



**RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008**



ATTESTATION

" J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion figurant aux pages 6 à 24 du présent rapport présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées. "

Fait à Paris, le 29 avril 2009

David ZENOU

Président-Directeur Général de la Société Foncière Volta

3, Avenue Hoche – 75008 PARIS
SA au capital de 16 353 774 euros
338 620 834 RCS PARIS
N° TVA INTRACOM. FV FR 41/338/620/834

Tél : 33 (1) 56 79 51 10
Fax : 33 (1) 56 79 51 19
www.foncierevolta.com

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE.....	5
1. DEFINITIONS.....	5
2.1 HISTORIQUE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE	5
2.2 CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2008	5
2. RAPPORT DE GESTION.....	7
2.1 ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIETE ET DU GROUPE	7
2.1.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS SUR LA PERIODE	7
2.1.2 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DE PUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	7
2.1.3 PRESENTATION ET EVOLUTION DU PATRIMOINE	7
2.1.4 PERSPECTIVES D'AVENIR.....	9
2.2 EXAMEN DES RESULTATS ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	9
2.3 SITUATION D'ENDETTEMENT DE LA SOCIETE ET DU GROUPE	11
2.4 RESULTAT CONSOLIDE DE FONCIERE VOLTA AU 31 DECEMBRE 2008.....	12
2.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2008	14
2.6 CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE FONCIERE VOLTA.....	17
2.7 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.....	17
2.9 RISQUES ENCOURUS PAR LA SOCIETE DANS LE CADRE DE SON ACTIVITE AU TITRE DE L'EXERCICE 2008.....	20
2.9.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	20
2.9.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION	21
2.9.3 RISQUES LIES AUX ACTIFS.....	21
2.9.4 RISQUES PROPRES A FONCIERE VOLTA.....	22
2.10 REMUNERATION DES DIRIGEANTS.....	25
ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	26
3. COMPTES SOCIAUX DE FONCIERE VOLTA.....	27
3.1 BILAN AU 31 DECEMBRE 2008.....	27
ACTIF.....	27
PASSIF	28
3.4 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	40
3.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	42
RAPPORT SPECIAL	42
4. COMPTES CONSOLIDES DE FONCIERE VOLTA	44
4.1 COMPTES CONSOLIDES GROUPE FONCIERE VOLTA.....	44
4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ...	75
5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	77
5.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	77
5.2 MANDATS ET HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	79
5.3 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE	80
5.4 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT.....	88
5.6 RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PLANS D'OPTIONS ET LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS	90
6. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL.....	91
6.1 RENSEIGNEMENT DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT FONCIERE VOLTA	91
6.3 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	96

6.5 ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL	98
7. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	99
7.1 RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIERE ANNUEL	99
7.2 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	99
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	99

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

1. DEFINITIONS

Dans le présent document, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

Société : désigne la Société Foncière Volta prise individuellement

Groupe Foncière Volta : désigne le Groupe Foncière Volta pris dans son ensemble (filiales incluses).

2.1 HISTORIQUE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

Jusqu'à son acquisition le 25 juillet 2007 par SCBSM, Foncière Volta était Sport Elec SA, société fondée en 1986, spécialisée dans la vente de produits haut de gamme aux instituts de beauté et cabinets d'esthétique. La Société a progressivement renforcé sa gamme de produits et enrichi son réseau de distribution pour devenir le premier fabricant européen d'appareils d'électrostimulation.

Suite à la filialisation puis la cession de l'ensemble de l'activité d'électrostimulation de la Société Sport Elec à Sport Elec. International le 25 juillet 2007, la Société s'est retrouvée dépourvue de toute activité et ce avec effet rétroactif au 1er janvier 2007.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du même jour décida en outre du changement de dénomination en la nommant Foncière Volta et du changement d'activité en la transformant en une société à prépondérance immobilière.

2.2 CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2008

- Données sociales

Situation au 31 décembre 2008 de Foncière VOLTA

<i>En k €uros</i>	2008	2007
Chiffre d'affaires	-	2
EBITDA *	-202	-81
Résultat opérationnel courant	-202	-81
Résultat financier	56	7
Résultat exceptionne	9	99
RESULTAT NET	-152	25

* L'EBITDA déterminée correspond au résultat net avant frais financiers, éléments exceptionnels, amortissements et impôts sur les sociétés.

<i>En k €uros</i>	2008	2007
Actif immobilisé	54 549	
Actif circulant	2 423	1 271
Disponibilités	3	62
Capitaux propres	47 486	1 248
Provisions	-	-
Passif circulant	9 478	85
Autres	11	-
TOTAL BILAN	56 976	1 334

- Données consolidées

<i>En k €uros</i>	2008
Loyers IFRS	5 495
Résultat sur opération Marchands de biens	3 099
Résultat opérationnel, hors impact valorisations	6 177
Variation de valeur / dépréciation des immeubles	- 5 936
Variation de valeur des titres de placement	- 3 221
Résultat Net part du groupe	- 3 232
Cash Flow part du groupe	2 201
Valeur du patrimoine HD au 31 décembre	105 098 k€
ANR par action HD	4.93 €

2. RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de Foncière Volta au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis en suivant les mêmes méthodes que lors de l'exercice précédent, dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité.

