



Semestre clos le 30 juin | 2019

FONCIERE VOLTA
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



**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 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 15 novembre 2019

Jean-Daniel COHEN
Président



**RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE
30 JUIN 2019**

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Volta, réuni le 13 novembre 2019 sous la présidence de Monsieur Jean-Daniel Cohen, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2019.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2019

- **Dénouement de la cession de l'actif de Saint-Ouen détenu par la SNC Paris-Periph**

Le 12 février 2019, le groupe avait conclu avec la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL une promesse unilatérale de vente pour la cession de son terrain situé au 77 rue des Rosiers à ST OUEN SUR SEINE, d'une superficie d'environ 24.817 m² au sol.

Le 25 juin 2019, la Foncière Volta a finalisé la cession de ce terrain pour un montant de 95.0 m€.

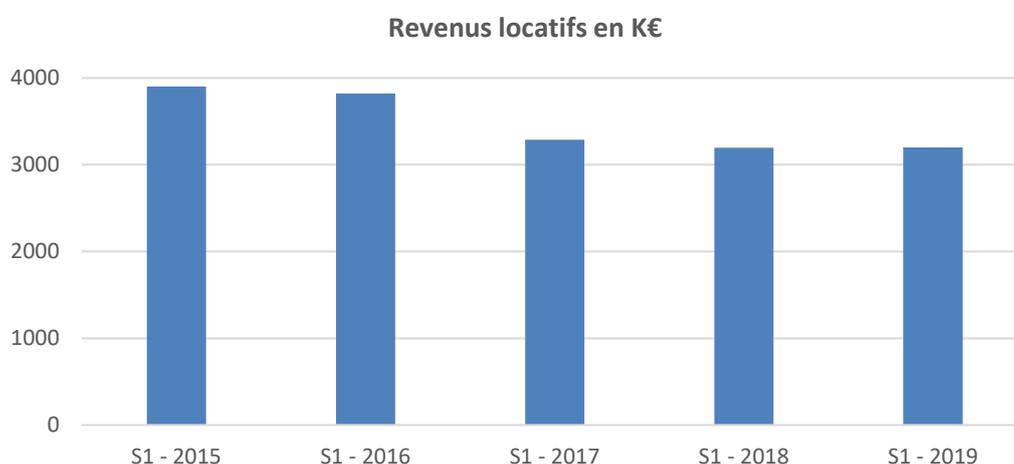
Les 3.7m€ de financement bancaire résiduel sur cet actif ont été remboursés.

Le 26 juin 2019, la promesse irrévocable de cession de 25 % des parts sociales de la filiale Paris Périph détenues par WGS a été exercée par la société Foch Partner pour un montant de 1.1m€.

Pour couvrir les risques résiduels sur l'opération liés notamment à la fin des travaux de démolition sur site et éventuellement de dépollution du site, le groupe a constitué une provision globale pour un montant de 6.8m€.

- **Gestion locative**

Les revenus locatifs s'élèvent à 3.2m€, en ligne avec les évolutions constatées au 31/12/2018.



- **Développement / Suivi de chantiers**

Le projet de transformation de l'immeuble de Riquet en hôtel est en cours de finalisation. La commission de sécurité a été convoquée avec une date d'ouverture prévisionnelle au plus tard première semaine de décembre 2019.

- **Titres mis en équivalence**

Au 30 juin 2019, la société Foncière volta a comptabilisé un profit de 4 030 k€ correspondant aux quotes-parts de résultat au titre des mises en équivalence des sociétés SCBSM pour 3 305 k€ et de Wallemberg pour 725 k€.

- **Nomination d'un nouveau Président Directeur Général**

En Mars 2019, le groupe a nommé Mr Jean-Daniel Cohen en tant que Président Directeur Général en remplacement de Monsieur Raphaël Aboulkheir. Sur la période, Mr Jean-Daniel Cohen n'a pas perçu de rémunération dans le cadre de cette fonction.

