



Semestre clos le 30 juin | 2018

**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 8 novembre 2018

Raphaël ABOULKHEIR  
Président Directeur Général



**RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE  
30 JUIN 2018**

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Volta, réuni le 08 novembre 2018 sous la présidence de Monsieur Raphaël ABOULKHEIR, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2018.

## **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2018**

A la suite de l'émission obligataire de fin décembre 2017, la société Foncière Volta a réalisé un complément d'un montant de 6,4M€ en février 2018. Le succès des deux tranches de l'émission obligataire a permis de poursuivre les projets de développements, et en particulier d'engager la démolition des immeubles sur le terrain de Saint Ouen. Cette opération a une incidence sur les opérations de financements avec la prise en compte du remboursement des obligations VINDI arrivant à échéance en juin 2019 sous la forme d'un remboursement en totalité en numéraire

La société Foncière Volta a également acquis les 15% extérieurs au groupe de la société Paris Periph détenue par un investisseur privé, le groupe consolidé détient depuis le 19 janvier la totalité des parts sociales de la SNC Paris Periph.

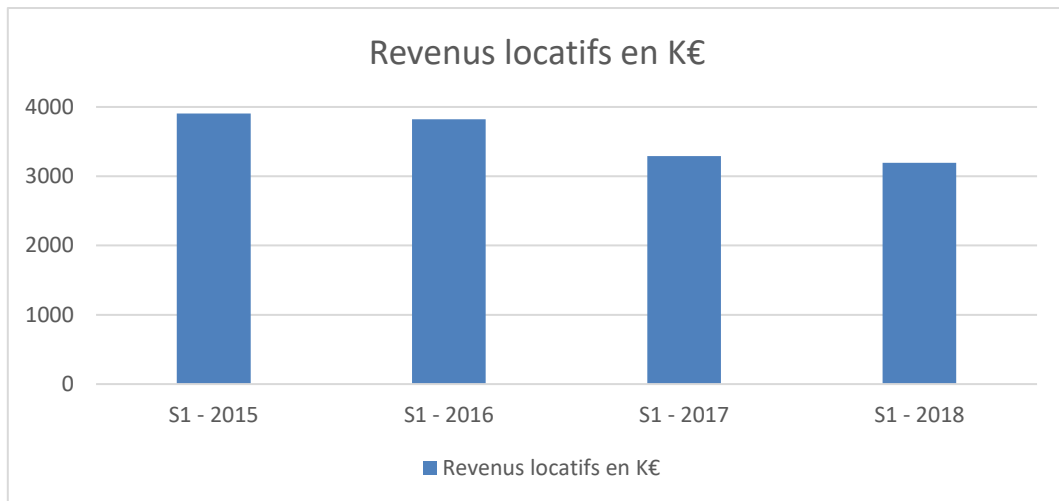
La société WGS a acquis au premier semestre 17,47% de titres supplémentaires de la société Privilège, portant son pourcentage de détention à 52,47%. La filiale a engagé des discussions pour le développement d'un petit ensemble commercial qui nécessiteront la démolition de l'entrepôt actuel, et un dépôt de permis de construire qui serait déposé début 2019.

A noter qu'en application des règles comptables IFRS 15 le chiffre d'affaire ne comprend plus les charges refacturées aux locataires.

- **Gestion locative**

Les revenus locatifs s'élèvent à 3 196 k€, en ligne avec les évolutions constatées au 31/12/2017.

La part des revenus locatifs des actifs stabilisés est en légère baisse sur le premier semestre à 3 060 k€ (-1%), la part des revenus locatifs des actifs « en développement » est de 136 k€ au premier semestre 2018, principalement sur l'actif de Privilège suite à la libération du site de Saint Ouen pour démolition.



- **Développement / Suivi de chantiers**

La SNC PARIS PERIPH poursuit son projet de développement sur l'actif de Saint Ouen, le permis de construire ayant été obtenu le 19/07/2017 et faisant l'objet de divers recours.

La société a engagé le désamiantage et la démolition des immeubles présents sur le site en avril 2018 pour une durée d'un peu moins d'un an. Les dépenses engagées sur ce premier semestre se traduisent par un accroissement de la valeur du stock de 20,4 M€ à 21,1 M€.

Les travaux d'aménagement de l'immeuble de la SNC CRIQUET sont en cours. L'achèvement du chantier est prévu pour la fin du premier semestre 2019, l'impact de la remise en location de cet actif devrait donc être constatée dans les comptes annuels 2019.

- **Titres mis en équivalence**

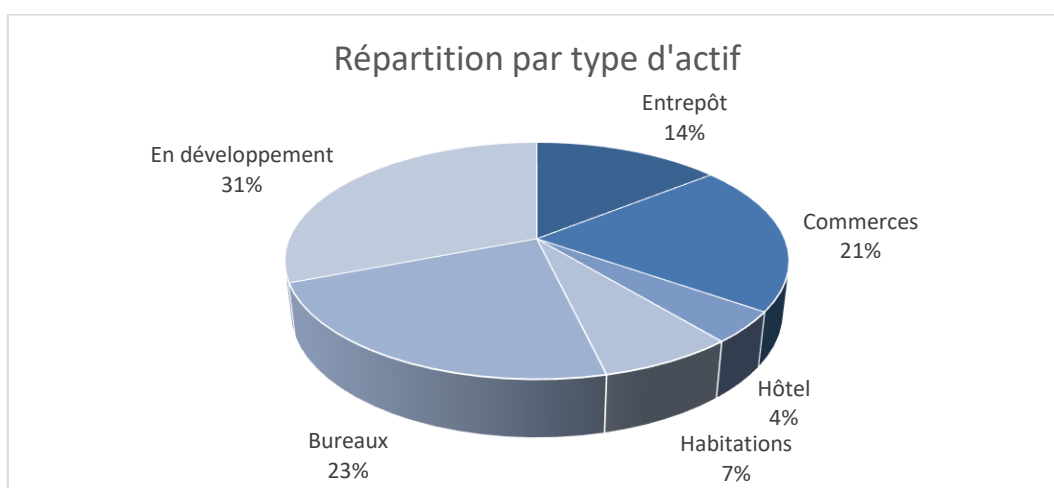
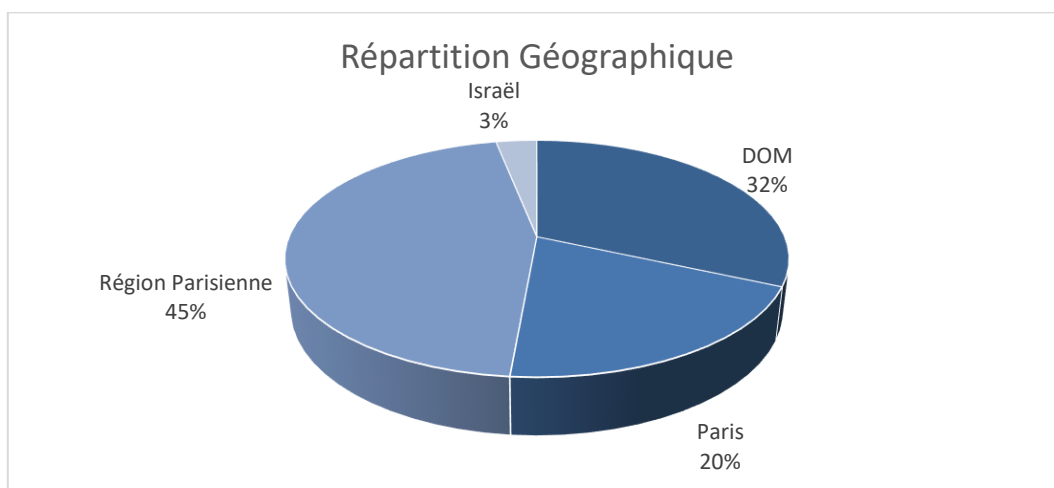
Au 30 juin 2018, la société Foncière volta a comptabilisé un profit de 2 730 k€ correspondant aux quotes-parts de résultat au titre des mises en équivalence des sociétés SCBSM pour 1 964 k€ et de Wallemberg pour 766 k€.

