



**RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE
30 JUIN 2013**

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Volta, réuni le 10 octobre sous la présidence de Monsieur Antoine MENARD, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2013.

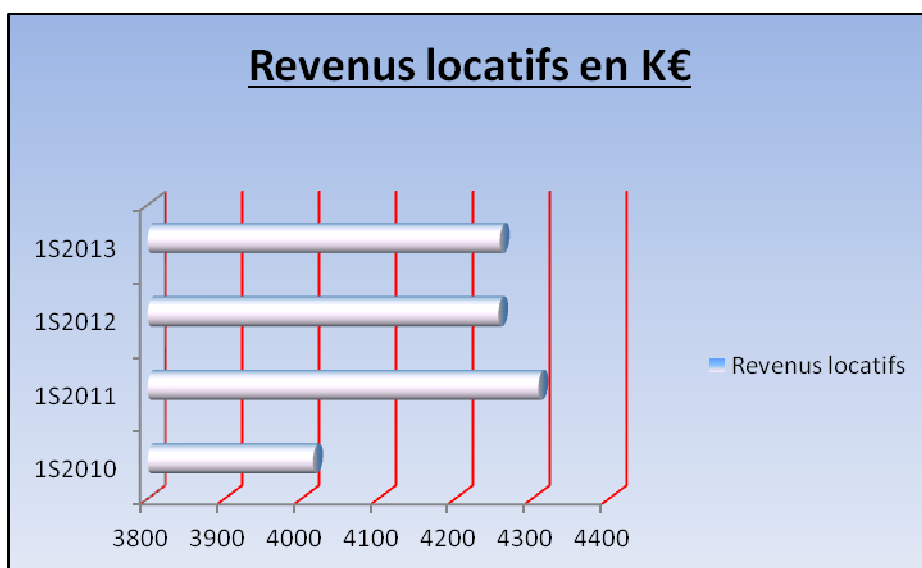
EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2013

Les comptes consolidés semestriels du groupe Foncière Volta présentent une relative stabilité de la valeur de son patrimoine immobilier qui s'élève à 148,8 M€, constatant une variation limitée de la juste valeur de ses immeubles de placement (baisse de 230 K€ au 30 juin 2013).

- **Gestion locative**

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 4 258 K€ et restent stables par rapport au premier semestre 2012.



- **Investissements en cours de réalisation**

Le groupe a signé un BEFA avec le groupe B&B portant sur la construction d'un hotel de 77 chambres sur un terrain situé à Lieusaint (77). Le PC déposé fin d'année 2012 a été délivré sur le deuxième trimestre 2013 et purgé à ce jour. Le groupe a signé un contrat avec un promoteur immobilier pour la construction d'un montant de 3,7 M€ et financé par la souscription d'un contrat de crédit-bail immobilier. L'ouverture du chantier est prévue courant du mois d'octobre pour une livraison 4^{ème} trimestre 2014.

- **Refinancement**

Le Groupe Foncière Volta a procédé à un refinancement de ses actifs à usage d'habitation (SCI Anatole) avec un nouveau partenaire financier pour un montant de 1,6 M€.

- **Autres arbitrages**

Le Groupe Foncière Volta a procédé dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques à la cession de 2 appartements à Levallois-Perret pour un montant de 650 K€ (immeuble d'habitation).

D'autre part, le groupe a conclu fin d'année 2012 une promesse de vente de son immeuble à usage d'entrepôts sis à THIAIS. Toutefois, l'Etablissement public d'aménagement Orly-Rungis Seine Amont (l'EPA ORSA) a exercé son droit de préemption sur l'immeuble qui fait l'objet de discussions pour fixer le prix de l'aliénation.

La direction du groupe espère un dénouement au cours du second semestre 2014.

- **Activité de promotion immobilière**

La société SODRIM filiale à 45 % de Foncière VOLTA poursuit son développement.

SODRIM est en cours de livraison de son premier projet « Le Grand R » portant sur la réalisation d'un immeuble de 54 appartements développant 4 700 m² SHON environ et situé 109 rue Rivay à Levallois Perret (92). A ce jour, 90 % du programme est livré.

SODRIM a également démarré sur la période, en partenariat avec le groupe ACCUEIL, la construction d'un nouveau programme « Le Vallois ». Cette résidence de 20 logements développant une surface habitable de 1 715 m² est commercialisée à hauteur de 75 % et le chantier a démarré en juillet 2013. Le CA prévisionnel s'élève à 15 M€ pour une livraison prévue 4^{ème} trimestre 2014.

Enfin, SODRIM poursuit la commercialisation de son nouveau programme « l'Avant C » qui porte sur la construction de 60 logements (5260 m² habitable) au 3 rue Collange à Levallois Perret. La commercialisation est à ce jour proche de 35 % avec un CA prévisionnel de l'ordre de 42 M€ et avec un objectif de livraison dernier trimestre 2015.

Au 30 juin 2013, la contribution de cette activité de promotion au Chiffre d'Affaires du Groupe s'élève à 8148 K€. Suivant la méthode de la prise en compte de la marge à l'avancement, la contribution nette au résultat semestriel s'élève à 3,5 M€ dont 1,9 M€ en part du groupe.

- **Participation SCBSM**

La publication des comptes annuels de SCBSM (clôture au 30 juin 2013) a un impact favorable sur les comptes semestriels de Volta. Au 30 juin 2013, la société a ainsi comptabilisé un profit de 0,7 M€ correspondant à sa quote-part de résultat au titre de sa mise en équivalence

- **UEI**

La pré-commercialisation du projet Wallemberg Towers portant sur la construction d'une tour de bureaux à Tel-Aviv est en cours et des négociations avancées ont lieu avec un fond d'investissement pour une surface d'environ 5000 m² représentant environ 40 % du programme.