2.1 ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

2.1.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS SUR LA PERIODE

Il est rappelé que le 25 juillet 2007, la famille CORAL a cédé le contrôle de Foncière Volta à la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM) par cession de 70,7 % du capital et que concomitamment, la Société a cédé sa filiale Sport Elec Institut, dans laquelle avait été apportée l'ensemble des éléments d'actif et de passif liés à son activité d'électrostimulation, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2007, à Sport Elec International, société détentrice de la marque Sport Elec depuis décembre 2006.

Le 20 février 2008 Foncière Volta a signé deux traités d'apports de titres, l'un concernant SAS WGS, l'autre concernant SCI Saint Martin du Roy et SNC Criquet. Ces apports ont fait l'objet d'un document enregistré par l'AMF sous le numéro E.08-013 en date du 19 mars 2008.

Le 31 mars 2008, une Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé l'acquisition par Foncière Volta de 100 % des sociétés SAS WGS, SCI Saint Martin du Roy et SNC Criquet. Ces acquisitions ont été réalisées par un apport en actions et parts sociales à hauteur de 100 % du capital de ces sociétés. L'ensemble des opérations s'est effectué sur la base d'un prix par action Foncière Volta de 6,15 €.

Ces opérations sur le capital ont marqué le début de l'activité immobilière de la Foncière.

Le capital de la société a ainsi été porté à la somme de 16.353.774 euros divisé en 8.176.887 actions de 2 € de valeur nominale.

A cette même date, l'assemblée générale a également décidé du transfert du siège social au 3 avenue Hoche à Paris (8ème).

Un Conseil d'Administration s'est tenu le 13 juin 2008 aux fins de constatations de la démission du Président du Conseil d'Administration et de la nomination de Monsieur David ZENOU au poste de nouveau Président du Conseil d'Administration.

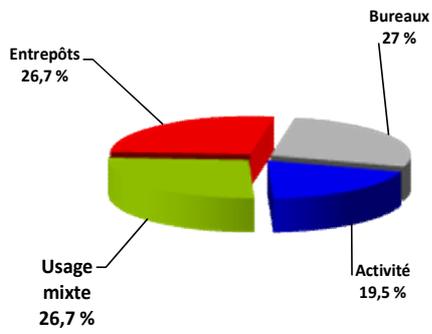
2.1.2 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DE PUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le Groupe a procédé à l'acquisition en VEFA d'un pied d'immeuble situé à Levallois Perret (92) en janvier 2009. A ce jour, 40 % du montant total a été réglé et le solde sera payé par des appels de fond en fonction de l'état d'avancement de la construction du bâtiment, dont la livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2010.

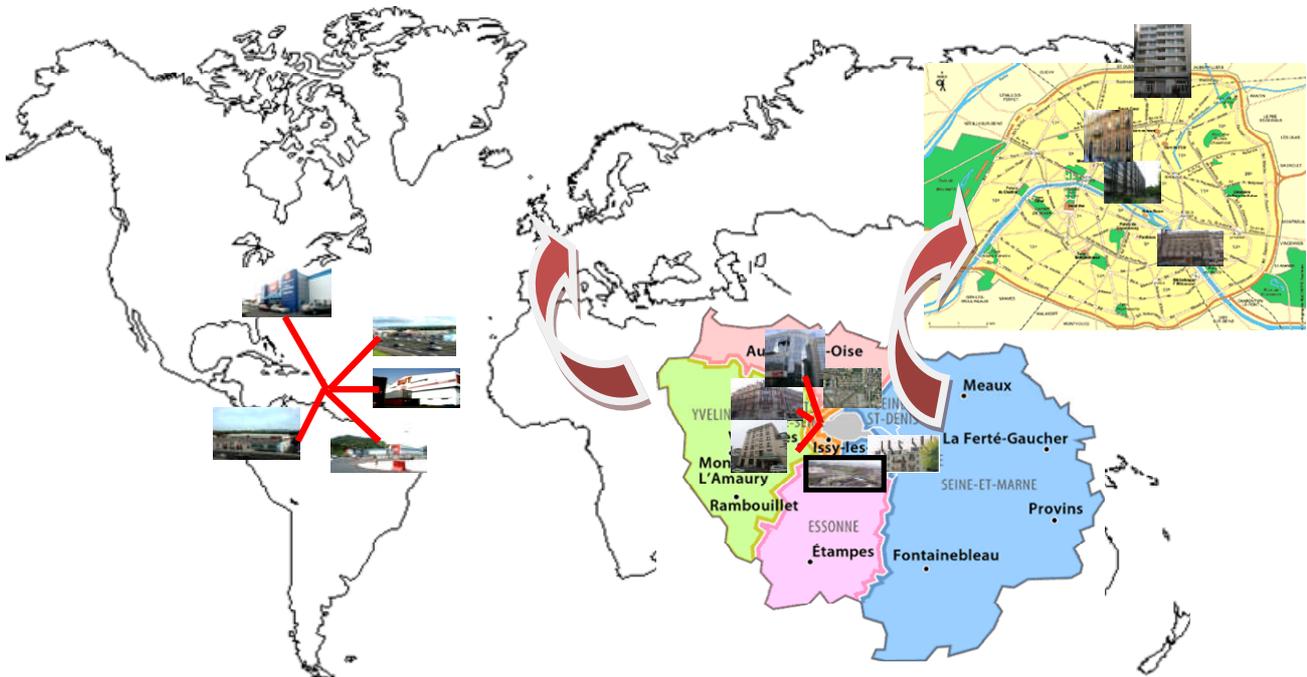
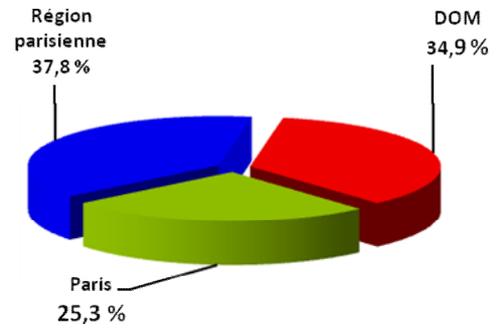
2.1.3 PRESENTATION ET EVOLUTION DU PATRIMOINE