## 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 130,8 M€ au 30 juin 2018 valeur stable par rapport au 31 décembre 2017. La juste valeur des immeubles de placement est de 109,6 M€ au 30 juin 2018 contre 110,3 M€ au 31 décembre 2017, le reste du patrimoine immobilier étant constitué par le stock de la SNC PARIS PERIPH.

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 85 520 K€ contre 88 934 K€ au 31 décembre 2017.

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 triple net par actions

En K€	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Nb d'actions	11 155 145	11 155 145	11 155 145
Action à créer après conversion Orane	338 837	338 837	338 837
<b>Total des capitaux propres - Part groupe</b>	<b>76 030</b>	<b>79 177</b>	<b>77 253</b>
Impôt différé sur juste valeur des immeubles	9 389	9 631	11 075
Juste valeur de la dette à taux fixe net d'impôt différé	101	126	161
<b>ANR de liquidation</b>	<b>85 520</b>	<b>88 934</b>	<b>88 489</b>
<b>ANR par action</b>	<b>7,44</b>	<b>7,74</b>	<b>7,70</b>
Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan	7 185	7 166	7 185
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>92 705</b>	<b>96 100</b>	<b>95 674</b>
<b>ANR de reconstitution par actions</b>	<b>8,07</b>	<b>8,36</b>	<b>8,32</b>

L'ANR triple net est calculé à partir des capitaux propres part du Groupe.

## RATIO LOAN TO VALUE (LTV)

En K€	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Immeuble de placement	109 622	110 320	102 379
Stock (hors promotion)	21 135	20 439	20 326
Actifs destinés à être cédés	-	-	7 900
<b>TOTAL des actifs</b>	<b>130 757</b>	<b>130 759</b>	<b>130 605</b>
<b>Total Endettement (1)</b>	<b>69 659</b>	<b>60 939</b>	<b>60 946</b>
<b>LTV</b>	<b>53.3%</b>	<b>46.6%</b>	<b>46.7%</b>

(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.

## RESULTATS

En k€	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs - stabilisés	3 060	3 090
Revenus locatifs - développement	136	199
Revenus promotion immobilière	-	-
Résultat opérationnel courant avant juste valeur des immeubles de placements et résultat sur vente d'immeuble de placement	1 534	1 752
Résultat net part du Groupe	281	25

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 2018 de -1 602 K€.

Les risques décrits dans le rapport annuel portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2017 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 2018**

Les efforts du Groupe vont se concentrer sur la gestion de son portefeuille actuel et la mise en valeur de son patrimoine. Foncière VOLTA va notamment poursuivre le développement du projet de Saint Ouen, ainsi que des travaux d'asset sur les actifs.



**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES  
AU 30 JUIN 2018**

## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

### ACTIF

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIFS</b>			
Immeubles de placement	5.1	109 622	110 320
Autres immobilisations corporelles	5.2	289	277
Titres mis en équivalence	5.3	35 606	32 049
Actifs financiers non courants	5.4	2 367	2 879
<b>Actifs non courants</b>		<b>147 884</b>	<b>145 526</b>
Stock	5.5	21 135	20 439
Créances clients et comptes rattachés	5.6	3 349	1 802
Autres créances	5.6	6 379	5 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.19	6 718	15 976
<b>Actifs courants</b>		<b>37 581</b>	<b>43 706</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>185 464</b>	<b>189 231</b>

### PASSIF

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2018	31/12/2017
<b>PASSIF</b>			
Capital social	5.8	22 310	22 310
Réserves		53 439	54 093
Résultat net part du Groupe		281	2 774
<b>Capitaux propres Groupe</b>		<b>76 030</b>	<b>79 177</b>
Intérêts minoritaires		-2 951	-2 769
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>73 079</b>	<b>76 408</b>
Provisions non courantes	5.9	4 500	4 500
Passifs d'impôts différés	5.10	13 129	13 698
Passif financier non courant	5.11	74 936	71 185
Autres dettes non courantes	5.11	1 559	712
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>94 124</b>	<b>90 096</b>
Dettes fournisseurs	5.17	1 175	2 046
Autres dettes courantes	5.17	3 879	4 423
Passifs financiers courants	5.11	13 207	16 258
<b>Total des passifs courants</b>		<b>18 262</b>	<b>22 727</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>185 464</b>	<b>189 231</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		
				groupe	hors groupe	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>	<b>22 310</b>	<b>2 445</b>	<b>52 860</b>	<b>77 614</b>	<b>-1 089</b>	<b>76 525</b>
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		2 774		2 774	-1 567	1 207
Affectation du résultat		-2 445	2 445			
Titres d'auto contrôle						
Autres variations						0
Autres variations des titres mis en équivalence		-1 086		-1 086		-1 086
Ecart de conversion		-125		-125	-112	-237
Augmentation de capital						
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>22 310</b>	<b>1 563</b>	<b>55 305</b>	<b>79 177</b>	<b>-2 769</b>	<b>76 408</b>
Distribution de dividende						
Résultat net de l'exercice		281		281	30	311
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		-434		-434	-190	-624
Ecart de conversion		3		3	2	5
Augmentation de capital						
<b>Capitaux propres au 30/06/2018</b>	<b>22 310</b>	<b>-150</b>	<b>53 870</b>	<b>76 030</b>	<b>-2 951</b>	<b>73 079</b>

**ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL**

En milliers d'Euros	Notes	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
		<b>6 mois</b>	<b>6 mois</b>
Revenus locatifs - actifs stabilisés		3 060	3 090
Revenus locatifs - actifs en développement		136	199
<b>Revenus</b>	5.13	<b>3 196</b>	<b>3 289</b>
Autres produits d'exploitation		80	192
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>		<b>3 276</b>	<b>3 481</b>
Charges opérationnelles	5.14	- 1 743	- 1 729
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-	1 290
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	- 1 602	- 1 465
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>- 69</b>	<b>1 577</b>
Autres produits et charges opérationnels	5.17	- 4	- 234
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>- 73</b>	<b>1 343</b>
Résultat mis en équivalence	5.3	2 730	589
<b>RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>		<b>2 657</b>	<b>1 932</b>
Intérêts et charges assimilées	5.15	- 3 000	- 957
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>		<b>- 3 000</b>	<b>- 957</b>
Autres produits financiers	5.15	63	201
Perte sur cession/déconsolidation des actifs financiers		-	1 879
<b>Autres produits et charges financières</b>		<b>63</b>	<b>- 1 679</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>- 280</b>	<b>704</b>
Charges d'impôts	5.16	591	- 476
<b>RESULTAT</b>		<b>311</b>	<b>- 1 180</b>
<i>dont :</i>			
- part du Groupe		281	- 25
- part des minoritaires		30	- 1 155
Résultat de base par actions		0,03	- 0,11
Résultat dilué par actions		0,03	- 0,10

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL SEMESTRIEL CONSOLIDE**

en milliers d'euros	30/06/2018 6 mois	30/06/2017 6 mois
<b>Résultat net de la période</b>	<b>311</b>	<b>-1 180</b>
<b>Eléments non recyclables en résultat</b>		
QP des gains et pertes sur éléments non recyclable	-452	-272
<b>Eléments recyclables en résultat</b>		
Ecart de conversion	5	44
Intérêts des orane souscrites		
Impôts différés sur orane souscrites		
QP des gains et pertes sur éléments recyclable	-172	
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-619</b>	<b>-228</b>
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>-308</b>	<b>-1 408</b>
Part du Groupe	-150	-158
Participation ne donnant pas le contrôle	-158	-1 250

**TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES**

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u></b>			
<b>RESULTAT NET</b>		<b>311</b>	<b>1 207</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.1	1 602	1 530
Dotations aux amortissements		1	1
Résultat mise en équivalence	5.3	-2 730	-1 436
Plus value de cession immeuble de placement			-1 410
Perte sur cession/déconsolidation des actifs financiers	5.4		1 888
Incidence de non flux	5.19.2	223	915
Variation des provisions nette de reprises			
Capacité d'autofinancement après le coût de la dette financière nette et impôts		-594	2 695
Coût de l'endettement financier net	5.15.1	3 000	2 100
Charges / produits d'impôts différés	5.10	-568	-1 337
<b>Capacité d'autofinancement avant le coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>1 838</b>	<b>3 458</b>
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.19.4	-4 549	11
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>-2 711</b>	<b>3 469</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	5.19.3	-2 754	-658
Variation de périmètre			1 003
Cessions d'immobilisations	5.1	375	1 503
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-2 379</b>	<b>1 849</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u></b>			
Dividendes versés		246	
Remboursement des emprunts	5.11.2	-7 409	-7 607
Emprunts obtenus	5.11.2	7 824	20 762
Variation des dépôts de garanties	5.11.2	-18	-53
Acquisition quote part des minoritaires		-3 023	
Intérêts financiers versés	5.15.1	-3 000	-2 100
Ventes (rachats des actions propres)			
Autres produits et charges financières			
Variations des comptes courants	5.11.2	2 105	-1 644
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-3 276</b>	<b>9 358</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	5.19.1	<b>-8 367</b>	<b>14 675</b>
<b>Incidence des variations de cours de devises</b>		<b>5</b>	<b>-237</b>
<b>Trésorerie nette en début d'exercice</b>		<b>14 098</b>	<b>-341</b>
<b>Trésorerie nette à la fin de l'exercice</b>	5.19.1	<b>5 735</b>	<b>14 098</b>