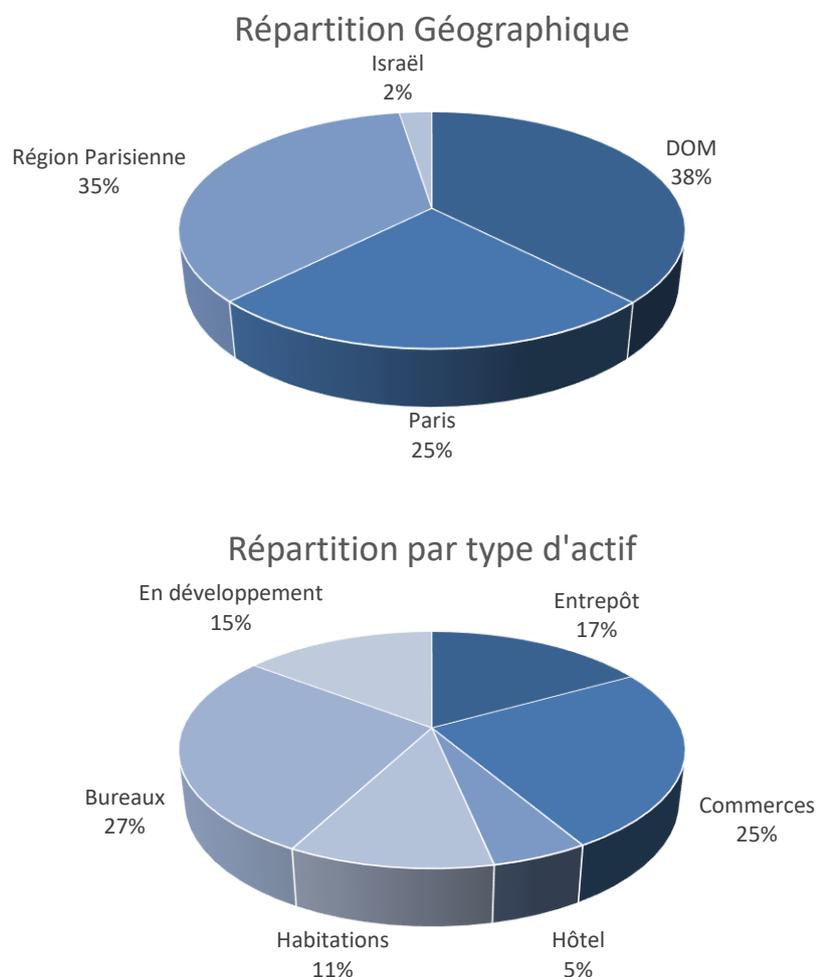
PATRIMOINE IMMOBILIER

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 dans les comptes consolidés du patrimoine immobilier de Foncière VOLTA s'élève à 110,9 M€ au 30 juin 2019, en baisse par rapport au 31 décembre 2018 reflétant la sortie de l'actif de Saint-Ouen (23.7m€).

La juste valeur des immeubles de placement est stable à 110,5 M€ au 30 juin 2019 contre 110,7 M€ au 31 décembre 2018.

Le patrimoine immobilier se répartit de la manière suivante :



ACTIF NET REEVALUE

Au titre du premier semestre, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 123 894 K€ contre 85 520 K€ au 30 juin 2018 reflétant la plus-value constatée sur la cession de l'actif de Saint-Ouen.

Les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur de la dette à taux fixe.

L'actif net réévalué net par action

Actif Net Réévalué par action (en k€)	30/06/2019	30/06/2018
Nb d'actions	11 155 145	11 155 145
Actions restant à créer après orane	338 837	338 837
Total des capitaux propres - part du Groupe	113 913	76 030
Impôt différé sur juste valeur des immeubles de placement	9 924	9 389
Juste valeur des instruments financiers nets d'impôts différés	57	101
ANR de liquidation	123 894	85 520
ANR par action HD	10,78	7,44

PRICIPAUX AGGREGATS DU BILAN

En K€	30/06/2019	30/06/2018
Immeuble de placement	110 473	109 622
Stock (hors promotion)	438	21 135
Actifs destinés à être cédés		
TOTAL des actifs	110 911	130 757
Total Endettement Net⁽¹⁾	-29 616	69 659

(1) comprend les emprunts bancaires, crédit-bail, les découverts bancaires et la trésorerie et équivalent de trésorerie. Les comptes courants des actionnaires ne sont pas intégrés.

Les covenants sur les emprunts font l'objet d'une information spécifique dans le paragraphe 5.22 - Etat des garanties et nantissement donnés.

PRINCIPAUX AGGREGATS DU COMPTE DE RESULTAT

Données consolidées	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs-stabilisés	3 026	3 060
Revenus locatifs-développement	175	136
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	62 097	1 534
Variation de valeur / dépréciation des immeubl -	1 483	- 1 602
Résultat net part du Groupe	34 718	281
Valeur du patrimoine HD	110 911	130 757

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

La société a constaté en résultat une variation négative de juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2019 de 1 483 K€.

Les risques décrits dans le rapport annuel portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 n'ont pas évolué.

Les éléments relatifs aux parties liées sont décrits dans la note 5.23 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2019

Les efforts du Groupe compte accélérer le développement de nouveaux projets immobiliers à valeur ajoutée principalement à Paris et en Ile de France. Nous nous concentrerons majoritairement sur des actifs commerciaux (Bureaux et Hôtellerie/Para-hôtellerie). Notre objectif est de réaliser des plus-values récurrentes afin d'assurer une distribution annuelle minimum de dividende.

La société va aussi avancer dans ces réflexions sur l'arbitrage d'actifs non stratégiques tels que la participation UEI.

Le Conseil d'administration de Foncière Volta du 13 novembre 2019 a décidé de séparer les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Jean-Daniel Cohen demeure Président et Mehdi Guennouni est nommé Directeur Général.



**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 30 JUIN 2019**

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

ACTIF

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
ACTIFS			
Immeubles de placement	5.1	110 473	110 706
Autres immobilisations corporelles	5.2	23	291
Titres mis en équivalence	5.3	42 480	37 120
Actifs financiers non courants	5.4	3 087	2 907
Actifs non courants		156 063	151 025
Stock	5.5	438	24 135
Créances clients et comptes rattachés	5.6	2 540	3 201
Autres créances	5.6	9 003	5 913
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.19	103 682	3 437
Actifs courants		115 663	36 685
TOTAL ACTIFS		271 726	187 710

PASSIF

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
PASSIF			
Capital social	5.8	22 310	22 310
Réserves		56 886	53 258
Résultat net part du Groupe		34 717	2 288
Capitaux propres Groupe		113 913	77 855
Interêts minoritaires		11 879	-3 194
Total des Capitaux propres		125 792	74 661
Provisions non courantes	5.9		4 500
Passifs d'impôts différés	5.10	11 266	13 564
Passif financier non courant	5.11	66 538	66 509
Autres dettes non courantes	5.11	743	727
Total des passifs non courants		78 547	85 300
Dettes fournisseurs	5.19.4	2 227	1 174
Provisions courantes	5.9	6 800	
Autres dettes courantes	5.19.4	38 663	4 232
Passifs financiers courants	5.11	19 696	22 342
Total des passifs courants		67 387	27 748
TOTAL PASSIF		271 726	187 710

