	30 605 215	30 605 215
Réserve légale	100 000	100 000
Autres réserves	721 216	721 216
Report à nouveau	- 1 414 883	-1 358 963
Résultat de l'exercice	4 496	-55 920
<b>TOTAL(I)</b>	<b>46 497 574</b>	<b>46 493 078</b>
Produits des émissions	0	
<b>TOTAL(II)</b>	<b>0</b>	
Provisions pour risques	370 000	
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>	<b>370 000</b>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 786 446	1 922 654
Emprunts et dettes financières diverses		
.Divers	22 684 674	14 525 787
.Associés	4 785 527	7 483 719
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	373 125	375 096
Dettes fiscales et sociales		
.Personnel	1 442	472
.Organismes sociaux	22 725	25 560
.Etat, impôts sur bénéfiques	172 010	
.Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	740 839	158 159
.Autres impôts, taxes et assimilés	103 057	25 457
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	56 250
Autres dettes	19 333	11 333
<b>TOTAL(IV)</b>	<b>30 689 178</b>	<b>24 584 496</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>77 556 752</b>	<b>71 077 574</b>

### 3.2. Compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012

	31/12/2012			31/12/2011	Variations
	France	Exportation	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue services	4 083 188		4 083 188	1 684 652	2 398 536
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>4 083 188</b>		<b>4 083 188</b>	<b>1 684 652</b>	<b>2 398 536</b>
Production stockée					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charge			3 335	1 503	1832
Autres Produits			291	3	288
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>4 086 814</b>	<b>1 686 159</b>	<b>2 400 655</b>
Autres achats et charges externes			880 032	753 823	126 209
Impôts, taxes et versements assimilés			4 422	4 129	293
Salaires et traitements			147 619	129 008	18 611
Charges sociales			59 925	52 085	7840
Dotations aux amortissements sur immobilisations			631	370	261
Dotations aux provisions pr risques et charges			370 000		370000
Autres charges			8 002	8 006	-4
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>1 470 631</b>	<b>947 422</b>	<b>523 209</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>			<b>2 616 183</b>	<b>738 737</b>	<b>1 877 446</b>
Produits financiers de participations			479 053	511 575	-32522
Autres intérêts et produits assimilés			74	0	74
Reprises sur provisions et transferts de charge			0	100 471	-100 471
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement			37	0	37
<b>Total des produits financiers</b>			<b>479 164</b>	<b>612 046</b>	<b>-132 882</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			2 343 226	0	2 343 226
Intérêts et charges assimilées			1 178 326	956 466	221 860
<b>Total des charges financières</b>			<b>3 521 552</b>	<b>956 466</b>	<b>2 565 086</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-3 042 388</b>	<b>-344 420</b>	<b>-2 697 968</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-426 205</b>	<b>+394 317</b>	<b>-820 522</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			6 045	11 060	-5 015
Produits exceptionnels sur opérations en capital			0	0	0
<b>Total des produits exceptionnels</b>			<b>6 045</b>	<b>11 060</b>	<b>-5 015</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			18 490	566 498	-548 008
<b>Total des charges exceptionnelles</b>			<b>18 490</b>	<b>566 498</b>	<b>-548 008</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>-12 445</b>	<b>-555 438</b>	<b>542 993</b>
Impôts sur les bénéfices			-443 146	-105 201	-337 945
<b>RESULTAT NET</b>			<b>4 496</b>	<b>-55 920</b>	<b>60 416</b>

### 3.3 Annexe

#### Note 1. Règles et méthodes comptables

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

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

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

#### • Immobilisations incorporelles

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

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

Le site internet est amorti en linéaire sur 1 an.

#### • Immobilisations financières

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

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

A la clôture de l'exercice, la valeur brute des titres de participation est comparée à la valeur actuelle pour l'entreprise. Cette valeur est déterminée en fonction de l'actif net réévalué calculé pour chaque participation sur la base des expertises externes. Lorsque cette valeur est négative, et si la situation le justifie, une provision pour risque est comptabilisée. Au 31/12/2012 une provision de 1.813.000 € a été constatée sur les titres de participation de la SNC CRIQUET (à laquelle il convient d'ajouter une provision pour dépréciation du compte courant à hauteur de 293K€).

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

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

La société détient 82 548 actions propres au 31 décembre 2012 dont 32.762 acquises sur l'exercice. Compte tenu de la cotation boursière au 31 décembre 2012, la société a comptabilisé une dépréciation des titres d'auto contrôle pour un montant de 165.418 €.

- **Créances et dettes**

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

- **Valeurs mobilières de placement**

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

- **Notes sur le bilan**

## **Etat des immobilisations**

- **Emprunt et dettes financières :**

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

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

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

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

- **Intégration fiscale :**

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 23/03/2009 avec les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à plus de 95%.

En cas de déficit ou de moins-value nette à long terme, les sociétés intégrées reçoivent à titre définitif de la société Foncière Volta une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à ces dernières par la prise en compte de ce déficit ou de cette moins-value nette.



Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	18 325			18 325
Immobilisations corporelles	0	2 776	0	2 776
Immobilisations financières	64 176 047	9 591 197	9 622 928	64 144 316
<b>TOTAL</b>	<b>64 194 372</b>	<b>9 593 973</b>	<b>9 622 928</b>	<b>64 165 417</b>

## Etat des immobilisations financières

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Participations	63 843 972	9 424 821	9 621 558	63 647 235
Autres créances rattachées des participations	252 232	162 626	1 370	413 488
Prêts et autres immobilisations financières	79 842	3 750	0	83 592
<b>TOTAL</b>	<b>63 816 046</b>	<b>9 591 197</b>	<b>9 622 928</b>	<b>64 144 316</b>

## Etat des amortissements et provisions

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	18 100	0		18 100
Immobilisations corporelles	0	631	0	631
Immobilisations financières	0	2 105 610	0	2 105 610
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	42 135	123 283	0	165 418
<b>TOTAL</b>	<b>60 235</b>	<b>2 229 524</b>	<b>0</b>	<b>2 289 759</b>

## Etat des échéances des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	15 059 792		15 059 792
Autres immobilisations financières	83 592		83 592
Autres créances clients	5 530 590	5 530 590	
Fournisseurs divers	1 007	1 007	
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	64 775	64 775	
- Divers			
Groupe et associés	8 663 809	8 663 809	
Disponibilités et VMP	531 527	531 527	
Charges constatées d'avance	23 721	23 721	
Prime de remboursement de obligations	865 667	196 000	669 667
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 824 480</b>	<b>15 011 429</b>	<b>15 813 051</b>

## Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale	Capital social
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	8 240 765	2	16 481 530
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice			
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice			
<b>Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice</b>	<b>8 240 765</b>	<b>2</b>	<b>16 481 530</b>

## Variation des capitaux propres

Libellé	31/12/2011	Affectation Résultat	Dividende	Correction	Autres mvt	31/12/2012
<b>Capital</b>	16 481 530					16 481 530
<b>Prime émission</b>	30 605 215					30 605 215
<b>Réserve légale</b>	100 000					100 000
<b>Autres réserves</b>	721 216					721 216
<b>RAN</b>	-1 358 963	-55 920				-1 414 883
<b>Résultat</b>	-55 920	55 920			4 496	4 496
<b>TOTAL</b>	<b>46 493 078</b>	<b>0</b>			<b>4 496</b>	<b>46 497 574</b>

## Etats des dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	1 an à 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	504 000	504 000		
- plus d'un an	1 125 000		1 125 000	
Autres emprunts obligataires	6 580 000		6 580 000	
Emprunts et dettes financières divers	16 104 674	92 583	1 500 000	14 512 091
Fournisseurs et comptes rattachés	373 125	373 125		
Personnel et comptes rattachés	1 442	1 442		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22 725	22 725		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	172 010	172 010		
- T.V.A	740 839	740 839		
- Autres impôts et taxes	103 057	103 057		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	4 785 527	4 785 527		
Autres dettes	19 333	19 333		
Découverts, concours bancaires	157 446	157 446		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 953 732</b>	<b>6 814 641</b>	<b>2 625 000</b>	<b>14 512 091</b>

## Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	48 294 833		
Créances rattachées à des participations	15 352 402		
Autres titres immobilisés	413 488		
Créances clients et comptes rattachés	5 143 528	370 000	
Autres créances	615 156	8 048 653	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0		
Produits d'exploitation	4 083 188	0	
Charges d'exploitation	0	596 000	
Autres produits financiers	475 305		
Charges financières	14 199	156 210	

## 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 et dettes auprès des établissements de crédit	2 340
Emprunts et dettes financières divers	92 583
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	90 970
Dettes fiscales et sociales	22 725
<b>TOTAL</b>	<b>208 618</b>

## Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits constatés d'avances	23 721	0
<b>TOTAL</b>	<b>23 721</b>	

- Notes sur le compte de résultat

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	4 083 188
<b>TOTAL</b>	<b>4 083 188</b>

## Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par marché géographique	Montant
Métropole	2 847 638
Dom	1 235 550
<b>TOTAL</b>	<b>4 083 188</b>

- **Autres informations**

### Engagements financiers

<b>Engagements donnés</b>	<b>Montant</b>
Effets escomptés non échus	néant
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Autres engagements donnés :	1 050 228
<b>TOTAL</b>	
Dont concernant :	
- les autres entreprises liées	1 050 228
L'engagement concerne la promesse d'achat des titres SCBSM	

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

### Rémunérations des dirigeants

<b>REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES :</b>	<b>Montant</b>
- des organes d'administration	8 000
- des organes de direction	112 805
- des organes de surveillance	

### Effectif moyen

	<b>Personnel salarié</b>	<b>Personnel mis à disposition de l'entreprise</b>
Cadres	1	
Employés	1	
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	

## Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report nouveau	Quote-part à 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
----------------------------	----------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

### - Filiales (plus de 50% du capital détenu)

WGS	3 071 413	15 619 662	100	40 838 887	40 838 887	8 096 989		1 256 889	489 470	
CRIQUET	1 000	-2568 590	100	1 813 000	1 813 000	292 610		578 290	-354 238	
ST MARTIN	150	-619 746	100	4 561 000	4 561 000	572 269		585 001	-32 002	

### - Participations (10 à 50 % du capital détenu)

SODRIM	250 000	-332	45	112 500	112 500	4 422 783		0	-470 565	
UEI	2 127	- 538 496	30	969 446	969 446	1 930 298		436 287	-960 181	

## Honoraires des commissaires aux comptes

En 000 €	2012		2011	
	Concept Audit	PWC	Concept Audit	PWC
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels	50	50		
Missions accessoires			64	68
Sous-total	50	50	64	68
Autres prestations le cas échéant	N/A	N/A	N/A	
Sous-total	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>64</b>	<b>68</b>

## 4. FILIALES, PARTICIPATIONS ET SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

### 4.1. Filiales et participations

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

### 4.2. Prises de participation

Néant.

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

### 4.3. Prises de contrôle

Néant.

La société WGS détient également des options d'achat d'actions de la société SCBSM comme suit :

### 4.4. Cession de participations

Néant.

- 300.000 options à exercer à tout moment avant le 31 décembre 2013 au prix de 7,60 € l'action et ouvrant droit à 300 000 actions et droits de vote (2 ,32% du capital social);

### 4.5. Participations croisées et autocontrôle

La société Foncière VOLTA détient 1.288.233 options d'achat d'actions de la société SCBSM à exercer à tout moment avant le 15 février 2014 au prix de 7 € l'action et ouvrant droit à 1 288 233 actions et droits de vote (10 % du capital social) ;

La société SCBSM détient 875.993 actions et droit de vote de la société Foncière VOLTA (10,63 % du capital social).

