



Semestre clos le 30 juin | 2020

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 13 novembre 2020

Jean-Daniel COHEN
Président



**RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE
30 JUIN 2020**

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Volta, réuni le 13 novembre 2020 sous la présidence de Monsieur Jean-Daniel Cohen, a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2020.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2020

Investissements

- Création de la société Volta Invest, filiale à 100% de Foncière Volta. Cette société porte deux programmes immobiliers :
 - Un immeuble de bureaux situé Rue Duhesme (Paris 18) acquis vide pour un montant de 17 096 K€. A ce jour, le groupe a conclu un bail de 10 ans ferme sur la totalité du bâtiment et déposé un permis en vue d'un éventuel agrandissement
 - Un immeuble d'habitation et commerce situé rue du Faubourg Saint-Denis (Paris 10) avec des possibilités d'évolution significative de la valeur locative du bien. Au 30 juin, seule la promesse a été signée.
- Création de la société Docks 2, filiale à 40% de Foncière Volta, porteuse d'un programme immobilier pour la construction de bureaux dans une ZAC à Saint Ouen. A ce titre, le groupe a investi un montant global de 8 811 K€ se décomposant en 5 264 K€ pour le projet en lui-même au titre des avances et autres frais engagées et 3 546 K€ au titre d'une avance faite pour acquérir 100 % des titres d'un des actionnaires détenant une participation de 40% DOCKS 2.
- Apport de 4 500 K€ dans la société IPW, participation détenue à 40% de Foncière Volta au 30 juin 2020.

Financements

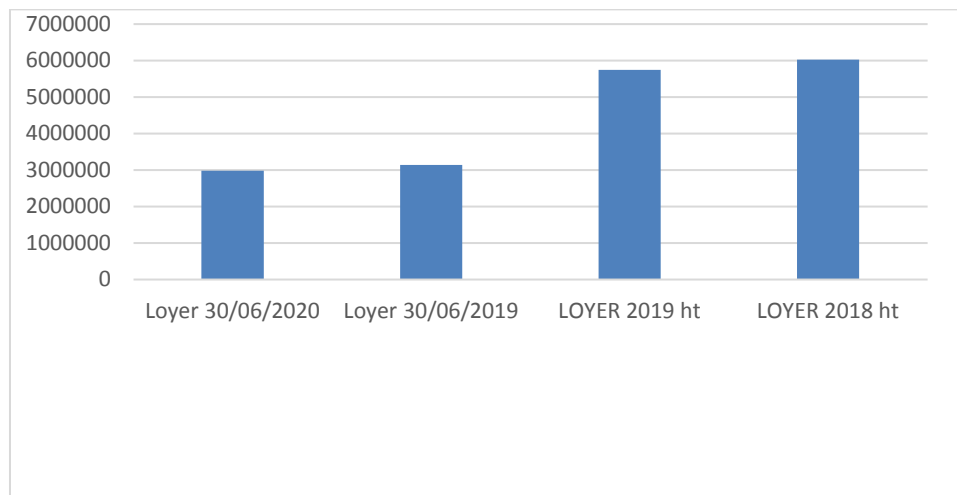
- Financement de 12 960 K€ pour l'acquisition de l'immeuble de la rue Duhesme porté par Volta Invest.
- Financement de 5 000 K€ en vue de rembourser une partie de la dette obligataire.
- Remboursement d'emprunt obligataire pour 2 232 Ke et de l'ORANE pour 1 238 K€

Pandémie COVID 19

- Le Groupe a consenti 283 K€ d'avoirs sur les baux commerciaux situés en outre-mer.
- D'autre part, le Groupe a décalé 689 K€ d'échéancier d'emprunt à la suite des mesures accordées par les financements bancaires dans le cadre de la pandémie du COVID 19.
- Le groupe n'a pas identifié de risque particulier sur le recouvrement des créances clients au 30 juin 2020.

Gestion locative

Les revenus locatifs s'élèvent à 3.2m€, en ligne avec les évolutions constatées au 31/12/2019.



Titres mis en équivalence

Au 30 juin 2020, la société Foncière volta a comptabilisé un profit de 7 700 k€ correspondant à la quote-part de résultat au titre de la mise en équivalence de la société SCBSM.

Le pourcentage de détention de Foncière Volta au 30 juin 2020 est de 25.71 % contre 23.52% au 31 décembre 2019.

Cette évolution résulte pour partie de l'annulation de 850 000 titres d'auto contrôle dans la société SCBSM et par l'acquisition de 80 000 titres au cours du semestre.

PATRIMOINE IMMOBILIER

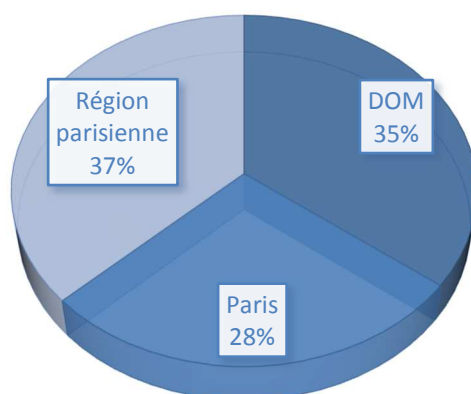
Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par la répartition géographique. Le patrimoine est réparti entre Paris, la région parisienne, les DOM.

La valeur totale dans les comptes consolidés du patrimoine immobilier (immeuble de placement + stock) de Foncière VOLTA s'élève à 151.6 M€ au 30 juin 2020, en hausse par rapport au 31 décembre 2019 reflétant les investissements réalisés.

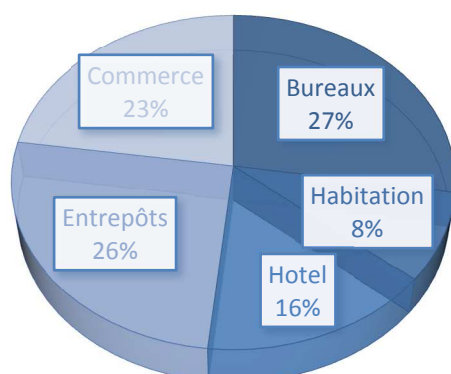
La juste valeur des immeubles de placement est stable à 117,4 M€ au 30 juin 2020 contre 115,9 M€ au 31 décembre 2019.