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		
				groupe	hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2017	22 310	1 563	55 305	79 177	-2 769	76 408
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		2 287		2 287	126	2 413
Affectation du résultat		-1 563	1 563			
Titres d'auto contrôle						
Acquisition part des minoritaires			-2 997	-2 997	-24	-3 021
Autres variations des titres mis en équivalence		120		120		120
Ecart de conversion		-19		-19	-14	-33
Autres variations			-712	-712	-513	-1 225
Capitaux propres au 31/12/2018	22 310	2 388	53 158	77 856	-3 194	74 661
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		34 718		34 718	14 926	49 644
Affectation du résultat		-2 388	2 388			
Titres d'auto contrôle						
Opérations sur titres		1 125		1 125		1 125
Autres variations des titres mis en équivalence			11	11		11
Ecart de conversion		203		203	147	350
Capitaux propres au 30/06/2019	22 310	36 046	55 557	113 913	11 879	125 792

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2019	30/06/2018
		6 mois	6 mois
Revenus locatifs - actifs stabilisés		3 026	3 060
Revenus locatifs - actifs en développement		175	136
Revenus	5.13	3 201	3 196
Autres produits d'exploitation		9	80
Total Produits des activités ordinaires		3 210	3 276
Charges opérationnelles	5.14	- 2 443	- 1 743
Résultat de l'activité de promotion immobilière	5.17	61 359	
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	28	-
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	- 1 483	- 1 602
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		60 614	- 69
Autres produits et charges opérationnels	5.17	- 239	4
RESULTAT OPERATIONNEL		60 375	- 73
Résultat mis en équivalence	5.3	4 030	2 730
RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		64 405	2 657
Intérêts et charges assimilées	5.15	- 1 468	- 3 000
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		- 1 468	- 3 000
Autres produits financiers	5.15	121	63
Autres produits et charges financières		121	63
RESULTAT AVANT IMPÔTS		63 059	- 280
Charges d'impôts	5.16	- 13 415	591
RESULTAT		49 644	311
<i>dont :</i>			
- part du Groupe		34 718	281
- part des minoritaires		14 926	30
Résultat de base par actions		2,85	0,03
Résultat dilué par actions		2,77	0,03

ETAT DU RESULTAT GLOBAL SEMESTRIEL CONSOLIDE

en milliers d'euros	30/06/2019 6 mois	30/06/2018 6 mois
Résultat net de la période	49 644	311
Eléments non recyclables en résultat		
QP des gains et pertes sur éléments non recyclable		-452
Eléments recyclables en résultat		
Ecart de conversion	350	5
Cession titres minoritaires	1 125	
QP des gains et pertes sur éléments recyclables		-172
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 475	-619
Résultat global total de la période	51 119	-308

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>			
RESULTAT NET		49 644	2 413
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.1	1 483	1 617
Dotations aux amortissements	5.2	1	1
Résultat mise en équivalence	5.3	-4 030	-4 074
Moins value de cession d'actifs	5.1/5.2	1 349	
Perte sur cession/déconsolidation des actifs financiers	5.4		
Incidence de non flux	5.19.2	-288	270
Variation des provisions nette de reprises	5.9	2 300	
Capacité d'autofinancement après le coût de la dette financière nette et impôts		50 459	228
Coût de l'endettement financier net	5.15.1	1 467	4 419
Charges / produits d'impôts différés	5.10	-2 297	-134
Capacité d'autofinancement avant le coût de la dette financière nette et impôts		49 629	4 513
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.19.4	56 752	-6 582
Flux net de trésorerie généré par l'activité		106 381	-2 069
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>			
Acquisition d'immobilisations	5.19.3	-3 659	-5 942
Cessions d'immobilisations			891
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-3 659	-5 052
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>			
Dividendes reçues		265	317
Remboursement des emprunts	5.11.2.2	-4 742	-8 410
Emprunts obtenus	5.11.2.1	1 127	9 737
Variation des dépôts de garanties	5.11.2.1	45	-8
Acquisition quote-part minoritaires			-2 764
Cession quote-part minoritaires		1 125	
Intérêts financiers versés	5.15.1	-1 467	-4 419
Ventes (rachats des actions propres)			
Variations des comptes courants	5.11.2.1	214	1 417
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-3 432	-4 130
Variation nette de la trésorerie	5.19.1	99 291	-11 251
Incidence des variations de cours de devises		350	-33
Trésorerie nette en début d'exercice		2 813	14 098
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	5.19.1	102 454	2 813