## 5. COMPTES CONSOLIDÉS

### COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	8 392	8 523
Revenus activité de promotion immobilière	18 440	
<b>Revenus</b>	<b>26 832</b>	<b>8 523</b>
Autres produits d'exploitation	48	373
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>26 880</b>	<b>8 896</b>
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles	-18 406	-1 738
Autres charges d'exploitation	-2 165	-2 078
Résultat sur vente d'immeubles de placement	655	659
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-886	3 480
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>6 078</b>	<b>9 219</b>
Autres produits	484	1 124
Autres charges	-5 817	-950
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>745</b>	<b>9 393</b>
Résultat mise en équivalence	5 082	1 403
<b>RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>5 827</b>	<b>10 796</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		
Intérêts et charges assimilées	-2 942	-3 001
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-2 942</b>	<b>-3 001</b>
Autres produits financiers	116	336
Autres charges financières		-383
Résultat sur cessions d'actifs financiers	284	
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>400</b>	<b>-47</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>3 285</b>	<b>7 748</b>
Résultat sur activité destiné à être cédée	-157	-586
Charges d'impôts	-1 552	-2 168
<b>RESULTAT</b>	<b>1 576</b>	<b>4 994</b>
<i>dont :</i>		
- part du Groupe	2 071	5 460
- part des minoritaires	-495	-466



**ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE**

<b>en milliers d'euros</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1 576</b>	<b>4 994</b>
Ecart de conversion	-2	-341
Réévaluation des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		
Ecart sur conversion résultat n-1		130
Réévaluations des immobilisations nettes d'impôts		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-2</b>	<b>-211</b>
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part de Groupe	2 069	5 330
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part des minoritaires	-495	-547
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>1 574</b>	<b>4 783</b>

**ACTIF**

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIFS</b>			
Ecart d'acquisition	7.1	1 167	1 167
Immeubles de placement	7.2	109 262	118 151
Autres immobilisations corporelles	7.3	6	5
Titres mis en équivalence	7.4	23 422	25 151
Actifs financiers non courants	7.5	268	4 938
Actifs non courants disponibles à la vente		9 000	7 302
<b>Actifs non courants</b>		<b>143 125</b>	<b>156 714</b>
Stock	7.6	31 898	28 957
Créances clients et comptes rattachés	7.7	19 729	7 203
Autres créances	7.7	7 998	3 399
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.18	1 284	576
Actifs courants disponibles à la vente		106	424
<b>Actifs courants</b>		<b>61 016</b>	<b>40 559</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>204 141</b>	<b>197 273</b>

**PASSIF**

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2012	31/12/2011
<b>PASSIF</b>			
Capital social	7.8	16 482	16 482
Réserves		44 323	39 112
Résultat net part du Groupe		2 071	5 460
<b>Capitaux propres Groupe</b>		<b>62 876</b>	<b>61 054</b>
Interêts minoritaires		-546	-1 019
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>62 330</b>	<b>60 035</b>
Provisions non courantes	7.9	5 235	693
Passif financier non courant	7.11	89 890	99 216
Passifs d'impôts différés	7.10	14 394	12 857
Autres dettes non courantes	7.11	70	110
Passifs non courants disponibles à la vente		719	3 202
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>110 308</b>	<b>116 078</b>
Dettes fournisseurs	7.18	4 690	1 516
Autres dettes courantes	7.18	18 032	10 539
Passifs financiers courants	7.11	7 615	6 936
Passifs courants disponibles à la vente		1 166	2 169
<b>Total des passifs courants</b>		<b>31 503</b>	<b>21 160</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>204 141</b>	<b>197 273</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		Total
				groupe	hors groupe	
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>16 481</b>	<b>6 879</b>	<b>28 641</b>	<b>52 194</b>	<b>3 488</b>	<b>55 682</b>
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		5 460		5 460	-466	4 994
Affectation du résultat		-6 879	6 879			
Titres d'auto contrôle		-87		-87		-87
Autres variation périmètre		-86		-86		-86
Ecart de conversion		-211		-130	-82	-212
Variation des actifs disponible à la vente d'une société mise en équivalence		-256		-256		-256
Reclassement				3 959	-3 959	
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>16 481</b>	<b>4 820</b>	<b>35 520</b>	<b>61 054</b>	<b>-1 019</b>	<b>60 035</b>
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		2 071		2 071	-495	1 577
Affectation du résultat		-4 820	4 820			
Titres d'auto contrôle			-161	-161		-161
Autre variation périmètre						
Ecart de conversion			-2	-2		-2
Variation des actifs disponible à la vente d'une société mise en équivalence			-143	-143		-143
Augmentation de capital			56	56	968	1 024
Reclassement						
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>16 481</b>	<b>2 071</b>	<b>40 090</b>	<b>62 876</b>	<b>-546</b>	<b>62 330</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES**

En milliers d'Euros	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u></b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 576</b>	<b>4 994</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
Variation de juste valeur des immeubles de placement	886	-3 730
Résultat mise en équivalence	-5 082	-1 403
Plus value de cession immeuble de placement	-655	-805
Résultat sur cessions entités contrôlées	-284	
Incidence de non flux	-2 276	
Variation des provisions nette de reprises	4 543	290
Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts	-1 292	-653
cout de l'endettement financier net	2 942	3 001
Charges d'impôts	1 536	2 056
<b>Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts</b>	<b>3 186</b>	<b>4 404</b>
Impôts versés		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-2 730	-11 578
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>456</b>	<b>-7 174</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>		
Acquisition d'immobilisations	-808	-2 416
Décaissement sur acquisition actifs financiers	-4 323	
Cessions d'immobilisations	11 019	1 054
Incidence des variations de périmètre		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>5 888</b>	<b>-1 362</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u></b>		
Dividendes versés		
Remboursement des emprunts	-3 757	-2 363
Emprunts obtenus	10 815	5 250
Variation des capitaux propres	1 025	
Intérêts financiers versés	-2 942	-3 001
Ventes (rachats des actions propres)	-161	-87
Autres produits et charges financières		
Variations des comptes courants	-5 111	785
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-131</b>	<b>584</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	<b>6 213</b>	<b>-7 952</b>
Incidence des variations de cours de devises	-5	17
Trésorerie nette en début d'exercice	-7 894	40
<b>Trésorerie nette à la fin de l'exercice</b>	<b>-1 686</b>	<b>-7 894</b>

## Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2012

### Note 1. Informations générales

La société Foncière 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).

La société 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 2012 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes sociaux des filiales arrêtés au 31 décembre 2012 sauf pour la société SCBSM qui elle clôture au 30 juin de chaque année et en tant que société cotée, produit des comptes semestriels au 31 décembre.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont été arrêtés le 25 avril 2013 sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

### Note 2. Faits caractéristiques

#### 2.1. PROMOTION : LIVRAISON DU PROJET DÉVELOPPÉ PAR SA FILIALE ATK

La société Foncière Volta a participé à la création de la société ATK à hauteur de 40 %, laquelle a livré avec succès au cours du troisième trimestre 2012 un programme de construction de 105 logements à Levallois Perret (92) situé aux 30-32 rue Kléber et 83 rue Danton. La quote-part de résultat de l'exercice revenant au Groupe VOLTA s'est élevé à 3.7m€.

#### 2.2. INVESTISSEMENT EN COURS DE REALISATION

Notre filiale SODRIM a lancé au cours du premier semestre 2011 la commercialisation de son premier projet : « *Le Grand R* ». La livraison de cet immeuble de 54 appartements développant 4700 m<sup>2</sup> SHON environ et situé au 109 rue Rivay à Levallois Perret (92) est attendue pour le T3 2013. Au 31 décembre, la société avait commercialisé (réservation notaire) 75% des lots disponibles pour un chiffre d'affaires de l'ordre de 19m€.

### **2.3. EMISSION D'EMPRUNTS OBLIGATAIRES :**

La Foncière a procédé au cours de l'exercice à l'émission de deux emprunts obligataires réservés pour un total de 7.1m€ hors frais.

Le premier, d'un montant de 5.6 m€, a consisté en l'émission en date du 5 juin 2013 avec jouissance au 13 juin 2012 de 112 obligations de 50.000 € chacune et remboursable moyennant une prime de remboursement de 8.750 €. Ces obligations seront assorties d'un taux d'intérêt annuel égal à euribor +4 pourcent (4%) et devront être amorties dans leur intégralité en date du 13 juin 2017.

Le second, d'un montant de 1.5 m€, a été émis en date du 15 octobre 2012 avec jouissance au 24 octobre 2012. Il a ainsi été créé 30 obligations avec bons de souscription d'action (bsa) au prix unitaire de 50.000 €uros et remboursables au pair au plus tard en date du 24 octobre 2017. Les obligations seront assorties d'une rémunération annuelle au taux de 7%. En cas d'exercice de leur bsa, les souscripteurs auront la possibilité d'acquérir une action de VOLTA au prix de 3,50€ sachant qu'à chaque obligation est attaché 14.570 bsa qui eux-mêmes donneront droit de souscrire à une action de la société.

### **2.4. TRAVAUX DE DÉPOLLUTION :**

L'actif situé à Saint Ouen a fait l'objet d'une expertise qui fait notamment ressortir une estimation du coût de dépollution de 4,5 m€. Le coût à venir de ces travaux est rendu nécessaire pour permettre au Groupe d'entreprendre ses

différentes démarches avant toute commercialisation Volta a ainsi déjà pu signer une convention d'occupation précaire avec HABITAT pour l'utilisation d'une surface de 1.000m<sup>2</sup>.

### **2.5. AUTRES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE :**

Dans le cadre d'arbitrages, la société Foncière Volta poursuit sa stratégie d'optimisation de la gestion de son patrimoine. A ce titre, la direction du Groupe a mis en vente les actifs détenus par sa filiale Privilège. Conformément à IFRS 5, ceux-ci ont été reclassés comme étant destinés à être cédés.

Le groupe a cédé en avril 2012 à un investisseur privé un actif d'habitation. Le prix de vente des titres de la SNC Charonne (propriétaire de l'actif immobilier) s'est élevé à un montant de 717 K€.

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

Le programme de promotion développé par UEI, filiale contrôlée à 58 % par Foncière VOLTA, porte un programme de développement d'une tour de bureaux de 12.000 m<sup>2</sup> et 250 places de parkings en sous-sol. Le permis de construire délivré au second semestre 2011 a été purgé de tout recours sur l'exercice. La pré-commercialisation et le démarrage des travaux devraient démarrer au cours du second semestre 2013.

## Note 4. Règles et méthodes comptables

### 4.1. CHANGEMENT DE METHODE

Conformément à la recommandation n° 2013-01 du 4 avril 2013 relative à la présentation de la quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence dans le compte de résultat consolidé établi selon les normes comptables internationales, la quote-part du résultat net de ces entreprises mises en équivalence est présentée après un sous-total « Résultat opérationnel » et avant un sous-total « Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence ».

### 4.2 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Le Groupe Foncière Volta applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2012. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)).

Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2011, l'application de l'amendement à IFRS 7 : « Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers » n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les impacts éventuels des normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27R et 28R sur la consolidation et applicables à compter du 1er janvier 2013 sont en cours d'évaluation. Les normes IFRS 10 « États financiers consolidés », IFRS 11 « Accords conjoints » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » s'appliqueront à compter du 1er janvier 2014, de façon rétrospective au 1er janvier 2013.

Le Groupe n'anticipe pas de modification de son périmètre au regard de la nouvelle définition de contrôle figurant dans la norme IFRS 10.

L'analyse de l'impact de la norme IFRS 11 ne devrait pas avoir d'effet significatif sur les méthodes comptables appliquées et la présentation des états financiers consolidés du Groupe. Les sociétés sous contrôle conjoint au 31 décembre 2012 qui répondent à la définition de « coentreprise », selon IFRS 11, ne seront plus consolidées selon l'intégration proportionnelle, au 1er janvier 2014, mais selon la méthode de la mise en équivalence.

La norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » définit la notion de « juste valeur » d'un actif ou d'un passif pour l'ensemble des normes IFRS et présente les règles applicables à sa détermination. Il s'agit d'une norme d'évaluation, sans impact sur les méthodes comptables appliquées par le Groupe. L'analyse de l'incidence de la norme est en cours.

## 4.2. PARTICIPATION DANS LES CO-ENTREPRISES

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

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

Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée.

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

#### 5.1. BASE D'ÉVALUATION

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

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

## 5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier



sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers

- Dépréciation des créances clients :

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

- Actifs d'impôts différés :

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

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

- Valeur de marché des instruments dérivés :

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

### 5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés. Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

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

La liste des sociétés consolidées figure au paragraphe 6.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 23 au 31 décembre 2012.

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

### 5.4 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS3 ET IAS27)

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérés comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les

actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition.

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

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

## 5.5 DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

comptables pourraient ne pas être recouvrables.

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

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

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

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

## 5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

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

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

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sauf exceptions sur la base

d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation.

