



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 30 juin 2023



SOMMAIRE

ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	3
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 30 JUIN 2023	4
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2023	8
RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	37



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 2023

Jean-Daniel COHEN Président

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE 30 JUIN 2023

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Volta, réuni le 15 novembre 2023 sous la présidence de Monsieur Jean-Daniel Cohen, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2023.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2023

Financement

Le groupe a refinancé un immeuble pour un montant global de 5 984 K€
Suite au refinancement réalisé par le groupe sur les DOM courant 2022, le décaissement d'une nouvelle tranche dédiée à l'actif de Belvédère en Guadeloupe a été réalisé en début d'année et a permis de débloquer plus de 4,7M€ au 30 juin 2023.

Gestion locative

Les revenus locatifs s'élèvent à 3 736K€, en légère croissance(+5.5%) par rapport au 30/06/2022.

Travaux sur les actifs

L'actif de Belvédère continue sa transformation en « retail park » avec une ambition de livraison courant de Q4 2023. L'actif de Gourbeyre a également connu des transformations de surfaces ainsi qu'esthétique (Réfection de l'intégralité du bardage)

Titres mis en équivalence

Au 30 juin 2023, la société Foncière volta a comptabilisé une perte de 1 844 K€ correspondant aux quotes-parts de résultat au titre des mises en équivalence des sociétés SCBSM, IPW, ATK et SCCV Pierre Grenier. Le pourcentage de détention de Foncière Volta sur la société SCBSM est de 22.38 % au 30 juin 2023 contre 22.65% au 31 décembre 2022.

Le pourcentage de détention de Foncière Volta sur la société IPW est de 26.67% au 30 juin 2023, idem que celui du 31 décembre 2022.

Le pourcentage de détention de Foncière Volta sur la société ATK est de 40.67% au 30 juin 2023, idem que celui du 31 décembre 2022.

Le pourcentage de détention de Foncière Volta sur la SCCV Pierre Grenier est de 25.00% au 30 juin 2023, idem que celui du 31 décembre 2022.

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, et les DOM.

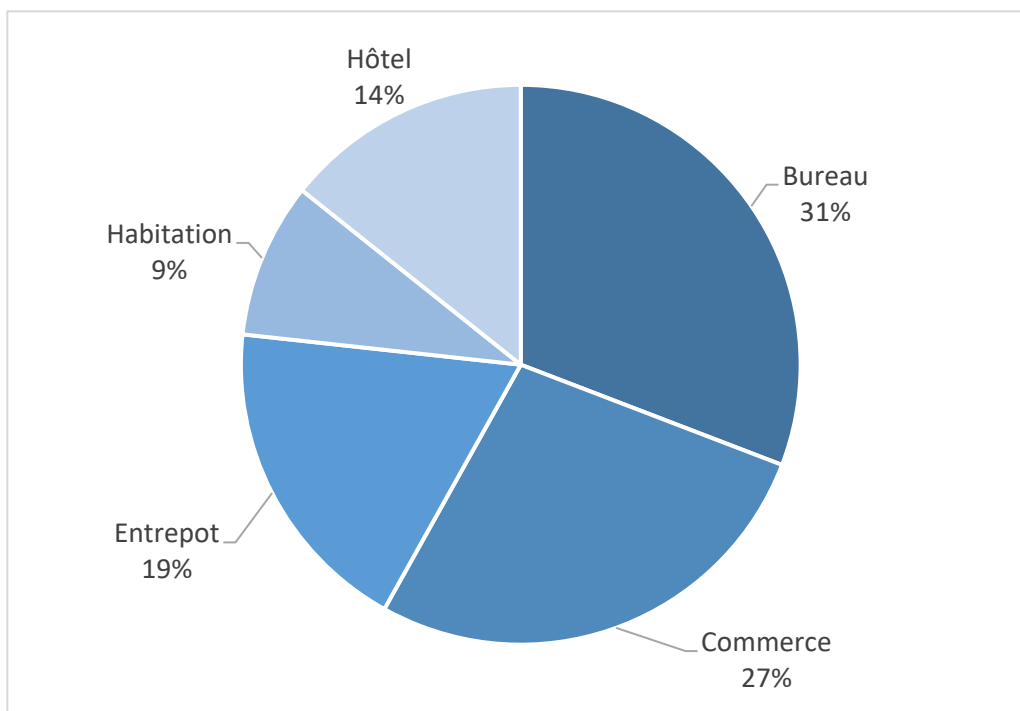
La valeur totale dans les comptes consolidés du patrimoine immobilier de Foncière VOLTA s'élève à 153.2 M€ au 30 juin 2023, en hausse de 1.5 M€ par rapport au 31 décembre 2022. Cette augmentation s'explique par la prise de valeur des actifs existants.

La juste valeur des immeubles de placement est de 120 M€ au 30 juin 2023 contre 118.6 M€ au 31 décembre 2022.

Le patrimoine immobilier se répartit de la manière suivante :

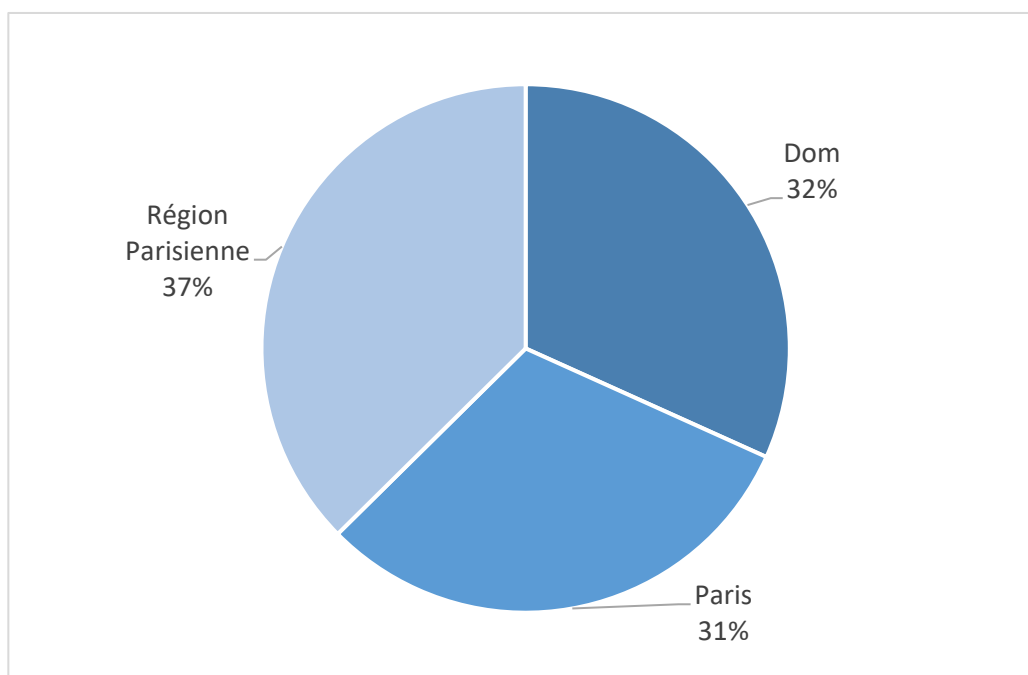
Répartition par secteur d'activité des Immeubles de placement