Notes annexes aux états financiers consolidés

pour l'exercice clos le 30 juin 2019

<p>NOTE 1. INFORMATIONS GENERALES..... 8</p> <p>NOTE 2. ÉVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE ET FAIT POSTERIEUR A LA CLOTURE 8</p> <p>NOTE 3. METHODES COMPTABLES..... 9</p> <p>3.1 REFERENTIEL COMPTABLE 9</p> <p>3.2 PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS10</p> <p>3.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES 10</p> <p>3.4 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8) 11</p> <p>3.5 METHODE DE CONVERSION..... 11</p> <p>NOTE 4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION..... 12</p> <p>4.1 LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES..... 12</p> <p>4.2 VARIATION DE PERIMETRE 12</p> <p>NOTE 5. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT 13</p> <p>5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT :..... 13</p> <p>5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES 14</p> <p>5.3 TITRES MIS EN EQUIVALENCE 14</p> <p>5.4 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS : 15</p> <p>5.5 STOCKS:..... 15</p> <p>5.6 CREANCES D'EXPLOITATION : 16</p> <p>5.7 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE 16</p> <p>5.8 CAPITAUX PROPRES..... 17</p> <p>5.8.1 CAPITAL..... 17</p> <p>5.8.2 RESERVES : 17</p> <p>5.8.3 DIVIDENDES:..... 17</p> <p>5.8.4 INTERETS MINORITAIRES:..... 17</p> <p>5.8.5 ACTIONS PROPRES : 17</p> <p>5.9 PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES :..... 18</p> <p>5.10 IMPOTS DIFFERES PASSIF : 18</p> <p>5.11 DETTES FINANCIERES 19</p> <p>5.11.1 TABLEAU D'ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES 19</p> <p>5.11.2 TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES : 20</p> <p>5.11.2.1 TABLEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER NON COURANT 20</p> <p>5.11.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS..... 20</p>	<p>5.12 ENDETTEMENT AUPRES DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS.21</p> <p>5.13 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES :21</p> <p>5.14 CHARGES OPERATIONNELLES :21</p> <p>5.15 COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER.....22</p> <p>5.15.1 DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT22</p> <p>5.15.2 DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITES DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITE CONSOLIDE.23</p> <p>5.16 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET DIFFERES :24</p> <p>5.16.1 DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPOT : ..24</p> <p>5.16.2 RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPOT :..25</p> <p>5.17 RESULTAT DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS25</p> <p>5.17.1 RESULTAT DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE25</p> <p>5.17.2 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS :25</p> <p>5.18 EFFECTIFS :25</p> <p>5.19 NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDE DU GROUPE FONCIERE VOLTA :26</p> <p>5.19.1 CALCUL DE LA TRESORERIE.....26</p> <p>5.19.2 INCIDENCE DES NON FLUX26</p> <p>5.19.3 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS.....26</p> <p>5.19.4 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE 27</p> <p>5.20 INFORMATIONS SECTORIELLES :27</p> <p>5.21 RESULTAT PAR ACTION :28</p> <p>5.22 ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNES :28</p> <p>5.23 PARTIES LIEES.....30</p> <p>5.23.1 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX30</p> <p>5.23.2 COMPTES COURANTS D'ASSOCIES.30</p> <p>5.23.3 LOCATION A UNE SOCIETE AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN.....30</p> <p>5.23.4 AUTRES ELEMENTS :30</p>
---	---

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

Les comptes consolidés au 30 juin 2019 du groupe Foncière Volta sont établis en conformité avec la norme internationale d'informations financières IAS 34 « Information Financière Intermédiaire ». S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers annuels du groupe Foncière Volta pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 13 novembre 2018.

Note 2. Événements significatifs de la période et fait postérieur à la clôture

Cession de l'actif détenu sur la SNC Paris-Periph

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

Cession de 25% des parts de la SNC Paris-Periph

La promesse irrévocable de cession de 25 % des parts sociales de la filiale Paris Périph détenues par WGS a été exercée le 24 juin 2019 par la société Foch Partner pour un montant de 1 125 000€.

Acquisition de 40% des parts de la société IPW pour un montant de 1 M€

Le groupe a acquis, sur le semestre, 40% des titres de la société IPW pour un montant de 1 M€, qui a pour activité le développement d'un entrepôt de solutions logistique en Chine destinés à des entreprises européennes. Cet entrepôt est situé à Shenzhen et occupe une surface de 40 000 m².

Note 3. Méthodes comptables

3.1 Référentiel comptable

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2019 portant sur la période de 6 mois clos au 30 juin 2019 de Foncière VOLTA ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les principes comptables au 30 juin 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2019.

Ces textes sont les suivants :

- La norme IFRS 16 « Contrat de location » remplace la norme IAS 17 et tous les autres textes y afférents tels IFRIC 4, SIC 15 et 27. Elle vient supprimer la distinction entre les contrats de location financement et les contrats de location simple. La société a procédé au recensement des contrats dont elle est bénéficiaire/preneuse et à l'évaluation de l'application de cette norme.

Le montant du droit d'utilisation et de la dette n'est pas significatif.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le groupe Foncière VOLTA ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes.

- Amendements à IAS 28 intérêt à long terme dans les entreprises associées et coentreprise
- Amendement à IAS 19 ; modification, réduction ou liquidation de régime
- IFRIC 23 positions fiscales incertaines

3.2 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 2019 comprennent à titre comparatif le compte de résultat du premier semestre 2018 et le bilan au 31 décembre 2018.

3.3 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 et d'arrêté semestriel, 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 2019 par CUSHMAN&WAKEFIELD, IMMO CONSULTING, et BDO pour 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 principalement du fait d'impôts différés passifs qui permettront l'utilisation de ces impôts différés actif au sein de la même entité fiscale.

- 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.

3.4 Information sectorielle (IFRS 8)

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

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

- Immobiliers locatifs à usage
 - Entrepôts
 - Magasin
 - Bureau
 - Habitation
 - Hôtel
 - Holding
 - Usage Mixte
- Répartition géographique
 - Israël
 - Paris
 - Région Parisienne
 - DOM

3.5 Méthode de conversion

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

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

	Taux de clôture	Taux moyen	Taux d'ouverture
Nils - Israël	4,0607	4,0925	4,2708

Note 4. Périmètre de consolidation

4.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SARL J HOICHE (1)	491 993 093	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	75,00	100,00	75,00	100,00
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI PRIVILEGE (1) (4)	432 938 439	IG	52,47	52,47	52,47	52,47
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI SENART (1) (3)	410 546 378	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI SENART 2 (1)	790 241 079	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI KLEBER CIMAROSA (5)	423 424 571	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
YAFFO (7)		IG	90,00	90,00	52,20	52,20
WALLENBERG (7)		MEE	50,00	50,00	29,00	29,00
HAGDI (7)		IG	90,00	90,00	52,20	52,20
UEI		IG	58,00	58,00	58,00	58,00
SCI ATK (1)	303 150 353	MEE	40,67	40,67	40,67	40,67
SCBSM	775 669 336	MEE	22,08	22,05	22,08	22,05
IPW		MEE	40,00		40,00	