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 2012 par DTZ, BNP PARIBAS Real Estate et Ashkenazi Economy Real estate Assessment.

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 :
  - BNP Paribas Real Estate Valuation : 75%
  - DTZ : 25%

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

## 5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminués du cumul des

amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16.

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

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

### 5.8. ACTIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

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

Les placements de trésorerie sont enregistrés par le résultat.

### 5.9. BIENS FINANÇÉS PAR CONTRATS DE LOCATION (IAS 17)

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

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

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

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

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

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

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

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement

en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

#### **5.10. ACTIFS DISPONIBLES À LA VENTE (IFRS 5)**

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

#### **5.11. PASSIF FINANCIERS (IAS 39)**

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

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

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

#### **5.12. INSTRUMENTS DÉRIVÉS**

Pour ses instruments dérivés, la société a décidé de ne pas opter pour la comptabilité de couverture et par

conséquent enregistre leur variation de juste valeur par le résultat.

Les emprunts sont classés en passifs non courants pour la fraction à plus d'un an. La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

#### **5.13. STOCKS**

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* ».

#### 5.14. CRÉANCES

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

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

#### 5.15. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE :

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les

sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

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

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

#### 5.16. AVANTAGES DU PERSONNEL

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

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la

retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

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

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

Compte tenu de l'ancienneté des salariés et de la structure (2ans), il n'a pas été constaté de passif lié aux indemnités de départ à la retraite.

#### **5.17. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS**

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

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

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

#### **5.18. IMPÔTS**

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

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la



transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

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

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

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

Les impôts différés actifs 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.

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

## 5.19. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

### ► Revenus locatifs, y compris loyers financiers

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

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

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

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

### ► Contrats de construction et VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement. Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des

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

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

#### **5.20. COÛT DES EMPRUNTS OU DES DETTES PORTANT INTÉRÊTS.**

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

#### **5.21. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

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

#### **5.22. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)**

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal

décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par immeuble dont aucune ne représente plus de 10% des agrégats qui doivent être présentés. Il a été décidé de regrouper les informations relatives à ces immeubles selon leur usage, à savoir

- Entrepôts
- Commerce
- Habitation
- Mixte
- Promotion

#### **5.23. RÉSULTAT PAR ACTION**

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

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

#### **5.24. MÉTHODE DE CONVERSION**

Les états financiers des entités étrangères dont la monnaie fonctionnelle est

différente de l'euro sont convertis en euros de la façon suivante :

- les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change à la date de clôture ;
- les comptes de résultat et les flux de trésorerie de ces mêmes sociétés sont

convertis au taux de change moyen de la période ;

- les écarts résultant de la conversion des états financiers des sociétés étrangères sont portés en capitaux propres sur la ligne « Différences de conversion » ;
- les écarts de conversion figurant dans les résultats des sociétés sont maintenus dans le résultat consolidé.

	Taux clôture	Taux moyen	Taux ouverture
NILS - Israel	4,97250	4,97605	4,70234

## Note 6. Périmètre de consolidation

### 6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100	100	100	100
SCI CHARONNE (1)	484 487 772	IG		100		100
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100	100	100	100
SCI LOUISE MICHEL (1)	490 629 490	IG		80		80
SARL J HOICHE (1)	491 993 093	IG	100	100	100	100
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	85	85	85	85
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100	100	100	100
SCI IMMOSEINE (1)	482 654 068	IP		50		50
SCI PRIVILEGE (1) (4)	432 938 439	IG	35	35	35	35
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100	100	100	100
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100	100	100	100
SCI SENART (1) (3)	410 546 378	IG	100	100	100	100
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100	100	100	100
SCI KLEBER CIMAROSA (1) (3)	423 424 571	IG	100	100	100	100
SCI BELVEDERE (1)	389 961 962	IG	100	100	100	100
SNC GOURBEYRE (1)	382 181 204	IG	100	100	100	100
SCI ACAJOU (1)	409 079 605	IG	100	100	100	100
SARL LOC GUADELOUPE (1)	340 145 275	IG	100	100	100	100
SARL JALMAR (2)	303 150 353	IG	100	100	100	100
SA UEI		IG	58	58	52,2	52,2
SCI ATK	303 150 353	MEE	40	40	40	40
SCI BAUMAR	500 975 511	MEE		42,5		42,5
SCBSM	775 669 336	MEE	22,14	22,14	22,14	22,14
SAS SODRIM (4)	521 355 933	IG	45	45	45	45
SCCV 3 COLLANGES	538 313 560	IG	23		23	
SCCV VALLOIS	513 358 200	MEE	22		22	

(1) Filiale de la SAS WGS

(2) Filiale de la SARL LOC GUADELOUPE

(3) Apport à la SAS WGS

(4) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

IG : Intégration Globale

IP : Intégration proportionnelle

## 6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 23 sociétés au 31 décembre 2012.

Hormis les effets constatés sur le pourcentage de détention dans la Sci Privilège décrit au §2.5 de cette annexe, deux nouvelles sociétés (3 COLLANGES et LE VALLOIS) filiales de SODRIM ont été incluses dans le périmètre de consolidation. Le Groupe a souscrit au capital de ces deux entités lors de leur création.

*A contrario*, trois filiales (Charonne, Louise Michel et ImmoSeine) ont été sorties du périmètre à la suite de cessions opérées sur cet exercice.

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

#### 7.1. ECART D'ACQUISITION

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

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

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

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

## 7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

### 7.2.1 EVOLUTION IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
<b>Solde au 31 décembre 2010</b>	<b>122 315</b>
Acquisition	237
Cessions	- 248
Immeuble destinés à être cédés	- 7 295
Ecart de conversion	- 586
Variation de la juste valeur des	3 728
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>118 151</b>
Acquisition	805
Cessions	- 234
Immeuble destinés à être cédés	- 8 849
Ecart de conversion	41
Variation de la juste valeur des	- 652
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>109 262</b>

### 7.2.1 DETAIL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

En milliers d'euros	Bureaux	commerce	Entrepôts	habitation	usage mixte	TOTAL
<b>Solde au 31 décembre 2010</b>	<b>38 644</b>	<b>23 480</b>	<b>27 270</b>	<b>7 835</b>	<b>25 086</b>	<b>122 315</b>
Acquisitions	38	111			88	237
Cessions				- 248		- 248
Actifs destinés à être cédés				- 165	- 7 130	- 7 295
Ecart de conversion					- 586	- 586
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	566	1 169	280	798	915	3 728
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>39 248</b>	<b>24 760</b>	<b>27 550</b>	<b>8 220</b>	<b>18 373</b>	<b>118 151</b>
Acquisitions	741				64	805
Cessions					- 234	- 234
Actifs destinés à être cédés			- 8 849			- 8 849
Ecart de conversion	30				11	41
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	564	100	900	- 130	- 2 086	- 652
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>40 583</b>	<b>24 860</b>	<b>19 601</b>	<b>8 090</b>	<b>16 128</b>	<b>109 262</b>

Les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers indépendants

à l'exception des immeubles détenus par Privilège, Criquet et Jalmar pour lesquels la

société a retenu une valeur inférieure.

### 7.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles	
<b>Solde au 31 décembre 2010</b>	<b>12</b>	
Acquisition et dépenses		
Cessions		
Dotations	-	1
Actifs destinés à être cédés	-	6
Variation de périmètre		
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>5</b>	
Acquisition et dépenses capitalisées		3
Cessions		
Dotations	-	2
Actifs destinés à être cédés		
Variation de périmètre		
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>6</b>	

### 7.4 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2011	Encaissement	Dépréciation titres MEE	impact retraitement MEE par KP	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 31/12/2012
SCI ATK	40,00%	2 916	- 3 050	- 3 619		3 753	-
SA SCBSM	22,14%	22 235			- 143	1 329	23 421
SCCV LE VALLOIS	22,03%				1		1
		-					-
<b>Total</b>		<b>25 151</b>	<b>- 3 050</b>	<b>- 3 619</b>	<b>- 142</b>	<b>5 082</b>	<b>23 422</b>

Ce poste comprend :

- La quote-part des capitaux propres de la société SCCV LE VALLOIS (création sur l'exercice). Le projet de promotion développé par la société est en-cours de lancement.

- La quote-part des capitaux propres réévaluée lors de l'acquisition de la société SCBSM.

Cette valeur correspond à la valeur des titres déjà en portefeuille ainsi qu'au prix d'exercice des options d'achat et majorés de la quote-part du résultat SCBSM.

SCBSM est une société cotée dont l'activité est décrite dans sa communication financière ([www.bois-scieries.com](http://www.bois-scieries.com)) qui clôture son exercice au 30 juin de chaque année. Au 31 décembre 2012, la valeur boursière de la participation détenue dans SCBSM s'élevait à 9,8 m€  
Les principales informations financières relatives à ces sociétés sont les suivantes (en k€) :

	Atk
Immeubles de placement	Néant
Chiffre d'affaires (12 mois)	59 573
Résultat net (12 mois)	16 600

	Scbsm
Immeubles de placement	242 088
Chiffre d'affaires (12 mois)	18 412
Résultat net (12 mois)	2 424

	Vallois
Immeubles de placement	Néant
Chiffre d'affaires (12 mois)	Néant

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.

La quote-part des capitaux propres réévaluée lors de l'acquisition de la société ATK a été intégralement provisionné au cours de cet exercice à la suite de la livraison complète du seul immeuble en promotion sur cette structure. Le résultat de l'exercice comprend donc le solde de la marge globale dégagée revenant au Groupe.

## 7.5. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS :

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	Impôts différés déficits uei	Dépôts et cautionnements	Total
<b>Valeur nette au 31/12/2010</b>	<b>34</b>	<b>2 847</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102</b>	<b>2 983</b>
Acquisition		- 814		133	8	- 673
Diminution						-
Actifs destinés à être cédés		2 621			6	
Variation de périmètre			-			-
<b>Valeur nette au 31/12/2011</b>	<b>34</b>	<b>4 654</b>	<b>-</b>	<b>133</b>	<b>116</b>	<b>4 937</b>
Acquisition						-
Diminution		- 2 028			- 19	- 2 047
Actifs destinés à être cédés						-
Variation de périmètre		- 2 622	-			- 2 622
<b>Valeur nette au 31/12/2012</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>133</b>	<b>97</b>	<b>268</b>

- Les titres de participation non consolidés concernent :

(en milliers d'euros)	Valeur 31/12/2011	Valeur 31/12/2012	variation de périmètre	Acquisition	Capitaux propres	Résultat
SEMDEMA	34	34		-	NC	NC
Total	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

d'activités économiques aussi bien sur le territoire de la Commune que partout où son intérêt la conduira. Elle a été créée le 19 novembre 2009 et n'a pas encore démarré son activité. La SAS WGS, filiale à 100 % de Foncière Volta en détient 15 %.



## 7.6. STOCKS :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2012	Provision au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Stocks immobiliers	31 898		31 898	28 957
<b>Stocks</b>	<b>31 898</b>	<b>-</b>	<b>31 898</b>	<b>28 957</b>

Le stock comprend :

- le cout historique de la réserve foncière détenue par la SNC PARIS PERIPH,
- les travaux relatifs aux projets de promotions immobilières portés respectivement par Sodrim (4.7m€) et la SCCV 3 COLLANGE (10.9m€).

## 7.7. CRÉANCES :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2011	variation de périmètre	Provision au 31/12/2011	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011	Variation
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>20 154</b>		<b>- 425</b>	<b>19 729</b>	<b>7 203</b>	<b>12 526</b>
Avances versées sur cdes				-	-	-
Créances sociales et fiscales	1 396			1 396	1 502	- 106
Autres créances	6 335			6 335	1 656	4 679
Charges constatées d'avance	267			267	241	26
<b>Total des autres créances</b>	<b>7 998</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 998</b>	<b>3 399</b>	<b>4 599</b>
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>28 152</b>	<b>-</b>	<b>- 425</b>	<b>27 727</b>	<b>10 602</b>	<b>17 125</b>

La hausse des créances d'exploitation provient du développement de son activité de promotion immobilière à travers sa filiale SODRIM. Celle-ci a enregistré à fin décembre 2012 un montant de créances

non encaissées de 12 m€ contre 5 m€ au 31 décembre 2011.