Sur la base des valeurs d'expertises au 30 juin 23 HD HFA



Répartition par secteur géographique des Immeubles de placement

Sur la base des valeurs d'expertises au 30 juin 23 HD HFA



ACTIF NET REEVALUE

Au titre du premier semestre, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 133 185 K€ au 30 juin 2023 contre 138 120 K€ au 31 décembre 2022.

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	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
(En K€)			
Nb d'actions	11 215 131	11 215 131	11 215 131
Actions à créer après ORANE		-	
Total des capitaux propres - part du Groupe	120 655	135 732	125 327
Impôt différé sur juste valeur des immeubles de placement	12 529	12 909	12 794
ANR de liquidation EPRA	133 185	148 641	138 120
ANR par action HD	11,88	13,25	12,32

PRINCIPAUX AGREGAT DU BILAN

Ratio Loan to value	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Immeuble de placement	120 035	116 795	118 660
TOTAL des actifs	120 035	116 795	118 660
Emprunts portant intérêts (1) - part à plus d'un an	82 110	70 381	61 546
Endettement promotion	-15 134	-	6 460
Dépôts de garantie	-1 961	-	2 106
Comptes courants	-154	-	155
Emprunts portant intérêts (1) - part à moins d'un an	14 935	18 412	27 547
Endettement promotion	-6 400	-	-12 955
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	-4 890	-	2 595
Trésorerie	-8 095	-	19 110
TOTAL endettement (1)	60 411	45 472	54 797
LTV	50,33%	38,88%	46,18%

(1) comprend les emprunts bancaires et dettes locatives (hors endettement de promotion immobilière), les découverts bancaires et la trésorerie et équivalent de trésorerie. Les comptes courants des actionnaires ne sont pas intégrés.

PRINCIPAUX AGREGAT DU COMPTE DE RESULTAT

Données consolidées	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs-stabilisés	2 963	2 922
Revenus locatifs-développement	772	619
Résultat opérationnel courant, hors impact valorisations et résultat des activités de promotions	936	1 397
Variation de valeur / dépréciation des immeubles	-1 607	4 020
Résultat net part du Groupe	-5 893	7 614
Valeur des Immeubles de placement HD	120 035	116 795

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 de juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2023 de -1 607 K€.

Les risques décrits dans le rapport annuel portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 n'ont pas évolué.

Les éléments relatifs aux parties liées sont décrits dans la note 5.22 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Sur le périmètre des DOM, fin du tirage pour l'actif Belvédère pour un total cumulé de 6,2M€
- Le groupe a obtenu la fin du tirage pour l'actif Belvédère. La dernière tranche de ce même financement lancée en 2022 pour les DOM a été tirée sur le mois de septembre 2023, pour un total de 3,4M€
- Plusieurs actifs parisiens pourraient être concernés par des travaux significatifs à venir. Le travail d'évaluation de ces travaux, de leurs impacts et des délais de mise en œuvre sont encore en cours d'étude.

PERSPECTIVES DU SECOND SEMESTRE 2022

- L'actif Belvédère doit être livré dans le temps prévu (courant Q4), certains locataires ont déjà commencé les travaux d'aménagement afin d'ouvrir sur cette fin d'année.
- Le groupe continue de travailler pour améliorer la performance de ses actifs et travaille notamment sur son endettement suite à l'évolution des taux afin de continuer à maîtriser sa charge financière.

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2023

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE SEMESTRIELLE EN NORMES
IFRS**

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS			
Immeubles de placement	5.1	120 035	118 660
Autres immobilisations corporelles	5.2	104	104
Titres mis en équivalence	5.3	56 405	55 928
Actifs financiers non courants	5.4	17 754	20 400
Actifs non courants		194 297	195 091
Stock	5.5	33 165	33 062
Créances clients et comptes rattachés	5.6.1	4 474	4 005
Autres créances	5.6.2	7 519	7 164
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	8 095	5 844
Actifs courants		53 253	50 076
TOTAL ACTIFS		247 551	245 168
PASSIF			
Capital social	5.8	22 430	22 430
Réserves	5.8	102 896	100 614
Résultat net part du Groupe		-5 893	2 282
Capitaux propres Groupe		120 655	125 327
Intérêts minoritaires	5.8		
Total des Capitaux propres		120 655	125 327
Provisions non courantes	5.9	6 298	5 811
Passifs d'impôts différés	5.10	15 565	15 829
Passif financier non courant	5.11.1	82 110	61 546
Autres dettes non courantes	5.11.1	0	0
Total des passifs non courants		103 973	83 187
Dettes fournisseurs	5.19.3	1 979	2 727
Autres dettes courantes	5.19.3	6 008	6 381
Passifs financiers courants	5.11.1	14 935	27 547
Total des passifs courants		22 922	36 655
TOTAL PASSIF		247 551	245 168