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

4.2 Variation de périmètre

Le périmètre comprend 20 sociétés au 30 juin 2019 contre 19 sociétés au 31 décembre 2018 suite à l'acquisition de 40% des titres de la société IPW. (société consolidé selon la méthode de la mise en équivalence)

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

5.1 Immeubles de placement :

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2017	110 320
Acquisitions	3 174
Diminution	- 891
Ecart de conversion	- 280
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 1 617
Solde au 31 décembre 2018	110 706
Acquisitions	2 380
Diminution	- 1 074
Ecart de conversion	- 56
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 1 483
Solde au 30 juin 2019	110 473

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

5.2 Immobilisations corporelles

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2017	277
Acquisition et dépenses capitalisées	14
Ecart de conversion	
Dotations	- 1
Solde au 31 décembre 2018	291
Acquisition et dépenses capitalisées	8
Diminution	- 275
Ecart de conversion	
Dotations	- 1
Solde au 30 juin 2019	23

5.3 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2018	Dividendes	Acquisition	Ecart de conversion	Impact capitaux propres	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 30/06/2019	Date de cloture
SCI ATK	40,67%	19						19	30/09
SA SCBSM	22,08%	31 717	- 265	265		11	3 305	35 034	30/06
WALLENBERG	50,00%	5 385			319		725	6 429	31/12
IPW	40,00%			1 000				1 000	31/12
Total		37 121	- 265	1 265	319	11	4 030	42 481	

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. Le Groupe Foncière Volta a intégré la quote part de résultat du semestre issue de l'information communiquée par la société SCBSM.

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

	ATK (6 mois)	Scbsm (12 mois)
Immeuble de placement :	NS	341.1
Revenus du patrimoine :	NS	15.8
Résultat net part du Groupe :	NS	18.8

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.

5.4 Actifs financiers non courants :

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Dépôts et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2017	2 852	7	20	2 879
Acquisition	1 404			1 404
Perte de valeur imputé en réserves	- 1 284			- 1 284
Ecart de conversion	- 91			- 91
Perte sur cession/déconsolidation des actifs financiers				-
Valeur nette au 31/12/2018	2 880	7	20	2 907
Acquisition	5			5
Perte de valeur imputé en réserves				-
Ecart de conversion	174			174
Perte sur cession/déconsolidation des actifs financiers				-
Valeur nette au 30/06/2019	3 059	7	20	3 086

Les titres de participation sont détenus par la société UEI dans la société YBOX pour un pourcentage de détention de 8.37 %.

5.5 Stocks:

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2018	Variation de la période	Valeur au 30/06/2019
Stocks immobiliers	24 135	- 23 697	438

La variation de la période est à rattacher à la cession de Saint Ouen sur la société Paris Perif. Les stocks et travaux en cours sont évalués à leur coût d'acquisition composé d'un terrain (Oise) et de deux propriétés (Seine Maritime et Charentes).

5.6 Créances d'exploitation :

Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an.

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2019	Provision au 30/06/2019	Valeur nette au 30/06/2019	Valeur nette au 31/12/2018	Variation
Clients et comptes rattachés	3 294	755	2 539	3 201	- 662
Avances versées sur sequestre	2 300		2 300	-	2 300
Créances sociales et fiscales	1 672		1 672	2 248	- 576
Autres créances	4 643		4 643	3 429	1 214
Charges constatées d'avance	388		388	236	152
Total des autres créances	9 003	-	9 003	5 913	3 090
Total des créances	12 297	755	11 542	9 114	2 429

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

En milliers d'euros	Provisions courantes
Provisions au 31/12/2017	173
Dotations	449
Provisions utilisées	27
Provisions non utilisées	
Provisions au 31/12/2018	595
Dotations	268
Provisions utilisées	42
Provisions non utilisées	66
Provisions au 30/06/2019	755

5.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2019, la trésorerie est composée intégralement de comptes courants bancaires.

5.8 Capitaux propres

5.8.1 Capital

Au 30 juin 2019, le capital est de 22 310 290 €uros, divisé en 11 155 145 actions de 2 €uros chacune.

En milliers d'euros	31/12/2018	Augmentation	Diminution	30/06/2019
Nb d'actions	11 155 145			11 155 145
Valeur nominale	2,00			2,00
Capital social	22 310 290	-	-	22 310 290

5.8.2 Réserves :

Au 30 juin 2019, 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 55 K€.

5.8.3 Dividendes:

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

5.8.4 Intérêts minoritaires:

Il s'agit des sociétés UEI, Privilège et Paris perif.

5.8.5 Actions propres :

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

<i>(En nombre d'actions)</i>	Réalisation 30/06/2019	Réalisation 31/12/2018
Détention à l'ouverture	44 000	44 000
Augmentation de la période		
Cession sur la période		
Détention à la clôture	44 000	44 000

5.9 Provisions courantes et non courantes :

En milliers d'euros	Provisions courantes	Provisions non courantes
Provisions au 31/12/2017	-	4 500
Entrée de périmètre		
Dotations		
Provisions utilisées		
Provisions non utilisées		
Provisions au 31/12/2018	-	4 500
Reclassement courant / non courant	-	
Dotations	6 800	
Provisions utilisées		
Provisions non utilisées		- 4 500
Provisions au 30/06/2019	6 800	-

Au 30 juin 2019, la provision concerne la couverture des risques résiduels sur l'opération de Saint Ouen liés notamment à la fin des travaux de démolition et éventuellement de dépollutions du site.

