



Société anonyme au capital de 22.430.262 euros  
Siège social : 3, Avenue Hoche, 75008 Paris  
338 620 834 R.C.S. Paris

**BROCHURE DE CONVOCATION**  
-  
**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Mmes et MM. les actionnaires de la société FONCIERE VOLTA (la « *Société* ») sont informés qu'ils sont convoqués en assemblée générale ordinaire

Le **21 septembre 2022 à 15h00**

Au 3, Avenue Hoche, 75008 Paris

A l'effet de délibérer sur l'ordre du jour et les projets de résolutions visés aux présentes.

## ORDRE DU JOUR

1. Apurement du poste « Report à nouveau » négatif par compensation avec « Autres réserves » et le poste « Primes d'émission »
2. Distribution de 6.056.170,74 € du poste « Primes d'émission »
3. Pouvoirs pour formalités

**Première résolution**

*(Apurement du poste « Report à nouveau » négatif par compensation avec « Autres réserves » et le poste « Primes d'émission »)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après en avoir délibéré et connaissance prise du rapport du conseil d'administration :

- 1) constate que le poste « Autres réserves » s'élève à 721.216 euros au 31 décembre 2021 et que le poste « Primes d'émission » s'élève à 37.892.411 euros au 31 décembre 2021,
- 2) décide d'affecter :
  - le montant inscrit au poste « Autres réserves » égal à 721.216 euros au poste « Report à nouveau » ;
  - la somme de 6.706.362 euros inscrite au poste « Primes d'émission » au poste « Report à nouveau ».
- 3) En conséquence, l'assemblée générale constate que :
  - le poste « Report à nouveau » passe d'un montant débiteur de (7.427.578) euros à un montant de 0 euro ;
  - le poste « Autres réserves » passe d'un montant créditeur de 721.216 euros à un montant de 0 euro ;
  - le poste « Primes d'émission » passe d'un montant créditeur de 37.892.411 euros à un montant créditeur de 31.186.049 euros.

**Deuxième résolution**

*(Distribution de 6.056.170,74 € du poste « Primes d'émission »)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après en avoir délibéré et connaissance prise du rapport du conseil d'administration et sous condition de l'adoption de la précédente résolution, décide, après avoir constaté que le poste « Primes d'émission » s'élève à 31.186.049 euros :

- de procéder à une distribution en numéraire prélevée sur le poste « Primes d'émission » d'un montant total de 6.056.170,74 euros, soit une distribution unitaire de 0,54 euro par action ; et
- de prendre acte qu'à la suite de cette distribution, le solde du poste « Primes d'émission » s'élèvera à 25.129.878,26 euros.

Il est précisé que le montant total de la distribution est calculé sur la base du nombre théorique des 11.215.131 actions ouvrant droit à ladite distribution au 31 décembre 2021 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit à la distribution à la date de versement de la distribution, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date. Les sommes non versées en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date de la mise en paiement de la distribution seront conservées dans le poste « Primes d'émission ».

Le dividende sera mis en paiement le 26 septembre 2022, étant précisé que la date d'arrêté des positions sera le 23 septembre 2022 et que le dividende sera détaché de l'action le 22 septembre 2022.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables les sommes réparties au profit des actionnaires présentant le caractère de remboursement d'apports pour la totalité, ou de primes d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves autres que la réserve légale aient été auparavant répartis. Au regard des dispositions fiscales susvisées, cette distribution prélevée sur le poste « Primes d'émission » est constitutive d'un remboursement d'apports non imposable en France.

L'ensemble des associés - et tout particulièrement les personnes domiciliées ou établies hors de France pour ce qui concerne la réglementation applicable dans l'Etat de résidence ou d'établissement – sont invités à se rapprocher de leur conseil habituel pour qu'il détermine par une analyse circonstanciée les conséquences fiscales devant être tirées en considération des sommes perçues au titre de la présente répartition.

**Troisième résolution**  
*(Pouvoirs pour formalités)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 SEPTEMBRE 2022**

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire (l'« *Assemblée Générale* ») afin de soumettre à votre vote, (i) l'apurement de poste « Report à nouveau » négatif par compensation avec le poste « Autres réserves » et le poste « Primes d'émission », et (ii) de la distribution de 6.056.170,52 € du poste « Primes d'émission ».