Le patrimoine immobilier se répartit de la manière suivante :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



ACTIF NET REEVALUE

Au titre du premier semestre, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 141 114 K€ contre 123 894 K€ au 30 juin 2019.

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 de reconstitution par action (En K€)	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
Nb d'actions	11 211 342	11 155 145	11 211 342
Actions à créer après ORANE		338 837	282 440
Total des capitaux propres - part du Groupe	129 267	113 913	121 294
Impôt différé sur juste valeur des immeubles de placement	11 838	9 924	10 982
Juste valeur des instruments financiers nets d'impôts différés	22	57	56
ANR de liquidation EPRA	141 126	123 894	132 332
ANR par action HD	12,59	10,78	11,51

PRINCIPAUX AGREGATS DU BILAN

Ratio Loan to value	30/06/2020	31/12/2019
Immeuble de placement	117 445	115 900
TOTAL des actifs	117 445	115 900
TOTAL endettement (1)	44 085	19 119
LTV	37,54%	16,50%

(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, les dépôts de garantie et les dettes pour acquisition d'actif financiers ne sont pas intégrés.

PRINCIPAUX AGGREGATS DU COMPTE DE RESULTAT

Données consolidées	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs-stabilisés	3 005	3 026
Revenus locatifs-développement	159	175
Résultat opérationnel, hors impact valorisations et résultat des activités de promotions	1 137	739
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	1 137	62 097
Variation de valeur / dépréciation des immeubles	5 113	- 1 483
Résultat net part du Groupe	9 415	34 718
Valeur du patrimoine HD	151 585	110 911

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 positive de juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2020 de 5 113 K€, dont 4 000 K€ sur l'actif de Thiais.

Les risques décrits dans le rapport annuel portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 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 2020

Au regard de l'actualité, le groupe concentre ses efforts pour ce second semestre sur la réalisation dans les meilleures conditions les projets déjà engagés.

Ainsi, le groupe a finalisé l'acquisition de l'immeuble situé rue du Faubourg Saint Denis pour un montant de 9.7 M€ et financé à hauteur de 5 M€.

Le projet des Docks2, projet majeur pour la Foncière Volta, avance selon le planning initial. L'agrément pour la réalisation de 25.000m2 bureau et commerce a été obtenu. L'étude du Permis de Construire est en cours pour être déposé au plus tard au 31 Mars 2021.

Le groupe a cédé 13% des titres IPW pour un montant de 333 K€ et a été remboursé à proportion des avances de compte courant faites à IPW pour un montant de 2 000 K€.

Compte tenu du deuxième confinement, le Groupe Foncière Volta n'est pas en mesure d'évaluer l'impact de l'épidémie de Covid-19 sur la valeur de ses actifs et du recouvrement de ses créances.



**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 30 JUIN 2020**

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
ACTIFS			
Immeubles de placement	5.1	117 445	115 900
Autres immobilisations corporelles	5.2	185	166
Titres mis en équivalence	5.3	47 235	38 818
Actifs financiers non courants	5.4	10 545	8 192
Actifs non courants		175 410	163 076
Stock	5.5	34 140	0
Créances clients et comptes rattachés	5.6.1	3 132	2 508
Autres créances	5.6.2	5 401	8 890
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.7	23 630	49 032
Actifs courants		66 303	60 430
TOTAL ACTIFS		241 713	223 506

En milliers d'Euros	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
PASSIF			
Capital social	5.8	22 422	22 422
Réserves	5.8	97 429	55 621
Résultat net part du Groupe		9 415	43 251
Capitaux propres Groupe		129 267	121 294
Intérêts minoritaires	5.8	-1 249	-2 260
Total des Capitaux propres		128 017	119 034
Provisions non courantes	5.9	25	200
Passifs d'impôts différés	5.10	13 763	12 319
Passif financier non courant	5.11.1	72 499	58 243
Autres dettes non courantes	5.11.1	598	594
Total des passifs non courants		86 884	71 356
Dettes fournisseurs	5.19.4	5 875	934
Autres dettes courantes	5.19.4	4 720	15 532
Passifs financiers courants	5.11.1	16 217	16 649
Total des passifs courants		26 812	33 116
TOTAL PASSIF		241 713	223 506

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total Capitaux		
				Groupe	Hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2018	22 310	2 388	53 158	77 856	-3 194	74 661
Distribution de dividende				0		0
Résultat net de l'exercice		34 718		34 718	14 926	49 644
Affectation du résultat		-2 388	2 388	0		0
Titres d'auto contrôle				0		0
Cession part des minoritaires		1 125		1 125		1 125
Autres variations des titres mis en équivalence			11	11		11
Augmentation de capital				0		0
Déconsolidation		203		203	147	350
Autres variations				0		0
Capitaux propres au 30/06/2019	22 310	36 046	55 557	113 913	11 879	125 792
Distribution de dividende				0	-15 365	-15 365
Résultat net de l'exercice		8 533		8 533	711	9 244
Affectation du résultat		-36 046	36 046	0		0
Titres d'auto contrôle			-675	-675	74	-601
Cession part des minoritaires		-1 125	2 231	1 106	-1 106	0
Autres variations des titres mis en équivalence			312	312		312
Augmentation de capital	112		-112			0
Déconsolidation		-203	-1 694	-1 897	1 547	-350
Autres variations		0	4	4	0	4
Capitaux propres au 31/12/2019	22 422	7 205	91 668	121 295	-2 260	119 034
Distribution de dividende				0		0
Résultat net de l'exercice		9 415		9 415	1 011	10 426
Affectation du résultat		-7 205	7 205	0		0
Titres d'auto contrôle			-255	-255		-255
Remboursement ORANE			-1 239	-1 239		-1 239
Autres variations des titres mis en équivalence			50	50		50
Augmentation de capital			0	0		0
Autres variations				0		0
Capitaux propres au 30/06/2020	22 422	9 415	97 430	129 267	-1 249	128 017