5.10 Impôts différés Passif :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-18	Impact p&l	Solde 30-juin-19
Juste valeur des immeubles	9 824	100	9 924
Juste valeur du stock parisperiph	3 290	- 3 290	-
Crédit bail	874	42	916
Déficit reportable	- 887	887	0
Swap de taux	- 56	7	- 49
Auto contrôle	167		167
IFRIC 21	-	- 46	- 46
Franchise de loyer		11	11
Provisions sur créances intra groupe	243		243
Dettes rattachés au Orane	- 7		- 7
Retraitement de la dette selon TIE	115	- 10	105
Passifs d'impôts différés	13 564	- 2 298	11 266

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

5.11 Dettes financières

5.11.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En K€	Solde au 30 06 2019					solde 31 12 2018
	TOTAL 2019	Part courante (moins d'un an)	Part non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	
Emprunts bancaires	46 993	15 800	31 193	20 057	11 136	50 240
Emprunts obligataires	22 890	2 233	20 657	20 657	-	22 890
Contrat location financement	2 956	436	2 520	2 180	340	3 175
Total Endettement (a)	72 839	18 469	54 370	42 894	11 476	76 306
Dépôt de garantie	1 998	-	1 998	-	1 998	1 953
Compte courant	7 518	-	7 518	-	7 518	7 297
Interet / ORANE	55	-	55	55		79
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	2 595	-	2 595	2 595		2 595
Découvert bancaire	1 228	1 228		-		622
Total Autres passifs Financiers (b)	13 394	1 228	12 166	2 650	9 516	12 545
TOTAL passif financier (c= a+b)	86 233	19 697	66 536	45 544	20 992	88 851
Autres dettes non courantes (d)	744		744	744		727
TOTAL GENERAL (e=c+d)	86 977	19 697	67 280	46 288	20 992	89 578
Dont organismes de financement	72 839	18 469	54 370	42 894	11 476	76 306
Dont actionnaires / Orane / autres dettes non courantes	10 912	-	10 912	3 394	7 518	10 697
Dont découvert bancaire	1 228	1 228	-	-	-	622
dont dépôt garantie	1 998	-	1 998	-	1 998	1 953

5.11.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes :

5.11.2.1 Tableau de variation du passif financier non courant

	Capital restant dû au 31/12/2018	Ecart de conversion	Augment.	Reclass courant / non courant	Rembts	Capital restant dû au 30/06/2019
Emprunts auprès des ets de crédit (a)	31 167	148	1 127	- 1 271		31 171
Emprunt obligataire (a)	20 658					20 658
Dépôts et cautionnements reçus (c)	1 953		47		- 2	1 998
Emprunts sur crédit bail (a)	2 761			- 219		2 542
Dettes pour acquisition actifs financiers (b)	2 595					2 595
Interet / ORANE (b)	79				- 23	56
Compte courant (b)	7 297		221			7 518
Passif financier non courants	66 509	148	1 395	- 1 490	- 25	66 537
Autres dettes non courantes (b)	726		17			743
Total des autres dettes non courantes	726	-	17	-	-	743
Total	67 235	148	1 412	- 1 490	- 25	67 280
a) dont organismes financiers	54 586	148	1 127	- 1 490	-	54 371
b) dont actionnaires / Orane	10 697	-	238	-	23	10 912
c) dont dépôt de garantie	1 953	-	47	-	2	1 998

5.11.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

	Dettes financière au 31/12/2018	Ecart de conversion	Souscripti on	Reclass courant non courant	Variation de trésorerie	Rembour sement	Dettes financière au 30/06/2019
Emprunts portant interet (courant)	19 074			1 271		- 4 523	15 822
Emprunts sur crédit bail	413			219		- 219	413
Découvert bancaire	622				606		1 228
Compte courant	-						-
Emprunts obligataires	2 233						2 233
Passifs financiers courants	22 342	-	-	1 490	606	- 4 742	19 696

5.12 Endettement auprès des établissements financiers.

en K€	30/06/2019	31/12/2018
Endettement auprès des établissements bancaires et organismes de crédit	72 838	76 306
Ligne de crédit	1 228	622
Endettement brut	74 066	76 928
Trésorerie et équivalent	- 103 682	- 3 437
Endettement net à la clôture	- 29 616	73 491

5.13 Produits des activités ordinaires :

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

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Revenus locatifs sur actifs stabilisés	3 026	3 061	- 35
Revenus locatifs sur actifs en développement	175	135	40
Revenus	3 201	3 196	5
Autres produits d'exploitation	9	80	- 71
Produits des activités ordinaires	3 210	3 276	- 66

Le principal locataire, à savoir le Groupe Cafom, représente environ 41 % des revenus locatifs.

5.14 Charges opérationnelles :

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Charges d'exploitation rattachés à l'exploitation des actifs	- 648	- 691
Travaux sur immeubles	- 110	- 84
Autres charges d'exploitations	- 1 684	- 814
Charges opérationnelles	- 2 443	- 1 589

5.15 Coûts de l'endettement financier

5.15.1 Décomposition des couts de l'endettement

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	1 468	1 242
Intérêts des emprunts obligataires		1 758
Intérêts des comptes courants d'associés		
Intérêt et charges assimilées	1 468	3 000
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents	-	-
Coût de l'endettement financier	- 1 468	- 3 000
Autres produits financiers	94	
Impact des instrument de couverture (Swap)	27	39
Ecart de conversion sur les devises		24
Autres charges financières		
Autres produits et charges financières	121	63

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 du semestre, la juste valeur de ce swap s'élève à - 80 K€. et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