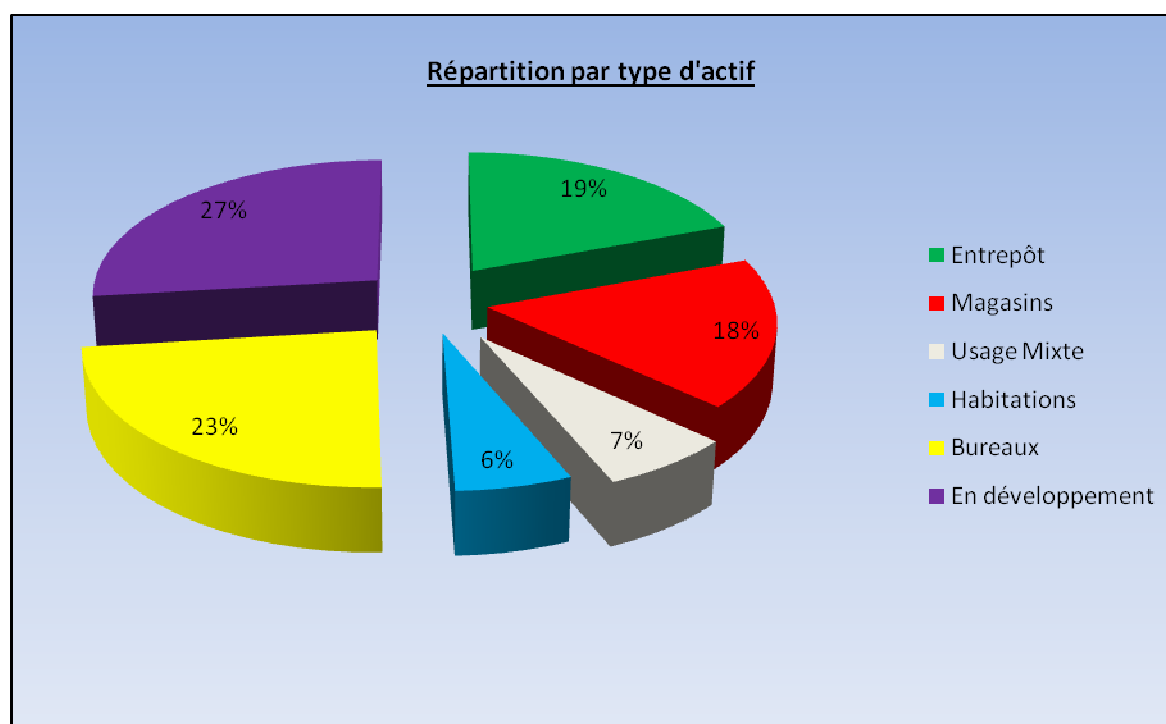
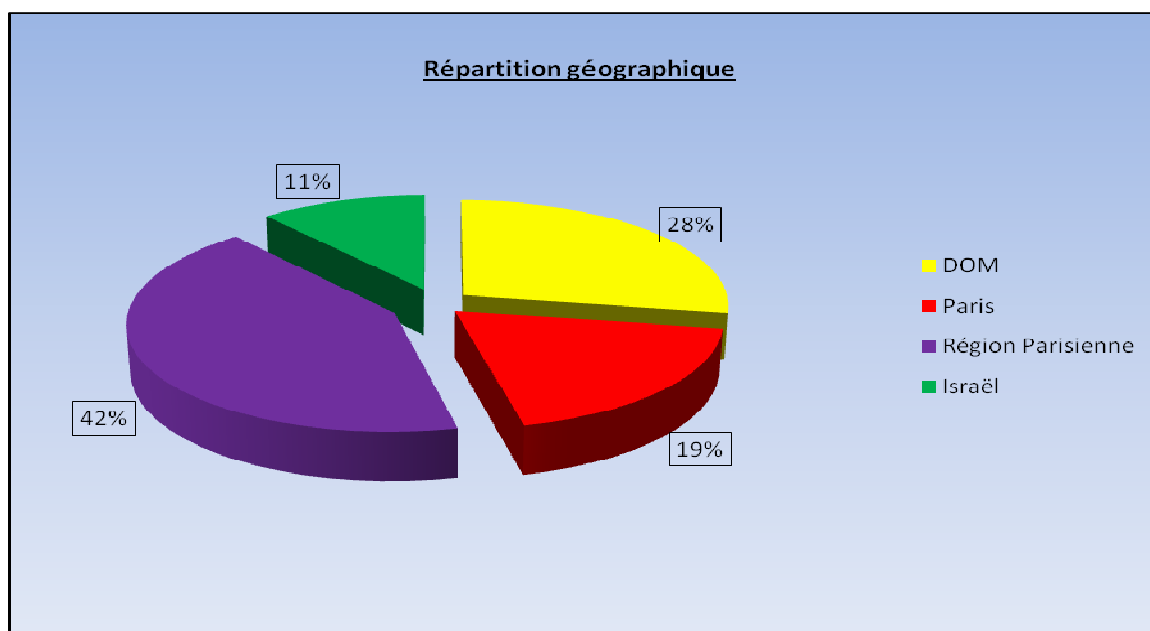
PATRIMOINE IMMOBILIER

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

La valeur totale du patrimoine immobilier de Foncière VOLTA s'élève à 148,8 M€ au 30 juin 2013 contre 150,1 M€ au 31 décembre 2012, dont 28 M€ de « stocks » (terrains, promotions, etc.).

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

Le patrimoine immobilier se répartit de la manière suivante :



ACTIF NET REEVALUE

Au titre du premier semestre, l'actif net réévalué de reconstitution s'élève à 84 040 K€ contre 81 286 K€ au 31 décembre 2012.

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

L'actif net réévalué reconstitué par actions

En K€	30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012
Total des capitaux propres - Part groupe	65 291	62 226	62 900
Impôt différé sur juste valeur des immeubles	10 891	10 169	10 623
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé	370	433	431
ANR de liquidation Epra	76 552	72 828	73 954
Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6,20 %)	7 488	7 810	7 332
ANR de reconstitution	84 040	80 638	81 286
Nb d'actions	8 240 765	8 240 765	8 240 765
Action à créer après conversion Orane	3 263 452	3 263 452	3 263 452
ANR par action EPRA	6,65	6,33	6,43
ANR : actions hors droits	7,31	7,01	7,07

L'ANR de reconstitution est calculé à partir des capitaux propres part du Groupe. Au 31 décembre 2012 et au 30 juin 2012, le groupe a publié des informations sur un ANR de reconstitution calculé sur la base des capitaux propres consolidés.

RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

En K€	30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012
Immeuble de placement	111 784	118 170	109 262
Stock (hors promotion)	16 343	16 343	16 343
Actifs destinés à être cédés	9 000	89	9 000
TOTAL des actifs	137 127	134 602	134 605
Emprunts portants intérêts (1)	66 273	71 790	65 048
Total Endettement	66 273	71 790	65 048
LTV	48,3%	53,3%	48,3%

comprend les emprunts bancaires, crédit bail, les comptes courants, les découverts bancaires et la trésorerie et équivalent de trésorerie.