Le Groupe Foncière VOLTA peut se prévaloir d'un patrimoine diversifié, tant par la nature de ses actifs que par leur répartition géographique.

- Répartition par type d'actif (en €)



- Répartition géographique (en €)



La valeur vénale du patrimoine ressort au 31 décembre 2008 à 105 098 k€. Ce dernier est réparti de manière presque égalitaire entre les DOM, Paris et la région parisienne et se caractérise par la diversification de ses actifs.

Il est constitué d'immeubles de bureaux (27 %), d'immeubles résidentiels (26.7 %), d'entrepôts (26.7 %) et de bâtiments à usage commercial (19.5 %).

2.1.4 PERSPECTIVES D'AVENIR

Le groupe Foncière Volta envisage de procéder à l'acquisition d'actifs via la constitution de filiales ou l'acquisition de sociétés détenant de tels actifs.

Les opérations d'apports réalisées le 31 mars 2008 décrites permettent ont permis à Foncière Volta de se doter d'un portefeuille d'environ 124M€ d'actifs, pour un niveau d'endettement de l'ordre de 60 %.

Foncière Volta va continuer à bénéficier de cash flow significatifs provenant principalement de ses actifs commerciaux tout en axant principalement sa croissance vers :

- la croissance organique par la poursuite de ses projets de développement à travers la valorisation des terrains dont elle est déjà propriétaire,
- la croissance externe par l'acquisition d'actifs loués susceptibles de générer des accroissements de valeur significatifs ainsi que de nouveaux terrains sur lesquels des développements pourront être réalisés.

Le groupe Foncière Volta privilégiera la création de valeur dans sa stratégie d'investissement, et le cas échéant mettra en avant sa capacité financière et opérationnelle pour saisir de nouvelles opportunités.

2.2 EXAMEN DES RESULTATS ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Compte de résultat résumé

Chiffre d'affaires

La société Foncière Volta n'a pas réalisé de Chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

En revanche, le groupe affiche au 31 décembre 2008 un Chiffre d'affaires de 5 495 k€.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 202 503 € contre 80 729 € au titre de l'exercice précédent. Cette différence se justifie par les frais nécessaires à la réalisation des apports du 31 mars 2008 et à l'ensemble des honoraires liés au marché.

Résultat financier

Le résultat financier ressort à 55 510 € contre 6 917 € au titre de l'exercice précédent et correspond produits financiers de participations et aux intérêts des comptes courant d'associés.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève au 31 décembre 2008 à 9 286 € contre 99 279 € au 31 décembre 2008.

Résultat net

Le résultat net est de -152 508 € au 31 décembre 2008 contre un bénéfice de 25 468 € au 31 décembre 2007.

Dépenses non déductibles fiscalement

Les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent aucune dépense non déductible fiscalement au sens des dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

Bilan résumé

<i>En k €uros</i>	2008	2007
Actif immobilisé	54 549	-
Actif circulant	2 423	1 271
Disponibilités	3	62
Capitaux propres	47 486	1 248
Provisions	-	-
Passif circulant	9 478	85
Autres	11	-
TOTAL BILAN	56 976	1 334

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à 152 508 € :

– au compte "Report à nouveau" - 152 508 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il a été distribué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 un dividende total de 75.000 €, soit 0,15 € par action. Aucun dividende n'a été distribué au titre des exercices 2005, 2006 et 2007.

Distribution d'un dividende prélevé sur le compte « Primes »

Nous vous proposons de décider de la distribution d'un dividende d'un montant de 0.12 € par action, soit un montant total de 981 226 €, qui serait prélevé sur le poste « Primes d'émission, de fusion, d'apports ». Par conséquent le poste « Primes d'émission, de fusion, d'apports » serait ramené de 31 019 256 €, son montant actuel à 30 038 030 €.

En application des dispositions des articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce qui autorise le paiement des dividendes en actions et conformément aux dispositions statutaires, le conseil d'administration vous propose d'accorder à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en action du dividende ainsi prélevé sur le poste « Primes d'émission, de fusion, d'apports », à concurrence de 0.12 € par action.

Cette option porterait sur la totalité du dividende.

Le prix d'émission des actions nouvelles, objet de la présente option, ne pourrait être inférieur à 90 % de la moyenne des cours d'ouverture des vingt séances sur le marché NYSE Euronext Paris précédant le jour de la décision de l'assemblée générale diminué du montant net du dividende. Le Conseil d'administration aurait la

faculté d'arrondir au centième le prix ainsi déterminé. En tout état de cause, le prix d'émission ne pourrait pas être inférieur au montant nominal des actions.