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

En milliers d'euros	Provisions courantes	Sté dont activité arrêtée	Prov. globales
<b>Provisions au 31/12/2010</b>	<b>395</b>		<b>395</b>
Entrée de périmètre			-
Dotations	45		45
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées	275		275
<b>Provisions au 31/12/2011</b>	<b>165</b>		<b>165</b>
Entrée de périmètre			-
Dotations	372		372
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées	112		112
<b>Provisions au 31/12/2012</b>	<b>425</b>		<b>425</b>

## 7.8. CAPITAUX PROPRES :

### 7.8.1. CAPITAL

Au 31 décembre 2012, le capital est de 16.481.530 €uros, divisé en 8.240.765 actions de 2 €uros chacune.

En milliers d'euros	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Nb d'actions	8 240 765			8 240 765
Valeur nominale	2,00			2,00
<b>Capital social</b>	<b>16 481 530</b>	-	-	<b>16 481 530</b>

### 7.8.2. RÉSERVES :

Au 31 décembre 2012, les réserves sont constituées :

- de la réserve légale pour 100 k€,
- de la prime d'émission pour 30 605k€.
- des réserves consolidées pour 2 882 k€
- et des ORANE souscrites au 31 décembre 2011 et donnant droit à un montant fixe de capital au moment de leur remboursement pour 10 686 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 3 848 K€.

### 7.8.3. DIVIDENDES :

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

### 7.8.4. INTÉRÊTS MINORITAIRES:

Il s'agit principalement des sociétés Privilège et Paris Periph.

### 7.8.5. ACTIONS PROPRES :

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

<i>(En nombre d'actions)</i>	<b>Réalisation 31/12/2012</b>	<b>Réalisation 31/12/2011</b>
<b>Détention à l'ouverture</b>	<b>49 786</b>	<b>29 630</b>
Augmentation de la période	32 762	20 156
Cession sur la période		
<b>Détention à la clôture</b>	<b>82 548</b>	<b>49 786</b>

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

### 7.9. PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES :

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Provisions courantes</b>	<b>Provisions non courantes</b>	<b>Provisions totales</b>	<b>Sté dont activité arrêtée</b>	<b>Prov. globales</b>
<b>Provisions au 31/12/2010</b>	<b>-</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>-</b>	<b>403</b>
Entrée de périmètre					-
Dotations		290	290		290
Provisions utilisées			-		-
Provisions non utilisées					-
<b>Provisions au 31/12/2011</b>	<b>-</b>	<b>693</b>	<b>693</b>	<b>-</b>	<b>693</b>
Entrée de périmètre					-
Dotations		4 870	4 870		4 870
Provisions utilisées		328	328		328
Provisions non utilisées					-
<b>Provisions au 31/12/2012</b>	<b>-</b>	<b>5 235</b>	<b>5 235</b>	<b>-</b>	<b>5 235</b>

Au 31 décembre 2012, la société a provisionné des frais de dépollution du site de Paris Periph pour un montant de 4.5m€ en raison du caractère rendu obligatoire de ces frais dans la perspective d'une commercialisation du site.

## 7.10. IMPÔTS DIFFÉRÉS :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-10	Variation	Solde 31-déc-11	Variation	Solde 31-déc-12
Juste valeur des immeubles	9 546	1 550	11 096	- 473	10 623
Juste valeur des immeubles destinés à être cédés	-	- 993	- 993	1 066	73
Juste valeur du stock parisperiph	4 502		4 502	- 256	4 246
Crédit bail	803	16	819	10	829
Déficit reportable	- 1 501	378	- 1 123	323	- 800
Swap de taux	- 116	- 84	- 200	- 15	- 215
Auto contrôle	15	- 1	14	42	56
Provision interne			-	97	97
Dettes rattachés au Orane	- 1 746	263	- 1 483	201	- 1 282
IAS 39	158	- 65	93	55	148
Marge à l'avancement			-	487	487
Déficit reportable uei		133	133		133
<b>Impôts différés</b>	<b>11 661</b>	<b>1 197</b>	<b>12 858</b>	<b>1 537</b>	<b>14 395</b>
Impôts différés destinés à être cédés reclassés		- 993			
Impôts différés imputés sur les réserves					
Impôts différés imputés sur le résultat des activités cédés		- 112		- 15	
<b>Impôts différés imputés sur le résultat</b>		<b>2 302</b>		<b>1 552</b>	

## 7.11. DETTES FINANCIÈRES

### 7.11.1. TABLEAU D'ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES

En K€	solde 31 12 2012	Part non courante	Part courante	Dont - 1 an	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans
Emprunts bancaires	65 644	61 209	4 435	4 435	27 111	34 098
Passif non courant destiné à être cédé	721	721	-	-	721	
Contrat location financement	1 431	1 220	211	211	1 220	
<b>Endettement bancaire</b>	<b>67 796</b>	<b>63 150</b>	<b>4 646</b>	<b>4 646</b>	<b>29 051</b>	<b>34 098</b>
Dépôt de garantie	1 945	1 945	-	-	1 945	
Compte courant	9 809	9 809	-	-	9 809	
Interet / ORANE	3 848	3 848	-	-	3 848	
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	2 804	2 804	-	-	2 804	
Ligne de financement Promotion immobilière	10 854	9 054	1 800	-	9 054	
Découvert bancaire	1 169	-	1 169	2 969	-	
Autres dettes non courantes	70	70	-	-	70	
<b>Total Autres passifs</b>	<b>30 499</b>	<b>27 530</b>	<b>2 969</b>	<b>2 969</b>	<b>27 530</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>98 295</b>	<b>90 680</b>	<b>7 615</b>	<b>7 615</b>	<b>56 581</b>	<b>34 098</b>

## 7.11.2. TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIÈRES ET AUTRES DETTES

### 7.11.2.1. TABLEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER NON COURANT

	Capital restant dû au 31/12/2011	Reclassement	Augment.	Autres variation	Rembts	Capital restant dû au 31/12/2012
Emprunts auprès des ets de crédit	63 626	- 5 707	370	- 879	3 212	54 198
Emprunt obligataire		5 707	1 304			7 011
Dépôts et cautionnements reçus	1 907		133	- 45	50	1 945
Emprunts sur crédit bail	1 397				177	1 220
Interet / ORANE	4 449				601	3 848
Ligne de crédit sur promotion immobilière	7 275	- 1 800	9 054	- 5 475		9 054
Dettes pour acquisition actifs financiers	7 127				4 323	2 805
Compte courant	13 326				3 517	9 810
<b>Passif financier non courant</b>	<b>99 217</b>	<b>- 1 800</b>	<b>10 861</b>	<b>- 6 399</b>	<b>11 879</b>	<b>89 890</b>

### 7.11.2.2. TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

	Capital restant dû au 31/12/2011	Reclassement	Augment.	Autres variations	Diminut.	Dettes financière au 31/12/2011
Emprunts portant interet (courant)	2 970			274		3 244
Emprunts sur crédit bail	211					211
Lignes de crédit	1 196	1 800		- 26		2 969
Compte courant		993			993	-
Interet courus	2 559	- 993			375	1 191
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>6 937</b>	<b>1 800</b>	<b>-</b>	<b>247</b>	<b>1 368</b>	<b>7 615</b>

### 7.11.2.3. ENDETTEMENT AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS.

en K€	Emprunt bancaires	Contrat location financement
<b>Solde au 31 décembre 2010</b>	<b>67 795</b>	<b>1 800</b>
Souscription d'emprunts	5 250	
Remboursement d'emprunts	- 4 275	- 192
Reclassement		
Autres variation	- 607	
<b>Solde au 31 décembre 2011</b>	<b>68 162</b>	<b>1 608</b>
Souscription d'emprunts	1 674	
Remboursement d'emprunts	- 3 587	- 177
Reclassement (IFRS 5)	- 654	
Autres variation	49	
<b>Solde au 31 décembre 2012</b>	<b>65 644</b>	<b>1 431</b>

Pour rappel, l'avance preneur de 635 K€ versée à l'organisme de crédit bail dans le cadre du contrat de crédit bail a été imputée sur le montant de l'emprunt au passif, conduisant à reconnaître une dette financière nette de 1.520 K€.

### 7.12. PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES:

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

En milliers d'euros	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois	Variation
Revenus locatifs	8 391	8 523	- 132
Revenus promotion immobilière	18 440		18 440
<b>Revenus</b>	<b>26 831</b>	<b>8 523</b>	<b>18 308</b>
Autres produits d'exploitation	48	373	- 325
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>26 879</b>	<b>8 896</b>	<b>17 983</b>

### 7.13. CHARGES DIRECTEMENT LIEES A L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

En milliers d'euros	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Charges d'exploitation rattachés à l'exploitation des actifs	280	492
Impôt attachés à l'exploitation des actifs	835	794
Travaux sur immeubles	313	452
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	16 977	
<b>Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles</b>	<b>18 405</b>	<b>1 738</b>

### 7.14. COÛTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER

#### 7.14.1. DÉCOMPOSITION DES COÛTS DE L'ENDETTEMENT

En milliers d'euros	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	2 757	2 794
Intérêts des comptes courants d'associés	185	206
Autres charges		
<b>Intérêt et charges assimilées</b>	<b>2 942</b>	<b>3 000</b>
Rémunération de trésorerie et équivalents		
Produits des instruments de couverture		
<b>Produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>- 2 942</b>	<b>- 3 000</b>
Autres produits financiers	116	336
Autres charges d'instrument de couverture (Swap)		- 253
Résultat sur opérations de cessions d'actifs financiers		
Gain de change	-	- 130
Variation de la juste valeur des titres de placement impacté par le résultat		
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>116</b>	<b>- 47</b>

Le Groupe a souscrit en 2007 un SWAP de taux au titre d'une opération de couverture sur un nominal de 5 016 K€. A la clôture de l'exercice, le juste valeur de ce swap s'élève à - 648 K€. L'évaluation a été réalisée sur la base du niveau 2.



## 7.14.2. DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITÉS DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITÉ CONSOLIDÉ :

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dette au 31/12/2012
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	15/10/2011	5 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 5,35 % / an		1 500 k€	1 500 k€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	13/06/2012	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		5 600 K€	5 404 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	13/10/2012	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		1 500 K€	1 500 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	2011						129 K€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/2007	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	12 500 k€	7 284 K€
SAS WGS	In fine	28/12/2007	12 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	11 000 k€	11 000 k€
SAS WGS	In fine	2009	15 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 1 mois + 1.34	-	735 k€	642 k€
SAS WGS	In fine	2011	2 ans	In fine	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	-	2 000 k€	2 000 k€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	Emprunt hypothécaire	mai-08	15 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	3 315 k€	2 609 K€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	In fine	mai-08	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	1 785 k€	1 785 k€
SCI ANATOLE	Emprunt hypothécaire	11/04/2006	15 ans	linéaire trimestriel	Taux fixe 3,95 % / an	-	1 000 k€	6 k€
SCI ANATOLE	In fine	12/04/2011	10 ans	trimestriel	Euribor 3 mois + 2 %	-	2 000 k€	211 k€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	12/2011	15 ans	Trimestriel - Amort.constant	Taux fixe 5.30%	-	8 350 k€	8 139 k€

SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 k€	3 638 k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 k€	4 000 k€
SNC CRIQUET	Emprunt hypothécaire	12/2011	15 ans	linéaire trimestriel	Taux fixe 4.984%	-	4 600 k€	4 283 k€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	1 800 k€	1 431 k€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574 k€	3 433 k€
SCI PRIVILEGE	Emprunt hypothécaire	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,2 % / an	-	1 100 k€	761 k€
SCI 3 COLLANGE	Emprunt hypothécaire	05/2012	3 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 3 % et +4% selon nature / an	-	26.740 k€	9 054 k€
SARL LOCATION GUAD.	Emprunt hypothécaire	03/2008	7 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1% / an	-	1 492 k€	509 k€
<b>TOTAL (1)</b>								<b>69 318 k€</b>

Société concernée	Prêteur	Échéance	Montant souscrit à l'origine	Type	Reste dû au 31.12.12 dans la monnaie de d'origine de l'emprunt	Reste dû au 31.12.12 en €
H.G.D.Y	LEUMI	03/07/2018	1,000,000 NILS	Amortissable	719,000 NILS	159,5k€
H.G.D.Y	LEUMI	10/04/2017	10,000,000 NILS	Amortissable	6,250,000 NILS	1 386,1k€
Wallenberg Towers	DISCOUNT	Fin 2013	1,032,000 €	In fine	1,032,000 €	1 134,5k€
Wallenberg Towers	DISCOUNT	Fin 2013	\$1,375,000	In fine	\$1,375,000	1 180,4k€
Proyect Yeffét Yaffó	DISCOUNT	Fin 2013	\$424,000	In fine	\$424,000	374,0k€
Proyect Yeffét Yaffó	DISCOUNT	Fin 2013	8,731,000 NILS	In fine	8,731,000 NILS	1 936,3k€

Total (2) 6 170,8k€

Total (1+2) 75 489,0k€

dont emprunt sur actif désiné à être cédé et autres dettes non courantes 791,0k€

dont emprunt sur activité de promotion 9 054,0k€

## 7.15. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET IMPÔTS DIFFÉRÉS:

### 7.15.1. DÉCOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPÔT :

En milliers d'euros	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Impôts exigibles	172	
Impôts différés	1 380	2 168
<b>Charges d'impôts globale</b>	<b>1 552</b>	<b>2 168</b>
<b>Résultat d'ensemble</b>	<b>1 576</b>	<b>4 994</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>3 128</b>	<b>7 162</b>
<b>Taux d'impôts effectif moyen</b>	<b>49,62%</b>	<b>30,27%</b>

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

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

En 2012, le Groupe Foncière Volta comptabilise la contribution économique territoriale (CET), introduite par la loi de finance 2011 réformant la taxe professionnelle en charge

opérationnelle. Par conséquent, aucun impôt différé n'est à constater à ce titre au 31 décembre 2012.