Les comptes courants des actionnaires ne sont pas intégrés, lesquels s'élèvent à 12 435 K€ au 30 juin 2013 contre 19 393 K€ au 30 juin 2011 et 12 376 K€ au 31 décembre 2012.

Les covenants sur les emprunts font l'objet d'une information spécifique dans le paragraphe 4.19 - Etat des garanties et nantissement donnés

RESULTATS

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs	4,3	4,3
Revenus promotion immobilière	8,1	
Résultat opérationnel avant juste valeur des immeubles de placements et résultat sur vente d'immeuble de placement	7,7	2,2
Résultat net part du Groupe	3,5	1,4

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

La Société Foncière VOLTA affiche un Chiffre d'Affaires consolidé semestriel de 12 406 K€, contre 4 258 K€ au 30 juin 2012.

Les revenus locatifs s'élèvent restent stables par rapport au premier semestre 2012, l'augmentation du CA consolidé étant imputable aux revenus tirés de notre activité de promotion immobilière qui s'élèvent à 8 148 K€ sur le 1^{er} semestre 2013.

La Société a constaté en résultat une variation négative limitée de juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2013 de 230 K€.

Le résultat net part du Groupe au 30 juin 2013 présente un bénéfice de 3 452 K€ contre un bénéfice de 1 481 K€ au 30 juin 2012. Cette augmentation est principalement imputable au résultat de notre activité de promotion immobilière.

Les risques décrits dans le rapport annuel portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre n'ont pas évolué.

Les éléments relatifs aux parties liées sont décrits dans la note 4.24 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2013

Les efforts du Groupe vont se concentrer sur la gestion de son portefeuille actuel et la mise en valeur de son patrimoine. Foncière VOLTA va continuer à arbitrer au sein de son portefeuille les actifs jugés non stratégiques.

Le résultat du second semestre pour l'activité Foncière devrait être en ligne avec celui arrêté au 30 juin 2013.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2013**

Foncière Volta
3 Avenue Hoche
75008 Paris

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la Société **FONCIERE VOLTA**, relatifs à la période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1- Conclusion sur les comptes

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

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

2- Vérifications spécifique :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 10 octobre 2013

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Concept Audit et Associés

Vincent Gaide

Laurence Leboucher



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2013

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2013	31/12/2012
ACTIFS			
Ecart d'acquisition	4.1	1 167	1 167
Immeubles de placement	4.2	111 784	109 262
Autres immobilisations corporelles	4.3	6	6
Titres mis en équivalence	4.4	23 794	23 422
Actifs financiers non courants	4.5	266	268
Actifs non courants disponibles à la vente		9 000	9 000
Actifs non courants		146 017	143 125
Stock	4.6	28 040	31 898
Créances clients et comptes rattachés	4.7	5 511	19 729
Autres créances	4.7	5 497	7 998
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.18	6 764	1 284
Actifs courants disponibles à la vente		161	106
Actifs courants		45 973	61 016
TOTAL ACTIFS		191 990	204 141

PASSIF

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2013	31/12/2012
PASSIF			
Capital social	4.8	16 482	16 482
Réserves		45 523	44 323
Résultat net part du Groupe		3 452	2 071
Capitaux propres Groupe		65 457	62 876
Interêts minoritaires		1 052	-546
Total des Capitaux propres		66 509	62 330
Provisions non courantes	4.9	5 235	5 235
Passif financier non courant	4.11	87 331	89 890
Passifs d'impôts différés	4.10	16 345	14 394
Autres dettes non courantes	4.11	169	70
Passifs non courants disponibles à la vente		761	719
Total des passifs non courants		109 841	110 308
Dettes fournisseurs	4.18	973	4 690
Autres dettes courantes	4.18	6 729	18 032
Passifs financiers courants	4.11	6 637	7 615
Passifs courants disponibles à la vente		1 300	1 166
Total des passifs courants		15 640	31 503
TOTAL PASSIF		191 990	204 141

ETAT DE RESULTAT GLOBAL SEMESTRIEL CONSOLIDE

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2013	30/06/2012
Loyers		4 258	4 256
Revenus promotion immobilière		8 148	
Revenus locatifs		12 406	4 256
Autres produits d'exploitation		6	18
Total Produits des activités ordinaires	4.13	12 412	4 274
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	4.14	-642	-732
Travaux sur immeubles de placements	4.14	-128	-174
Autres charges d'exploitation	4.14	-1 157	-1 121
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière		-3 373	
Résultat sur vente d'immeuble de placement		650	
Résultat sur opération de marchands de biens			
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.2	-230	-449
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		7 531	1 798
Autres produits	4.18	293	143
Autres charges	4.18	-98	-141
RESULTAT OPERATIONNEL		7 725	1 800
Résultat mis en équivalence	4.3	698	513
RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		8 423	2 313
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.14		
Intérêts et charges assimilées	4.15	-1 515	-1 590
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		-1 515	-1 590
Autres produits financiers	4.15	382	50
Autres correctifs			
Autres charges financières	4.15	-1	
Résultat sur cessions d'actifs financiers			823
Dépréciation des titres disponibles à la vente			
Autres produits et charges financières	4.15	381	873
RESULTAT AVANT IMPÔTS		7 289	1 596
Résultat sur activités destinés à être cédée		-73	72
Charges d'impôts	4.17	-2 122	-469
RESULTAT		5 094	1 199
<i>dont :</i>			
- part du Groupe		3 452	1 481
- part des minoritaires		1 642	-282
Résultat de base par actions		0,62	0,15
Résultat dilué par actions		0,45	0,10

ETAT DE RESULTAT GLOBAL SEMESTRIEL CONSOLIDE

en milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net part du Groupe	3 452	1 481
Ecart de conversion	-47	46
Réévaluation des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		
Ecart sur conversion résultat n-1		
Réévaluations des immobilisations nettes d'impôts		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote part des gains et perte comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-325	20
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part du Groupe	3 080	1 547
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part de Groupe	3 080	1 547
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part des minoritaires	1 642	-282
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	4 722	1 265

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		
				groupe	hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2011	16 481	4 820	35 520	61 054	-1 019	60 035
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						
Capitaux propres au 31/12/2012	16 481	2 071	40 090	62 876	-546	62 330
Résultat net de l'exercice				3 452	1 642	5 094
Affectation du résultat		-2 071	2 071			
Titres d'auto contrôle				-544		-544
Autre variation périmètre						
Ecart de conversion					-46	-46
Variation des actifs disponible à la vente d'une société mise en équivalence				-325		-325
Capitaux propres au 30/06/2013	16 481	0	42 161	65 459	1 051	66 509