# Notes annexes aux états financiers consolidés

## pour l'exercice clos le 30 juin 2018

<p><b>NOTE 1. INFORMATIONS GENERALES..... 8</b></p> <p><b>NOTE 2. ÉVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE ET FAIT POSTERIEUR A LA CLOTURE ..... 8</b></p> <p><b>NOTE 3. METHODES COMPTABLES..... 9</b></p> <p><b>3.1 REFERENTIEL COMPTABLE ..... 9</b></p> <p><b>3.2 PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS10</b></p> <p><b>3.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES ..... 11</b></p> <p><b>3.4 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8) ..... 12</b></p> <p><b>3.5 METHODE DE CONVERSION ..... 12</b></p> <p><b>NOTE 4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION..... 13</b></p> <p><b>4.1 LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES..... 13</b></p> <p><b>4.2 VARIATION DE PERIMETRE ..... 13</b></p> <p><b>NOTE 5. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT ..... 14</b></p> <p><b>5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT :..... 14</b></p> <p><b>5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES ..... 15</b></p> <p><b>5.3 TITRES MIS EN EQUIVALENCE ..... 15</b></p> <p><b>5.4 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS : ..... 16</b></p> <p><b>5.5 STOCKS:..... 16</b></p> <p><b>5.6 CREANCES D'EXPLOITATION : ..... 17</b></p> <p><b>5.7 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE ..... 17</b></p> <p><b>5.8 CAPITAUX PROPRES..... 18</b></p> <p><b>5.8.1 CAPITAL ..... 18</b></p> <p><b>5.8.2 RESERVES : ..... 18</b></p> <p><b>5.8.3 DIVIDENDES:..... 18</b></p> <p><b>5.8.4 INTERETS MINORITAIRES:..... 18</b></p> <p><b>5.8.5 ACTIONS PROPRES : ..... 18</b></p> <p><b>5.9 PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES :..... 19</b></p> <p><b>5.10 IMPOTS DIFFERES PASSIF:..... 19</b></p> <p><b>5.11 DETTES FINANCIERES ..... 20</b></p> <p><b>5.11.1 TABLEAU D'ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES ..... 20</b></p> <p><b>5.11.2 TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES : ..... 21</b></p>	<p><b>5.11.2.1 TABLEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER NON COURANT.....21</b></p> <p><b>5.11.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS .....21</b></p> <p><b>5.12 ENDETTEMENT AUPRES DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS. ....22</b></p> <p><b>5.13 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES : .....22</b></p> <p><b>5.14 CHARGES OPERATIONNELLES : .....22</b></p> <p><b>5.15 COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER.....23</b></p> <p><b>5.15.1 DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT .....23</b></p> <p><b>5.15.2 DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITES DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITE CONSOLIDE.24</b></p> <p><b>5.16 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET DIFFERES : .....25</b></p> <p><b>5.16.1 DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPOT : ...25</b></p> <p><b>5.16.2 RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPOT :..26</b></p> <p><b>5.17 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS :...26</b></p> <p><b>5.18 EFFECTIFS : .....26</b></p> <p><b>5.19 NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDE DU GROUPE FONCIERE VOLTA : .....27</b></p> <p><b>5.19.1 CALCUL DE LA TRESORERIE.....27</b></p> <p><b>5.19.2 INCIDENCE DES NON FLUX .....27</b></p> <p><b>5.19.3 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS.....27</b></p> <p><b>5.19.4 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE .....27</b></p> <p><b>5.20 INFORMATIONS SECTORIELLES : .....28</b></p> <p><b>5.21 RESULTAT PAR ACTION : .....29</b></p> <p><b>5.22 ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNES :29</b></p> <p><b>5.23 PARTIES LIEES.....31</b></p> <p><b>5.23.1 REMUNERATION DES DIRIGEANTS. ....31</b></p> <p><b>5.23.2 COMPTES COURANTS D'ASSOCIES. ....31</b></p> <p><b>5.23.3 LOCATION A UNE SOCIETE AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN.....31</b></p> <p><b>5.23.4 AUTRES ELEMENTS : .....31</b></p>
--	--



## NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

### *Note 1. Informations générales*

Les comptes consolidés au 30 juin 2018 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 2017.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 8 novembre 2018.

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

#### **Acquisition de 15% des parts de la SNC Paris-Periph**

Conformément aux actes signés en 2017 avec la Société Groupe Aron investissement, Foncière Volta a procédé, en date du 19 janvier 2018, au rachat auprès de cette dernière de 15% des parts de la société Paris-Periph moyennant un prix de 2.4 M€ et de leur compte courant ouvert dans les comptes de ladite société pour un montant de 1.5 M€.

Le complément de prix n'a pas donné lieu à un goodwill complémentaire et a été imputé directement dans les fonds propres du Groupe.

#### **Acquisition complémentaire de 17.47% des parts de la Société Privilège**

Le 7 mars 2018, la société WGS a acquis 17.47 % de titres complémentaire de la société privilège pour un montant de 470 k€uros. A l'issue de cette opération, la société WGS détient dorénavant 52.47 % du capital de la société.

Le complément de prix n'a pas donné lieu à un goodwill complémentaire et a été imputé directement dans les fonds propres du Groupe.

#### **Opération de refinancement**

La société Foncière Volta a émis en date du 6 février 2018 un emprunt obligataire d'un montant de 6.425 k€uros. La valeur nominale des 6 425 obligations souscrites à cette occasion s'élève à 1.000 €uros. Elles seront rémunérées au taux de 4,25% et remboursable au pair au plus tard en date du 28 12 2022.

## *Note 3. Méthodes comptables*

### 3.1 Référentiel comptable

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2018 et qui n'avaient pas été appliquées de façon anticipée par le groupe.

Le texte publié par l'IASB, d'application facultative et non appliqué au 30 juin 2018, est le suivant :

- IFRS 16 « Contrats de location ». La norme remplace la norme IAS 17. Elle impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Le Groupe a effectué un premier recensement de ses contrats. Il s'agit essentiellement de contrats de location de véhicules de société. IFRS 16 entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 30 juin 2018 sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. Le Groupe est concerné par le volet dépréciation des actifs financiers de la norme. L'impact comptabilisé dans les comptes au 30 juin est non significatif.
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services.

Le Groupe a appliqué IFRS 15 à compter du 1er janvier 2018 de façon rétrospective, en retraitant la période comparative 2017 publiée.

L'application de la norme IFRS 15 aux contrats en cours au 1er janvier 2017 (première période comparative présentée) n'a eu aucun impact sur les réserves consolidées au 1er janvier 2017.

Les effets de ce changement sur le compte de résultat se limitent aux reclassements de certaines charges refacturés en moins du chiffre d'affaires, principalement pour les revenus de refacturation de taxes foncières et ou charges refacturées aux preneurs car Foncière Volta est considérée comme un agent agissant pour le compte de ses locataires au regard de ces charges.