#### 7.15.2. RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPÔT :

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net après impôts	2 218	4 994
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	1 552	2 168
Taux d'impôts courant en France	33,33%	33,33%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>1 257</b>	<b>2 387</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	529	- 1 319
Différences permanentes	147	603
Résultat non fiscalisé	- 381	497
<b>Charges (produits) d'impôt comptabilisés</b>	<b>1 552</b>	<b>2 168</b>

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

#### 7.16. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS :

En milliers d'Euros	31/12/2012	31/12/2011
Autres produits	1 138	1 124
Autres charges	-6 469	-950
<b>Autres produits (charges) opérationnels</b>	<b>-5 331</b>	<b>174</b>

La hausse des autres charges opérationnelles proviennent essentiellement de la provision constatée sur les frais de dépollution du site de Paris Perif pour un montant de 4,5 m€.

## 7.17. RESULTAT PAR ACTION :

Résultat de base	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net revenant aux actionnaires de la société (en K€)	1 576	5 460
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	8 240 765	8 240 765
Actions auto détenues	82 548	49 786
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	<b>8 158 217</b>	<b>8 190 979</b>
<b>Résultat net par action (euro)</b>	<b>0,19</b>	<b>0,67</b>
Nombre d'ORANE à créer	3 263 452	3 263 452
<b>Résultat dilué par action (euro)</b>	<b>0,14</b>	<b>0,48</b>

## 7.18. NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE NETTE CONSOLIDÉ DU GROUPE FONCIÈRE VOLTA :

### 7.18.1. CALCUL DE LA TRÉSORERIE EN K€

	31/12/2012			31/12/2011		
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total
Disponibilités	735		735	576		576
Valeurs mobilières de placement	548		548			-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>1 283</b>	<b>-</b>	<b>1 283</b>	<b>576</b>	<b>-</b>	<b>576</b>
Ligne de financement Sodrim	1 800		1 800	7 275		7 275
Découvert bancaire	1 168		1 168	1 195		1 195
<b>Trésorerie nette</b>	<b>- 1 685</b>	<b>-</b>	<b>- 1 685</b>	<b>- 7 894</b>	<b>-</b>	<b>- 7 894</b>

## 7.18.2. FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITÉ :

	31/12/2012			31/12/2011			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Stocks nets	31 898		31 898	28 957	- 4 246	24 711	2 941
Créances d'exploitation nettes	27 728	- 6 669	21 059	10 602	- 2 094	8 508	10 457
<b>Actifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>59 626</b>	<b>-</b>	<b>52 957</b>	<b>39 559</b>	<b>- 4 246</b>	<b>33 219</b>	<b>13 398</b>
<b>Actifs courants liés à l'exploitation corrigé</b>	<b>59 626</b>	<b>- 6 669</b>	<b>52 957</b>	<b>39 559</b>	<b>- 10 586</b>	<b>33 219</b>	<b>13 398</b>
Fournisseurs	4 691		4 691	1 516		1 516	3 175
Dettes fiscales et sociales	5 463		5 463	2 555		2 555	2 908
Autres dettes	12 569		12 569	7 984	- 525	7 458	4 585
<b>Passifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>22 723</b>	<b>-</b>	<b>22 723</b>	<b>12 055</b>	<b>- 525</b>	<b>11 529</b>	<b>10 668</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>			<b>30 234</b>			<b>21 690</b>	<b>2 730</b>

## 7.19. INFORMATIONS SECTORIELLES :

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Usage mixte	Promotion immobilière	Cumulé	Activité destinés à être cédés	31/12/2012
Revenus locatif	2 518	1 792	585	356	2 305	717	118	8 392		8 392
Autres produits d'exploitation	19	1	0	0	0	17	11	48		48
Revenus promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	18 440	18 440		18 440
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 395	- 16	- 162	- 116	- 235	- 155	- 37	- 1 116		- 1 116
Travaux sur immeubles de placements	- 125	-	- 139	- 8	- 6	- 34	- 2	- 314		- 314
Autres charges d'exploitation	- 292	- 14	- 68	- 847	- 89	- 45	- 810	- 2 165		- 2 165
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	16 977	16 977		16 977
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	-	-	-	-	655	-	655		655
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 016	900	130	-	257	2 475	60	886		886
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 741</b>	<b>2 662</b>	<b>87</b>	<b>- 615</b>	<b>1 719</b>	<b>- 1 320</b>	<b>802</b>	<b>6 077</b>	<b>-</b>	<b>6 077</b>
<b>Immeuble de placement</b>	<b>40 582</b>	<b>19 600</b>	<b>8 090</b>		<b>24 860</b>	<b>15 041</b>	<b>1 700</b>	<b>109 873</b>	<b>9 000</b>	<b>118 873</b>
<b>Passif financier</b>	<b>15 777</b>	<b>4 891</b>	<b>4 394</b>	<b>27 827</b>	<b>831</b>	<b>10 661</b>	<b>9 055</b>	<b>73 436</b>		<b>73 436</b>

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Usage mixte	Vefa	Cumulé	Activité destinés à être cédés	31/12/2011
Revenus locatif	2 428	1 827	677	369	2 177	822	65	8 365	158	8 523
Autres produits d'exploitation	0	0	-	370	0	0	3	373	0	373
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 356	- 246	- 151	- 143	- 206	- 156	81	- 1 176	- 110	- 1 286
Autres charges d'exploitation	- 170	- 56	- 126	- 22	- 6	- 57	- 3	- 440	- 12	- 452
Travaux sur immeubles de placements	- 403	- 11	- 76	- 919	- 60	- 171	- 560	- 2 200	121	- 2 079
Autres produits	147	79	29	13	3	16	870	1 124	0	1 124
Autres charges	- 1 053	- 122	- 49	- 6	- 4	18	- 376	- 1 593	643	- 950
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	65	-	-	-	594	-	659	-	659
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 463	280	550	-	1 169	74	586	4 123	- 643	3 480
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 055</b>	<b>1 815</b>	<b>855</b>	<b>- 338</b>	<b>3 073</b>	<b>1 108</b>	<b>666</b>	<b>9 234</b>	<b>158</b>	<b>9 393</b>
<b>Immeuble de placement</b>	39 247	27 550	8 220		24 760	16 733	1 640	118 151	7 302	125 453
<b>Passif financier</b>	19 841	3 210	4 589	29 683	-	12 434		69 756	2 470	72 226

## 7.20. ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNÉS :

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2012	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2018	1,785K€	In fine	1,785K€	Garantie à première demande recueillie par acte sous seing privé à hauteur de 100 % du crédit est consentie par Foncière Volta. Affectation hypothécaire à hauteur du montant des deux prêts + accessoires évalués à 20 %.
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2023	3,315K€	Amortissable	2,609K€	Covenant: Sur l'actif lui-même: LTV < 70 %; Sur le Groupe VOLTA: LTV < 75 %
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2017	12,500K€	Amortissable	7,284K€	Garantie hypothécaire en 1er rang par la SNC Gourbeyre Expansion à hauteur de 3 190 k€, La SARL Location Guadeloupe à hauteur de 4 840 k€, la SARL JALMAR à hauteur de 6 460 k€.
SAS WGS	BANQUE PALATINE		11,000K€	In fine	11,000K€	Garantie hypothécaire en 1er rang par la SCI Belvédère à hauteur de 4 360 k€ et par la SCI Acajou à hauteur de 4 650 k€. Nantissement des titres des sociétés Gourbeyre, Location Guadeloupe, Belvédère. Ratio LTV < 75 % sur les 3 premières années puis < 70 % après.
SAS WGS	Fortis	2025	,735K€	Amortissable	,642K€	Inscription hypothèque en 1er rang sur le bien sis à Levallois, rue Rivay en garantie du bon remboursement du prêt Délégation de loyer du bien sis Levallois, rue Rivay
SAS WGS	SG	2013	2,000K€	in fine	2,000K€	Nantissemets des titres SCBSM détenus soit 764267 titres + nantissement des titres obtenu par la levée d'option soit 500 000 titres SCBSM. + Cautionnement HG,
SCI ANATOLE	BANQUE PALATINE	2021	1,000K€	Amortissable	,006K€	Privilège de preteur de deniers en 1er rang sur le bien sis à 53 rue Anatole France Levallois Perret
SCI ANATOLE	BANQUE PALATINE	2021	1,276K€	Amortissable	,211K€	PPD en 1er rang sur les actifs immobilisés financés + cession de loyers + hypothèque 1er rang + clause de défaut croisé entre les 2 contrats des deux tranches
SCI PRIVILEGE	Société Général	2019	1,100K€	Amortissable	,761K€	Hypothèque en 3ème rang derrière elle-même sur le bien situé à Thiais à hauteur de 1,100 k€
SARL JALMAR	Crédit mutuel	2017	,210K€		,183K€	Caution solidaire de Foncière Volta
SNC GOURBEYRE	Crédit mutuel	2017	,160K€		,137K€	Caution solidaire de Foncière Volta
SCI 3 COLLANGE	BESD	2015	26,740K€		9,054K€	PPD sur les actifs immobilisés financés + cession de loyers + hypothèque 2ème rang pour la GAPD, 3ème rang pour crédit travaux et 4ème rang pour la GFA, nantissement du compte appels de fonds
<b>TOTAL</b>			<b>61,821K€</b>		<b>35,672K€</b>	



SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2011	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
<b>TOTAL</b>			<b>61,821K€</b>		<b>35,672K€</b>	
SCI ANF	ING	2026	8,350K€	Amortissable	8,139K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SARL J HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4,000K€	In fine	3,638K€	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	4,000K€	In fine	4,000K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SCI CRIQUET	BRED BANQUE POPULAIRE	2026	4,600K€	amortissable	4,283K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble+ gage de 200k€
SCI SENART	FINAMUR / OSEO	2022	2,150K€	amortissable	1,431K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI KLEBER	WURTTEMBERG	2016	4,574K€	amortissable	3,433K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SA VOLTA	Palatine	2013	,250K€	Amortissable	,129K€	Crédit de trésorerie transformé en emprunt
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2017	5,600K€	In fine	5,600K€	Remboursement in fine pour 6 584 k€ - Euribor 3 mois + 4%
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2017	1,500K€		1,500K€	Remboursement in fine pour 6 584 k€ - Euribor 3 mois + 4%
SA VOLTA	OSEO	2017	1,500K€	In fine	1,500K€	Retenue de garantie de 75000€, Préalablement justification de l'émission et de la souscription d'un Orane pour un montant minimum de 4 m€
<b>TOTAL</b>			<b>98,345K€</b>		<b>69,325K€</b>	

Société concernée	Prêteur	Échéance	Montant souscrit à l'origine	Type	Reste dû au 31.12.12 dans la monnaie de d'origine de l'emprunt	Taux de l'intérêt	Description des garanties et engagements
H.G.D.Y	LEUMI	03/07/2018	1,000,000 NILS	Amortissable	719,000 NILS	6,15% + indice du coût de la vie (ICV)	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
H.G.D.Y	LEUMI	10/04/2017	10,000,000 NILS	Amortissable	6,250,000 NILS	5,15% + indice du coût de la vie (ICV)	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
Wallenberg Towers	DISCOUNT	Fin 2013	1,032,000 €	In fine	1,032,000 €	Euribor+2	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
Wallenberg Towers	DISCOUNT	Fin 2013	\$1,375,000	In fine	\$1,375,000	Libor+2	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2013	\$424,000	In fine	\$424,000	Libor+1.5	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd

- Autres engagements:

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

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

- Ratio EBE / charges d'emprunt inférieure à 115% ;

- LTV inférieure à 70% ;

- Clause de maintien de l'actionariat

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

## 7.21. EFFECTIF

	31/12/2012	31/12/2011
Non cadres	3	3
Cadres	1	1
<b>Effectif</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## 7.22. PARTIES LIÉES

### 7.22.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS.

Le Président Directeur Général a perçu une rémunération de 113 K€ au cours de la période.