Compte de résultat consolidé semestriel

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2020 6 mois	30/06/2019 6 mois
Revenus locatifs - actifs stabilisés		3 005	3 026
Revenus locatifs - actifs en développement		159	175
Revenus	5.13	3 164	3 201
Autres produits d'exploitation		19	9
Total Produits des activités ordinaires	5.13	3 183	3 210
Charges opérationnelles	5.14	2 046	2 443
Résultat de l'activité de promotion immobilière	5.17		61 359
Résultat sur vente d'immeubles de placement			28
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.1	5 113	1 483
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		6 250	60 614
Autres produits et charges opérationnels	5.17	82	239
RESULTAT OPERATIONNEL		6 332	60 375
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3	7 700	4 030
RESULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		14 032	64 405
Coût de l'endettement financier net	5.15	1 198	1 468
Autres produits et charges financières	5.15.1	965	121
RESULTAT AVANT IMPÔTS		11 869	63 059
Charges d'impôts	5.16	1 443	13 415
RESULTAT		10 426	49 644
<i>dont :</i>			
<i>- part du Groupe</i>		9 415	34 718
<i>- part des minoritaires</i>		1 011	14 926
<i>Résultat de base par actions</i>		0,83	2,85
<i>Résultat dilué par actions</i>		0,83	2,77

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2020 6 mois	30/06/2019 6 mois
Résultat net de la période	10 426	49 644
Eléments non recyclables en résultat		
QP des gains et pertes sur éléments non recyclable		
Eléments recyclables en résultat		
Ecart de conversion		350
Cession titres minoritaires		1 125
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	1 475
Résultat global total de la période	10 426	51 119

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Notes	30/06/2020	30/06/2019
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>			
RESULTAT NET		10 426	49 644
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.1	-5 113	1 483
Dotations aux amortissements	5.2	1	1
Résultat mise en équivalence	5.3	-7 700	-4 030
Valeur nette comptable des actifs cédés	5.4		1 349
Dépréciation des actifs financiers	5.15	1 477	
Cession des actifs financiers	5.19.3	-502	
Incidence de non flux	5.19.2		-288
Variation des provisions nette de reprises	5.9	-175	2 300
Capacité d'autofinancement après le coût de la dette financière nette et impôts		-1 586	50 459
Coût de l'endettement financier net	5.15	1 198	1 467
Charges / produits d'impôts différés	5.10	1 443	-2 297
Capacité d'autofinancement avant le coût de la dette financière nette et impôts		1 054	49 629
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.19.4	-4 228	56 752
Flux net de trésorerie généré par l'activité		-3 174	106 381
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>			
Acquisition d'immobilisations	5.19.3	-5 875	-3 659
Variation du BFR d'investissement	5.5	-29 334	
Cessions d'immobilisations nettes	5.19.3	623	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-34 587	-3 659
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>			
Dividendes reçus	5.3		265
Remboursement des emprunts	5.11.2.2	-2 642	-4 742
Emprunts obtenus	5.11.2.2	17 862	1 127
Variation des dépôts de garanties	5.11.2.2	227	45
Remboursement ORANE	5.8.2	-1 238	
Cession quote-part minoritaires			1 125
Intérêts financiers versés	5.15	-1 198	-1 467
Ventes (rachats des actions propres)	5.8.5	-255	
Variations des comptes courants	5.19.4	-14	214
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		12 741	-3 433
Variation nette de la trésorerie	5.19.1	-25 019	99 289
Incidence des variations de cours de devises			350
Trésorerie nette en début d'exercice		48 055	2 813
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	5.19.1	23 036	102 452

Notes annexes aux états financiers consolidés

pour l'exercice clos le 30 juin 2020

<p>NOTE 1. INFORMATIONS GENERALES..... 8</p> <p>NOTE 2. ÉVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE ET FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE 8</p> <p>NOTE 3. METHODES COMPTABLES..... 9</p> <p>3.1 REFERENTIEL COMPTABLE 9</p> <p>3.2 PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS10</p> <p>3.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES 10</p> <p>3.4 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)..... 11</p> <p>NOTE 4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION..... 12</p> <p>4.1 LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES..... 12</p> <p>4.2 VARIATION DE PERIMETRE 12</p> <p>NOTE 5. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT 13</p> <p>5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT : 13</p> <p>5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES 13</p> <p>5.3 TITRES MIS EN EQUIVALENCE 14</p> <p>5.4 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS : 15</p> <p>5.5 STOCKS: 15</p> <p>5.6 CREANCES D'EXPLOITATION : 16</p> <p>5.6.1 CREANCES CLIENTS 16</p> <p>5.6.2 AUTRES CREANCES 17</p> <p>5.7 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE 17</p> <p>5.8 CAPITAUX PROPRES..... 17</p> <p>5.8.1 CAPITAL 17</p> <p>5.8.2 RESERVES : 18</p> <p>5.8.3 DIVIDENDES : 18</p> <p>5.8.4 INTERETS MINORITAIRES : 18</p> <p>5.8.5 ACTIONS PROPRES : 18</p> <p>5.9 PROVISIONS NON COURANTES : 19</p> <p>5.10 IMPOTS DIFFERES PASSIF : 19</p> <p>5.11 DETTES FINANCIERES 20</p> <p>5.11.1 TABLEAU D'ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES 20</p> <p>5.11.2 TABLEAU DE VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET AUTRES DETTES : 21</p> <p>5.11.2.1 TABLEAU DE VARIATION DU PASSIF FINANCIER NON COURANT 21</p>	<p>5.11.2.2 TABLEAU DE VARIATION DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS21</p> <p>5.12 ENDETTEMENT AUPRES DES ETABLISSEMENTS FINANCIERS.22</p> <p>5.13 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES :22</p> <p>5.14 CHARGES OPERATIONNELLES :22</p> <p>5.15 COUTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER.....23</p> <p>5.15.1 DECOMPOSITION DES COUTS DE L'ENDETTEMENT23</p> <p>5.15.2 DECOMPOSITION DES EMPRUNTS ET DES MODALITES DE L'ENDETTEMENT PAR ENTITE CONSOLIDE.24</p> <p>5.16 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET DIFFERES :25</p> <p>5.16.1 DECOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPOT : ..25</p> <p>5.16.2 RATIONALISATION DE LA CHARGE D'IMPOT :..25</p> <p>5.17 RESULTAT DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS26</p> <p>5.17.1 RESULTAT DE L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE26</p> <p>5.17.2 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS :26</p> <p>5.18 EFFECTIFS :26</p> <p>5.19 NOTE ANNEXE AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDE DU GROUPE FONCIERE VOLTA :26</p> <p>5.19.1 CALCUL DE LA TRESORERIE.....26</p> <p>5.19.2 INCIDENCE DES NON-FLUX27</p> <p>5.19.3 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS.....27</p> <p>5.19.4 FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE 27</p> <p>5.20 INFORMATIONS SECTORIELLES :28</p> <p>5.21 RESULTAT PAR ACTION :29</p> <p>5.22 ETAT DES GARANTIES ET NANTISSEMENTS DONNES :29</p> <p>5.23 PARTIES LIEES.....31</p> <p>5.23.1 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX31</p> <p>5.23.2 COMPTES COURANTS D'ASSOCIES.31</p> <p>5.23.3 LOCATION A UNE SOCIETE AYANT UN ADMINISTRATEUR COMMUN.....31</p> <p>5.23.4 AUTRES ELEMENTS :31</p>
--	---