**I. Apurement du poste « Report à nouveau » négatif par compensation avec le poste « Autres réserves » et le poste « Primes d'émission » (1<sup>ère</sup> résolution)**

À la suite de l'assemblée générale en date du 22 juin 2022 lors de laquelle les comptes sociaux et consolidés de la société Foncière VOLTA (la « Société ») clos le 31 décembre 2021 ont été approuvés et le résultat de la Société affecté ; il en ressort que le poste « Report à nouveau » des comptes sociaux de la Société est débiteur à hauteur de 7.427.578 euros, le poste « Autres réserves » s'élève à 721.216 euros et le poste « Primes d'émission » s'élève à 37.892.411 euros.

Nous vous proposons dans la 1<sup>ère</sup> résolution d'affecter :

- le montant inscrit au poste « Autres réserves » égal à 721.216 euros au poste « Report à nouveau » ;
- la somme de 6.706.362 euros inscrite au poste « Primes d'émission » au poste « Report à nouveau ».

En conséquence, si vous votiez en faveur de cette proposition :

- le poste « Report à nouveau » passerait d'un montant débiteur de (7.427.578) euros à un montant de 0 euro ;
- le poste « Autres réserves » passerait d'un montant créditeur de 721.216 euros à un montant de 0 euro ;
- le poste « Primes d'émission » passerait d'un montant créditeur de 37.892.411 euros à un montant créditeur de 31.186.049 euros.

**II. Distribution de 6.056.170,52 € du poste « Primes d'émission » (2<sup>ème</sup> résolution)**

Sous réserve de l'adoption de la précédente résolution proposée, nous vous proposons dans le cadre de cette deuxième résolution de procéder à une distribution en numéraire prélevée sur le poste « Primes d'émission » d'un montant total de 6.056.170,74 euros, soit une distribution unitaire de 0,54 euro par action.

Ainsi, à la suite de cette distribution, le solde du poste « Primes d'émission » s'élèverait à 25.129.878,26 euros.

Etant précisé que le montant total de la distribution est calculé sur la base du nombre théorique des 11.215.131 actions ouvrant droit à ladite distribution au 31 décembre 2021 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit à la distribution à la date de versement de la distribution, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date. Les sommes non versées en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date de la mise en paiement de la distribution seront conservées dans le poste « Primes d'émission ».

Le dividende sera mis en paiement le 26 septembre 2022, étant précisé que la date d'arrêté des positions sera le 23 septembre 2022 et que le dividende sera détaché de l'action le 22 septembre 2022.

Nous vous rappelons qu'en application des dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables les sommes réparties au profit des actionnaires présentant le caractère de remboursement d'apports pour la totalité, ou de primes d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves autres que la réserve légale aient été auparavant répartis. Au regard des dispositions fiscales susvisées, cette distribution prélevée sur le poste « Primes d'émission » est constitutive d'un remboursement d'apports non imposable en France.

L'ensemble des associés - et tout particulièrement les personnes domiciliées ou établies hors de France pour ce qui concerne la réglementation applicable dans l'Etat de résidence ou d'établissement – sont invités à se rapprocher de leur conseil habituel pour qu'il détermine par une analyse circonstanciée les conséquences fiscales devant être tirées en considération des sommes perçues au titre de la présente répartition.

### **III. POUVOIRS POUR FORMALITES (3ème RESOLUTION)**

La 3<sup>ème</sup> résolution qui vous est soumise est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'assemblée.

Nous vous invitons ainsi à approuver les résolutions qui vont être soumises à votre vote.

Fait le 05 août 2022

---

Le conseil d'administration

## **1. Evènements significatifs intervenus sur la période de l'exercice clos le 31/12/2021**

### **Investissements**

#### **▪ Participation à une opération immobilière à Boulogne**

Foncière VOLTA a pris une participation pour un montant de 1.2 K€ au côté de BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL dans la SCCV BOULOGNE PIERRE GRENIER. Celle-ci porte une opération immobilière à Boulogne pour la création d'un ensemble de logements, commerce et crèche pour environ 10.000m<sup>2</sup>. Un Permis de Construire a été déposé, obtenu et purgé de tout recours. Foncière VOLTA a réalisé un apport de 3.515 K€.