Le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration s'est élevé à 8K€.

### 7.22.2. COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société. Au 31 décembre 2012, cette avance s'élève à 4 622 K€ et a été rémunérée à un taux de 3.39 %, soit des intérêts pour la période pour un montant de 185 K€.

### 7.22.3. LOCATION À UNE SOCIÉTÉ AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN.

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

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2012, ce locataire représente environ 45 % des loyers nets..

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

## 8.21.4. AUTRES ÉLÉMENTS :

Le Groupe s'est engagé auprès de FINANCIERE HG, actionnaire de FONCIERE VOLTA, d'acquérir 1.288.233 actions de la Société SCBSM pour un montant de 9m€. A la clôture de l'exercice, le solde restant du pour cette option s'élève à 2m€.

Le Groupe a levé une option d'achat auprès de la société FOCH PARTNERS, actionnaire de FONCIERE VOLTA, portant sur 500.000 actions SCBSM pour un montant de 3,8m€. Par ailleurs, une nouvelle option a été signée fin 2011 pour l'acquisition de 300.000 actions supplémentaires pour un prix de 2,3m€

Le Groupe a procédé aux cessions au profit de la société Foch Partners des titres de Louise Michel et d'ImmoSeine pour des prix de vente respectifs de 863k€ et de 50k€.

La Société FONCIERE VOLTA facture des prestations à l'ensemble de ses filiales. Il existe également une convention de trésorerie entre toutes les entités du périmètre pour optimiser les comptes courants.

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

### 6.1. Renseignement général sur FONCIERE VOLTA

#### Dénomination sociale

La société est dénommée Foncière VOLTA

#### Lieu et numéro d'enregistrement de la société

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

#### Date de constitution et durée

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

#### Siège social

Le siège social de la société fixé au 3, Avenue Hoche à Paris (8<sup>ème</sup>).

#### 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<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

### **Répartition statutaire des bénéfices**

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

Ce bénéfice est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux. L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

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

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

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

### **Assemblées générales**

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

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

## **Droit d'admission aux assemblées générales**

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer aux assemblées, sous réserve de l'enregistrement comptable des titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré 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.

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

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

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

## **Déclaration de seuil statutaire**

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

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

### **Renseignement général sur le capital social de FONCIERE VOLTA**

#### ***Montant du capital social***

Au 31 décembre 2012 :

Nombre d'actions émises : 8.240.765

Valeur nominale : 2 €

Nature des actions émises : actions ordinaires

Montant du capital émis : 16.481.530 €

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

#### ***Capital potentiel***

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

Capital potentiel : 17.355.730 euros

#### ***Capital autorisé non émis***

Lors de l'assemblée générale de Foncière VOLTA qui s'est réunie le 29 juin 2012, il a été consenti un éventail de délégations de compétence au conseil.

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

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE ET  
DE POUVOIRS 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 juin 2012 (7 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	30.000.000 €	L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription	Assemblée générale du 29 juin 2012 (8 <sup>ème</sup> 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 juin 2012 (9 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-91 et suivants du code de commerce	
Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission, par voie d'offres au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions et de valeur mobilières donnant accès au capital de la société, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée	Assemblée générale du 29 juin 2012 (10 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-136 du Code de commerce	
Autorisation au conseil d'administration, à l'effet d'émettre, par voie d'offres visées au II de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier, des actions de la société et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	Assemblée générale du 29 juin 2012 (11 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91 et suivants du code de commerce, L.411-2 du Code monétaire et financier	Conseil d'administration du 15 octobre 2012 émission d'OBSA au prix unitaire de 50.000 € chacune, soit un montant total maximum de 1.500.000 € cf. notes 2.3 des annexes aux états financiers au 31/12/2013

<p>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</p>	<p>Assemblée générale du 29 juin 2012 (12<sup>ème</sup> résolution)</p>	<p>26 mois</p>	<p>30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €</p>	<p>L.225-136 du Code de commerce</p>	
<p>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</p>	<p>Assemblée générale du 29 juin 2012 (13<sup>ème</sup> résolution)</p>	<p>26 mois</p>	<p>Cf. résolution 8 à 12</p>	<p>L.225-135-1 et R225-118 du Code de commerce</p>	
<p>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</p>	<p>Assemblée générale du 29 juin 2012 (14<sup>ème</sup> résolution)</p>	<p>26 mois</p>	<p>10% du capital social Et 30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €</p>	<p>L.225-147 du Code de commerce</p>	

Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en cas d'offre publique d'échange initié par la société	Assemblée générale du 29 juin 2012 (15 <sup>ème</sup> 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 29 juin 2012 (22 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	15.000.000 €	L.225-129-2, L.225-129-6, L.225-138 et suivants du code de commerce et L.3331-1 et suivants du Code du travail	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	Assemblée générale du 29 juin 2012 (16 <sup>ème</sup> résolution)	26 mois	50.000.000 €	L.225-129, L.228-91 et L.228-92 du code de commerce	

Utilisation des délégations financières en période d'offres publique portant sur les titres de la société	Assemblée générale du 29 juin 2012 (19 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois	cf résolutions 8 à 15, 17 et 18	L.233-33 du code de commerce	
Autorisation d'émettre des bons de souscriptions d'actions en période d'offres publiques portant sur les titres de la société	Assemblée générale du 29 juin 2012 (20 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois	32.963.060 €	L.233-33 du code de commerce	
Autorisation de prendre certaines mesures de gestion en période d'offre publique portant sur les titres de la société	Assemblée générale du 29 juin 2012 (21 <sup>ème</sup> résolution)	18 mois		L.233-33 du code de commerce	

<p>Autorisation en vue de l'achat par la société de ses propres actions</p>	<p>Assemblée générale du 29 juin 2012 (5<sup>ème</sup> résolution)</p>	<p>18 mois</p>	<p>12.707.259 €</p>	<p>L.225-209 et suivants du code de commerce</p>	
<p>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</p>	<p>Assemblée générale du 29 juin 2012 (17<sup>ème</sup> résolution)</p>	<p>38 mois</p>	<p>10% du capital social</p>	<p>L.225-197-1 du code de commerce</p>	
<p>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</p>	<p>Assemblée générale du 29 juin 2012 (18<sup>ème</sup> résolution)</p>	<p>38 mois</p>	<p>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</p>	<p>L.225-177 et suivants du code de commerce</p>	

## 6.2. Répartition du capital social et des droits de vote

A la connaissance de la Société, d'après les informations qui lui ont été communiquées par l'établissement teneur de compte, la répartition du capital et des droits de vote s'établit de la façon suivante :

Le capital a été porté à 16.481.530 € divisé en 8.240.765 actions de 2 € de valeur nominale.

A la date d'élaboration du présent document, il est réparti de la façon suivante :

Nom	Actions		droit de vote	
	nombre d'actions	%	Nombre de droit de vote	%
SCBSM	828 666	10,06%	1 650 916	12,56%
M Luc WORMSER	1 659 304	20,14%	3 318 608	25,25%
M André SAADA	949 373	11,52%	1 898 746	14,45%
M Moshey GORS D	94 912	1,15%	189 824	1,44%
M Yoni GIAOUI	121 040	1,47%	242 080	1,84%
M Hervé GIAOUI	1 441 088	17,49%	2 882 176	21,93%
FONCIERE VOLTA	191 845	2,33%	-	0,00%
FOCH PARTNERS	27 105	0,33%	27 105	0,21%
Autres	2 920 446	35,44%	2 920 446	22,22%
<b>TOTAL</b>	<b>8 240 765</b>	<b>100%</b>	<b>13 143 871</b>	<b>100%</b>

## 6.3. Franchissements de seuils de participations ou de droits de vote

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

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

- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA 764 267 actions de la société SCBSM représentant autant de droits de vote, soit 5,93% du capital et des droits de vote de cette société ;

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

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

- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA 764 267

- actions de la société SCBSM représentant autant de droits de vote, soit 5,93% du capital et des droits de vote de cette société ;
- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA, 500 000 options à exercer à tout moment avant le 31 décembre 2011 au prix de 7,60 € l'action et ouvrant droit 500 000 actions et droits de vote (3,88 % du capital social) ;
- Directement, 1 288 233 options à exercer à tout moment avant le 15 février 2014 au prix de 7 € l'action et ouvrant droit 1 288 233 actions et droits de vote (10 % du capital social) ;
- Indirectement *via* la société WGS, filiale à 100% de la société Foncière VOLTA, 300 000 options à exercer à tout moment avant le 31 décembre 2013 au prix de 7,60 € l'action et ouvrant droit à 300 000 actions et droits de vote (2,32% du capital social).

#### **6.4. Opérations effectuées par FONCIERE VOLTA sur ses propres actions**

Sur la base des autorisations consenties par les assemblées générales du 30 juin 2009, dans sa huitième résolution et du 31 mars 2008, dans sa septième résolution, le conseil d'administration de la Société a mis en œuvre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, ces programmes de rachat d'actions.

Le tableau ci-dessous présente les principales modalités des opérations d'achat et de vente effectuées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

Nombre d'actions achetées sur l'exercice	33 070 actions
Cours moyen des achats	4.92 euros
Nombre d'actions vendues	308 actions
Cours moyen des ventes	4,45 euros

	Nombre d'actions	%(*)
Actions acquises entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012	82 548	N/A

(\*) Sur la base d'un capital composé de 8.240.765 actions

Les 82 548 actions détenues par la Société au 31 décembre 2012 ont été affectées aux objectifs suivants :

- à hauteur de 82 548 actions, à l'achat et à la conservation des actions de la Société afin de les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; ou d'être attribué aux salariés ou mandataires sociaux dans le cadre de la participation des résultats de l'entreprise ; ou, remises à la suite d'une émission de valeurs mobilières ou de titres de créances donnant accès au capital de la Société, aux porteurs desdits titres.

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

A la clôture de l'exercice, le nombre d'actions auto-détenues est de 82 548 actions représentant 1.0017% du capital social.

#### **Descriptif du programme de rachat d'actions envisagé**

Au cours de l'assemblée générale qui s'est tenue le 29 juin 2012, 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, soit au maximum 824.076 actions.



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

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

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

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

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

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

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

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devrait pas excéder 7.71 euros.

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

#### **6.5. Etat de la participation des salariés au capital social**

Néant.