Si le montant des dividendes auquel il aurait droit ne correspondrait pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourrait souscrire le nombre d'actions immédiatement inférieur complétés d'une soulte en espèce versée par la Société.

Chaque actionnaire pourrait opter pour l'un ou l'autre mode de paiement du dividende ; il devrait en faire la demande auprès de son intermédiaire financier à compter du 30 juin 2009 et jusqu'au 30 septembre 2009 inclus. A l'expiration de ce délai, le dividende ne pourrait plus être payé qu'en numéraire.

Pour les actionnaires qui opteraient pour un versement en numéraire, le dividende serait payé le 30 août 2009 ; à la même date interviendraient la livraison des actions pour ceux qui opteraient pour le paiement en dividende en actions.

Les actions nouvelles seraient soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteraient jouissance à compter du 1er janvier 2009, date du début de l'exercice en cours.

Il vous sera demandé de déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de prendre les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de cette distribution du dividende en actions, de constater le nombre d'actions émises et l'augmentation de capital réalisée, de procéder à la modification corrélative des statuts et aux formalités légales de publication et plus généralement faire le nécessaire.

Résultat des cinq derniers exercices

Le tableau faisant apparaître les résultats de Foncière Volta au cours des cinq derniers exercices figure en Annexe 1 du présent rapport.

2.3 SITUATION D'ENDETTEMENT DE LA SOCIETE ET DU GROUPE

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dettes au 31/12/08
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 315k€	3 245k€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	In fine	mai-08	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	1 785k€	1 785k€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/2007	10 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	12 500k€	11 630k€
SAS WGS	In fine	28/12/2007	12 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	11 000k€	11 000k€
SAS WGS	In fine	03/04/2008	2 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	-	5 600k€	5 600k€
SCI CHARONNE	Emprunt hypothécaire	23/02/2006	15 ans	Linéaire trimestriel	3,95 % /an fixe	-	600k€	515k€

SCI CHARONNE	In fine	23/02/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +1 %	-	1 500k€	500k€
SCI ANATOLE	Emprunt hypothécaire	11/04/2006	15 ans	linéaire trimestriel	Taux fixe 3,95 % / an	-	1 000k€	871k€
SCI ANATOLE	In fine	12/04/2006	3 ans	trimestriel	Taux EONIA + 1 % /an	-	2 000k€	1 276k€
SCI LOUISE MICHEL	Emprunt hypothécaire	18/05/2006	15 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 3,90 % / an	-	1 000k€	871k€
SCI LOUISE MICHEL	In fine	18/05/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +3 %	-	1 700k€	1 234k€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	20/12/2006	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	SWAP DE TX 4,41 %	7 000k€	6 183k€
SCI ANF	In fine	20/12/2006	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	-	2 000k€	2 000k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000k€	4 000k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000k€	4 000k€
SNC CRIQUET	Emprunt hypothécaire	févr-05	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 % / an	-	5 000k€	3 750k€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	2 150k€	175k€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574k€	4 034k€

62 669k€

2.4 RESULTAT CONSOLIDE DE FONCIERE VOLTA AU 31 DECEMBRE 2008

En k €uros

	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	5 495	-
Résultat opérationnel	3 078	-
Résultat net part du Groupe	- 3.213	-

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

L'année 2008 marque le démarrage de l'activité de Foncière immobilière, et plus précisément le second trimestre, suite aux opérations du 31 mars.

Le groupe Foncière VOLTA affiche un Chiffre d'affaires pro forma de 7 032 k€ contre 5 973 k€ au 31 décembre 2007 pro forma.

L'évaluation au 31 décembre 2008 du patrimoine du groupe à dire d'experts baisse de 5 % par rapport à l'évaluation du patrimoine au moment des opérations d'apport du 31 mars 2008. De ce fait, le résultat 2008 enregistre une perte de 3 413 k€ au titre de la variation de valeur ou de la dépréciation des immeubles et de la dépréciation des titres disponibles à la vente de la SCBSM pour 3 221 k€.

Les impôts représentent un produit de 3 230 k€, l'essentiel de ces montants correspondant aux impôts différés liés à la variation de valeur des immeubles de placement ne bénéficiant pas du régime d'exonération des SIIC et à la dépréciation des titres disponibles à la vente.

Les intérêts charges et assimilés s'élèvent au 31 décembre 2008 pro forma à 4 413 k€ contre 3 432 k€ au 31 décembre 2007 pro forma, l'augmentation s'expliquant par la mise en place du refinancement de 5 participations de la SAS WGS pour un montant de 23.5 M€ sur le 1er semestre 2008.

Le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2008 historique présente ainsi une perte 3 412 k€ contre un bénéfice de 26 k€ au 31 décembre 2007 compte tenu de l'ensemble de ces éléments et contrairement à un résultat opérationnel positif.

Le cash flow part du groupe ressort à 2 103 k€ au 31 décembre 2008. Rapporté au nombre moyen d'actions, celui-ci représente 0.25 € par action en 2008.

Activité

Le Groupe a procédé à l'acquisition en VEFA d'un pied d'immeuble situé à Levallois Perret (92) en janvier 2009. A ce jour, 40 % du montant total a été réglé et le solde sera payé par des appels de fond en fonction de l'état d'avancement de la construction du bâtiment, dont la livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2010.