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		
				Groupe	Hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2021	22 430	3 387	100 910	126 727	0	126 726
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		7 614		7 614		7 614
Affectation du résultat		-3 387	3 387	0		0
Titres d'auto contrôle			-62	-62		-62
Autres variations des titres mis en équivalence		1 455		1 455		1 454
Capitaux propres au 30/06/2022	22 430	9 069	104 235	135 734	0	135 732
Distribution de dividende			-5 695	-5 695		-5 695
Résultat net de l'exercice		-5 332		-5 332		-5 332
Affectation du résultat		0	0	0		0
Titres d'auto contrôle			-18	-18		-18
Autres variations des titres mis en équivalence		639		639		639
Capitaux propres au 31/12/2022	22 430	4 376	98 522	125 327		125 327
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		- 5 893		-5 893		-5 893
Affectation du résultat		-4 376	4 376	0		0
Titres d'auto contrôle				0		0
Autres variations des titres mis en équivalence		1 222		1 222		1 222
Capitaux propres au 30/06/2023	22 430	-4 671	102 898	120 655	0	120 655

Compte de résultat consolidé semestriel

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Revenus locatifs - actifs stabilisés		2 963	2 922
Revenus locatifs - actifs en développement		772	619
Revenus	5.13	3 736	3 541
Autres produits d'exploitation		14	67
Total Produits des activités ordinaires	5.13	3 750	3 607
Charges opérationnelles	5.14	-2 813	-2 210
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT avant variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat sur vente d'immeuble de placement		936	1 397
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	1 030
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	-1 607	4 020
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		-671	6 448
Autres produits et charges opérationnels	5.17	-246	-410
RESULTAT OPERATIONNEL		-917	6 038
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3	- 1 844	5 173
RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		-2 760	11 212
Coût de l'endettement financier net	5.15.1	-2 025	-1 344
Autres produits et charges financières	5.15.1	-1 270	127
RESULTAT AVANT IMPÔTS		-6 055	9 994
Charges d'impôts	5.16	162	- 2 380
RESULTAT		-5 893	7 614
<i>dont :</i>			
- part du Groupe		-4 050	7 614
- part des minoritaires		0	0
Résultat de base par actions		-0,53	0,68
Résultat dilué par actions		-0,56	0,72

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Résultat net de la période	-5 893	7 614
Eléments non recyclables en résultat		
QP des gains et pertes sur éléments non recyclable	1 222	1 455
Eléments recyclables en résultat		
Ecart de conversion		
Cession titres minoritaires		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	1 222	1 455
Résultat global total de la période	-4 671	9 068

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES SEMESTRIEL

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>				
RESULTAT NET		-5 893	7 614	2 282
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.1	1 607	-4 020	-5 495
Dotations aux amortissements	5.2		2	2
Résultat mise en équivalence	5.3	1 844	-5 174	-2 791
Valeur nette comptable des actifs cédés	5.1		7 900	7 900
Dividende des sociétés mises en équivalence	5.3	400		
Prix de cession des immeubles de placement	5.1		-8 300	-8 300
Dépréciation des actifs financiers	5.15	1 489		
Cession des actifs financiers	5.19.2		-1 880	-2 438
Variation des provisions nette de reprises	5.9			5 307
Capacité d'autofinancement après le coût de la dette financière nette et impôts		-553	-735	-3 534
Coût de l'endettement financier net	5.15	2 025	1 344	3 164
Charges / produits d'impôts différés	5.10	-264	-346	380
Capacité d'autofinancement avant le coût de la dette financière nette et impôts		1 208	1 121	10
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.19.3	-1 714	2 643	-1 551
Flux net de trésorerie généré par l'activité		-506	-218	-1 541
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>				
Acquisition d'immobilisations	5.19.2	-4 139	-1 914	-4 795
Variation du BFR d'investissement	5.5	-103	7 339	7 249
Cessions d'immobilisations nettes	5.19.2	1 072	10 180	10 739
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-3 169	15 605	13 192
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>				
Dividendes reçus				-5 695
Remboursement des emprunts	5.11.2.2	-4 015	-12 009	-18 633
Emprunts obtenus	5.11.2.1	10 704	5 006	10 362
Variation des dépôts de garanties	5.11.2.1	93	-252	-489
Intérêts financiers versés	5.15	-1 258	-720	-2 923
Ventes (rachats des actions propres)	5.8.5		-60	-80
Variations des comptes courants / autres dettes non courantes	5.11.2.1		-90	-89
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		5 522	-8 125	-17 941
Variation nette de la trésorerie	5.19.1	1 847	7 262	-6 290
Trésorerie nette en début d'exercice		4 376	10 665	10 665
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	5.19.1	6 223	17 928	4 376

Notes annexes aux états financiers consolidés

pour l'exercice clos le 30 juin 2023

<p><i>NOTE 1. DECLARATION DE CONFORMITE</i>..... 15</p> <p><i>NOTE 2. ÉVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE ET FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE</i> 15</p> <p><i>NOTE 3. METHODES COMPTABLES</i> 16</p> <p>3.1 REFERENTIEL COMPTABLE 16</p> <p>3.2 PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS 17</p> <p>3.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES 17</p> <p>3.4 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8) 18</p> <p><i>NOTE 4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION</i>..... 19</p> <p>4.1 LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES 19</p> <p>4.2 VARIATION DE PERIMETRE 19</p> <p><i>NOTE 5. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT</i>..... 20</p> <p>5.1 IMMEUBLE DE PLACEMENT : 20</p> <p>5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES 20</p> <p>5.3 TITRES MIS EN EQUIVALENCE 21</p> <p>5.4 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS : 22</p> <p>5.5 STOCKS: 23</p> <p>5.6 CREANCES D'EXPLOITATION : 23</p> <p>5.6.1 CREANCES CLIENTS 23</p> <p>5.6.2 AUTRES CREANCES 24</p> <p>5.7 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE 25</p> <p>5.8 CAPITAUX PROPRES 25</p> <p>5.8.1 CAPITAL 25</p> <p>5.8.2 RESERVES : 25</p> <p>5.8.3 DIVIDENDES : 25</p> <p>5.8.4 INTERETS MINORITAIRES : 25</p> <p>5.8.5 ACTIONS PROPRES : 25</p> <p>5.9 PROVISIONS NON COURANTES : 26</p> <p>5.10 IMPOTS DIFFERES PASSIF : 26</p> <p>5.11 DETTES FINANCIERES 27</p> <p>5.11.1 TABLEAU D'ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES 27</p> <p>5.11.2 TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES : 28</p> <p>5.11.2.1 TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANT 28</p>	<p>5.11.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS 28</p> <p>5.12 ENDETTEMENT AUPRES DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS 29</p> <p>5.13 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES : . 29</p> <p>5.14 CHARGES OPERATIONNELLES : 29</p> <p>5.15 COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER 30</p> <p>5.15.1 DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT 30</p> <p>5.15.2 DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITES DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITE CONSOLIDE 31</p> <p>5.16 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET DIFFERES : 32</p> <p>5.16.1 DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPOT : 32</p> <p>5.16.2 RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPOT : 32</p> <p>5.17 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS : 32</p> <p>5.18 NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDE DU GROUPE FONCIERE VOLTA : 33</p> <p>5.18.1 CALCUL DE LA TRESORERIE 33</p> <p>5.18.2 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS 33</p> <p>5.18.3 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE 33</p> <p>5.19 INFORMATIONS SECTORIELLES : 34</p> <p>5.20 RESULTAT PAR ACTION : 34</p> <p>5.21 ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNES : 35</p> <p>5.22 PARTIES LIEES 36</p> <p>5.22.1 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX 36</p> <p>5.22.2 COMPTES COURANTS D'ASSOCIES 36</p> <p>5.22.3 LOCATION A UNE SOCIETE AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN 36</p> <p>5.22.4 AUTRES ELEMENTS : 36</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Note 1. Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés de FONCIERE VOLTA sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 30 juin 2023.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 15 novembre 2023.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr

Note 2. Événements significatifs de la période et faits postérieurs à la clôture

Événements significatifs

Refinancement

Le groupe a finalisé le refinancement de KLEBER CIMAROSA pour un montant de 5 984 K€.

Tirage partiel d'une nouvelle tranche pour l'actif Belvédère

Le groupe a obtenu un déblocage pour un montant de 4 721 K€.

Dépréciation des titres Y BOX

Compte tenu du cours de bourse au 30 juin 2023 de la société Y BOX, le groupe a constaté une perte de valeur de 1 485 K€ sur cet actif financier.

Faits postérieurs à la clôture

Fin du tirage pour l'actif Belvédère

Le groupe a obtenu la fin du tirage pour l'actif Belvédère.

Déblocage de la dernière tranche liée au refinancement des périmètre des DOM initié en 2022.

Le groupe a obtenu la fin du financement des sociétés du périmètre des DOM pour un montant total de 3 418 K€.

Plusieurs actifs parisiens pourraient être concernés par des travaux significatifs à venir. Le travail d'évaluation de ces travaux, de leurs impacts et des délais de mise en œuvre sont encore en cours d'étude.

Note 3. Méthodes comptables

3.1 Référentiel comptable

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2023 portant sur la période de 6 mois clos au 30 juin 2023 de la société 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 2022.

Les principes comptables au 30 juin 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2023.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2023 :

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2023 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés de Foncière Volta au 30 juin 2023. Elles concernent principalement :

- IFRS 17 et amendement « Contrat d'assurance »
- Autres amendements relatifs aux normes suivantes :
 - ✓ IAS 1 : Informations sur les méthodes comptables
 - ✓ IAS 8 : Définition des estimations comptables.
 - ✓ IAS12 : Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1 er janvier 2023, mais non anticipée par le groupe

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2023 :

- IAS 1 : Classement des passifs en tant que courant et non courant
- IAS7 et IFRS 7 : informations sur les accords de financement des fournisseurs
- IAS12 : Exception temporaire à la comptabilisation des impôts différés résultant de la mise en œuvre des règles du Pilier Deux de l'OCDE.
- IFRS 16 : dette de location dans une transaction de cession bail

Une étude des impacts et des conséquences pratiques de l'application de ces amendements de normes est en cours. Cependant, ceux-ci ne présentent pas de dispositions contraires aux pratiques comptables actuelles du Groupe.

Le Groupe étudie également les impacts et conséquences pratiques des décisions définitives de l'IFRIC prises au premier semestre, qui ne devraient pas être significatifs.

3.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés semestriels résumés 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 semestriels résumés sont présentés en milliers d'Euros. Les tableaux comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Les états financiers consolidés semestriels résumés au 30 juin 2023 comprennent à titre comparatif le compte de résultat du premier semestre 2023 et le bilan au 31 décembre 2022.

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 et valeur de réalisation des immeubles achevés en stock :

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 et de ses stocks achevés. 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 2023 par CUSHMAN&WAKEFIELD, IMMO CONSULTING à l'exception de biens acquis sur le semestre, qui sont valorisés à leur valeur de marché.

Pour les biens en stocks en cours de développement, le management exerce des jugements pour déterminer si le projet est profitable ou non au regard de la valeur de réalisation.

- 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.

- Provisions courantes et non courantes

Une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Le montant de la provision représente la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

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
 - Commerces
 - Bureau
 - Logements
 - Hôtel
 - Holding
 - Promotion immobilière

Note 4. Périmètre de consolidation

4.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	Méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
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
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI PRIVILEGE (1) (3)	432 938 439	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
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) (2)	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) (2)	429 215 148	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI KLEBER CIMAROSA (4)	423 424 571	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SAS VOLTA INVEST	882 243 280	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCCV DOCKS 2	883 026 882	IG	0,00	0,00	0,00	0,00
SCI ATK (1)	512 294 737	MEE	40,67	40,67	40,67	40,67
SCBSM	775 669 336	MEE	22,38	22,65	22,38	22,65
IPW		MEE	26,67	26,67	26,67	26,67
Y BOX		NC	7,40	7,25	7,40	7,25
SAS ROSIERS 2020	824 719 959	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI BASFROIS	891 010 142	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SNC PARIS VOLTA	887 543 767	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCCV PIERRE GRENIER	844 186 676	MEE	25,00	25,00	25,00	25,00

(1) Filiale de la SAS WGS

(2) Apport à la SAS WGS

(3) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

(4) Filiale de la SCI Paris XVI

IG : Intégration globale / MEE : Mise en équivalence / NC Non Consolidé

4.2 Variation de périmètre

Le périmètre au 30 juin 2023 est composé de 21 sociétés dont la société mère consolidante contre 21 au 31 décembre 2022.