Le Groupe Foncière Volta a fait l'acquisition d'un actif (BASFROIS) pour un montant de 2.300 K€. Cette acquisition a été réalisé avec un financement bancaire de 1.650 K€.

#### **▪ Cession des titres SCBSM et acquisition de titres Foncière VOLTA**

WGS, filiale à 100% de Foncière VOLTA, a procédé à la cession de 351.000 actions SCBSM et l'acquisition de 470.668 actions Foncière VOLTA (resp 9.25 et 6.90/action). Le Groupe Foncière Volta détient 2 946 794 actions au 31 décembre 2021 contre 3 274 794 actions au 31 décembre 2020 soit une baisse de 2.76%

### **Financements / Remboursements**

Foncière VOLTA a réalisé une nouvelle émission obligataire d'un montant de 16 500 K€ portant intérêt au taux de 4,50 % l'an et venant à échéance le 20 décembre 2026. Cette émission a permis de refinancer en grande partie l'emprunt obligataire émis par la Société en deux tranches le 28 décembre 2017 et le 9 février 2018 respectivement, d'un montant nominal total de 21 275 K€. En pratique, les anciennes obligations ont été rachetées hormis 5.010 Obligations 2017 restées en circulation, représentant un montant nominal de 5 010 K€.

## **2. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice 2021**

L'actif immobilier Location Guadeloupe détenu par WGS, filiale à 100% de Foncière VOLTA, a été cédé pour un montant de 8 300 K€. Cette vente a permis de rembourser un montant de dette de 8 500 K€. Ce montant a été imputé dans les passifs financiers courant au 31 décembre 2021.

En ce qui concerne l'actif Belvédère, sa transformation en un ensemble commercial était à l'étude avec un PC déposé. Le PC a été accordé et les recours purgés. Un accord de départ des locataires a été obtenu permettant le lancement du projet.

Le refinancement de l'ensemble du périmètre Dom-Tom ajusté et les travaux afférents, est en discussion avancé avec plusieurs banques et devrait aboutir dans le 2ème semestre 2022.

L'opération Docks 2 a été cédée à une filiale du groupe Novaxia. Foncière VOLTA s'était positionnée à travers la société Docks 2, filiale à 40% de Foncière Volta, sur un programme immobilier portant sur la construction de bureaux dans une ZAC à Saint Ouen. A ce titre le groupe avait investi un montant global de 11 187 K€.

L'évolution de la crise sanitaire sur les prochains mois reste difficile à prévoir. Dans ce contexte mondial très incertain, avec de possibles restrictions locales (couvre-feu, confinement, ...), le

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

### **3. Perspectives d'avenir depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022**

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

Le groupe envisage de réaliser quelques acquisitions ciblées principalement à PARIS et en ILE DE FRANCE.

### **4. Rappel des résultats de l'exercice clos le 31/12/2021**

#### **Compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2021résumé**

##### **Chiffre d'affaires**

La société Foncière VOLTA a réalisé un chiffre d'affaires de 1 078 805 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, contre 4.115.541 € réalisé au cours de l'exercice précédent. Il s'agit principalement des refacturations de prestations à ses filiales. Cette évolution est rattachée à la refacturation des frais engagés sur les programmes DOCKS 2 et Duhesmes au cours de l'exercice précédent.

##### **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation s'établissent à 3 278 250 € contre 5.073.105 € au titre de l'exercice précédent. Cette évolution est liée aux frais engagés sur les programmes DOCKS 2 et Duhesmes au cours de l'exercice précédent.

##### **Résultat financier**

Le résultat financier fait apparaître une perte de 2 830 734 € contre une perte de 583.795 € au titre de l'exercice précédent. Cette évolution est liée à l'impact de la dépréciation d'une créance détenue sur une filiale pour un montant de 1 930 965 €.

##### **Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel s'élève au 31 décembre 2021 à 420 805 € contre un résultat de 2.116.945 € au titre de l'exercice précédent. Le résultat correspond principalement à la reprise de provision des titres Y box pour un montant de 422 416 €.