Le 3 avril 2008, la SAS WGS, filiale à 100 % de Foncière Volta, a procédé à l'acquisition de 50 % des parts sociales de la SCI PRIVILEGE, et ce aux fins de participer au projet de développement du site de Thiais.



Parmi les immeubles de placement apportés à Foncière VOLTA par la SAS WGS le 31 mars 2008 figurait un ensemble immobilier ainsi qu'une parcelle de terrain sis aux 64 rue Rivay et 52 rue Paul Vaillant Couturier – 92000 Levallois Perret, acheté en décembre 2007.

Devant l'intérêt manifesté par la Société SOGEXO – Groupe ACCUEIL, Foncière Volta a signé devant notaire une promesse de cession moyennant le prix de 10,1 M€ TTC.

Cette cession est intervenue une fois toutes les conditions suspensives levées le 16 septembre 2008.

Actif Net Réévalué et financement

Le patrimoine du groupe Foncière Volta est évalué au 31 décembre 2008 à 105 M€ en valeur de marché hors droits, en baisse de 5 % par rapport à l'exercice précédent. La composition du patrimoine s'équilibre de plus en plus entre les DOM, Paris et la Région parisienne.

Le rendement locatif du patrimoine s'élève à 5.2 % au 31 décembre 2008.

Compte tenu de ces éléments et après dilution, l'Actif Net Réévalué de Foncière Volta au 31 décembre 2008 s'établit à 4.93 € par action Hors droits.

2.5 FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2008

Mouvements du portefeuille de filiales et de participations

Prises de participation

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2008, Foncière Volta a été la bénéficiaire de l'apport des sociétés SAS WGS, SCI SAINT MARTIN ET SNC CRIQUET réalisés le 31 mars 2008.

Le 3 avril 2008, le Groupe Foncière Volta a pris une participation dans la SCI PRIVILEGE à hauteur de 50 %.

Cessions de participation

Le 5 février 2008, le groupe Foncière Volta a cédé 15 % de sa participation dans la SNC PARIS PERIPH au Groupe ARON Investissement afin que ce dernier apporte sa compétence au profit du développement futur du site de Saint Ouen.

Franchissements de seuils

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, Monsieur André SAADA a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 et 10 % du capital et 5 et 10 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, Monsieur Luc WORMSER a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 %, 10 %, 15 % et 20 % du capital et des 5 %, 10 %, 15 % et 20 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, Monsieur Hervé GIAOUI a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 %, 10 % et 15 % du capital et des 5 %, 10 % et 15 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, la Société FOCH PARTNERS Luxembourg a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 % du capital et des 5 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, la Société IMMOGUI a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 % et 10 % du capital et des 5 % et 10 % des droits de vote de la Société.

Par courrier du 7 avril 2008 adressé à l'AMF, la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA, a déclaré avoir franchi en baisse, le 31 mars 2008, les seuils de 2/3, 50%, 1/3, 25% et 20% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE VOLTA et détenir 1 458 644 actions FONCIERE VOLTA représentant autant de droits de vote, soit 17,84% du capital et des droits de vote de cette société.

Aliénation d'actions effectuées en raison de la réglementation des participations croisées et de franchissements de seuil

Néant.

Activité des filiales

Au 31 décembre 2008, la société Foncière Volta détient 20 participations.

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100		100	
SCI CHARONNE	484 487 772	IG	100		100	
SCI ANATOLE	488 560 038	IG	100		100	
SCI LOUISE MICHEL	490 629 490	IG	80		80	
SARL J HOCHÉ	491 993 093	IG	100		100	
SNC PARIS PERIPH	330 232 315	IG	85		85	
SCI ANF	493 310 452	IG	100		100	
SCI IMMOSEINE	482 654 068	IP	50		50	
SCI PRIVILEGE	432 938 439	IG	50		50	
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100		100	
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100		100	
SCI SENART	410 546 378	IG	100		100	
SCI PARIS 16	429 215 148	IG	100		100	
SCI KLEBER CIMAROSA	423 424 571	IG	100		100	
SCI BELVEDERE	389 961 962	IG	100		100	
SNC GOURBEYRE	382 181 204	IG	100		100	
SCI ACAJOU	409 079 605	IG	100		100	
SARL LOC GUADELOUPE	340 145 275	IG	100		100	
SARL JALMAR	303 150 353	IG	100		100	

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Non affecté	Usage mixte	31/12/2008
Revenus locatif	1 438	1 450	437	9	1 395	38	728	5 495
Autres produits d'exploitation	0	2		13	28			43
Produits de cession d'un actif								
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-4 939	-1 101	-75	-11	-233		423	-5 936
Résultat sur opération de marchands de biens				3 099				3 099
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-109	-21		-48	-9		-56	-244
Autres charges d'exploitation	-175	-252	-261	-505	-233	-619	-223	-2 268
Travaux sur immeubles de placements	-67	-57	-115	-7	-37		-24	-308
Autres produits	14	22	51	69	6	591	90	844
Autres charges	-1	-1	-8	-179	0		-5	-194
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-4			-31			-254	-290
Résultat opérationnel	-3 843	42	30	2 408	915	9	679	241
Immeuble de placement	28 475	28 082	7 596		20 515		20 430	105 098
Passif financier	20 434	1 148	5 059	27 957	1 360		9 073	65 031

2.6 CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE FONCIERE VOLTA

L'activité de foncière immobilière de Foncière Volta n'implique pas de risque direct pour l'environnement.