TABLEAU DES FLUX SEMESTRIELS DE TRESORERIE

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/06/2012</u>
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>				
RESULTAT NET		5 094	1 576	1 199
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie				
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.2	230	886	449
Résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	-698	-5 082	-513
Plus value de cession immeuble de placement	4.3	-650	-655	
Moins value de cession financières			-284	-822
Incidence sans flux de trésorerie		-134	-2 276	1 935
Variation des provisions net de reprises			4 543	
<hr/>				
Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts		3 843	-1 292	2 248
<hr/>				
cout de l'endettement financier net		1 515	2 942	1 590
Impôts différés	4.15	1 952	1 536	453
<hr/>				
Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts		7 310	3 186	4 291
<hr/>				
Impôts versés				
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4.18.2	5 559	-2 730	2 522
<hr/>				
Flux net de trésorerie généré par l'activité		12 869	456	6 813
<hr/>				
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>				
Acquisition d'immobilisations		-2 239	-808	-356
Décassement sur acquisitions d'actifs financiers		3	-4 323	
Cessions d'immobilisations		650	11 019	4 959
Incidence des variations de périmètre				
<hr/>				
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-1 586	5 888	4 603
<hr/>				
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>				
Dividendes versés				
Variations des emprunts	4.12.2	-1 015	-3 757	-4 821
Variation des capitaux propres			10 815	900
Intérêts financiers versés		-1 515	1 025	-1 590
Ventes (rachats des actions propres)		-544	-2 942	-8
Autres produits et charges financières			-161	
Variations des comptes courants		-740		-2 132
<hr/>				
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-3 814	-5 111	-7 651
<hr/>				
Flux net de trésorerie activités cédées			-131	-5
<hr/>				
Variation nette de la trésorerie	4.18.1	7 468	6 213	3 760
Incidence des variations de cours de devises		-46	-5	-31
Trésorerie nette en début d'exercice	4.18.1	-1 686	-7 894	-7 895
<hr/>				
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	4.18.1	5 737	-1 686	-4 166
<hr/>				

Notes annexes aux états financiers consolidés

pour l'exercice clos le 30 juin 2013

<p>2.1 REFERENTIEL COMPTABLE.....17</p> <p>2.2 PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS18</p> <p>2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES.....18</p> <p>2.4 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)19</p> <p>3.1 LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES20</p> <p>3.2 VARIATION DE PERIMETRE.....20</p> <p>4.1 ECART D'ACQUISITION21</p> <p>4.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT :21</p> <p>4.2.1 EVOLUTION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT.....21</p> <p>4.2.2 DETAIL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE 22</p> <p>4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES23</p> <p>4.4 TITRES MIS EN EQUIVALENCE.....23</p> <p>4.5 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS :24</p> <p>4.6 STOCKS:25</p> <p>4.7 CREANCES D'EXPLOITATION :25</p> <p>4.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....26</p> <p>4.9 CAPITAUX PROPRES26</p> <p>4.9.1 CAPITAL.....26</p> <p>4.9.2 RESERVES:26</p> <p>4.9.3 DIVIDENDES:26</p> <p>4.9.4 INTERETS MINORITAIRES:27</p> <p>4.9.5 ACTIONS PROPRES :27</p> <p>4.10 PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES:27</p> <p>4.11 IMPOTS DIFFERES :28</p> <p>4.12 DETTES FINANCIERES28</p> <p>4.12.1 TABLEAU D'ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES28</p> <p>4.12.2 TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES :29</p> <p>4.12.2.1 TABLEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER NON COURANT29</p>	<p>4.12.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS 29</p> <p>4.13 ENDETTEMENT AUPRES DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS..... 30</p> <p>4.14 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES : 30</p> <p>4.15 CHARGES DIRECTEMENT LIEES A L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES: 31</p> <p>4.16 COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER 31</p> <p>4.16.1 DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT 31</p> <p>4.16.2 DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITES DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITE CONSOLIDE 32</p> <p>4.17 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET DIFFERES: 33</p> <p>4.17.1 DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPOT : ... 33</p> <p>4.17.2 RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPOT : . 33</p> <p>4.18 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS: ... 34</p> <p>4.19 EFFECTIFS : 34</p> <p>4.20 NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDE DU GROUPE FONCIERE VOLTA : 34</p> <p>4.20.1 CALCUL DE LA TRESORERIE EN K€ 34</p> <p>4.20.2 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE 35</p> <p>4.21 INFORMATIONS SECTORIELLES : 36</p> <p>4.22 RESULTAT PAR ACTION : 37</p> <p>4.23 ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNES : 37</p> <p>4.24 PARTIE LIEE 39</p> <p>4.24.1 REMUNERATION DES DIRIGEANTS..... 39</p> <p>4.24.2 COMPTES COURANTS D'ASSOCIES..... 39</p> <p>4.24.3 LOCATION A UNE SOCIETE AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN. 39</p> <p>4.24.4 AUTRES ELEMENTS : 39</p>
--	---

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Note 1. Informations générales et faits caractéristiques

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

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

Les états financiers consolidés au 30 juin 2013 ont été établis le 10 octobre 2013 sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables

2.1 Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2013 ont été établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne qui permet de présenter une sélection de notes informatives. Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers annuels du Groupe, pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les principes comptables au 30 juin 2013 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2012 à l'exception des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables de façon obligatoire à partir du 1er janvier 2013, à savoir :

- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global
- IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur

L'application de cet amendement et de la norme IFRS 13 n'ont pas généré d'impacts significatifs sur les comptes intermédiaires au 30 juin 2013 de Foncière VOLTA, aussi bien sur la valorisation des immeubles de placement que sur les instruments financiers.

Les autres nouvelles normes, interprétations et amendements de normes entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2013 ne trouvent pas à s'appliquer à Foncière VOLTA.

Les principales normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 30 juin 2013 et qui pourraient trouver à s'appliquer à Foncière VOLTA sont les suivantes :

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 12 – Informations sur les participations dans d'autres entités
- Divers amendements à IAS 27, IAS 28 et IAS 32.

L'application de ces nouveaux textes sur les états financiers consolidés de Foncière VOLTA est en cours d'évaluation par la direction.

2.2 Principes de préparation des états financiers

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes sociaux de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe Foncière Volta.

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

Les états financiers consolidés au 30 juin 2013 comprennent à titre comparatif le compte de résultat du premier semestre 2012 et le bilan au 31 décembre 2012.