#### 6.6. Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant

#### 6.7. Attribution d'actions gratuites

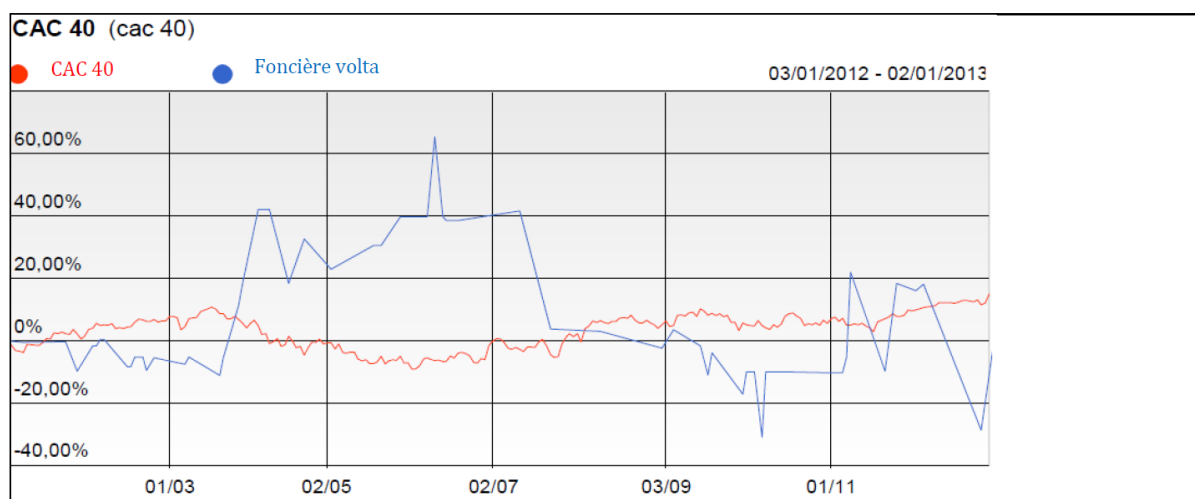
Néant

#### 6.8. Marchés des Instruments financiers de FONCIERE VOLTA

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

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

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



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

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

#### 6.11. Risques propres à Foncière VOLTA et Gestion des risques financiers

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

## 7.PROJET D'AFFECTION ET DE RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### 7.1. Projet d'affectation

Nous vous proposons d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice s'élevant à 4.496 € au compte « *Report à nouveau* » qui passerait d'un montant de -1.414.883 € à -1 410 387 €.

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

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

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

Néant

impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des exercices clos le 31 décembre 2009, le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011.

Exercice clos le	Nombre d'actions	Dividende distribué par action	Avoir fiscal ou abattement par action
31/12/11	0	0	0
31/12/10	0	0	0
31/12/09	0	0	0

### 7.4. Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Néant

## Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	16 353 774	16 481 530	16 481 530	16 481 530	16 481 530
Nombre d'actions ordinaires	8 176 887	8 240 765	8 240 765	8 240 765	8 240 765
Nombre d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droits de souscription					
<b>Opération et résultat</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	-	490 000	724 750	1 684 652	4 083 188
Résultat av. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	- 146 794	- 417 730	-472 490	-261 222	2 275 207
Impôts sur les bénéfices	-	-	-261 852	-105 201	-443 146
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	- 152 508	- 430 442	-205 426	-55 920	4 496
Résultat distribué	-	-	-		
<b>Résultat par action</b>	- 0.02	- 0.05	-0.02	-0.007	0.0005
Résultat après impôts, participation, avant dot. aux amort., dépréciations et provisions	- 145 042	- 222 000	-260 997	-156 021	2 718 353
Résultat après impôts, participation, dot. aux amort., dépréciations et provisions	- 152 508	- 430 442	-205 426	-55 920	4 496
Dividende distribué		981 226			
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	-	2	2	2	2
Montant de la masse salariale	-	65 254	92 028	129 008	147 619
Montant des sommes versées en avantages sociaux	-	3 785	37 879	52 085	59 925

## **8.OBSERVATIONS DU COMITÉ D'ENTREPRISE**

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

## **9.ACTIVITES POLLUANTES OU A RISQUES**

Néant

## 10. RAPPORTS COMPLEMENTAIRES

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et des procédures de contrôle interne mises en place par Foncière VOLTA.

Le conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa réunion du 26 avril 2010, d'appliquer les recommandations du code de gouvernement d'entreprise Middenext et de s'y référer pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce à compter de l'exercice en cours.

Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance prévus par le code Middenext auquel se réfère la société.

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

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

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

#### **1.1. Composition du Conseil d'administration**

Au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration est composé de :

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2011 M. MENARD exerce les fonctions de Président Directeur Général de la SA Foncière VOLTA.

1.1.1. Mandataires sociaux actuels de la Société

**Monsieur Antoine MENARD,**

Président Directeur-Général

Adresse professionnelle : 3, avenue Hoche, 75008 PARIS

Né le 28 avril 1972 à ABIDJAN (COTE D'IVOIRE)

Date de nomination : 1<sup>er</sup> avril 2011

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016

Nombre d'actions détenues : néant

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Gérant de J HOCHE INVESTISSEMENT (SARL), administrateur de Foncière VINDI et Président de SAS « *WARHOL* »

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

\*\*\*

**Monsieur Hervé GIAOUI,**

Administrateur

Adresse professionnelle : 3, avenue Hoche, 75008 PARIS

Né le 30 juillet 1953 à Tunis (Tunisie)

Date de nomination : 31 mars 2008

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

Nombre d'actions détenues 1.441.088

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

Président Directeur-Général CAFOM SA,

Autres mandats et fonctions exercées :

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

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

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

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

\*\*\*

**Monsieur André SAADA,**

Administrateur

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

Né le 26 mai 1953 à La Goulette (Tunisie)

Date de nomination : 31 mars 2008

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

Nombre d'actions détenues : 949.373

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

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

Administrateur de : SA FLOREAL, CAFOM SA

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

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

\*\*\*

**Monsieur Luc WORMSER,**  
Administrateur

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

Né le 30 juillet 1954 au Puy en Velay

Date de nomination : 31 mars 2008

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

Nombre d'actions détenues : 1.659.304

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

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

Administrateur de : SA FLOREAL, CAFOM SA

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

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

\*\*\*

**SAS Foncière VINDI**, représentée par Madame Sandrine Choukroun, Administrateur

Siège social : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS

Née le 14 mars 1971 à Maison ALFORT (94)

Date de nomination : 31 mars 2008



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

Nombre d'actions détenues : néant

Nombre de stock-options détenues : néant

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

Administrateur de SCBSM (SA), CROSSWOOD SA

Gérant de : MTG, SCI DE LA TOUR, SCI Michelet, SCI VILLIERS, SCI PARTNERS.

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

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

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

\*\*\*

**HPMC1**, représentée par Monsieur Jean-Daniel Cohen, Administrateur  
Siège social : 121 avenue de la Faïencerie, L1511 LUXEMBOURG  
Né le 22 septembre 1962 à Casablanca (Maroc)

Date de nomination : 31 mars 2008

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

Nombre d'actions détenues : néant

Nombre de stock-options détenues : néant

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

ANTAREM/HOCHE PARTNERS :

Gérant : ANTAREM, CONSEIL HOCHE PARTNERS, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT ADVISORS, HOCHE PARTNERS INVESTISSEMENTS, HOCHE PARTNERS DEVELOPPEMENT (SOCIETES CIVILES),  
Président : HOCHE PARTNERS ENERGIES, CREAT'IM.SOFT

LAURAD (LAFORET IMMOBILIER):

Directeur Général : RESEAU IMMOBILIER DE FRANCHISE (SAS), SIP (SASU), LAFORET FRANCHISE (SASU), LAFORET FRANCHISE INTERNATIONAL (SASU), SERVICE IMMOBILIER DE FRANCHISE (SASU), LAFORET (SASU) UFFI PARTICIPATIONS (SAS), SIS HOLDING.

Gérant : LAURAD MANAGEMENT

URBANIA/ADYAL :

Président : ULYSSE INVESTISSEMENT

DIVERS :

Administrateur : LUSIS

Trustee : INOVALIS REIT

Représentant Foncière VINDI : administrateur de CROSSWOOD (SA)

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

**SODRIM**, représentée par Monsieur Emmanuel AURIERES,  
Administrateur  
Siège social : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS  
Né le 15 février 1966 à PARIS (75016)  
Date de nomination : 30 juin 2011

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016

Nombre d'actions détenues : 8 800

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés par SODRIM dans d'autres sociétés :

Gérant : SCCV VALLOIS, SCCV 3 COLLANGE

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

Gérant de : FINANCIERE THERY (SC), MONTHIERS (SC), LE CHAB (SCI), AURPER (SCI), SCI COLOMBES GUILLOT, SCI 5 JOSEPHINE 7501, IMOBILIERE MONTESPAN,

Président : SODRIM (SAS)

Autres mandats et fonctions exercées par Monsieur Emmanuel AURIERES au cours des cinq dernières années : néant

#### 1.1.2. Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

## **1.2. Modalité d'exercice de la direction générale**

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

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

## **2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **2.1. Règlement intérieur du Conseil d'administration**

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

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

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

### **"ARTICLE 1 – MISSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 2 – POSSIBILITE DE CONFERER UNE MISSION A UN ADMINISTRATEUR

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 3 – COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

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

*Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :*

- il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être impartie par le présent règlement et fixe son programme annuel.
- il peut être saisi par le Président du Conseil d'administration de toute question figurant ou devant figurer à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.
- le Conseil d'administration et son Président peuvent également le saisir à tout moment d'autres questions relevant de sa compétence.

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

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

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

#### ARTICLE 4 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

#### ARTICLE 5 – INFORMATION DES ADMINISTRATEURS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – DEVOIR DE  
CONFIDENTIALITE DES  
ADMINISTRATEURS

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

ARTICLE 8 – DEVOIR  
D'INDEPENDANCE DES  
ADMINISTRATEURS

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

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

ARTICLE 9 – DEVOIR DE  
DILIGENCE DES  
ADMINISTRATEURS

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

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

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

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

**2.2. Organisation des Conseils d'administration**

**2.2.1. Convocations**

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

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

**2.2.2. Information des administrateurs**

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

**2.2.3. Tenue des réunions**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les réunions du Conseil d'administration se sont déroulées au 3 avenue Hoche à Paris (8<sup>ème</sup>)

**2.2.4. Comités spécialisés**

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, il s'est réuni 11 fois. Les séances du Conseil d'administration ont été présidées par le Président du Conseil.

A chacune des réunions du Conseil d'administration, environ 50 % des administrateurs en fonctions étaient présents.

### **2.4. Les comptes rendus de séance**

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- autorisation pour la Société de conclure avec chacune de ses filiales un mandat juridique, administratif et comptable ;
- autorisation de concéder un abandon de créance envers sa filiale SODRIM ;

- Autorisation de convention d'assistance avec WGS ;
- Modification de la rémunération du président ;
- Autorisation de se porter caution envers JALMAR et GOURBEYRE EXPANSION
- Point sur l'activité FONCIERE VOLTA ;
- Autorisation du départ anticipé du locataire, la recette générale des finances de PARIS ;
- Arrêté des comptes sociaux et consolidés du 31/12/2012, préparation et convocation de l'assemblée générale ;
- Emission d'obligations ;
- Emission d'OBSA ;
- Arrêté des comptes semestriels 30/06/2012.

### **2.5. Jetons de présence**

Il a été prévu un versement de 8 000 € de jetons de présence pour l'année 2012. Ce montant n'a toujours pas été versé aux membres du Conseil à ce jour.



### **3. RESTRICTIONS APORTEES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

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

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

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

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

### **5. PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES**

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

### **6. INFORMATIONS DE L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE**

Les informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce, relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, sont mentionnées au rapport de gestion du Conseil d'administration qui est intégré dans le rapport financier annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

## **RAPPORT SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE**

### **1. OBJECTIFS DU CONTROLE INTERNE**

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

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

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

### **2. ELEMENTS DE REFERENCE DU CONTROLE INTERNE**

#### ***Références légales et réglementaires spécifiques à l'activité***

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

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

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

### 3. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. ELEMENTS EXTERNES DU CONTROLE**

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

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

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

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

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

#### **5. REPRESENTATION HOMMES/FEMMES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

Par ailleurs, il sera proposé à la prochaine assemblée de la société Foncière VOLTA la candidature de Madame Nicole GUEDJ en qualité de nouvel administrateur.

#### **6. PROCEDURE DE GESTION DES RISQUES**

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

Etabli le 25 avril 2013  
Le Président du Conseil  
Monsieur Antoine MENARD

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

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune option de souscription ou d'achat d'actions Foncière VOLTA n'a été consentie au profit des mandataires sociaux ou des salariés au cours de l'exercice 2012 ou des exercices précédents.

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

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune opération d'attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la société n'a été effectuée au cours de l'exercice 2012 ou des exercices précédents.