2.7 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Foncière Volta n'a aucune activité en matière de recherche et développement et ne réalise pas d'investissements dans ce domaine.

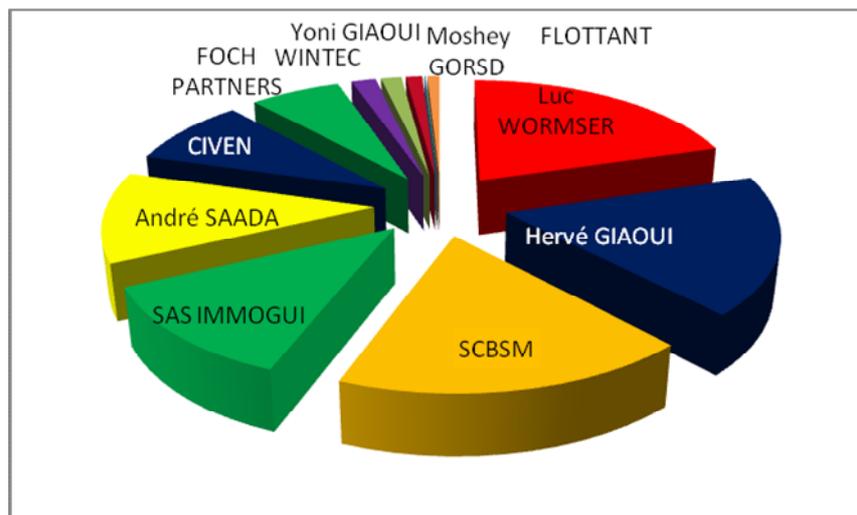
2.8 STRUCTURE DU CAPITAL DE LA SOCIETE ET ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Structure du capital

A la suite de l'augmentation du capital en date du 31 mars 2008, le capital a été porté à 16.353.774 € divisé en 8.176.887 actions de 2 € de valeur nominale.

Il est réparti de la façon suivante :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Luc WORMSER	1 661 404	20,32%	1661404	20,32%
Hervé GIAOUI	1 447 788	17,71%	1447788	17,70%
SCBSM	1 458 644	17,84%	1458644	17,84%
SAS IMMOGUI	986 520	12,06%	986520	12,06%
André SAADA	949 373	11,61%	949373	11,61%
CIVEN INVESTMENTS SA	712 030	8,71%	712030	8,71%
FOCH PARTNERS Luxembourg	527 430	6,45%	527430	6,45%
WINTEC FINANCE ET TECHNOLOGIE	142 368	1,74%	142368	1,74%
Yoni GIAOUI	118 640	1,45%	118640	1,45%
Moshey GORSO	94 912	1,16%	94912	1,16%
SCI BUC	7 416	0,09%	7416	0,09%
Flottant	70 362	0,86%	70969	0,87%
TOTAL	8 176 887	100,00%	8 177 494	100,00%



Restrictions statutaires a l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées a la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de commerce

- Promesse de cession par SCBSM des actions de la Société

Actions : Dans le cadre du protocole signé le 7 novembre 2007, SCBSM s'est engagé irrévocablement à céder à l'ensemble des actionnaires de SAS WGS au jour des apports faisant l'objet du Document E visé par l'AMF le 19 mars 2008 (ci après « les Actionnaires WGS ») qui accepte cette promesse en tant que promesse seulement, qui se réserve le droit de la lever ou non et ce, selon les prix, conditions et modalités ci-après stipulés, la propriété de 50 % des actions qu'elle détiendra de Foncière Volta (ci-après les Actions 1) immédiatement à la suite des opérations d'apport.

Cette promesse porte sur les Actions 1 et sur celles qui en seraient issues ou qui s'y substitueraient par suite d'opérations de toute nature qui pourraient affecter lesdites actions, notamment en cas d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, d'échange, ou de conversion.

SCBSM s'interdit, à compter de la réalisation effective des apports, de consentir sans l'accord exprès des Actionnaires WGS sur les Actions 1 et sur toutes celles qui en seraient issues, toutes cessions, tous nantissements et tous droits de quelque nature que ce soit.

Cette promesse bénéficie à chaque Actionnaires WGS à proportion de sa participation dans le capital de SAS WGS.

Levée de la promesse – caducité : La présente promesse pourra être levée par les Actionnaires WGS (ci-après l' « Option d'Achat ») à compter du sixième mois suivant la réalisation des opérations d'apport et à tout moment pendant une durée du 18 mois consécutifs (ci-après la « Période »). Elle devra être levée, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de cette Période, faute de quoi elle sera caduque et de nul effet. La date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception étant seule prise en compte pour la levée durant la Période.

La présente promesse est indivisible et ne pourra être levée que par l'ensemble des Actionnaires WGS en même temps et pour la totalité des Actions 1.

La présente promesse sera automatiquement et de plein droit caduque en cas d'exercice préalable par SCBSM de l'option de vente consentie par les Actionnaires WGS (cf § ci-dessous).

Prix de Cession : Si les Actionnaires WGS lèvent la présente promesse, le prix de la cession sera de 7,073 € par Action. Le prix de cession sera versé en une fois, à la signature de l'ordre de mouvement des titres afférent aux Actions 1.