Les effets de changement sur le compte de résultat sont les suivants :

En milliers d'Euros	30/06/2018		impact IFRS 15	30/06/2018		30/06/2017		impact IFRS 15	30/06/2017	
	6 mois Avant IFRS 15			6 mois Après IFRS 15	6 mois Avant IFRS 15		6 mois Après IFRS 15			
Revenus locatifs - actifs stabilisés	3 918	-	858	3 060		3 796	-	705	3 090	
Revenus locatifs - actifs en développement	138	-	2	136		201	-	2	199	
<b>Revenus</b>	<b>4 057</b>	<b>-</b>	<b>861</b>	<b>3 196</b>		<b>3 997</b>	<b>-</b>	<b>708</b>	<b>3 289</b>	
Autres produits d'exploitation	80			80		192			192	
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>4 137</b>	<b>-</b>	<b>861</b>	<b>3 276</b>		<b>4 189</b>	<b>-</b>	<b>708</b>	<b>3 481</b>	
Charges opérationnelles	-	2 603	861	-	1 742	-	2 437	708	-	1 729
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-		-	-		1 290		-	1 290	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	1 602		-	1 602	-	1 465		-	1 465
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>1 577</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 577</b>	

Les effets de changement sur le bilan sont les suivants :

En milliers d'Euros	30/06/2018		impact IFRS 15	30/06/2018		31/12/2017		impact IFRS 15	31/12/2017	
	avant IFRS 15			après IFRS 15	avant IFRS 15		après IFRS 15			
Stock	21 135			21 135		20 439			20 439	
Créances clients et comptes rattachés	4 067		-719	3 349		2 481		-679	1 802	
Autres créances	6 379			6 379		5 489			5 489	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 718			6 718		15 976			15 976	
<b>Actifs courants</b>	<b>38 299</b>		<b>-719</b>	<b>37 581</b>		<b>44 385</b>		<b>-679</b>	<b>43 705</b>	
<b>PASSIF</b>										
En milliers d'Euros	30/06/2018		impact IFRS 15	30/06/2018		31/12/2017		impact IFRS 15	31/12/2017	
	avant IFRS 15			après IFRS 15	avant IFRS 15		après IFRS 15			
Dettes fournisseurs	1 175			1 175		2 046			2 046	
Autres dettes courantes	4 597		-719	3 879		5 102		-679	4 423	
Passifs financiers courants	13 208			13 208		16 258			16 258	
<b>Total des passifs courants</b>	<b>18 981</b>		<b>-719</b>	<b>18 262</b>		<b>23 406</b>		<b>-679</b>	<b>22 727</b>	

### 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 2018 comprennent à titre comparatif le compte de résultat du premier semestre 2018 et le bilan au 31 décembre 2017.

### 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, 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 2018 par IMMO CONSULTING et CUSHMAN&WAKEFIELD, sauf les actifs détenus par la société Union Europa Israël.

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est appréciée à chaque date de clôture 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 - Israel	4,2627	4,2595	4,1635

## Note 4. Périmètre de consolidation

### 4.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
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	100,00	85,00	100,00	85,00
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	35,00	52,47	35,00
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) (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	40,00	40,00	40,00	40,00
SCBSM	775 669 336	MEE	22,05	20,82	22,05	20,82

(1) Filiale de la SAS WGS

(5) Filiale de la SCI Paris XVI

(3) Apport à la SAS WGS

(7) Filiale de la société UEI

(4) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

### 4.2 Variation de périmètre

Le périmètre de consolidation identique à celui au 31 décembre 2017 comprend 18 sociétés au 30 juin 2018.

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

### 5.1 Immeubles de placement :

<b>Valeurs brutes En milliers d'euros</b>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>116 700</b>
Acquisitions	487
Reclassement actifs disponible à la vente	8 950
Ecart de conversion	- 361
Variation de périmètre	- 13 925
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 1 531
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>110 320</b>
Acquisitions	1 386
Diminution	- 375
Ecart de conversion	- 106
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 1 602
<b>Solde au 30 juin 2018</b>	<b>109 622</b>

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
<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	<b>277</b>
Acquisition et dépenses capitalisées	
Ecart de conversion	
Dotations	- 1
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>277</b>
Acquisition et dépenses capitalisées	12
Ecart de conversion	
Dotations	- 1
<b>Solde au 30 juin 2018</b>	<b>289</b>

## 5.3 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2017	Acquisition	Ecart de conversion	Impact capitaux propres	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 30/06/2018
SCI ATK	40,00%	81					81
SA SCBSM	22,05%	27 413	1 350		- 417	1 964	30 310
WALLENBERG	50,00%	4 555		- 106		766	5 215
<b>Total</b>		<b>32 049</b>	<b>1 350</b>	<b>- 106</b>	<b>- 417</b>	<b>2 730</b>	<b>35 606</b>

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](http://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	318.7
Revenus du patrimoine :	NS	14.6
Résultat net part du Groupe :	NS	11.0

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	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	Impôts différés déficitaire	Dépôts et cautionnements	Total
<b>Valeur nette au 31/12/2016</b>	-	3	-	0	113	116
Acquisition	1	5				6
Diminution					- 93	
Variation de périmètre	4 738					4 738
Perte sur cession/déconsolidation des actifs financiers	- 1 887					- 1 887
<b>Valeur nette au 31/12/2017</b>	<b>2 852</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>2 879</b>
Acquisition	6					6
Perte de valeur imputé en réserves	- 452					- 452
Ecart de conversion	- 66					- 66
Perte sur cession/déconsolidation des actifs financiers						-
<b>Valeur nette au 30/06/2018</b>	<b>2 340</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>2 367</b>

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 31/12/2017	En cours de la période	Valeur au 30/06/2018
Stocks immobiliers	20 439	696	21 135

Les stocks et travaux en cours sont évalués à leur coût d'acquisition composé principalement du coût du foncier (terrain, frais notaire,...), du coût des constructions, des honoraires d'architecte, des honoraires de gestion, des frais commerciaux, des frais financiers pendant la période de production, des frais de développement, si les chances d'aboutir sont sérieuses.

## 5.6 Créances d'exploitation :

Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an.

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2018	Provision au 30/06/2018	Valeur nette au 30/06/2018	Valeur nette au 31/12/2017	Variation
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>3 701</b>	<b>352</b>	<b>3 349</b>	<b>1 802</b>	<b>1 547</b>
Avances versées sur cdes			-	-	-
Créances sociales et fiscales	2 364		2 364	1 713	651
Autres créances	3 663		3 663	3 539	124
Charges constatées d'avance	352		352	237	115
<b>Total des autres créances</b>	<b>6 379</b>	<b>-</b>	<b>6 379</b>	<b>5 489</b>	<b>890</b>
<b>Total des créances</b>	<b>10 080</b>	<b>352</b>	<b>9 728</b>	<b>7 970</b>	<b>2 437</b>

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

En milliers d'euros	Provisions courantes
<b>Provisions au 31/12/2016</b>	<b>105</b>
Dotations	125
Provisions utilisées	
Provisions non utilisées	57
<b>Provisions au 31/12/2017</b>	<b>173</b>
Dotations	153
Provisions utilisées	
Provisions non utilisées	- 27
<b>Provisions au 30/06/2018</b>	<b>352</b>

## 5.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2018, la trésorerie est composée intégralement de comptes courants bancaires.