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

5.1 Immeuble de placement :

En milliers d'euros	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2021	112 660
Acquisitions	505
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 495
Solde au 31 décembre 2022	118 660
Acquisitions	2 982
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 607
Solde au 30 juin 2023	120 035

5.2 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2021	105
Acquisition et dépenses capitalisées	
Dotations	-2
Solde au 31 décembre 2022	104
Acquisition et dépenses capitalisées	
Reclassement en immeuble de placement	
Solde au 30 juin 2023	104

5.3 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2022	Acquisition	Impact capitaux propres	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 30/06/2023	Provision des titres mis en équivalence 30 /06/2023	Date de clôture
SA SCBSM	22,38%	55 916	1 012	823	1 357	56 394		30/06/2023
SCI ATK	40,67%	11				11		31/12/2021
SCCV PIERRE GRENIER	25,00%						-676	31/12/2021
IPW	26,67%	0					-314	31/12/2021
Total		55 927	1 012		-400	56 405	-648	

Ce poste comprend principalement :

- La quote-part des capitaux propres réévaluée 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.
- La quote-part des capitaux propres réévaluée de la société IPW valorisée sur la base de la situation semestriel.
- La quote-part des capitaux propres réévaluée de la SCCV Pierre Grenier valorisée sur la base de la situation semestriel.

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

	Scbsm (12 mois)
Immeuble de placement :	420.9
Revenus du patrimoine :	17.2
Résultat net part du Groupe :	9.3

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	Prêts participatifs et autres	Dépôts et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2020	2 553	4 003	116	2	6 674
Acquisition		3 735		4	3 739
Apports	1 206				1 206
Activation des promesses			-115		-115
Dépréciation nette de reprise des actifs financiers	1 308				1 308
Valeur nette au 31/12/2021	5 067	7 738	1	6	12 813
Acquisition	99	142	3 200	600	4 041
Apports			3 546		3 546
Dépréciation nette de reprise des actifs financiers					
Valeur nette au 31/12/2022	5 166	7 877	6 746	606	20 400
Acquisition	90	57			148
Apports			-1 072		-1 072
Reclassement courant non courant			-229		-229
Dépréciation nette de reprise des actifs financiers	-1 489				-1 489
Valeur nette au 30/06/2023	3 768	7 934	5 445	606	17 758

Au 30 juin 2023 :

- Les titres de participation non consolidés correspondent à la quote-part dans la société Y BOX.
- Les créances rattachées aux participations concernent des avances de trésorerie accordées à la société IPW pour 4 377 K€ et l'avance versée à la SCCV Pierre Grenier pour 3 557 K€.
- Les prêts participatifs et autres pour un montant de 5 445 K€ sont rattachés à R2 Invest pour 1 500 K€, le solde Docks du par Foch Partners pour 2 474 K€ (contre 3 546 K€ au 31 décembre 2022) et des créances à plus d'un an sur Fonciere Vindi (871 K€) et Foch Partners (600 K€).
- Le dépôt de garantie concerne une caution gage sur espèce de de 600 K€ suite au financement obtenu pour les actifs détenus dans les DOM.

5.5 Stocks:

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2022	Reclassement	Investissement de la période	Valeur au 30/06/2023
Immeuble en marchands de biens	32 342		103	32 445
Projets d'acquisition en cours et immeuble en construction/ travaux	720			720
TOTAL	33 062		103	33 165

Les « Travaux en cours » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains/immeubles, les frais annexes, les taxes, le coût des VRD (Voirie Réseaux Divers), le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers, les frais financiers ainsi que les honoraires en vue de vendre les programmes immobiliers

À chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagées sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires. Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, peuvent être incorporés aux stocks.

5.6 Créances d'exploitation :

5.6.1 Créances clients

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2023	Provision au 30/06/2023	Valeur nette au 30/06/2023	Valeur nette au 31/12/2022	Variation
Clients et comptes rattachés	5 881	1 407	4 474	4 005	469

Au 30 juin 2023, la ventilation de la valeur brute et de la provision pour dépréciation des créances clients, en fonction de l'ancienneté des créances, s'analyse de la façon suivante :

En milliers d'euros	Valeur brute des créances	Dépréciation	Valeur nette des créances
Non échues	4 474		4 474
TOTAL	4 474		4 474
Echues			
- moins de 3 mois			
- plus de 3 mois	1 407	1 407	0
TOTAL	1 407	1 407	0
TOTAL	5 881	1 407	4 474

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

Provisions au 31/12/2021	654
Dotations	608
Provisions utilisées	-42
Provisions non utilisées	
Provisions au 31/12/2022	1 221
Dotations	293
Provisions utilisées	-107
Provisions non utilisées	
Provisions au 30/06/2023	1 407

5.6.2 Autres créances

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2023	Provision au 30/06/2023	Valeur nette au 30/06/2023	Valeur nette au 31/12/2022	Variation
Créances sociales et fiscales	2 172		2 172	1 686	486
Autres créances	4 959		4 959	5 270	-311
Charges constatées d'avance	388		388	209	179
Total des autres créances	7 519		7 519	7 165	354

5.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2023, la trésorerie est composée intégralement de comptes courants bancaires et de valeur mobilière de placement.

5.8 Capitaux propres

5.8.1 Capital

Au 30 juin 2023, le capital est de 22 430 262 €uros, divisé en 11 215 131 actions de 2 €uros chacune.

En euros	31/12/2022	Augmentation	Diminution	30/06/2023
Nb d'actions	11 215 131			11 215 131
Valeur nominale	2,00			2,00
Capital social	22 430 262	0	0	22 430 262

5.8.2 Réserves :

Au 30 juin 2023, les réserves sont constituées :

- de la réserve légale, des réserves consolidées
- de la prime d'émission
- des résultats des exercices antérieurs

5.8.3 Dividendes :

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

5.8.4 Intérêts minoritaires :

Il n'y a pas d'intérêts minoritaires dans le Groupe.

5.8.5 Actions propres :

Au cours de l'exercice, aucun flux net de trésorerie n'a été généré sur les actions propres.

La part du capital social se résume de la façon suivante :

<i>(En nombre d'actions)</i>	Réalisation 30/06/2023	Réalisation 31/12/2022
Détention à l'ouverture	670 568	659 252
Augmentation de la période	0	11 316
Cession sur la période		
Détention à la clôture	670 568	670 568

5.9 Provisions non courantes :

En milliers d'euros	Provisions non courantes	Provision titres mis en équivalence	Provisions non courantes totales
Provisions au 31/12/2021	0	5	5
Entrée de périmètre			
Dotations	5 307	499	5 806
Reclassement titres équivalence			
Provisions non utilisées			
Provisions au 31/12/2022	5 307	504	5 811
Entrée de périmètre			
Dotations		487	487
Reclassement titres équivalence			
Provisions non utilisées			
Provisions au 30/06/2023	5 307	991	6 298

Au 30 juin 2023, la provision pour titres mis en équivalence concerne le pourcentage de détention sur situation nette de la société SCVV Pierre Grenier et IPW -cf note 7-3 . La SCCV Pierre Grenier porte un programme immobilier à Boulogne.