Réalisation de la cession : La réalisation de la cession des Actions 1 interviendra dans les 8 jours de la levée de la présente promesse, par remise par SCBSM à chacun des Actionnaires WGS, d'un ordre de mouvement portant sur le nombre d'Actions 1 correspondant et contre paiement du prix correspondant. À compter de la réalisation de la cession, chaque Actionnaire WGS jouira de l'ensemble des prérogatives attachées à sa qualité d'actionnaire dans les mêmes conditions que les anciens actionnaires.

- Promesse d'achat par les Actionnaires WGS des actions de Foncière Volta

Actions : Dans le cadre du protocole signé le 7 novembre 2007, les Actionnaires WGS se sont engagés solidairement et irrévocablement à acquérir de SCBSM, qui accepte cette promesse en tant que promesse seulement, qui se réserve le droit de la lever ou non et ce, selon les prix, conditions et modalités ci-après stipulés, la propriété de 50 % des actions qu'elle détiendra de Foncière Volta (ci-après les Actions 2) immédiatement à la suite des opérations d'apports.

La présente promesse porte sur les Actions 2 et sur celles qui en seraient issues ou qui s'y substitueraient par suite d'opérations de toute nature qui pourraient affecter lesdites actions, notamment en cas d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, d'échange, ou de conversion.

Cette promesse est donnée par chaque Actionnaires WGS à proportion de sa participation dans le capital de Foncière Volta immédiatement à la suite des opérations d'apports et avec solidarité entre eux.

Levée de la promesse : La présente promesse pourra être levée par SCBSM (ci-après l' « Option de Vente ») à compter du sixième mois suivant la réalisation des opérations d'apport et à tout moment pendant une durée de 18 mois consécutifs (ci-après la « Période »). Elle devra être levée, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'expiration de cette Période, faute de quoi elle sera caduque et de nul effet. La date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception étant seule prise en compte pour la levée durant la Période.

La présente promesse est indivisible et ne pourra être levée que pour la totalité des Actions 2

Prix de cession : Si SCBSM lève la présente promesse, le prix de la cession sera de 5,23 € par Action. Le Prix de cession sera versé en une fois, à la signature des ordres de mouvement des titres afférents aux Actions.

Réalisation de la cession : La réalisation de la cession des Actions interviendra dans les 8 jours de la levée de la présente promesse, par remise par SCBSM à chacun des Actionnaires WGS, d'un ordre de mouvement portant sur le nombre d'Actions 2 correspondant et contre paiement du prix correspondant.

A compter de la réalisation de la cession, chaque Actionnaire WGS jouira de l'ensemble des prérogatives attachées à sa qualité d'actionnaire dans les mêmes conditions que les anciens actionnaires.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce

Néant à la connaissance de la société.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant à la connaissance de la société.

Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant à la connaissance de la société.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant à la connaissance de la société.

Règles applicables a la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'a la modification des statuts de la Société et pouvoirs du conseil d'administration en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Règles conformes à la loi et réglementation en vigueur.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sauf si cette divulgation porte gravement atteinte à ses intérêts

Néant à la connaissance de la société.

2.9 RISQUES ENCOURUS PAR LA SOCIETE DANS LE CADRE DE SON ACTIVITE AU TITRE DE L EXERCICE 2008

Les investisseurs, avant de procéder à l'acquisition d'actions de la société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans ce document, y compris les risques décrits ci-dessous.

Ces risques sont à la date du présent rapport annuel, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement

2.9.1 RISQUES LIES A L ACTIVITE DE LA SOCIETE

- Risque liés à l'environnement économique

La Société possède notamment des actifs de bureaux et de commerces qui peuvent être sensibles à la conjoncture économique. En effet, cette dernière a une influence sur la demande des actifs (et donc leur prix) mais aussi sur la capacité des locataires à assumer leurs loyers ainsi que les charges locatives.

- Risques liés aux taux d'intérêt

La valeur des actifs immobiliers du groupe est naturellement influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, les valeurs d'expertise de ces actifs dépendent notamment du niveau des taux d'intérêts. Ainsi une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par Foncière Volta ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

- Risques liés à l'évolution de la réglementation

Du fait de son activité, le groupe Foncière Volta est confronté à de nombreuses réglementations susceptibles d'évoluer : baux d'habitation, baux commerciaux, copropriété, protection des personnes et de l'environnement....

L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité de Foncière Volta. Toutefois, la Société avec l'aide de ses conseils veille à l'évolution de ces réglementations et à leur application au sein de Foncière Volta. Il est également à noter que l'actif situé à Saint Ouen a fait l'objet d'une expertise qui fait notamment ressortir une estimation du coût de dépollutions et de démolition à environ 4 000 000 d'euros. Cette somme n'a pas été provisionnée dans les comptes, dans la mesure où ces travaux ne deviendront obligatoires qu'au moment du développement du programme immobilier envisagé sur le site.

2.9.2 RISQUES LIES A L EXPLOITATION

- Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Bien qu'à la date du présent document de référence, le taux de vacance des immeubles soit faibles (moins de 3 %), la Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, les locataires en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. L'absence de revenus liée à des surfaces laissés vacantes et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de Foncière Volta.