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

Les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2020 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 2019.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 13 novembre 2020.

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

Événements significatifs

Investissements

- Création de la société Volta Invest, filiale à 100% de Foncière Volta. Cette société porte deux programmes immobiliers :
 - Un immeuble de bureaux situé Rue Duhesme (Paris 18) acquis vide pour un montant de 17 096 K€. A ce jour, le groupe a conclu un bail de 10 ans ferme sur la totalité du bâtiment et déposé un permis en vue d'un éventuel agrandissement
 - Un immeuble d'habitation et commerce situé rue du Faubourg Saint-Denis (Paris 10) avec des possibilités d'évolution significative de la valeur locative du bien. Au 30 juin, seule la promesse a été signée.
- Création de la société Docks 2, filiale à 40% de Foncière Volta, porteuse d'un programme immobilier pour la construction de bureaux dans une ZAC à Saint Ouen. A ce titre le groupe a investi un montant global de 8 811 K€ se décomposant en 5 264 K€ pour le projet en lui-même au titre des avances et autres frais engagées et 3 546 K€ au titre d'une avance faite pour acquérir 100 % des titres d'un des actionnaires détenant une participation de 40% DOCKS 2.
- Apport de 4 500 K€ dans la société IPW, participation à 40% de Foncière Volta.

Financements

- Financement de 12 960 K€ pour l'acquisition de l'immeuble de la rue Duhesme porté par Volta Invest
- Financement de 5 000 K€ en vue de rembourser une partie de la dette obligataire.
- Remboursement d'emprunt obligataire pour 2 232 K€ et de l'ORANE pour 1 238 K€

Pandémie COVID 19

- Le Groupe a consenti 283 K€ d'avoirs sur les baux commerciaux situés en outre-mer.
- D'autre part, le Groupe a décalé 689 K€ d'échéancier d'emprunt suite aux mesures accordées par les financements bancaires dans le cadre de la pandémie du COVID 19.
- Le groupe n'a pas identifié de risque particulier sur le recouvrement des créances clients au 30 juin 2020.

Faits postérieurs à la clôture

- Cession de 13% des titres IPW pour un montant de 333 K€ et remboursement à proportion des avances de compte courant faite à IPW pour un montant de 2 000 K€.
- Finalisation de l'acquisition de l'immeuble situé rue du Faubourg Saint Denis pour un montant de 9.7M€ et financé à hauteur de 5 M€.
- Compte tenu du deuxième confinement, le Groupe Foncière Volta n'est pas en mesure d'évaluer l'impact de l'épidémie de Covid-19 sur la valeur de ses actifs et du recouvrement de ses créances.

Note 3. Méthodes comptables

3.1 Référentiel comptable

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2020 portant sur la période de 6 mois clos au 30 juin 2020 de Foncière VOLTA ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les principes comptables au 30 juin 2020 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2020.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2020 :

Normes / Interprétation		Date d'application obligatoire
Amendements IAS 1 et IAS 8	Définition de la matérialité dans les états financiers	01/01/2020
Amendements IFRS 3	Définition d'une activité	01/01/2020
Amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7	Réforme des taux de référence	01/01/2020
IFRIC 23	Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat	01/01/2019

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes de la société.

Amendements et interprétations applicables par anticipation à compter du 1er janvier 2020 sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne :

Normes / Interprétation		
Amendements IAS 1	Présentation des états financiers : classement des dettes en courant ou non courant	01/01/2022
Amendement IAS 37	Contrats déficitaires - coût d'exécution du contrat	01/01/2022
Amendement IFRS 3	Référence au cadre conceptuel	01/01/2022
Amélioration des IFRS cycle 2018-2020	Normes concernées : IAS 41, IFRS 9 et IFRS 16	01/01/2022

La société n'a pas appliqué de normes par anticipation.

Normes, amendements et interprétations non applicables au 30 juin 2020 :

<i>Normes / Interprétation</i>		<i>Date d'application obligatoire</i>
Amendement IAS 16	Immobilisations corporelles - Produits antérieurs à l'utilisation prévue	01/01/2022
Améliorations des IFRS cycle 2018-2020	Norme concernée : IFRS 1, Filiale devenant un nouvel adoptant	01/01/2022
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/2021

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 sont présentés en milliers d'Euros.