2.3 Estimations et hypothèses

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers. L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2013 par DTZ et IMMOGROUP CONSULTING, sauf les actifs détenus par la société Union Europa Israël.

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

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

- Valeur de marché des instruments dérivés :

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

2.4 Information sectorielle (IFRS 8)

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Liste des sociétés consolidées

			30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100	100	100	100
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100	100	100	100
SARL J 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 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
SCBSM	775 669 336	MEE	22,14	22,14	22,14	22,14
SAS SODRIM (4)	521 355 933	IG	45	45	45	45
SCCV 3 COLLANGES	538 313 560	IG	23	23	23	23
SCCV VALLOIS	513 358 200	MEE	22	22	22	22

(1) Filiale de la SAS WGS

(2) Filiale de la SARL LOC GUADELOUPE

(3) Apport à la SAS WGS

(4) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

IG : Intégration Globale

IP : Intégration proportionnelle

3.2 Variation de périmètre

Le périmètre de consolidation identique à celui au 31 décembre 2012 comprend 23 sociétés au 30 juin 2013.

4.1 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 0Wallenberg, dont la valeur d'utilité est justifiée par les flux de trésorerie futurs générés par ces actifs.

4.2 Immeubles de placement :

4.2.1 Evolution des immeubles de placement

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2011	118 151
Acquisition	805
Cessions	- 234
Immeuble destinés à être cédés	- 8 849
Ecart de conversion	41
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 652
Solde au 31 décembre 2012	109 262
Acquisition	2 238
Cessions	
Immeuble destinés à être cédés	
Ecart de conversion	514
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 230
Solde au 30 juin 2013	111 784

4.2.2 Détail des immeubles de placement par nature

En milliers d'euros	Bureaux	commerce	Entrepôts	habitation	usage mixte	TOTAL
Solde au 31 décembre 2011	39 248	24 760	27 550	8 220	18 373	118 151
Acquisitions	741				64	805
Cessions					- 234	- 234
Actifs destinés à être cédés			- 8 849			- 8 849
Ecart de conversion	30				11	41
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	564	100	900	- 130	- 2 086	- 652
Solde au 31 décembre 2012	40 583	24 860	19 601	8 090	16 128	109 262
Acquisitions					2 238	2 238
Cessions						-
Actifs destinés à être cédés						-
Ecart de conversion					514	514
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	650	- 310	20	- 60	- 530	- 230
Solde au 30 juin 2013	41 233	24 550	19 621	8 030	18 350	111 784

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

Un seul contrat de location financement a été souscrit par le Groupe.

La juste valeur de cet immeuble s'élève à 3 M€.

Le montant des loyers restant à courir sur la durée du contrat est détaillé dans le tableau ci-dessous:

Echéance	Montant des loyers (en k€)
<1 an:	209
entre 1 et 5 ans:	963
> 5 ans	1 126

Le montant de la levée de l'option s'élève à 375K€

4.3 Immobilisations corporelles

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2011	5
Acquisition et dépenses capitalisées	3
Cessions	
Dotations	- 2
Actifs destinés à être cédés	
Variation de périmètre	
Solde au 31 décembre 2012	6
Acquisition et dépenses capitalisées	2
Cessions	
Dotations	- 2
Actifs destinés à être cédés	
Variation de périmètre	
Solde au 30 juin 2013	6

4.4 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% d'intérêt	Titres mis en équivalence 31/12/2012	impact retraitement MEE par KP	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 30/06/2013	Date de cloture
SA SCBSM	22,14%	23 421	- 325	697	23 793	
SCCV LE VALLOIS	22,03%	1			1	
Total		23 422	- 325	697	23 794	

Ce poste comprend:

- La quote-part des capitaux propres réévaluée lors de l'acquisition de la société SCBSM. La valeur correspond à la valeur des titres déjà en portefeuille ainsi qu'au prix d'exercice des options d'achat et majorés de la quote-part du résultat SCBSM. SCBSM est une société cotée dont l'activité est décrite dans la communication financière de cette société : www.bois-scieries.com et clôture son exercice au 30 juin de chaque année.

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

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

4.5 Actifs financiers non courants :

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	Impôts différés déficitaire	Dépôts et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2011	34	4 654	-	133	116	4 937
Acquisition						-
Diminution		- 2 028			- 19	- 2 047
Actifs destinés à être cédés						-
Variation de périmètre		- 2 622	-			- 2 622
Valeur nette au 31/12/2012	34	4	-	133	97	268
Acquisition						-
Diminution					- 2	- 2
Actifs destinés à être cédés						-
Variation de périmètre						-
Valeur nette au 30/06/2013	34	4	-	133	95	266

- Les titres de participation non consolidés concernent :

(en milliers d'euros)	Valeur 31/12/2012	Valeur 30/06/2013	variation de périmètre	Acquisition	Capitaux propres	Résultat
SEMDEMA	34	34		-	NC	NC
Total	34	34	-	-	-	-

La société SEMDEMA est une société d'économie mixte dont l'objet est le développement économique de la commune de MATOURY en Guyane, la conduite et la réalisation de tout projet d'équipement industriel et commercial, la création et la gestion de toutes zones d'activités économiques aussi bien sur le territoire de la Commune que partout où son intérêt la conduira. 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 %.

Les créances sur participation concernent des appels de fonds sur le projet SODRANGE pour 4 K€.

4.6 Stocks:

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2013	Provision au 30/06/2013	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Stocks immobiliers	28 040		28 040	31 898
Stocks	28 040	-	28 040	31 898

Le stock comprend :

- le cout historique de la réserve foncière détenue par la SNC PARIS PERIPH (16.3 m€),
- les travaux relatifs aux projets de promotions immobilières portés respectivement par Sodrim (0.7 m€) et la SCCV 3 COLLANGE (10.9 m€).

4.7 Créances d'exploitation :

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2013	Provision au 30/06/2013	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012	Variation
Clients et comptes rattachés	5 840	- 329	5 511	19 729	- 14 218
Avances versées sur cdes			-	-	-
Créances sociales et fiscales	1 359		1 359	1 396	- 37
Autres créances	3 157		3 157	6 335	- 3 178
Charges constatées d'avance	980		980	267	713
Total des autres créances	5 497	-	5 497	7 998	- 2 501
Créances d'exploitation	11 337	- 329	11 008	27 727	- 16 719

La diminution des créances d'exploitation provient du développement de son activité de promotion immobilière à travers sa filiale SODRIM.

Le montant des créances SODRIM enregistré au 30 juin 2013 s'élève à 3,3 M€ contre 17.6 M€ au 31 décembre 2012.