Au 31 décembre 2022, le groupe, au regard de certaines procédures en cours dans les DOM, a provisionné un montant global de 5 307K€. Au 30 juin 2023, le Groupe n'a pas eu connaissance d'éléments nouveaux sur ces procédures.

5.10 Impôts différés Passif :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-22	Impact p&l	Solde 30-juin-23
Juste valeur des immeubles	12 794	-264	12 529
IFRS16	452	32	484
Franchise de loyer	295	-2	293
Provisions sur créances intra groupe	1 887		1 887
IFRIC 21		-30	-30
IFRS 9	401		401
Passifs d'impôts différés	15 829	-265	15 565

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 2023					Solde au 31 12 2022		
	TOTAL	Part courante (moins d'un an)	Part non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	TOTAL	Part courante (moins d'un an)	Part non courante
Emprunts bancaires	51 676	1 704	49 972	36 978	12 994	43 811	1 542	42 270
Emprunts obligataires	16 229	-178	16 407	16 407		16 178	-104	16 282
Ligne de financement Promotion immobilière	19 358	6 400	12 958	12 958		19 320	19 320	0
Contrat dettes locatives	904	247	657	657		1 402	431	971
Total Endettement (a)	88 168	8 173	79 994	67 000	12 994	80 711	21 188	59 523
Dépôts de garantie	1 961		1 961	1 961	1 961	1 868		1 868
Comptes courants	155		155	155	155	155		155
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	4 890	4 890	0	0	4 890	4 890	4 890	0
Découverts bancaires	1 872	1 872	0		1 872	1 469	1 469	0
Total Autres passifs Financiers (b)	8 878	6 762	2 116	2 116	0	8 382	6 359	2 023
TOTAL passif financier (c= a+b)	97 045	14 935	82 110	69 116	12 994	89 093	27 547	61 546
Dont organismes de financement	88 168	8 173	79 994	67 000	12 994	80 711	21 188	59 523
Dont actionnaires / Orane / autres dettes non courantes	5 045	4 890	155	155	-	5 045	4 890	155
Dont découvert bancaire	1 872	1 872	-	-	-	1 469	1 469	-
Dont dépôt garantie	1 961	-	1 961	1 961	-	1 868	-	1 868

5.11.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes :

5.11.2.1 Tableau de variation des passifs financiers non courant

	Capital restant dû au 31/12/2022	Emission d'emprunt	Reclassement	Effet non cash	Rbt emprunts	Capital restant dû au 30/06/2023
Emprunts auprès des ets de crédit (a)	42 270	10 705	-128	820	-3 517	50 150
Emprunt obligataire (b)	16 282			-53		16 229
Financement ligne de crédit pour promotion immobilière (c)	0		12 958			12 958
Emprunts sur crédit bail (d)	971		-314			657
Total Endettement bancaire (e=a+b)	59 523	10 705	12 516	767	-3 517	79 994
Dépôts et cautionnements reçus (f)	1 868	93				1 961
Compte courant actionnaires (g)	154					154
PASSIF FINANCIER NON COURANT (h=e+f+g)	61 546	10 798	12 516	767	-3 517	82 110

5.11.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

	Capital restant dû au 31/12/2022	Emission d'emprunt	Reclassement	Effet non cash	Rbt emprunts	Capital restant dû au 30/06/2023
Emprunts portant interet (courant) (a)	1 437		89			1 526
Financement ligne de crédit pour promotion immobilière (b)	19 320		-12 920			6 400
Emprunts sur crédit bail (c)	431		314		-499	247
Total endettement bancaires (d=a+b+c)	21 188	0	-12 516	0	-499	8 173
Dettes pour acquisition actifs financiers (e)	4 890					4 890
Découverts bancaires (f)	1 469		403			1 872
DETTES COURANTES (g=d+e+f)	27 547	0	-12 113	0	-499	14 935

(a) Endettement bancaires	21 188	0	-12 516	0	-499	8 173
---------------------------	--------	---	---------	---	------	-------

5.12 Endettement auprès des établissements financiers.

En K€	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Endettement auprès des établissements bancaires et organismes de crédit	5.11.2.1	68 810	59 523
Ligne de financement promotion immobilière	5.11.2.2	19 358	21 188
Endettement brut		88 168	80 711
Découverts bancaires		1 872	1 469
Trésorerie et équivalent		-8 095	-5 845
Endettement net à la clôture		81 945	76 336

5.13 Produits des activités ordinaires :

La quote-part des revenus locatifs est constituée des loyers conformément à IFRS 16 et à la quote-part de service (charges locatives) selon IFRS 15. Pour rappel, le groupe Foncière Volta agit en qualité d'agent.

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022	Variation
Revenus locatifs sur actifs stabilisés	2 963	2 922	41
Revenus locatifs sur actifs en développement	772	619	153
Revenus	3 736	3 541	195
Ventes promotion immobilière Autres produits d'exploitation	14	67	-53
Produits des activités ordinaires	3 750	3 608	142

Le principal locataire, à savoir le Groupe Cafom, représente environ 22% des revenus locatifs.