Les états financiers consolidés au 30 juin 2020 comprennent à titre comparatif le compte de résultat du premier semestre 2019 et le bilan au 31 décembre 2019.

3.3 Estimations et hypothèses

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

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture et d'arrêté semestriel, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers. L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2020 par CUSHMAN&WAKEFIELD et IMMO CONSULTING.

- 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
 - Paris
 - Région Parisienne
 - DOM

Note 4. Périmètre de consolidation

4.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	Méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
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	52,47	52,47	52,47	52,47
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100,00	100,00	100,00	100,00
SCI SENART (1) (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	
SCCV DOCKS 2 (3)	883 026 882	IG	40,00		40,00	
SCI ATK (1)	303 150 353	MEE	40,67	40,67	40,67	40,67
SCBSM	775 669 336	MEE	25,71	23,52	25,71	23,52
IPW (5)		NC				

(1) Filiale de la SAS WGS

(2) Apport à la SAS WGS

(3) Contrôle de fait exercé par le groupe dans le cadre des décisions

(4) Filiale de la SCI Paris XVI

(5) premier jeu de compte au 31 décembre 2020.

4.2 Variation de périmètre

Le périmètre comprend 16 sociétés au 30 juin 2020 contre 14 sociétés au 31 décembre 2019 à la suite de la création de la société VOLTA INVEST et DOCKS 2 au cours du semestre.

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

5.1 Immeubles de placement :

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2018	110 706
Acquisitions	6 927
Diminution	
Variation de périmètre	- 3 959
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 226
Solde au 31 décembre 2019	115 900
Acquisitions	32
Diminution	
Reclassement	- 3 600
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 113
Solde au 30 juin 2020	117 445

Les immeubles de placement sont évalués par des experts immobiliers indépendants de façon semestrielle. L'offre d'acquisition reçue au cours du semestre sur l'actif situé à Thiais a conduit les experts à réévaluer cet actif. La Mairie a exercé un droit de préemption post-clôture. Des négociations entre l'acquéreur, la Mairie et le Groupe sont en cours pour permettre l'aboutissement du projet.

Au 30 juin 2020, le management a revu sa stratégie sur la qualification de l'actif situé à Boulogne, acquis en 2019 et reclassé en stock.

5.2 Immobilisations corporelles

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
Solde au 31 décembre 2018	291
Acquisition et dépenses capitalisées	152
Cession d'actifs	- 275
Dotations	- 1
Solde au 31 décembre 2019	166
Acquisition et dépenses capitalisées	20
Cession d'actifs	
Dotations	- 1
Solde au 30 juin 2020	185

5.3 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2019	Acquisition	Impact capitaux propres	Impact sur le résultat	Titres mis en équivalence 30/06/2020	Date de clôture
SA SCBSM	25,71%	38 818	667	50	7 700	47 235	30/06
Total		38 818	667	50	7 700	47 235	

En milliers d'euros	% détention	Provision pour risques des titres mis en équivalence 31/12/2019	Acquisition	Impact capitaux propres	Impact sur le résultat	Provision pour risques des titres mis en équivalence 30/06/2020	Date de clôture
SCI ATK	40,67%	25				25	30/09
Total		25	-	-	-	25	

Impact capitaux propres	50
Impact sur le résultat	7 700

Ce poste comprend :

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

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

	ATK (6 mois)	Scbsm (12 mois)
Immeuble de placement :	NS	360.7
Revenus du patrimoine :	NS	15.7
Résultat net part du Groupe :	NS	23.1

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	Acompte de réservation sur projet	Dépôts et cautionnements	Total
Valeur nette au 31/12/2018	2 880	7	-	20	2 907
Acquisition	1 000	1 500	1 322		3 822
Diminution				- 18	- 18
Variation de périmètre	- 2 880	5 749			2 869
Dépréciation		- 1 391			- 1 391
Diminution					-
Valeur nette au 31/12/2019	1 000	5 866	1 322	2	8 190
Acquisition	121	4 500	535		5 156
Diminution	- 121				- 121
Activation des promesses			- 1 204		- 1 204
Dépréciation		- 1 476			- 1 476
Diminution					-
Valeur nette au 30/06/2020	1 000	8 890	653	2	10 545

Au 30 juin 2020 :

- Les titres de participation non consolidés correspondent à la quote-part dans la société IPW dont les comptes seront disponibles au 31 décembre 2020.
- Les créances rattachées aux participations concernent des avances de trésorerie accordées à la société IPW pour 6 000 K€ et à la société UEI pour un montant de 8 843 K€ et provisionnées pour un montant de 5 960 K€.

5.5 Stocks:

En milliers d'euros	Valeur au 31/12/2019	Reclassement	Investissement de la période	Valeur au 30/06/2020
Terrains et réserves foncières		3 600	17 096	20 696
Travaux en cours		1 206	12 238	13 444
TOTAL	-	4 806	29 334	34 140

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 30/06/2020	Provision au 30/06/2020	Valeur nette au 30/06/2020	Valeur nette au 31/12/2019	Variation
Clients et comptes rattachés	3 576	444	3 132	2 508	624

Au 30 juin 2020, 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			
- moins de 3 mois	3 132	- 0	3 132
- plus de 3 mois			-
TOTAL	3 132	- 0	3 132
Echues			
- moins de 3 mois			-
- plus de 3 mois	444	444	-
TOTAL	444	444	-
TOTAL	3 576	444	3 132

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

En milliers d'euros	Provisions courantes
Provisions au 31/12/2018	595
Dotations	401
Provisions utilisées	
Provisions non utilisées	- 129
Provisions au 31/12/2019	867
Dotations	128
Provisions utilisées	
Provisions non utilisées	- 551
Provisions au 30/06/2020	444

5.6.2 Autres créances

En milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2020	Provision au 30/06/2020	Valeur nette au 30/06/2020	Valeur nette au 31/12/2019	Variation
Créances sociales et fiscales	2 094		2 094	1 274	820
Autres créances	2 970		2 970	7 380	- 4 410
Charges constatées d'avance	337		337	236	101
Total des autres créances	5 401	-	5 401	8 890	- 3 489

Les autres créances au 30 septembre 2020 s'élèvent à 2 929 K€ et correspondent principalement à des avances octroyées à la société Foncière Vindi pour un montant de 870 K€.