## 5.8 Capitaux propres

### 5.8.1 Capital

Au 30 juin 2018, le capital est de 22 310 290 €uros, divisé en 11 155 145 actions de 2 €uros chacune.

En milliers d'euros	31/12/2017	Augmentation	Diminution	30/06/2018
Nb d'actions	11 155 145			11 155 145
Valeur nominale	2,00			2,00
<b>Capital social</b>	<b>22 310 290</b>	-	-	<b>22 310 290</b>

### 5.8.2 Réserves :

Au 30 juin 2018, 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 102 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 et Privilège.

### 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 30/06/2018	Réalisation 31/12/2017
<b>Détention à l'ouverture</b>	<b>44 000</b>	<b>15 500</b>
Augmentation de la période		28 500
Cession sur la période		
<b>Détention à la clôture</b>	<b>44 000</b>	<b>44 000</b>

## 5.9 Provisions courantes et non courantes :

En milliers d'euros	Provisions courantes	Provisions non courantes	Provisions totales
<b>Provisions au 31/12/2016</b>	-	4 500	4 500
Entrée de périmètre			
Dotations			-
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées			
<b>Provisions au 31/12/2017</b>	-	4 500	4 500
Entrée de périmètre			
Dotations			-
Provisions utilisées			-
Provisions non utilisées			
<b>Provisions au 30/06/2018</b>	-	4 500	4 500

Au 30 juin 2018, la provision restante concerne des frais de dépollution du site de Paris Periph pour un montant de 4.5 m€ en raison du caractère rendu obligatoire de ces frais dans la perspective d'une commercialisation du site.

## 5.10 Impôts différés Passif:

En milliers d'euros	Solde 31-déc-17	Impact p&l	Solde 30-juin-18
Juste valeur des immeubles	9 631	- 242	9 389
Juste valeur du stock parisperiph	3 290		3 290
Crédit bail	890	45	936
Déficit reportable	- 887		- 887
Swap de taux	- 76	11	- 65
Auto contrôle	167		167
IFRIC 21		- 44	- 44
Provisions sur créances intra groupe	243		243
Dettes rattachés au Orane	- 7	7	0
Retraitement de la dette selon TIE	446	- 345	101
	-		-
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>13 697</b>	<b>- 568</b>	<b>13 129</b>

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est de 28,92 %.

## 5.11 Dettes financières

### 5.11.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En K€	Solde au 30 06 2018					solde 31 12 2017
	TOTAL 2018	Part non courante	Part courante (moins d'un an)	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	
Emprunts bancaires	49 211	39 749	9 462	11 642	28 107	52 588
Emprunts obligataires	23 008	20 658	2 350	20 658		19 261
Contrat location financement	3 175	2 763	413	2 763		3 187
<b>Total Endettement (a)</b>	<b>75 394</b>	<b>63 169</b>	<b>12 225</b>	<b>35 062</b>	<b>28 107</b>	<b>75 036</b>
Dépôt de garantie	1 943	1 943	-	-	1 943	1 961
Compte courant	7 128	7 128	-	-	7 128	5 846
Interet / ORANE	102	102	-	102		126
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	2 595	2 595	-	2 595		2 595
Découvert bancaire	983		983	-		1 879
<b>Total Autres passifs Financiers (b)</b>	<b>12 750</b>	<b>11 767</b>	<b>983</b>	<b>2 697</b>	<b>9 071</b>	<b>12 407</b>
<b>TOTAL passif financier (c= a+b)</b>	<b>88 143</b>	<b>74 936</b>	<b>13 207</b>	<b>37 759</b>	<b>37 178</b>	<b>87 443</b>
Autres dettes non courantes (d)	1 559	1 559		1 559		712
<b>TOTAL GENERAL (e=c+d)</b>	<b>89 702</b>	<b>76 495</b>	<b>13 207</b>	<b>39 318</b>	<b>37 178</b>	<b>88 155</b>
Dont organismes de financement	75 394	63 169	12 225	35 062	28 107	75 036
Dont actionnaires / Orane / autres dettes non courantes	11 383	11 383	-	4 256	7 128	9 279
Dont découvert bancaire	983	-	983	-	-	1 879
dont dépôt garantie	1 943	1 943	-	-	1 943	1 961

## 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 31/12/2017	Ecart de conversion	Augment.	Reclass courant / non courant	Rembts	Capital restant dû au 30/06/2018
Emprunts auprès des ets de crédit (a)	38 418	- 56	1 566	- 183		39 744
Emprunt obligataire (a)	19 261		6 258	- 4 860		20 659
Dépôts et cautionnements reçus (c)	1 961		17		- 36	1 942
Emprunts sur crédit bail (a)	2 974			- 212		2 761
Dettes pour acquisition actifs financiers (b)	2 595					2 595
Interet / ORANE (b)	129				- 24	105
Compte courant (b)	5 849		1 282			7 131
<b>Passif financier non courants</b>	<b>71 185</b>	<b>- 56</b>	<b>9 123</b>	<b>- 5 256</b>	<b>- 60</b>	<b>74 936</b>
Autres dettes non courantes (b)	712		847			1 559
<b>Total des autres dettes non courantes</b>	<b>712</b>	<b>-</b>	<b>847</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 559</b>
<b>Total</b>	<b>71 898</b>	<b>- 56</b>	<b>9 970</b>	<b>- 5 256</b>	<b>- 60</b>	<b>76 495</b>

a) dont organismes financiers	60 652	- 56	7 824	- 5 256	-	63 164
b) dont actionnaires / Orane	9 285	-	2 129	-	24	11 389
c) dont dépôt de garantie	1 961	-	17	-	36	1 942

### 5.11.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

	Dettes financière au 31/12/2017	Ecart de conversion	Souscripti on	Reclass courant non courant	Variation de trésorerie	Rembour sement	Dettes financière au 30/06/2018
Emprunts portant interet (courant)	12 430			183		- 3 151	9 462
Emprunts sur crédit bail	413			212		- 212	413
Découvert bancaire	1 879				- 896		983
Compte courant	-						-
Emprunts obligataires	1 536			4 860		- 4 046	2 350
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>16 258</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 254</b>	<b>- 896</b>	<b>- 7 409</b>	<b>13 207</b>