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

En milliers d'euros	Provisions courantes	Sté dont activité arrêtée	Prov. globales
Provisions au 31/12/2011	165		165
Entrée de périmètre			-
Dotations	372		372
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées	112		112
Provisions au 31/12/2012	425		425
Entrée de périmètre			-
Dotations	49		49
Provisions utilisées	145		145
Provisions non utilisées			-
Provisions au 30/06/2013	329		329

4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2013, la trésorerie est composée intégralement de comptes courants bancaires.

4.9 Capitaux propres

4.9.1 Capital

Au 30 juin 2013, le capital est de 16 481 530 €uros, divisé en 8 240 765 actions de 2 €uros chacune.

En milliers d'euros	31/12/2012	Augmentation	Diminution	30/06/2013
Nb d'actions	8 240 765			8 240 765
Valeur nominale	2,00			2,00
Capital social	16 481 530	-	-	16 481 530

4.9.2 Réserves:

Au 30 juin 2013, les réserves sont constituées :

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

Les intérêts actualisés sur ces ORANE ont été déduits du montant porté en capitaux propres pour être portés en autres dettes financières pour un montant de 3 558 K€.

4.9.3 Dividendes:

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

4.9.4 Intérêts minoritaires:

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

4.9.5 Actions propres :

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

<i>(En nombre d'actions)</i>	Réalisation 30/06/2013	Réalisation 31/12/2012
Détention à l'ouverture	82 548	49 786
Augmentation de la période	110 967	32 762
Cession sur la période	- 1 950	
Détention à la clôture	191 565	82 548

Le coût d'acquisition des titres achetés comme le produit de la cession des titres ont été imputés respectivement en diminution de la situation nette pour 957 k€ dont 544 k€ sur l'exercice.

4.10 Provisions courantes et non courantes:

En milliers d'euros	Provisions courantes	Provisions non courantes	Provisions totales	Sté dont activité arrétée	Prov. globales
Provisions au 31/12/2011	-	693	693	-	693
Entrée de périmètre					-
Dotations		4 870	4 870		4 870
Provisions utilisées		328	328		328
Provisions non utilisées					-
Provisions au 31/12/2012	-	5 235	5 235	-	5 235
Entrée de périmètre					-
Dotations			-		-
Provisions utilisées			-		-
Provisions non utilisées					-
Provisions au 30/06/2013	-	5 235	5 235	-	5 235

Les provisions non courantes sont constituées de provisions pour charges correspondant au montant de provision pour travaux de dépollution pour un montant de 4 700 K€ et au montant des pénalités pour lesquelles, une remise gracieuse a été demandée sur un risque fiscal (non cession d'un actif acquis en qualité de marchand de biens dans le délai de 4 ans) pour un montant de 693 K€.

4.11 Impôts différés :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-11	Variation	Solde 31-déc-12	Variation	Solde 30-juin-13
Juste valeur des immeubles	11 096	- 473	10 623	269	10 892
Juste valeur des immeubles destinés à être cédés	993	1 066	73		73
Juste valeur du stock parisperiph	4 502	- 256	4 246		4 246
Crédit bail	819	10	829	6	835
Déficit reportable	- 1 123	323	- 800	- 53	- 853
Swap de taux	- 200	- 15	- 215	30	- 185
Auto contrôle	14	42	56	79	135
Provision interne	-	97	97		97
Dettes rattachées aux Orane	- 1 483	201	- 1 282	96	- 1 186
IAS 39	93	55	148	19	167
Marge à l'avancement	-	487	487	1 592	2 079
Deficit reportable uei	133		133		133
Impôts différés	12 858	1 537	14 395	2 038	16 433
Impôts différés imputés sur le résultat des activités cédés		- 15		17	
Impôts différés imputés sur le résultat		1 552		2 021	

4.12 Dettes financières

4.12.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En K€	solde 30/06/2013	Part non courante	Part courante	Dont - 1 an	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans
Emprunts bancaires	64 787	59 388	5 399	5 399	25 290	34 098
Passif non courant destiné à être cédé	761	761			761	
Contrat location financement	1 340	1 129	211	211	1 129	
Endettement bancaire	66 888	61 278	5 610	5 610	27 180	34 098
Dépôt de garantie	1 939	1 939			1 939	
Dettes notariales	1 380	1 380			1 380	
Compte courant	8 878	8 878			8 878	
Intérêt / ORANE	3 558	3 558			3 558	
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	2 005	2 005			2 005	
Ligne de financement Promotion immobilière	9 054	9 054			9 054	
Découvert bancaire	1 027		1 027	1 027		
Autres dettes non courantes	169	169			169	
Total Autres passifs	28 010	26 983	1 027	1 027	26 983	-
Total	94 898	88 261	6 637	6 637	54 163	34 098

4.12.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes :

4.12.2.1 Tableau de variation du passif financier non courant

	Capital restant dû au 31/12/2012	Reclassement	Augment.	Autres variation	Rembts	Capital restant dû au 30/06/2013
Emprunts auprès des ets de crédit	54 198		2 315	- 705	2 902	52 906
Emprunt obligataire	7 011				529	6 482
Dépôts et cautionnements reçus	1 945				6	1 939
Emprunts sur crédit bail	1 220				91	1 129
Interet / ORANE	3 848				290	3 558
Ligne de crédit sur promotion immobilière	9 054					9 054
Dettes pour acquisition actifs financiers	2 804				799	2 005
Compte courant	9 810		449			10 259
Passif financier non courant	89 890	-	2 764	- 705	4 617	87 332

4.12.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

	Capital restant dû au 31/12/2012	Entrées de périmètre	autres variations	Augment.	Diminut.	Dettes financière au 30/06/2013
Emprunts portant interet (courant)	3 244		1 068			4 312
Emprunts sur crédit bail	211		- 104			107
Lignes de crédit	2 969		- 1 942			1 027
Interet courus	1 191					1 191
Passifs financiers non courants	7 615	-	- 978	-	-	6 637

4.13 Endettement auprès des établissements financiers.

en K€	Emprunt bancaires	Contrat location financement
Solde au 31 décembre 2011	68 162	1 608
Souscription d'emprunts	1 674	
Remboursement d'emprunts	- 3 587	- 177
Reclassement (IFRS 5)	- 654	
Autres variation	49	
Solde au 31 décembre 2012	65 644	1 431
Souscription d'emprunts	2 315	
Remboursement d'emprunts	- 3 431	- 91
Reclassement (IFRS 5)		
Autres variation	363	
Solde au 30 juin 2013	64 891	1 340

Pour rappel, l'avance preneur de 608 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€.