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

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dettes au 30/06/2019
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	Déc-17	5 ans	Annuel	Taux fixe 4.75%		21 275 K€	21 275 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	Juin-12	8 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		5 600 K€	2 233 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	Juin-14		Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2.5%		950 K€	698 K€
SAS WGS	In fine	Nov-17	2 ans		EURIBOR 3 MOIS + 2.3 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	4 000 K€	4 000 K€
SAS WGS	In fine	Nov-17	10 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1.8 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	13 500 K€	11 763 K€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	Emprunt hypothécaire	Mai-08	15 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	3 315 K€	1 190 K€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	Déc-11	15 ans	Trimestriel	Taux fixe 5.30%	-	8 350 K€	6 109 K€
SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	Déc-08	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	2 120 K€
SARL J.HOCHE	In fine	Déc-08	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	4 000 K€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	Déc-16	15 ans	Progressif trimestriel	Taux Eur 3m + 1,8%	-	4 500 K€	3 912 K€
SCI SENART	Crédit-bail	Déc-10	13 ans	Trimestriel	PBE	-	1 800 K€	1 053 K€
SCI SENART 2	Crédit-bail	Déc-14	12 ans	Trimestriel	PBE	-	3 335 K€	1 863 K€
SCI PRIVILEGE	Ligne de crédit	Nov-13	78 mois			-	3 500 K€	2 900 K€
SNC CRIQUET	Ligne de crédit	Juin-14	65 mois					7 068 K€
Etalement commission financement								-480 K€
Intérêts courus								631 K€
TOTAL (1)								70 333 K€

Société concernée	Prêteur	Type	Reste dû au 30.06.2019 dans la monnaie de d'origine de l'emprunt	Reste dû au 30.06.19 en €
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	In fine	₪ 6 665 855	1 642k€
Proyect Yeffet Yaffo		PAID	₪ 3 513 938	865k€
Total (2)			10 179,8k₪	2 507k€

En milliers d'euros	30/06/2019
Total (1) - dette en €uro.....	70 333
Total (2) - dette en devises étrangères.....	2 507
TOTAL.....	72 839
Endettement bancaires (note 5.11.1).....	72 839

5.16 Impôts sur les bénéfiques et différés :

5.16.1 Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Impôts exigibles	-15 859	-23
Impôts différés	2 444	-568
Charges d'impôts globale	-13 415	-591
Résultat d'ensemble	46 835	311
Résultat net avant impôts	60 250	-280
Taux d'impôts effectif moyen	22,27%	211,07%

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

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

5.16.2 Rationalisation de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net	46 836	311
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	13 415	- 591
Résultat taxable	60 251	- 280
Taux d'impôts courant en France	25,83%	28,92%
Charge d'impôt théorique	15 563	- 81
Différences permanentes	- 1 074	- 23
Résultat des sociétés mises en équivalence	- 187	- 568
Déficit non activé	- 887	81
Charges (produits) d'impôt comptabilisés	13 415	- 591

5.17 Résultat de l'activité de promotion immobilière et autres produits et charges opérationnels

5.17.1 Résultat de l'activité de promotion immobilière

Comme indiqué dans les faits marquants, la vente du terrain de Saint-Ouen a généré un résultat se décomposant :

En milliers d'Euros	30/06/2019	30/06/2018
Montant de la vente du terrain	95 000	
Montant des charges engagées	-33 641	
Résultat de l'activité de promotion	61 359	0

5.17.2 Autres produits et charges opérationnels :

En milliers d'Euros	30/06/2019	30/06/2018
Pertes Provision sur locataires	-310	-160
Autres produits	125	194
Autres charges	-54	-38
Autres produits (charges) opérationnels	-239	-4

5.18 Effectifs :

	30/06/2019	30/06/2018
Non cadres	2	2
Cadres	1	1
Effectif	3	3

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

5.19.1 Calcul de la trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018	Variation
Disponibilités	103 682	3 437	100 245
Trésorerie et équivalent de trésorerie	103 682	3 437	100 245
Découvert bancaire	- 1 228	- 622	- 606
Trésorerie nette	102 454	2 814	99 640

5.19.2 Incidence des non flux

En milliers d'euros	Note	30/06/2019	31/12/2018
Immeuble de placement	5.1	- 56	- 280
Titres mis en équivalence	5.3	319	172
Actifs financiers non courants	5.4	174	- 244
Endettement	5.10	- 148	56
Total incidence de non flux		289	- 296

5.19.3 Flux de trésorerie provenant des investissements

En milliers d'euros	Note	30/06/2019
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées immeubles de placement	5.1	2 380
Acquisitions Corporels	5.2	8
Acquisition sur actifs financiers	5.3	5
Acquisition sur titres mis en équivalence	5.4	1 265
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		3 659

5.19.4 Flux de trésorerie provenant de l'activité

	note	30/06/2019	31/12/2018	Variation
Stocks nets	5.5	438	24 135	- 23 697
Créances d'exploitation nettes	5.6	11 543	9 114	2 429
Actifs courants liés à l'exploitation		11 981	33 248	- 21 267
Fournisseurs		2 227	1 174	1 053
Dettes fiscales et sociales		37 548	3 224	34 324
Autres dettes		1 115	1 008	107
Passifs courants liés à l'exploitation		40 890	5 406	35 484
Besoin en fonds de roulement		- 28 909	27 843	- 56 751