5.14 Charges opérationnelles :

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022	Variation
Charges d'exploitation rattachées à l'exploitation des actifs	-1 447	-993	-454
Travaux sur immeubles	-285	-320	35
Autres charges d'exploitation	-1 081	-897	-184
Charges opérationnelles	-2 813	-2 210	-603

5.15 Coûts de l'endettement financier

5.15.1 Décomposition des coûts de l'endettement

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Intérêts des emprunts bancaires	-2 025	-1 344
Intérêts des emprunts obligataires		
Intérêts des comptes courants d'associés		
Intérêt et charges assimilées	-2 025	-1 344
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents		
Coût de l'endettement financier	- 2 025	- 1 344
Autres produits financiers	219	127
Impact des instruments de couverture (Swap)		
Plus ou moins-value de cession d'actifs financiers non courant		
Autres charges financières (dépréciation nette de reprise des actifs financiers)	-1 489	
Autres produits et charges financières	-1 270	127

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

Sociétés	Imputation	Nature	Date d'emprunt	Durée	Interets	Taux	Montant emprunté	Dettes au 30/06/2023
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt obligataire	déc-21	5 ans	Annuel	Taux fixe 4.50%	16 500 K€	16 500 K€
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt hypothécaire	déc-13	12 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2.5%	950 K€	445 K€
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt hypothécaire	déc-19	6 ans	Semestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2,2%	2 450 K€	2 175 K€
SA FONCIERE VOLTA	Holding	Emprunt hypothécaire	juin-20	5 ans	Infine le 06/05/2025	EURIBOR 3 MOIS + 1,1%	5 000 K€	5 000 K€
SAS VOLTA Investissement	Promotion	Ligne de crédit	avril-20	3 ans	Infine 04/2026	Taux d'intérêt EURIBOR 3 mois +2,60 % l'an	12 399 K€	12 403 K€
SAS VOLTA Investissement	Promotion	Ligne de crédit	juil-20	3 ans	Infine 04/2026	Taux d'intérêt EURIBOR 3 mois +2,60 % l'an	559 K€	555 K€
SAS VOLTA Investissement	Promotion	Emprunt hypothécaire	juil-20	3 ans	Infine 10/2023	Taux d'intérêt euribor + 3% l'an	6 400 K€	6 400 K€
SAS WGS	Holding	Emprunt Amortissable	Jui-22	15 ans	Linéaire semestriel	TIE 3,052 %	5 356 K€	5 356 K€
SAS WGS	Holding	In fine	Jan-23	15 ans	Linéaire semestriel	TIE 3,052 %	4 721 K€	4 721 K€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	Habitation	Emprunt hypothécaire	mai-22	12 ans	Linéaire Trimestriel	Taux fixe 1,93%	5 000 K€	4 990 K€
SCI ANF	Bureaux	Emprunt hypothécaire	déc-20	15 ans	Amortissement progressif trimestriel sur 60 échéances.	Taux fixe 2.25%	6 600 K€	5 729 K€
SARL J.HOCHE	Bureaux	Emprunt hypothécaire	juil-20	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,10 %	10 000 K€	10 000 K€
SCI BASFROIS	Bureaux	Emprunt hypothécaire	Avril-21	18 ans	trimestriel	Taux fixe 2,30%	1 650 K€	1 479 K€
SCI KLEBER	Bureaux	In fine	Mars-23	5 ans	Trimestriel	Taux euribor + 1,5%	5 985 K€	5 985 K€
SCI SENART 2	Hôtel	Crédit-bail	déc-14	12 ans	Trimestriel	PBE	3 695 K€	904 K€
SNC CRIQUET	Hôtel	Ligne de crédit	nov-20	7 ans	Trimestriel	Taux 1,9%+euribor 3 ans	6 600 K€	6 033 K€
Etalement commission financement	Holding							-1 556 K€
Intérêts courus	Holding							1 049 K€
TOTAL (1) (note 5.12)								88 168 K€

5.16 Impôts sur les bénéfices et différés :

5.16.1 Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Impôts exigibles	-102	- 2 727
Impôts différés	-264	347
Charges d'impôts globale	162	- 2 381
Résultat d'ensemble	-5 893	7 614
Résultat net avant impôts	- 6 055	9 994
Taux d'impôts effectif moyen	2,68%	23,82%

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	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net	-5 893	7 614
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	-162	2 381
Résultat des sociétés mis en équivalence	1 844	-5 174
Résultat taxable	-4 212	4 821
Taux d'impôts courant en France	25,83%	25,83%
Charge d'impôt théorique	-1 088	1 245
Différences permanentes	926	1 136
Déficit non activé		
Charges (produits) d'impôt comptabilisés	-162	2 381

5.17 Autres produits et charges opérationnels :

En milliers d'Euros	30/06/2023	30/06/2022
Pertes Provision sur locataires net	- 186	- 321
Reprise de provision courante		20
Autres produits		20
Autres charges	- 60	- 109
Autres produits (charges) opérationnels	- 246	- 410

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

5.18.1 Calcul de la trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	Variation
Disponibilités	5 369	5 600	-231
Valeurs mobilières de placement	2 726	245	2 482
Trésorerie et équivalent de trésorerie	8 095	5 845	2 250
Découvert bancaire	-1 872	-1 469	-403

Trésorerie nette	6 223	4 376	1 847
-------------------------	--------------	--------------	--------------

5.18.2 Flux de trésorerie provenant des investissements

En milliers d'euros	Note	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Immeuble de placement	5.1.1	2 982	115	505
Titres mis en équivalence	5.3	1 011	29	2 544
Titres mis en équivalence non décaissé				-2 295
Actifs financiers non courants	5.4	147	1 770	4 041
Montant des investissements		4 140	1 914	4 795

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Prix de cession des actifs financiers	1 072	3 246	1 880
Prix de cession des immeubles de placement	0		8 300
Montant des cessions d'immobilisations	1 072	3 246	10 180

5.18.3 Flux de trésorerie provenant de l'activité

En milliers d'euros	30/06/2023	Reclassement courant / non courant	30/06/2023	31/12/2022	Variation
Créances d'exploitation nettes	11 993	-229	11 764	11 770	594
Actifs courants liés à l'exploitation	11 993	-229	11 764	11 770	594
Fournisseurs	1 979		1 979	2 727	-748
Dettes fiscales et sociales	2 732		2 732	3 145	-413
Autres dettes	3 276		3 276	3 236	40
Passifs courants liés à l'exploitation	7 987		7 987	9 108	-1 121
Besoin en fonds de roulement	4 006	-229	3 777	2 062	1 715

5.19 Informations sectorielles :

- Informations par nature

En milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Logements	Holding	Commerce	Hôtel	Promotion	30/06/2023
Revenus locatif	942	668	389		1 418	319		3 736
Autres produits d'exploitation					14			14
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	-252	-233	-203	-371	-337	-51		-1 447
Travaux sur immeubles de placements	-16	-134	-32	-6	-97			-285
Autres charges d'exploitation	-10	-20	-43	-457	-652	-1		-1 184
Résultat sur ventes d'immeuble de placement					103			103
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-4 237	-575	-326	1 935	1 221	375		-1 607
Résultat opérationnel courant	-3 574	-293	-215	1 101	1 669	641		-671
Immeuble de placement	39 235	34 910	10 780		17 960	17 150		120 035

En milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Logements	Holding	Commerce	Hôtel	Promotion	30/06/2022
Revenus locatif	904	586	358	0	1 377	315	0	3 541
Autres produits d'exploitation	0	0	2	65	0	0	0	67
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	-143	-149	-203	-393	-73	-32	0	-993
Travaux sur immeubles de placements	-22	-22	-51	-19	-205	-1	0	-320
Autres charges d'exploitation	-62	-51	-69	-911	197	-1	0	-897
Résultat sur ventes d'immeuble de placement	1	0	0	0	1 030	0		1 031
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 900	530	-51	-9	-500	150	0	4 020
Résultat opérationnel courant	4 577	894	-13	-1 267	1 826	432	0	6 448
Immeuble de placement	40 360	31 070	10 935		17 330	17 100		116 795

5.20 Résultat par action :

Résultat de base	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net Part du Groupe (en K€)	-5 893	7 614
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	11 215 131	11 215 131
Actions auto détenues	-670 568	- 668 252
Nombre d'action à créer sur conversion d'ORANE		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	10 544 563	10 546 879
Résultat net par action (euro)	-0,53	0,68
Résultat dilué par action (euro)	-0,56	0,40

5.21 Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2023	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SA VOLTA	Emprunt obligataire	déc-25	16 500 K€		16 500 K€	
SA VOLTA	PALATINE	déc-25	950 K€	Amortissable	445 K€	Privilège de prêteur sur le bien situé 4 rue Rivay
SA VOLTA	SOCFIM	oct-26	2 450 K€	Amortissable	2 175 K€	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang et sans concurrence, sur le bien situé au 99 bis avenue Edouard Vaillant à Boulogne Billancourt – cession daily des créances
SA VOLTA	QUINTET	mai-25	5 000 K€	In fine	5 000 K€	Nantissement des titres SCBSM et cautionnement
SAS VOLTA Investissement	CAISSE D'EPARGNE	avr-23	12 960 K€	In fine	12 403 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence
SAS VOLTA Investissement					555 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence
SAS VOLTA Investissement	CAIXA	juil.-23	6 400 K€	In fine	6 400 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence
SAS WGS	BRED	Juil-37	5 356 K€	Amortissable	5 356 K€	LTV pémètre DOM < à 54% au 31 12 2022 LTV pémètre DOM < à 52% au 31 12 2023 LTV pémètre DOM < à 46% au 31 12 2024 DSCR > 1.10
SAS WGS	BRED	Juil-37	4 721 K€	Amortissable	4 721 K€	LTV pémètre DOM < à 54% au 31 12 2022 LTV pémètre DOM < à 52% au 31 12 2023 LTV pémètre DOM < à 46% au 31 12 2024 DSCR > 1.10
SCI SAINT MARTIN	FORTIS	Avr-34	5 000 K€	Amortissable	4 990 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 %. LTV < 70% immeuble de saint Martin LTV Groupe < à 75%
SCI ANF	PALATINE	déc.-35	6 600 K€	Amortissable	5 729 K€	Inscription d'hypothèque conventionnelle en premier rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale de SIX MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS. Cession Daily non-signifiée en garantie au profit de la BANQUE des loyers à provenir de la partie de l'IMMEUBLE. Engagement de non-cession de parts par les associés. LTV immeuble < 70% DSCR > 100 % LTV Groupe < 62,5%
SARL J HOICHE	QUINTET	mai-25	10 000 K€	In fine	10 000 K€	Hypothèque du bien financé
BASFROIS	BPI	Janv-39	1 650 K€	Amortissable	1 479 K€	Privilège du prêteur de deniers en 1er rang à hauteur de 1 650 000,00 EUR en principal ; Nantissement en 1er rang, sans concurrence, de 100% des parts de l'Emprunteur ; Engagement des Associés susvisés de non-cession desdites parts et/ou de non modification du capital social de l'Emprunteur, sans l'accord préalable du Prêteur. Caution solidaire de la société FONCIERE VOLTA.
SCI KLEBER	QUINTET	Mars-28	5 985 K€	Amortissable	5 985 K€	
SCI SENART 2	FINAMUR / OSEO		3 695 K€	Amortissable	904 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART2 au profit du crédit bailleur
SCI CRIQUET	SOCFIM	sept.-27	6 600 K€	Amortissable	6 033 K€	Caution solidaire VOLTA + Nantissement des créances nées lors de la vente de l'immeuble + Hypothèque+ Cession daily du bail commercial LTV < 62,50% jusqu'au 30 septembre 2023 puis LTV < 57,5% du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2027
Etalement commission financement					-1 556 K€	
Intérêts cours groupe					1 049 K€	
TOTAL (note 5.12)					88 168 K€	

- Autres engagements :

Le Groupe a analysé son risque de liquidité : tous les ratios covenants sont respectés à la clôture.

5.22 Parties liées

5.22.1 Rémunération des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération.

5.22.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société pour un montant de 155 K€ et ne sont pas rémunérés.

5.22.3 Location à une société ayant un administrateur commun.

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM. Sur la base des états locatifs au 30 juin 2023 ce locataire représente environ 22% des revenus nets.

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

5.22.4 Autres éléments :

Le Groupe Foncière Volta détient une créance sur la société Foncière Vindi pour un montant de 870 K€ et une créance locative avec la société Hoche Partners pour un montant de 229 K€.

La Société MM Invest a facturé au cours de l'exercice 132 K€

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

Siège social : 3, avenue Hoche – 75008 Paris
Société anonyme

RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

RSM Paris

Membre du réseau RSM International
26 rue de Cambacérés
75008 Paris

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Membre de Groupe Y Nexia
1-3 rue du Départ
75014 Paris

FONCIERE VOLTA

Siège social : 3, avenue Hoche – 75008 Paris
Société anonyme

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Aux 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 1^{er} janvier au 30 juin 2023, 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 Paris, le 15 novembre 2023

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES
Membre de Groupe Y Nexia

Adrien FRICOT

Lionel ESCAFFRE