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

Le 15 octobre 2012, le Conseil d'administration, délibérant sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2012 dans sa onzième résolution (« *Délégation de compétence 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* »), a décidé de la mise en place d'un emprunt obligataire à bons de souscription d'actions cotées afin de se donner les moyens supplémentaires de son développement.

Plus précisément, le conseil d'administration a décidé, l'émission d'au maximum trente (30) obligations à bons de souscription d'actions émises au prix unitaire de cinquante mille euros (50.000 €) chacune, soit un montant total maximum de un million cinq cent mille euros (1.500.000 €).

Chaque obligation est remboursable en numéraire à raison de cinquante mille euros (50.000 €) pour une (1) obligation. A chaque obligation sont attachés jusqu'à l'échéance quatorze mille cinq cent soixante-dix (14.570) bons de souscription d'actions (BSA) exerçables uniquement à l'échéance au prix unitaire de trois euro cinquante (3,50 €) ; chaque BSA donnant droit à une action nouvelle de la Société.

La souscription l'incidence théorique sur la valeur boursière actuelle de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédentes des trente (30) obligations est réservée aux obligataires suivant selon la répartition suivante :

- CANDEL AND PARTNERS : souscription de vingt (20) OBSA pour un montant de un million (1.000.000) euros en numéraire.
- FOCH PARTNERS LUXEMBOURG : souscription de sept (7) OBSA pour un montant de trois cent cinquante mille (350.000) euros par compensation avec une créance

liquide et exigible détenue sur FONCIERE VOLTA.

- SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE : souscription de trois (3) OBSA pour un montant de cent cinquante mille (150.000) euros en numéraire.

Les caractéristiques des Bons de Souscription d'Actions sont :

- A chaque obligation sont attachés quatorze mille cinq cent soixante-dix (14.570) bons de souscription d'actions (BSA) exerçables uniquement à l'échéance au prix unitaire de trois euro cinquante (3,50 €). Chaque BSA donnent ainsi le droit de souscrire à une action nouvelle de la Société.
- Les BSA seront exerçables à compter de l'échéance des OBSA soit le 24 octobre 2017 pendant une durée de 15 jours calendaires.
- A l'issue de ce délai, les BSA non exercés deviendront caduc.
- Le prix de souscription des actions

nouvelles à provenir de l'exercice des BSA devra être intégralement libéré en numéraire ou par compensation avec une créance exigible, au moment de l'exercice des BSA dans les conditions prévues par la loi.

- les BSA ne pourront être détachés des Obligations. Ils ne feront pas l'objet d'une cotation distincte de celle des Obligations. Ils ne seront négociables qu'attachés aux Obligations et circuleront en Euroclear sous le code FR0011336403.
- les actions nouvelles à provenir de l'exercice des BSA seront des actions ordinaires.
- les actions nouvelles à provenir de l'exercice des BSA porteront jouissance à compter du premier jour de l'exercice social au cours duquel les BSA auront été exercés.
- les actions nouvelles résultant de l'exercice des BSA feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur NYSE Euronext Paris (Compartiment C) directement sur la même ligne que les actions anciennes.

Etabli le 15 octobre 2012  
Le Conseil d'administration

## ANNEXE 1

### Incidence de l'opération sur les capitaux propres

	avant opération	après opération
capital social	16 481 530 €	17 355 730 €
capitaux propres	46 493 078 €	46 887 047 €
nbre total d'actions	8 240 765 €	8 677 865 €
quote part par action	5,64 €	5,40 €

### Incidence de l'opération sur les pourcentages de détention

Nom	Actions		droit de vote	
	nbr actions	%	Nombre de droit de vote	%
SCBSM	872 376	10,05%	1 650 916	12,56%
M Luc WORMSER	1 659 304	19,12%	3 318 608	25,25%
M André SAADA	949 373	10,94%	1 898 746	14,45%
M Moshey GORSO	94 912	1,09%	189 824	1,44%
M Yoni GIAOUI	121 040	1,39%	242 080	1,84%
M Hervé GIAOUI	1 441 088	16,61%	2 882 176	21,93%
FONCIERE VOLTA	191 845	2,21%	-	0,00%
SA FOCH PARTNERS	27 105	0,31%	27 105	0,21%
CANDEL AND PARTNERS	291 400	3,36%	291 400	2,22%
FOCH PARTNERS Luxembourg	101 990	1,18%	101 990	0,78%
Autres	2 920 446	33,65%	2 920 446	22,22%
<b>TOTAL</b>	<b>8 677 865</b>	<b>100,00%</b>	<b>13 143 871</b>	<b>100,00%</b>

### Incidence théorique de l'opération sur la valeur boursière

	avant l'opération	après l'opération
cours théorique après exercice des BSA	3.92 €	3.78 €

Etabli le 15 octobre 2012  
Le Président du Conseil  
Monsieur Antoine MENARD

## 11. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 11.1. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE VOLTA SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous

avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### **II - Justification de nos appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 1 « Immobilisations financières » de l'annexe, la société constate, à la clôture, des provisions pour dépréciation lorsque la valeur actuelle des titres de participation déterminée par la direction sur la base des expertises externes est inférieure à la valeur brute comptable. Nos travaux ont consisté à apprécier les éléments pris en considération par la direction pour estimer les valeurs actuelles de ces titres et à vérifier, le cas échéant, le calcul des provisions pour dépréciation. Nous nous sommes également assurés du caractère approprié de ces estimations.



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III- Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 26 avril 2013

Les commissaires aux comptes

**Pricewaterhouse Coopers Audit**

*Vincent GAIDE*

**Concept Audit & Associes**

*Laurence LE BOUCHER*

### **11.2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la Société Foncière Volta, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- La vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I – Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres

méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 5.6 « *Immeubles de placement* » précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée.
- La note 7.4 « *Titres mis en équivalence* », indique que, lorsque des sociétés dont les titres sont mis en équivalence ont une activité de foncière, la direction

évalue leurs titres en prenant en compte leurs actifs nets réévalués. Nos travaux ont consisté à apprécier les données retenues par la Direction pour déterminer la valeur des titres de SCBSM au 31 décembre 2012.

- Les notes 5.13 et 5.19 exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses retenues par la direction pour la détermination des marges à l'avancement.
- Votre société a constitué une provision pour couvrir un risque de dépollution tel que décrit en notes 2.4 et 7.9 aux états financiers consolidés. Nos travaux ont consisté à nous assurer que le montant provisionné a été déterminé sur la base de l'expertise obtenue par la direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 26 avril 2013

Les commissaires aux comptes

### **11.3. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société Anonyme FONCIERE VOLTA et en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de Commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et ;

**Pricewaterhouse Coopers Audit**

*Vincent GAIDE*

**Concept Audit & Associes**

*Laurence LE BOUCHER*

- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

#### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.**

Les normes d'exercice professionnel requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission d'audit font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du

Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

**Autres informations :**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris, le 26 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

**Pricewaterhouse Coopers Audit**

*Vincent GAIDE*

**Concept Audit & Associes**

*Laurence LE BOUCHER*

## 12. DIRECTION GÉNÉRALE ET MANDATAIRES SOCIAUX - CHOIX DU MODE DE DIRECTION

### 12.1. Mode de direction

La Société est administrée par un Conseil d'administration.

Monsieur Antoine MENARD a perçu au cours du dernier exercice la somme de 112.805 €.

### 12.2. Liste des mandataires sociaux et de leurs mandats ou fonctions

Les modalités de sa rémunération et avantages fixés par le conseil d'administration sont les suivantes :

Au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration est composé de :

- Monsieur Antoine MENARD
- Monsieur Hervé GIAOUI
- Monsieur André SAADA
- Monsieur Luc WORMSER
- HPMC1, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN
- La société Sas Foncière VINDI, représentée par Madame Sandrine CHOUKROUN
- Monsieur Pierre-François VEIL
- SODRIM, représentée par Monsieur Emmanuel AURIERES

#### **Rémunération fixe**

Monsieur Antoine MENARD recevait jusqu'au mois de juin 2012 au titre de son mandat social une rémunération d'un montant annuel brut de 100.000 Euros, soit 8.333,33 € par mois.

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

Par décision du conseil d'administration du 27 janvier 2012, la rémunération fixe de Monsieur Antoine MENARD a été augmentée pour être fixée à la somme annuelle brute de 104.000 €, soit 8.666,67 € brut par mois.

### 12.3. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

#### **Rémunération variable**

Une rémunération variable lui est versée et calculée sur le montant des refinancements ou financements de prêts bancaires au taux de 0,1% du montant refinancé ou financé. Cette rémunération sera versée à la fin du mois suivant la signature de l'acte de prêt ou de l'acte notarié.

Les mandataires sociaux de la Société ne perçoivent aucune rémunération, à l'exception du PDG.

Il est précisé qu'on entend par « Acquisition » toute acquisition mobilière ou immobilière, directe ou indirecte, entrant dans l'objet social de la Société, réalisée par la Société, ou toute entité que cette dernière contrôle ou qui la contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), ou qui lui serait affiliée ou qu'elle substituerait, et ce quel que soit la

forme ou la source de financement (bancaire, crédit-bail, fonds propres, etc.) retenue pour la réalisation de ladite Acquisition au prorata des parts définitivement détenus par FONCIERE VOLTA.

### **Frais**

Les frais de voyage, de séjour et de déplacement exposés par Monsieur Antoine MENARD dans l'exercice de ses fonctions lui sont remboursés selon les pratiques et modalités en vigueur dans la Société, sur présentation des justificatifs correspondants.

### **Avantages sociaux**

Monsieur Antoine MENARD bénéficie des avantages sociaux applicables au sein de la Société. Il dispose également d'un forfait mensuel de 600 € HT passé à 680 € HT à compter du mois de juin 2012, par décision du conseil d'administration du 27 janvier 2012, destiné à la location d'un véhicule.

### **Révocation *ad nutum***

En cas de révocation de Monsieur Antoine MENARD à l'initiative de la Société pour quelque motif que ce soit ou sans motif, celui-ci lui versera une indemnité forfaitaire de 50 000 € nets, adossée à des objectifs de performance qui lui ont été remis en marge par le présent Conseil.

Par ailleurs, le conseil précise que la société est conforme aux recommandations du code Middlenext qui, prévoit dans le cas où une indemnité de départ est prévue, que son plafond ne dépasse pas deux ans de rémunération (fixe et variable).

Le conseil d'administration de Foncière VOLTA réuni le 6 janvier 2009 a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, et a considéré que ces recommandations s'inscrivaient dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société.

### **12.4. Obligation de conservation des options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites par les dirigeants jusqu'à la cessation de leurs fonctions**

Néant

### **12.5. Jetons de présence**

Il a été prévu un versement de 8.000 € de jetons de présence pour l'année 2012. Ce montant n'a toujours pas été versé aux membres du Conseil à ce jour.

### **12.6. Informations concernant les transactions réalisées par les dirigeants et les personnes assimilées au cours de l'exercice clos le 30 décembre 2012**

Néant

## 13. MANDATS ET HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 13.1. Identité des commissaires aux comptes

#### Cabinet Concept Audit et Associés

1, rue du départ

75015 Paris

Représenté par Madame Laurence Leboucher

#### Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit

Crystal Park

63, rue de Villiers

92208 Neuilly sur Seine

Représenté par Vincent Gaide

### 13.2. Honoraires des commissaires aux comptes

<i>En 000 €</i>	2012		2011	
	Concept Audit	PWC	Concept Audit	PWC
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels	50	50		
Missions accessoires			64	68
Sous-total	50	50	64	68
Autres prestations le cas échéant	N/A	N/A	N/A	
Sous-total	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>64</b>	<b>68</b>

### 13.3. Observations faites par l'AMF sur toutes propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes

Néant

## 14. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Monsieur Antoine MENARD, Président-Directeur Général.

## **15. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

Monsieur Antoine MENARD, Président-Directeur Général.

## **16. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT ANNUEL**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

Monsieur Antoine MENARD  
Président-Directeur Général

## **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](http://www.foncierevolta.com).



**FONCIERE VOLTA**  
**3, avenue Hoche, 75008 Paris**  
**Téléphone : 01.56.79.51.10**

[www.foncierevolta.com](http://www.foncierevolta.com)



3, avenue Hoche  
Hall 3 - 5° étage  
75008 PARIS