## 5.12 Endettement auprès des établissements financiers.

en K€	30/06/2018	31/12/2017
Endettement auprès des établissements bancaires et organismes de crédit	75 394	75 036
Ligne de crédit	983	1 879
<b>Endettement brut</b>	<b>76 377</b>	<b>76 915</b>
Trésorerie et équivalent	- 6 718	- 15 976
<b>Endettement net à la clôture</b>	<b>69 659</b>	<b>60 939</b>

## 5.13 Produits des activités ordinaires :

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

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Revenus locatifs sur actifs stabilisés	3 061	3 091	- 30
Revenus locatifs sur actifs en développement	135	198	- 63
<b>Revenus</b>	<b>3 196</b>	<b>3 289</b>	<b>- 93</b>
Autres produits d'exploitation	80	192	- 112
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>3 276</b>	<b>3 481</b>	<b>- 205</b>

Le principal locataire, à savoir le Groupe Cafom, représente environ 40 % des revenus locatifs.

## 5.14 Charges opérationnelles :

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Charges d'exploitation rattachés à l'exploitation des actifs	- 691	- 532
Travaux sur immeubles	- 84	- 257
Autres charges d'exploitations	- 814	- 811
<b>Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles</b>	<b>- 1 589</b>	<b>- 1 600</b>
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière	- 153	- 129
<b>Charges opérationnelles</b>	<b>- 1 742</b>	<b>- 1 729</b>

## 5.15 Coûts de l'endettement financier

### 5.15.1 Décomposition des couts de l'endettement

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	1 242	810
Intérêts des emprunts obligataires	1 758	148
Intérêts des comptes courants d'associés		
<b>Intérêt et charges assimilées</b>	<b>3 000</b>	<b>958</b>
Produits des instruments de couverture		
<b>Produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>- 3 000</b>	<b>- 958</b>
Autres produits financiers		
Impact des instrument de couverture (Swap)	39	59
Ecart de conversion sur les devises	24	143
Autres charges financières		
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>63</b>	<b>202</b>

Le Groupe a souscrit en 2007 un SWAP de taux au titre d'une opération de couverture sur un nominal de 5 016 K€.

A la clôture du semestre, la juste valeur de ce swap s'élève à - 143 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 30/06/2018
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	Déc-17	5 ans	In fine	Taux fixe 4.75%		21 275 K€	21 275 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	Juin-12	7 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 4%		5 600 K€	2 350 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	Juin-14			EURIBOR 3 MOIS + 2.5%		950 K€	751 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€	12 928 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€	1 446 K€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	Déc-11	15 ans	Trimestriel - Amort.constant	Taux fixe 5.30%	-	8 350 K€	6 505 K€
SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	Déc-08	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	2 447 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€	4 129 K€
SCI SENART	Crédit-bail	Déc-10	13 ans	Trimestriel	PBE	-	1 800 K€	897 K€
SCI SENART 2	Crédit-bail	Déc-14	12 ans	Trimestriel	PBE	-	3 335 K€	2 078 K€
SCI PRIVILEGE	Ligne de crédit		18 mois			-	3 500 K€	2 900 K€
SNC CRIQUET	Ligne de crédit	Juin-14	18 mois					4 029 K€
SNC PARIS PERIPH	Ligne de crédit	Juin-14	18 mois					3 719 K€
Etalement commission financement								-617 K€
Intérêts courus								657 K€
<b>TOTAL (1)</b>								<b>73 492 K€</b>

Société concernée	Prêteur	Type	Reste dû au 30.06.2018 dans la monnaie de d'origine de l'emprunt	Reste dû au 30.06.18 en €
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	In fine	₪ 7 666 363	1 798k€
Proyect Yeffet Yaffo	IGUD	PAID	₪ 444 115	104k€
<b>Total (2)</b>			<b>8 110,5k₪</b>	<b>1 903k€</b>

En milliers d'euros	30/06/2018
Total (1) - dette en €uro.....	73 492
Total (2) - dette en devises étrangères.....	1 903
<b>TOTAL.....</b>	<b>75 394</b>
Endettement bancaires (note 5.11.1).....	75 394

## 5.16 Impôts sur les bénéfiques et différés :

### 5.16.1 Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Impôts exigibles	-23	116
Impôts différés	-568	359
<b>Charges d'impôts globale</b>	<b>-591</b>	<b>475</b>
<b>Résultat d'ensemble</b>	<b>311</b>	<b>-1 769</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>-280</b>	<b>-1 294</b>
<b>Taux d'impôts effectif moyen</b>	<b>211,07%</b>	<b>-36,71%</b>

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	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net	311	- 1 769
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	- 591	476
Résultat taxable	- 280	- 1 293
Taux d'impôts courant en France	28,92%	28,92%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>- 81</b>	<b>- 374</b>
Différences permanentes	- 23	604
Résultat des sociétés mises en équivalence	- 568	
Déficit non activé	81	246
<b>Charges (produits) d'impôt comptabilisés</b>	<b>- 591</b>	<b>476</b>

### 5.17 Autres produits et charges opérationnels :

En milliers d'Euros	30/06/2018	30/06/2017
Pertes Provision sur locataires	-160	-69
Autres produits	194	74
Autres charges	-38	-239
<b>Autres produits (charges) opérationnels</b>	<b>-4</b>	<b>-234</b>

### 5.18 Effectifs :

	30/06/2018	30/06/2017
Non cadres	2	3
Cadres	1	1
<b>Effectif</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## 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	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Disponibilités	6 718	15 976	- 9 258
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>6 718</b>	<b>15 976</b>	<b>- 9 258</b>
Découvert bancaire	- 983	- 1 879	896
<b>Trésorerie nette</b>	<b>5 735</b>	<b>14 097</b>	<b>- 8 362</b>

### 5.19.2 Incidence des non flux

En milliers d'euros	Note	30/06/2018	31/12/2017
Immeuble de placement	5.1	106	14 286
Titres mis en équivalence	5.3	106	- 4 727
Actifs financiers non courants	5.4	66	- 4 738
Endettement	5.11.2.1	-56	- 3 905
<b>Total incidence de non flux</b>		<b>222</b>	<b>915</b>