5.20 Informations sectorielles :

- Informations par nature

en milliers d'euros	BUREAUX	ENTREPOT	habitation	Holding	HOTEL	MAGASIN	Cumulé 30/06/2019
Revenus locatif	637	645	305	56	1 362	196	3 201
Autres produits d'exploitation	24	0	5	0	- 20	0	9
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 111	- 263	- 99	- 61	- 17	- 98	- 648
Travaux sur immeubles de placements	- 36	- 44	- 24	- 5	- 2	-	- 110
Autres charges d'exploitation	- 136	- 33	- 94	- 1 160	- 257	- 4	- 1 684
Résultat de l'activité de promotion immobilière	-	-	-	61 359	-	-	61 359
Résultat sur vente d'immeuble de placement	1	-	42	- 71	-	-	28
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	874	180	- 586	-	230	- 2 180	1 482
Résultat opérationnel courant	1 253	485	- 452	60 118	1 297	- 2 086	60 615
Immeuble de placement	30 500	25 980	12 203		14 910	26 880	110 473

- Informations par zone géographique

en milliers d'euros	DOM	Région parisienne	Paris	Israel	TOTAL 30/06/2019
Revenus locatif	1 847	865	486	3	3 201
Autres produits d'exploitation	- 20	28	0	-	9
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 152	- 324	- 173	-	- 648
Travaux sur immeubles de placements	- 2	- 71	- 22	- 16	- 110
Autres charges d'exploitation	- 257	- 179	- 1 177	- 72	- 1 684
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	-	61 359	-	-	61 359
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	- 133	105	-	28
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	560	333	- 1 980	257	830
Résultat opérationnel	1 977	61 878	- 2 760	173	61 267
Immeuble de placement	41 630	38 750	27 360	2 733	110 473

5.21 Résultat par action :

Résultat de base	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net Part du Groupe (en K€)	34 717	311
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	11 155 145	11 155 145
Actions auto détenues	44 000	44 000
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	11 111 145	11 111 145
Résultat net par action (euro)	3,12	0,03
Nombre d'action à créer sur conversion d'ORANE	338 837	338 837
Résultat dilué par action (euro)	3,03	0,03

5.22 Etat des garanties et nantissements donnés :

Société concernée	Prêteur	Type	Reste dû au 30.06.19 dans la monnaie de d'origine de l'emprunt	Taux de l'intérêt	Reste dû au 30.06.2019 en Euro	Description des garanties et engagements
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	In fine	6 665 855 Nils	3.65	1 642 K€	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Yaacov Gorsd
Proyect Yeffet Yaffo		PAID	3 513 938 nils	4.4	842 K€	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Yaacov Gorsd

SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2019	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2022	21 275 K€		21 275 K€	- un ratio LTV < à 60% - un montant de Valeur Hors Droits du Patrimoine supérieur ou égal à cent millions d'euros (100.000.000 €).
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2019	5 600 K€	In fine	2 233 K€	
SA VOLTA	PALATINE		950 K€		698 K€	Privilège de prêteur sur le bien situé 4 rue Rivay
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2019	4 000 K€	Amortissable	4 000 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence sur : - l'IMMEUBLE 1 à hauteur de la somme principale de 2.554.971,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 2 à hauteur de la somme principale de 2.490.171,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 3 à hauteur de la somme principale de 1.859.914,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 4 à hauteur de la somme principale de 2.875.114,00 EUR au profit de la BANQUE, l'IMMEUBLE 5 à hauteur de la somme principale de 3.719.830,00 EUR au profit de la BANQUE - Cession Dailly non-signifiée en garantie au profit de la BANQUE des loyers à provenir de la partie de l'IMMEUBLE faisant l'objet de baux professionnels ou commerciaux.
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2027	13 500 K€	In fine	11 763 K€	
SCI SAINT MARTIN	BNP	2023	3 315 K€	Amortissable	1 190 K€	Garantie à première demande recueillie par acte sous seing privé à hauteur de 100 % du crédit est consentie par Foncière Volta. Affectation hypothécaire à hauteur du montant des deux prêts + accessoires évalués à 20 %. Covenant: Sur l'actif lui-même: LTV < 70 %; Sur le Groupe VOLTA: LTV < 75 %
SCI ANF	ING	2026	8 350 K€	Amortissable	6 109 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SARL J HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4 000 K€	Amortissable	2 120 K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SARL J HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4 000 K€	In fine	4 000 K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SCI KLEBER	Banque postale	2031	4 500 K€	Amortissable	3 912 K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SCI SENART	FINAMUR / OSEO	2022	2 500 K€	Amortissable	1 053 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI SENART 2			2 795 K€		1 863 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART2 au profit du crédit bailleur
SCI PRIVILEGE	SOCFIM	2019	3 500 K€	Amortissable	2 900 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble+ gage de 200k€
SCI CRIQUET	SOCFIM	2019	4 200 K€	Amortissable	7 068 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
Etalement commission financement					-480 K€	
Intérêt courus groupe			657 K€		631 K€	
TOTAL					70 333 K€	

- Autres engagements :

Des engagements d'achats d'actions ont été contractés avec des parties liées et sont détaillés au § 5.23 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 :

- DSCR sup ou égal à 110%
- LTV inférieure ou égale à 75% ;
- clause de maintien de l'actionnariat.

5.23 Parties liées

5.23.1 Rémunération des mandataires sociaux

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

5.23.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société pour un montant de 7 518 K€ et ne sont pas rémunérés.

5.23.3 Location à une société ayant un administrateur commun.

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM. Sur la base des états locatifs au 30 juin 2019, ce locataire représente environ 41 % des revenus nets.

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

5.23.4 Autres éléments :

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

La société Financière HG a facturé au cours de l'exercice 81 K€ au titre de prestations de conseils

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.

FONCIERE VOLTA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle**

(Période 1^{er} janvier au 30 juin 2019)

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

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019)

Aux Actionnaires
FONCIERE VOLTA
3, avenue Hoche
75008 Paris

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 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019, 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.

I - 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.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité 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 14 novembre 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Yan Ricaud

Laurence Leboucher