4.14 Produits des activités ordinaires :

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

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Revenus locatifs	4 258	4 256	2
Revenus promotion immobilière	8 148		8 148
Revenus	12 406	4 256	8 150
Autres produits d'exploitation	6	18	- 12
Produits des activités ordinaires	12 412	4 274	8 138

Le principal locataire, à savoir le Groupe Cafom, représente environ 45 % des loyers nets.

4.15 Charges directement liées à l'exploitation des immeubles:

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Charges d'exploitation rattachés à l'exploitation des actifs	- 642	- 732
Impôt attachés à l'exploitation des actifs		
Travaux sur immeubles	- 128	- 174
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	- 3 373	
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles	- 4 143	- 906

4.16 Coûts de l'endettement financier

4.16.1 Décomposition des couts de l'endettement

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	1 515	1 461
Intérêts des comptes courants d'associés		80
Autres charges d'instrument de couverture (Swap)		49
Intérêt et charges assimilées	1 515	1 590
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents	-	-
Coût de l'endettement financier	- 1 515	- 1 590
Autres produits financiers	31	50
Autres produits d'instrument de couverture (Swap)	92	
Ecart de conversion sur les devises	258	
Autres charges financières		
Autres produits et charges financières	381	50

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

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

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dette au 30/06/2013
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€	2 519 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€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	15/10/2011	5 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 5,35 % / an		1 500 k€	1 275 k€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	2011						63 k€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire						1 500 k€	1 500 k€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	13/06/2012	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		5 600 k€	4 982 k€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/2007	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	12 500 k€	6 707 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€	620 k€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	12/2011	2 ans		EURIBOR 3 MOIS + 2.5 % / an		2 000 k€	1 000 k€
SARL GOURBEYRE	Emprunt hypothécaire	2012	5 ans	linéaire trimestriel			210 k€	164 K€
SARL JALMAR	Emprunt hypothécaire	2012	5 ans	linéaire trimestriel			160 k€	120 K€
SCI ANATOLE	Emprunt hypothécaire					-	1 600 k€	1 600 K€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	12/2011	15 ans	Trimestriel - Amort.constant	Taux fixe 5.30%	-	8 350 k€	8 024 K€
SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 k€	3 556 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€	4 145 K€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	1 800 k€	1 340 K€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574 k€	3 339 K€
SCI PRIVILEGE	Emprunt hypothécaire	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,2 % / an	-	1 100 k€	706 K€
SARL LOCATION GUADELOUPE	Emprunt hypothécaire	12/2011	7 ans		EURIBOR 3 MOIS + 15 % / an	-	1 492 k€	397 K€
TOTAL								58 842 K€

Projet concernant UEI	Prêteur	Échéance	Montant souscrit à l'origine	Type	Reste dû au 30.06.13 en shekels
H.G.D.Y	LEUMI	03/07/2018	₪ 1 000 000	Amortissable	₪ 621 390
H.G.D.Y	LEUMI	10/04/2017	₪ 10 000 000	Amortissable	₪ 4 961 134
Wallenberg Towers	DISCOUNT	03/07/2018	€ 2 049 310	In fine	₪ 16 042 883
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2013	\$424 000	In fine	₪ 1 593 615
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2013	₪ 8 731 000	In fine	₪ 10 221 855

4.17 Impôts sur les bénéfiques et différés:

4.17.1 Décomposition de la charge d'impôt :

(en milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012
Impôts exigibles	99	
Impôts différés	2 022	469
Charges d'impôts globale	2 121	469
Résultat d'ensemble	5 094	1 199
Résultat net avant impôts	7 215	1 668
Taux d'impôts effectif moyen	29,40%	28,12%

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

$$(\text{impôts courants et différés}) / (\text{résultat net avant impôts})$$

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 30 juin 2013.

4.17.2 Rationalisation de la charge d'impôt :

(en milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net	5 094	1 199
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	2 121	469
Résultat taxable	7 215	1 668
Taux d'impôts courant en France	33,33%	33,33%
Charge d'impôt théorique	2 405	556
Différences permanentes	- 3	- 50
Résultat des sociétés mises en équivalence	- 232	- 172
Déficit non activé	- 48	135
Charges (produits) d'impôt comptabilisés	2 121	469

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.

4.18 Autres produits et charges opérationnels:

En milliers d'Euros	30/06/2013	30/06/2012
Autres produits	292	143
Autres charges	-98	-141
Autres produits (charges) opérationnels	194	2

4.19 Effectifs :

	30/06/2013	30/06/2012
Non cadres	2	3
Cadres	1	1
Effectif	3	4

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

4.20.1 Calcul de la trésorerie en K€

	30/06/2013			31/12/2012			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Disponibilités	5 564		5 564	735		735	4 829
Valeurs mobilières de placement	1 200		1 200	548		548	652
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 764	-	6 764	1 283	-	1 283	5 481
Ligne de financement Promotion immobilière			-	1 800		1 800	- 1 800
Découvert bancaire	1 026		1 026	1 168		1 168	- 142
Trésorerie nette	5 738	-	5 738	- 1 685	-	- 1 685	7 423

4.20.2 Flux de trésorerie provenant de l'activité

	30/06/2013			31/12/2012			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Stocks nets	28 039		28 039	31 898		31 898	- 3 859
Créances d'exploitation nettes	11 008		11 008	27 728	- 6 669	21 059	- 16 720
Actifs courants liés à l'exploitation	39 047	-	39 047	59 626	-	52 957	- 20 579
Actifs courants liés à l'exploitation	39 047	-	39 047	59 626	- 6 669	52 957	- 20 579
Fournisseurs	973		973	4 691		4 691	- 3 718
Dettes fiscales et sociales	3 635		3 635	5 463		5 463	- 1 828
Autres dettes	3 095		3 095	12 569		12 569	- 9 474
							-
Passifs courants liés à l'exploitation	7 703	-	7 703	22 723	-	22 723	- 15 020
Besoin en fonds de roulement			31 344			30 234	- 5 559