### 5.19.3 Flux de trésorerie provenant des investissements

En milliers d'euros	Note	30/06/2018
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées immeubles de placement	5.1	1 386
Acquisitions Corporels	5.2	12
Acquisition sur actifs financiers	5.3	6
Acquisition sur titres mis en équivalence	5.4	1 350
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>2 754</b>

### 5.19.4 Flux de trésorerie provenant de l'activité

En milliers d'euros	Note	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Stocks nets	5.5	21 135	20 439	696
Créances d'exploitation nettes	5.6	9 728	7 291	2 437
<b>Actifs courants liés à l'exploitation</b>		<b>30 863</b>	<b>27 730</b>	<b>3 133</b>
Fournisseurs		1 175	2 046	- 871
Dettes fiscales et sociales		3 072	3 575	- 503
Autres dettes		805	848	- 43
<b>Passifs courants liés à l'exploitation</b>		<b>5 053</b>	<b>6 470</b>	<b>- 1 417</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>		<b>25 809</b>	<b>21 260</b>	<b>4 549</b>

## 5.20 Informations sectorielles :

- Informations par nature

en milliers d'euros	BUREAUX	ENTREPOT	habitation	Holding	HOTEL	MAGASIN	USAGE MIXTE	Cumulé
Revenus locatif	697	901	271	5	169	1 136	18	<b>3 196</b>
Autres produits d'exploitation	47	3	22	0	1	6	2	<b>80</b>
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 119	- 122	- 92	- 149	- 97	- 103	- 9	<b>- 692</b>
Travaux sur immeubles de placements	- 18	- 26	- 27	- 3	-	- 4	- 5	<b>- 84</b>
Autres charges d'exploitation	- 19	- 56	- 50	- 168	- 1	- 423	- 98	<b>- 814</b>
Charges d'exploitation de l'activité de promotion immobilière				- 153				<b>- 153</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 61	- 500	239		- 1 175	- 140	34	<b>- 1 603</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>526</b>	<b>200</b>	<b>566</b>	<b>- 465</b>	<b>- 1 089</b>	<b>471</b>	<b>- 58</b>	<b>151</b>
<b>Immeuble de placement</b>	<b>29 850</b>	<b>25 840</b>	<b>13 652</b>		<b>13 600</b>	<b>26 680</b>		<b>109 622</b>

- Informations par zone géographique

en milliers d'euros	DOM	Région parisienne	Paris	Israel	TOTAL
Revenus locatif	1 845	939	403	9	<b>3 196</b>
Autres produits d'exploitation	0	33	47		<b>80</b>
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	-187	-360	-144		<b>-692</b>
Travaux sur immeubles de placements	-3	-58	-18	-5	<b>-84</b>
Autres charges d'exploitation	-185	-514	-17	-98	<b>-814</b>
Résultat sur vente d'immeuble de placement					
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-270	109	-1 436	-6	<b>-1 603</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>1 200</b>	<b>-4</b>	<b>-1 165</b>	<b>-100</b>	<b>-70</b>
<b>Immeuble de placement</b>	<b>41 380</b>	<b>38 310</b>	<b>25 850</b>	<b>4 082</b>	<b>109 622</b>

## 5.21 Résultat par action :

<b>Résultat de base</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
Résultat net Part du Groupe (en K€)	311	-1 179
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	11 155 145	11 155 145
Actions auto détenues	44 000	40 000
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	<b>11 111 145</b>	<b>11 115 145</b>
<b>Résultat net par action (euro)</b>	<b>0,03</b>	<b>-0,11</b>
Nombre d'action à créer sur conversion d'ORANE	338 837	338 837
<b>Résultat dilué par action (euro)</b>	<b>0,03</b>	<b>-0,10</b>

## 5.22 Etat des garanties et nantissements donnés :

Société concernée	Prêteur	Type	Reste dû au 30.06.18 dans la monnaie de d'origine de l'emprunt	Taux de l'intérêt	Reste dû au 30.06.2018 en Euro	Description des garanties et engagements
Proyect Yeffet Yaffo	DISCOUNT	In fine	₪7 666 363	3.65	1 798 K€	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Yaacov Gorsd
Proyect Yeffet Yaffo	IGUD	PAID	₪ 444 115	4.4	104 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 30/06/2018	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	2 350 K€	
SA VOLTA	PALATINE		950 K€		751 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	12 928 K€	
SCI SAINT MARTIN	BNP	2023	3 315 K€	Amortissable	1 446 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	6 505 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SARL J HOICHE	Crédit Agricole	2023	4 000 K€	Amortissable	2 447 K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoiche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SARL J HOICHE	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 Hoiche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SCI KLEBER	Banque postale	2031	4 500 K€	Amortissable	4 129 K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SCI SENART	FINAMUR / OSEO	2022	2 150 K€	Amortissable	897 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI SENART 2			3 400 K€		2 078 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	4 029 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SNC PARIS PERIPH	SOCFIM	2019	3 719 K€		3 719 K€	Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
Etalement commission financement					-617 K€	
Intérêt courus groupe			657 K€		657 K€	
<b>TOTAL</b>					<b>73 492 K€</b>	

- Autres engagements :

Des engagements d'achats d'actions ont été contractés avec des parties liées et sont détaillés au § 5.24 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% ;

## 5.23 Parties liées

### 5.23.1 Rémunération des dirigeants.

Les mandataires sociaux de la Société ne perçoivent aucune rémunération, à l'exception du PDG qui a perçu une rémunération de 37 K€.

### 5.23.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société. Au 30 juin 2018, cette avance s'élève à 7 131 K€ et a été rémunérée à un taux de 1.83 %, soit des intérêts pour la période pour un montant de 12 K€.

### 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 2018, ce locataire représente environ 40 % 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 a signé une option fin 2011 auprès de la société Foch Partners pour l'acquisition de 300.000 actions SCBSM.

Au 30 juin 2018, le solde restant dû pour cette option s'élève à 2.595 M€.

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 du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018)**

**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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018)**

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<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### **1 - Conclusion sur les comptes**

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.1 « Référentiel comptable » qui expose les impacts de l'application des normes IFRS 9 et IFRS 15 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## **2 - Vérification spécifique**

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 8 novembre 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Yan Ricaud

Laurence Leboucher