5.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2020, la trésorerie est composée intégralement de comptes courants bancaires.

5.8 Capitaux propres

5.8.1 Capital

Au 30 juin 2020, le capital est de 22 422 684 €uros, divisé en 11 211 342 actions de 2 €uros chacune.

En euros	31/12/2019	Augmentation	Diminution	30/06/2020
Nb d'actions	11 211 342			11 211 342
Valeur nominale	2,00			2,00
Capital social	22 422 684	-	-	22 422 684

5.8.2 Réserves :

Au 30 juin 2020, les réserves sont constituées :

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

Les intérêts actualisés sur les ORANE ont été déduits du montant porté en capitaux propres pour être portés en autres dettes financières pour un montant de 9 K€.

Au cours de l'exercice, la société a remboursé 278 651 ORANE non convertis pour un montant de 1 240 K€.

5.8.3 Dividendes :

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

5.8.4 Intérêts minoritaires :

Il s'agit de la quote-part des associés minoritaire dans :

- la société Privilège. Celle-ci détient un actif situé à Thiais et valorisé à 11 M€ en immeuble de placement et sur lequel il reste un endettement à rembourser pour 2,5 M€.
- et dans la société SCCV LES DOCKS 2, qui porte un programme immobilier.

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 30/06/2020	Réalisation 31/12/2019
Détention à l'ouverture	127 000	44 000
Augmentation de la période	40 433	127 000
Cession sur la période	- 89	- 44 000
Détention à la clôture	167 344	127 000

Au cours de la période le flux net de trésorerie généré sur les actions propres s'est traduit par un décaissement de 255 K€

5.9 Provisions non courantes :

En milliers d'euros	Provisions non courantes	Provision titres mis en équivalence	Provisions non courantes totales
Provisions au 31/12/2018	4 500	-	4 500
Entrée de périmètre			
Dotations	175		175
Résultat mis en équivalence		25	25
Provisions non utilisées	- 4 500		- 4 500
Provisions au 31/12/2019	175	25	200
Entrée de périmètre			
Dotations			-
Résultat mis en équivalence			-
Provisions non utilisées	- 175		- 175
Provisions au 30/06/2020	-	25	25

Au 30 juin 2020, la provision restante porte sur la situation nette négative d'une société consolidée selon la méthode de la mise en équivalence (25 K€). La reprise de provision constatée sur la période concerne des risques d'indemnisation en cours de négociation avec les locataires (175 K€) qui s'est dénoué au 1^{er} semestre 2020.

5.10 Impôts différés Passif :

En milliers d'euros	Solde 31-déc-19	Impact p&l	Solde 30-juin-20
Juste valeur des immeubles	10 982	856	11 838
Juste valeur du stock	-	538	538
IFRS16	874		874
Déficit reportable	0		0
Swap de taux	- 56	5	- 50
Auto contrôle	- 119	119	- 0
IFRIC 21	-	- 40	- 40
Provisions sur créances intra groupe	539		539
Dettes rattachées au Orane	- 7		- 7
Retraitement de la dette selon TIE	105	- 35	70
IFRIC 21	-		-
Passifs d'impôts différés	12 319	1 444	13 762

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 2020					Solde au 31 12 2019		
	TOTAL 2020	Part courante (moins d'un an)	Part non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont + 5 ans	TOTAL 2019	Part courante (moins d'un an)	Part non courante
Emprunts bancaires	58 572	12 615	45 957	35 932	10 025	40 712	13 027	27 685
Emprunts obligataires	20 865		20 865		20 865	23 508	2 233	21 275
Contrat dettes locatives	2 956	413	2 543	2 543	-	2 954	412	2 542
Total Endettement (a)	82 393	13 028	69 365	38 475	30 890	67 174	15 672	51 502
Dépôts de garantie	2 221		2 221	2 221		1 994	-	1 994
Comptes courants	903		903	903		2 124	-	2 124
Interets / ORANE	9		9	9		27	-	27
Dettes pour acquisition d'actifs financiers	2 595	2 595	-	-		2 595	-	2 595
Découverts bancaires	594	594	-	-		977	977	
Total Autres passifs Financiers (b)	6 322	3 189	3 133	3 133	-	7 717	977	6 740
TOTAL passif financier (c= a+b)	88 715	16 217	72 498	41 608	30 890	74 891	16 649	58 242
Autres dettes non courantes (d)	598		598			594		594
TOTAL GENERAL (e=c+d)	89 313	16 217	73 096	41 608	30 890	75 485	16 649	58 836
Dont organismes de financement	82 393	13 028	69 365	38 475	30 890	67 174	15 672	51 502
Dont actionnaires / Orane / autres dettes non courantes	4 105	2 595	1 510	912	-	5 340	-	5 340
Dont découvert bancaire	594	594	-	-	-	977	977	-
dont dépôt garantie	2 221	-	2 221	2 221	-	1 994	-	1 994

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 31/12/2019	Souscription (encaissement)	Reclass courant / non courant	Rembt (décaissement)	Capital restant dû au 30/06/2020
Emprunts auprès des établissements de crédit (a)	28 302	17 863		- 207	45 958
Emprunt obligataire (a)	20 658			207	20 865
Dépôts et cautionnements reçus (c)	1 994	227			2 221
Contrat dettes locatives	2 542				2 542
Dettes pour acquisition actifs financiers (b)	2 595		- 2 595		-
Intérêt / ORANE (b)	28			- 18	10
Compte courant (b)	2 124		- 1 221		903
Passifs financiers non courants	58 242	18 090	- 3 816	- 18	72 498
Autres dettes non courantes (b)	594	4			598
Total des autres dettes non courantes	594	4	-	-	598
Total	58 836	18 094	- 3 816	- 18	73 096

a) dont organismes financiers	51 502	17 863	-	-	69 365
b) dont actionnaires / Orane	5 341	4	- 3 816	- 18	1 511
c) dont dépôt de garantie	1 994	227	-	-	2 221