4.21 Informations sectorielles :

- Informations par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Usage mixte	Vefa	Promotion immobilière	Cumulé
Revenus locatif	1 292	866	275	165	1 165	133	60	301	4 258
Autres produits d'exploitation	0	-	0	1	0	2	-	2	6
Revenus promotion immobilière	-	-	-	-	-	-	-	8 148	8 148
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	226	23	71	63	117	86	57	-	643
Travaux sur immeubles de placements	48	1	39	20	3	16	2	0	128
Autres charges d'exploitation	154	5	35	496	33	32	43	360	1 157
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	-	0	-	-	-	-	-	3 373	3 373
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	-	-	-	-	650	-	-	650
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	650	20	60	-	310	560	30	-	230
Résultat opérationnel courant	1 514	858	71	413	702	92	12	4 718	7 531
Immeuble de placement	43 214	19 620	8 030		24 550	14 639	1 730		111 783
Passif financier	26 020	2 046	4 303	26 948	682	5 745			65 744

- Informations par zone géographique

en milliers d'euros	DOM	Région parisienne	Paris	Israël	TOTAL
Revenus locatif	1 895	1 125	1 001	237	4 258
Autres produits d'exploitation	0	2	3		6
Revenus promotion immobilière			8 148		8 148
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	-142	-283	-217		-642
Travaux sur immeubles de placements	-3	-41	-53	-31	-128
Autres charges d'exploitation	-36	-70	-942	-109	-1 157
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	0		-3 374		-3 374
Résultat sur vente d'immeuble de placement		650			650
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-290	-560	620		-230
Résultat opérationnel courant	1 424	823	5 186	97	7 531
Immeuble de placement	41 170	26 130	27 727	16 756	111 783
Passif financier portant intérêt	681	15 975	41 989	7 100	65 745

4.22 Résultat par action :

Résultat de base	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net Part du Groupe (en K€)	3 286	1 481
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	8 240 765	8 240 765
Actions auto détenues	191 565	51 546
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	8 049 200	8 189 219
Résultat net par action (euro)	0,41	0,18
Nombre d'ORANE à créer	3 263 452	3 263 452
Résultat dilué par action (euro)	0,29	0,13

4.23 Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2012	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SA VOLTA	Emprunt obligataire	juin-17	5,600K€	In fine	4,982K€	Remboursement in fine pour 6 584 k€ - Euribor 3 mois + 4%
SA VOLTA	Palatine	nov-13	,239K€		,063K€	
SA VOLTA	OSEO	juil-17	1,500K€	In fine	1,275K€	Amortissable sur 20 trimestre au taux fixe de 4,3%
SA VOLTA	Emprunt obligataire		1,500K€	In fine	1,500K€	Remboursement in fine pour 6 584 k€ - Euribor 3 mois + 4%
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2017	12,500K€	Amortissable	6,707K€	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	,620K€	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	déc-13	2,000K€	In fine	1,000K€	nantissement des titres SCBSM détenu soit 764 267 titres + Nantissement des titres détenues par la levée de l'option (500 000) titres + cautionnement Hervé Giaoui
SARL J HOICHE	Crédit Agricole	2023	4,000K€	amortissable	3,556K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang
SARL J HOICHE	Crédit Agricole	2023	4,000K€	In fine	4,000K€	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
TOTAL			43,074K€		34,703K€	

SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2013	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
Report			43,074K€		34,703K€	
SCI ANATOLE	SOCFIM	2016	1,600K€	In fine	1,600K€	Hypothèque de l'ensemble immobilier Caution solidaire de la société Foncière Volta Engagement de non cession des actions WGS
SCI ANF	ING	2026	8,350K€	amortissable	8,025K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SCI CRIQUET	BRED BANQUE POPULAIRE	2020	4,600K€	amortissable	4,145K€	Hypothèque, nantissement des parts sociales de la filiale concernée
SCI KLEBER	WURTTEMBERG	2016	4,574K€	amortissable	3,339K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SCI PRIVILEGE	Société Général	2019	1,100K€	Amortissable	,706K€	Hypothèque en 3ème rang derrière elle-même sur le bien situé à Thiais à hauteur de 1,100 k€
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2018	1,785K€	In fine	1,785K€	Garantie à première demande recueillie par acte sous seing privé à hauteur de 100 % du crédit est consentie par Foncière Volta.
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2023	3,315K€	Amortissable	2,518K€	Affectation hypothécaire à hauteur du montant des deux prêts +
SCI SENART	UCA BAIL	2017	2,150K€	amortissable	1,340K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SARL Gourbeyre	Crédit mutuel	2017	,210K€	Amortissable	,163K€	Caution PSI de Foncière Volta à hauteur de 252 K€
SARL JALMAR	Crédit mutuel	2017	,160K€	Amortissable	,120K€	Caution PSI de Foncière Volta à hauteur de 196 K€
SARL LOCATION GUADELOUPE	BNP	2017	1,492K€	amortissable	,398K€	
TOTAL			72,410K€		58,842K€	

Projet concernant UEI	Prêteur	Échéance	Montant souscrit à l'origine	Type	Reste dû au 30.06.13 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	Amortissable	₪ 621 390	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	Amortissable	₪ 4 961 138	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	03/07/2018	₪ 1 032 000	In fine	₪ 16 042 883	Euribor+2	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd et Foch P ISRAEL
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2013	₪ 424 000	In fine	₪ 1 593 615	Libor+1.5	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd et Foch P ISRAEL
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	Fin 2013	₪ 8 731 000	In fine	₪ 10 221 855	"Prime" +2	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd et Foch P ISRAEL

- Autres engagements:

Des engagements d'achats d'actions ont été contractés avec des parties liées et sont détaillés au § 5.22.4 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 supérieure à 115% ;
- LTV inférieure à 70% ;
- Clause de maintien de l'actionnariat

La dernière attestation délivrée sur ces ratios financiers atteste respectivement d'un montant de 278 et 57%.

4.24 Partie liée

4.24.1 Rémunération des dirigeants.

Les mandataires sociaux de la Société ont perçu une rémunération de 219 K€ au cours de la période.

4.24.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société. Au 30 juin 2013, cette avance s'élève à 8 878 K€ et a été rémunérée à un taux de 2.90 %, soit des intérêts pour la période pour un montant de 119 K€.

4.24.3 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.

4.24.4 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 0,3 M€.

Le Groupe a levé une option d'achat auprès de la société FOCH PARTNERS, actionnaire de FONCIERE VOLTA, portant sur 500.000 actions SCBSM pour un montant de 3,8 M€. Par ailleurs, une nouvelle option a été signée fin 2011 pour l'acquisition de 300.000 actions supplémentaires pour un prix de 2,3 M€. A la clôture de l'exercice, le solde restant du pour cette option s'élève à 1,7 M€.

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

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 2 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 10 octobre 2013

Monsieur Antoine MENARD
Président-Directeur Général