##### **Résultat net**

Le résultat net est une perte de 3 491 023 € au 31 décembre 2021.

#### **Bilan résumé**

En K€	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Actif immobilisé</b>	86 432	78 534
Actif circulant	19 919	27 252
<b>Capitaux propres</b>	53 772	57 262
Provisions		422
Autres passifs	52 580	48 101
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>106 352</b>	<b>105 786</b>



## Résultat consolidé de Foncière Volta au 31 décembre 2021

Données consolidées	31/12/2021	31/12/2020
<b>Revenus localitifs-stabilisés</b>	8 167	7 094
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	3 799	3 509
<b>Variation de valeur / dépréciation des immeubles</b>	1 179	3 913
Résultat net part du Groupe	4 192	11 207
Valeur du patrimoine HD (y compris immeuble destiné à la vente)	<b>120 560</b>	<b>116 800</b>

### 5. Actif net réévalué et financement

La valeur totale du patrimoine immobilier de la société Foncière VOLTA s'élève à 120,6 M€ au 31 décembre 2021, comprenant 112,7 M€ d'immeubles de placement et 7,9 M€ d'immeuble de placement disponible à la vente.

L'endettement net (hors comptes courants, cf § 7.10.5 de l'annexe des comptes consolidés) de la Société s'élève à 78,4 M€ à fin 2021 contre 69,9 M€ au 31 décembre 2020.

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif Net Réévalué de reconstitution par action</b>		
<b>(En K€)</b>		
Nb d'actions	11 215 131	11 215 131
<b>Total des capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>126 725</b>	<b>126 667</b>
<b>Impôt différé sur juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>12 878</b>	<b>12 225</b>
<b>ANR de liquidation EPRA</b>	<b>139 603</b>	<b>138 892</b>
<b>ANR par action HD</b>	<b>12,45</b>	<b>12,38</b>
<b>Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6,31 %)</b>	<b>7 607</b>	<b>7 918</b>
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>147 210</b>	<b>146 810</b>
<b>ANR de reconstitution par action</b>	<b>13,13</b>	<b>13,09</b>

## FORMULE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE OU PAR PROCURATION

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- a) Donner une procuration dans les conditions des articles L. 225-106 et L. 22-10-39 du Code de commerce ;
- b) Voter par correspondance ;
- c) Adresser une procuration à la société sans indication de mandat ;

En aucun cas l'actionnaire ne peut retourner à la société à la fois la formule de procuration et le formulaire de vote par correspondance.

En cas de retour de la formule de procuration et du formulaire de vote par correspondance en violation de ce qui précède, la formule de procuration est prise en considération, sous réserve des votes exprimés dans le formulaire de vote par correspondance.

## DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS

Concernant l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 septembre 2022

Je soussigné<sup>1</sup>:

Nom :

Prénom usuel :

Adresse postale :

Adresse e-mail :

Propriétaire de \_\_\_\_\_ actions nominatives  
\_\_\_\_\_ actions au porteur<sup>2</sup>

de la Société FONCIERE VOLTA, société anonyme au capital de 22.430.262 euros dont le siège social est situé 3, avenue Hoche – 75008 PARIS et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 338 620 834,

reconnais avoir reçu les documents afférents à l'assemblée générale ordinaire du 21 septembre 2022 et visés à l'article R. 225-81 du Code de Commerce,

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'assemblée générale ordinaire du 21 septembre 2022 tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du Code de Commerce, à l'exception de ceux qui étaient annexés à la formule unique de procuration et de vote par correspondance.

Mode de transmission souhaitée (à défaut d'indication, les documents seront transmis par e-mail) :

Par e-mail       Par courrier

Conformément à l'article R. 225-88 du Code de commerce, cette demande doit parvenir au siège social, au plus tard le cinquième jour avant la réunion\*.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2022.

Signature

\* Conformément à l'article R. 225-88 alinéa 3 du code de Commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du code de Commerce, à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.

---

<sup>1</sup> Pour les personnes morales, indiquer la dénomination sociale exacte.

<sup>2</sup> Joindre une copie de l'attestation de participation, délivrée par l'intermédiaire gérant vos titres.

FONCIERE VOLTA brochure FR 21/09/2022