5.11.2.2 Tableau de variation des passifs financiers courants

	Capital restant dû au 31/12/2019	Reclassement courant non courant	Variation de trésorerie	Remboursement	Capital restant dû au 30/06/2020
Emprunts portant intérêt (courant)	13 026			- 411	12 615
Contrat dettes locatives	413				413
Découverts bancaires	977		- 383		594
Dettes pour acquisition actifs financiers (b)	-	2 595			2 595
Emprunts obligataires	2 233			- 2 233	-
Passifs financiers courants	16 649	2 595	- 383	- 2 644	16 217

5.12 Endettement auprès des établissements financiers.

En K€	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Endettement auprès des établissements bancaires et organismes de crédit	5.11.2.1	82 393	67 174
Ligne de crédit	5.11.2.2	594	977
Endettement brut		82 987	68 151
Trésorerie et équivalent		- 23 630	- 49 032
Endettement net à la clôture		59 357	19 119

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	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Revenus locatifs sur actifs stabilisés	3 005	3 026	- 21
Revenus locatifs sur actifs en développement	159	175	- 16
Revenus	3 164	3 201	- 37
			-
Autres produits d'exploitation	19	9	10
			-
Produits des activités ordinaires	3 183	3 210	- 27

Le principal locataire, à savoir le Groupe Cafom, représente environ 38% des revenus locatifs.

5.14 Charges opérationnelles :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Charges d'exploitation rattachées à l'exploitation des actifs	- 633	- 648
Travaux sur immeubles	- 99	- 110
Autres charges d'exploitation	- 1 313	- 1 684
Charges opérationnelles	- 2 046	- 2 443

5.15 Coûts de l'endettement financier

5.15.1 Décomposition des coûts de l'endettement

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Intérêts des emprunts bancaires	1 198	1 468
Intérêts des emprunts obligataires		
Intérêts des comptes courants d'associés		
Intérêt et charges assimilées	1 198	1 468
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents	-	-
Coût de l'endettement financier	- 1 198	- 1 468
Autres produits financiers	10	94
Impact des instruments de couverture (Swap)		27
Plus ou moins-value de cession d'actifs financiers non courant	502	
Autres charges financières (dépréciation des actifs financiers)	- 1 476	
Autres produits et charges financières	- 965	121

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 - 30 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 30/06/2020
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt obligataire	Déc-17	5 ans	Annuel	Taux fixe 4.75%		21 275 K€	21 275 K€
SA FONCIERE VOLTA	In fine	Juin-20	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2.5%		5 000 K€	5 000 K€
SA FONCIERE VOLTA	Emprunt hypothécaire	Déc-13	12 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2.5%		950 K€	641 K€
SAS VOLTA Investissement	In Fine	Juin-20	5 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 2.5%		12 960 K€	12 960 K€
SA FONCIERE VOLTA	In fine	Déc-19	6 ans	Semestriel	EURIBOR 3 MOIS + 3%		2 450 K€	2 450 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€	10 862 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€	918 K€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	Déc-11	10 ans	Trimestriel	Taux fixe 5.30%	-	8 350 K€	5 789 K€
SARL J.HOCHE	Emprunt hypothécaire	Déc-08	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	1 755 K€
SARL J.HOCHE	In fine	Déc-08	15 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	4 000 K€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	Déc-16	15 ans	Progressif trimestriel	Taux Eur 3m + 1,8%	-	4 500 K€	3 691 K€
SCI SENART	Crédit-bail	Déc-10	12 ans	Trimestriel	PBE	-	1 800 K€	826 K€
SCI SENART 2	Crédit-bail	Déc-14	12 ans	Trimestriel	PBE	-	3 695 K€	1 640 K€
SCI PRIVILEGE	Ligne de crédit	Nov-13	78 mois			-	3 500 K€	2 450 K€
SNC CRIQUET	Ligne de crédit	Juin-14	65 mois					8 014 K€
Etalement commission financement								-617 K€
Intérêts courus								739 K€
TOTAL (1)								82 394 K€

5.16 Impôts sur les bénéfices et différés :

5.16.1 Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Impôts exigibles		-15 859
Impôts différés	-1 443	2 444
Charges d'impôts globale	-1 443	-13 415
Résultat d'ensemble	10 426	49 644
Résultat net avant impôts	11 869	63 059
Taux d'impôts effectif moyen	12,16%	21,27%

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	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net	10 426	46 836
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	1 443	13 415
Résultat des sociétés mis en équivalence	- 7 700	- 725
Résultat taxable	4 169	59 526
Taux d'impôts courant en France	25,83%	25,83%
Charge d'impôt théorique	1 077	15 376
Différences permanentes	- 16	- 1 074
Déficit non activé	382	- 887
Charges (produits) d'impôt comptabilisés	1 443	13 415

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

5.17.1 Résultat de l'activité de promotion immobilière

En milliers d'Euros	30/06/2020	30/06/2019
Montant de la vente du terrain		95 000
Montant des charges engagées		-33 641
Résultat de l'activité de promotion	0	61 359

5.17.2 Autres produits et charges opérationnels :

En milliers d'Euros	30/06/2020	30/06/2019
Pertes Provision sur locataires net	0	-310
Reprise de provision courante	0	
Autres produits	85	125
Autres charges	-3	-54
Autres produits (charges) opérationnels	82	-239

5.18 Effectifs :

	30/06/2020	30/06/2019
Non cadres	2	2
Cadres	1	1
Effectif	3	3

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

5.19.1 Calcul de la trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Disponibilités	21 630	103 682	- 82 052
Valeurs mobilières de placement	2 000		2 000
Trésorerie et équivalent de trésorerie	23 630	103 682	- 80 052
Découvert bancaire	- 594	- 1 228	634
			-
Trésorerie nette	23 036	102 454	- 79 418

5.19.2 Incidence des non-flux

En milliers d'euros	Note	30/06/2020	30/06/2019
Immeuble de placement	5.1		- 56
Titres mis en équivalence	5.3		319
Actifs financiers non courants	5.4		174
Impôts différés passif			
Endettement	5.10		- 148
Total incidence de non-flux		-	289

5.19.3 Flux de trésorerie provenant des investissements

En milliers d'euros	Note	30/06/2020	30/06/2019
Immeuble de placement	5.1.1	32	2 380
Immobilisations corporels	5.2	20	8
Titres mis en équivalence	5.3	667	1 265
Actifs financiers non courants	5.4	5 156	5
Montant des investissements		5 875	3 658

En milliers d'euros	Note	30/06/2020	30/06/2019
Prix de cession des actifs financiers		623	
Variation des actifs financiers non courant	7.4		
Montant des cessions d'immobilisations		623	-

5.19.4 Flux de trésorerie provenant de l'activité

En milliers d'euros	30/06/2020	Reclassement	30/06/2020	31/12/2019	Variation
Créances d'exploitation nettes	8 533		8 533	11 399	- 2 866
Actifs courants liés à l'exploitation	8 533	-	8 533	11 399	- 2 866
Fournisseurs	5 875		5 875	934	4 940
Dettes fiscales et sociales	2 247		2 247	14 341	- 12 094
Autres dettes	2 473	- 1 221	1 252	1 191	61
Passifs courants liés à l'exploitation	10 595	- 1 221	9 374	16 467	- 7 093
Besoin en fonds de roulement	- 2 062	1 221	- 841	- 5 068	4 228

5.20 Informations sectorielles :

- Informations par nature

En milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Logements	Holding	Commerce	Hôtel	Promotion	30/06/2020
Revenus locatif	725	501	258	56	1 177	364	82	3 163
Autres produits d'exploitation	0	0	1	0	0	17	-	19
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 198	- 131	- 83	154	- 118	- 66	- 494	- 936
Travaux sur immeubles de placements	- 31	- 10	- 41	- 4	- 1	-	- 11	- 99
Autres charges d'exploitation	- 15	- 41	- 50	- 865	- 239	- 66	263	- 1 012
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	34	4 160	369	- 120	- 430	1 100	-	5 113
Résultat opérationnel courant	516	4 480	454	- 778	388	1 350	- 161	6 249
								-
Immeuble de placement	32 300	30 140	10 045		26 610	18 350		117 445

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

5.21 Résultat par action :

Résultat de base	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net Part du Groupe (en K€)	9 415	34 717
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	11 211 342	11 155 145
Actions auto détenues	167 344	-44 000
Nombre d'action à créer sur conversion d'ORANE	3 789	338 837
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	11 382 475	11 449 982
Résultat net par action (euro)	0,83	3,03
Résultat dilué par action (euro)	0,83	2,94

5.22 Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 30/06/2020	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SA VOLTA	Emprunt obligataire	2022	21 275 K€	In fine	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	Quintet Private Bank	2025	5 000 K€	In fine	5 000 K€	Nantissement de 1 ^{er} rang sur les actions détenus sur SCBSM
SA VOLTA	PALATINE	2025	950 K€	Amortissable	641 K€	Privilège de prêteur sur le bien situé 4 rue Rivay
SAS VOLTA INVEST	Caisse d'épargne	2023	12 960 K€	In fine	12 960 K€	Privilège de prêteur sur le bien situé rue Duhesmes
SA VOLTA	SOCFIM	2026	2 450 K€	Amortissable	2 450 K€	
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2027	13 500 K€	In fine	10 862 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.

SCI SAINT MARTIN	BNP	2023	3 315 K€	Amortissable	918 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	2021	8 350 K€	Amortissable	5 789 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
SARL J HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4 000 K€	Amortissable	1 755 K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SARL J HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4 000 K€	In fine	4 000 K€	Hypothèque du bien financé valant 1er rang Engagement de détention du capital de la SARL J Hoche directement ou indirectement à 100% par Foncière Volta et lettre d'intention de Foncière Volta
SCI KLEBER	Banque postale	2031	4 500 K€	Amortissable	3 691 K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
SCI SENART	FINAMUR / OSEO	2022	2 500 K€	Amortissable	826 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI SENART 2		2026	3 695 K€	Amortissable	1 640 K€	Nantissement des parts de la SCI SENART2 au profit du crédit bailleur
SCI PRIVILEGE	SOCFIM	2020	3 500 K€	Amortissable	2 450 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble+ gage de 200k€
SCI CRIQUET	SOCFIM	2020	4 200 K€	Amortissable	8 014 K€	Caution solitaire de Volta + Hypothèque de premier rang sur l'immeuble
Etalement commission financement					-617 K€	
Intérêt courus groupe			657 K€		739 K€	
TOTAL					82 394 K€	

- Autres engagements :

Des engagements d'achats d'actions ont été contractés avec des parties liées et sont détaillés au § 5.23 de cette annexe.

La filiale WGS est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios ou covenants. Les principaux sont les suivants :

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

5.23 Parties liées

5.23.1 Rémunération des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération.

5.23.2 Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société pour un montant de 903 K€ et ne sont pas rémunérés.

5.23.3 Location à une société ayant un administrateur commun.

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM. Sur la base des états locatifs au 30 juin 2020 ce locataire représente environ 38 % des revenus nets.

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

5.23.4 Autres éléments :

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

La société Financière HG a facturé au cours de l'exercice 87 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

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 2020

RSM Paris
Membre du réseau RSM International
26 rue de Cambacérés
75008 Paris

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES
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 2020

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 1er janvier au 30 juin 2020, 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 le 13 novembre 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. 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 établi le 13 novembre 2020 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 13 novembre 2020

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Adrien Fricot

Laurence Le boucher