Il convient de noter que 4 baux (actifs situés dans les Département d'Outre Mer) conclus avec le Groupe CAFOM ont fait l'objet d'un avenant permettant au preneur de donner congé chaque année sous réserve d'en avertir le bailleur 6 mois à l'avance. Foncière Volta n'estime pas que ces avenants augmentent le risque de vacance. En effet, ces baux ont été contractés pour la plupart d'entre eux il y a plus de 10 ans et les loyers sont relativement faibles. Si le Groupe CAFOM décidait de donné congé, Foncière Volta estime pouvoir relouer ces emplacements commerciaux de façon immédiate du fait de la demande et des emplacements de premiers ordres.

- Risques de dépendance vis-à-vis des locataires

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM. Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2008, ce locataire représente environ 35 % des loyers nets. Compte tenu des différents projets de développement futur de la Société, ce pourcentage sera amené à diminuer. De plus, la Société estime que cette dépendance est a relativisée eu égard à la solidité financière du Groupe CAFOM.

Au 31 décembre 2008, les 10 principaux locataires représentent environ 61% des loyers totaux.

- Risques de non paiement des loyers

Foncière Volta étant une société foncière, par définition, son chiffre d'affaires est composé de revenus engendrés par la location de ses actifs immobiliers à des tiers. Ainsi, le non paiement de loyers aurait une incidence directe et immédiate sur le chiffre d'affaires, le résultat et la trésorerie de Foncière Volta.

2.9.3 RISQUES LIES AUX ACTIFS

- Risques liés à la réglementation immobilière

Dans le cadre de son activité de foncière, le groupe Foncière Volta est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations spécifiques relatives entre autres aux baux commerciaux, à l'environnement, à la sécurité, à l'urbanisme commercial, à la copropriété...

Toute évolution majeure de ces réglementations pourrait avoir un impact sur la situation financière de Foncière Volta et sur ses perspectives de développement.

- Risques liés à l'absence de liquidités des actifs immobiliers

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la Groupe pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs. Néanmoins, ceci est à nuancer du fait que Foncière Volta dispose de plus de 6 850 m² d'actifs d'habitations rapidement cessibles.

- Risques d'acquisitions

La Stratégie du groupe Foncière Volta est notamment basée sur l'acquisition (directe ou indirecte) d'actifs immobiliers. Du fait de contraintes exogènes sur lesquelles il n'a par définition aucune maîtrise (niveau des taux d'intérêts, contexte macro-économique et environnement concurrentiel...), le groupe Foncière Volta ne peut donner aucune garantie sur la réalisation de cette croissance.

- Risques liés à l'environnement concurrentiel

Le groupe est confronté à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence. La croissance envisagée de Foncière Volta peut être freinée par la présence sur le marché immobilier d'acteurs concurrents ayant des exigences de rentabilité moindre que celles de Foncière Volta. En outre, le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voir à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux.

- Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le groupe fait évaluer son portefeuille d'actifs chaque semestre par des experts indépendants. Lors de la réalisation des apports de titres concernant SAS WGS, SCI Saint Martin du Roy et SNC Criquet, des expertises ont été effectuées par Atisreal et DTZ (uniquement pour la SCI Saint Martin du Roy et la SNC Criquet).

Ces évaluations indépendantes ont été réalisées suivant trois méthodes :

- Approche par comparaison : cette méthode consiste à déterminer des prix au m² par comparaison avec ceux d'immeubles comparables, obtenus par une étude des transactions intervenues sur marché.
- Approche par le revenu : cette méthode consiste à appliquer un taux de capitalisation aux loyers réels ou escomptés, en tenant compte du niveau de loyer en cours par rapport aux valeurs locatives du marché. Le taux retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier, de la qualité des sites et des biens, de la signature des locataires etc...
- Méthode par Discounted Cash Flow : Cette méthode d'évaluation consiste à déterminer la valeur vénale d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. La Société DTZ EUREXI a utilisé cette méthode sur les actifs détenus par la SNC CRIQUET et la SCI SAINT MARTIN du Roy.

2.9.4 RISQUES PROPRES A FONCIERE VOLTA

- Risques de liquidité, risques de taux (Les éléments suivants font partie intégrante de l'annexe des comptes consolidés au titre de la norme IFRS 7)

Le Groupe Foncière Volta n'est pas sujet à un risque de liquidité à court terme, 86 % de ses encours bancaires ayant une maturité supérieure à 5 ans.

Le tableau présenté ci-dessous décrit chaque emprunt souscrit par Foncière Volta et ses filiales :

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dette au 31/12/08
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 315k€	3 245k€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	In fine	mai-08	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	1 785k€	1 785k€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/2007	10 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	12 500k€	11 630k€
SAS WGS	In fine	28/12/2007	12 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	11 000k€	11 000k€
SAS WGS	In fine	03/04/2008	2 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	-	5 600k€	5 600k€
SCI CHARONNE	Emprunt hypothécaire	23/02/2006	15 ans	Linéaire trimestriel	3,95 % /an fixe	-	600k€	515k€
SCI CHARONNE	In fine	23/02/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +1 %	-	1 500k€	500k€
SCI ANATOLE	Emprunt hypothécaire	11/04/2006	15 ans	linéaire trimestriel	Taux fixe 3,95 % / an	-	1 000k€	871k€
SCI ANATOLE	In fine	12/04/2006	3 ans	trimestriel	Taux EONIA + 1 % /an	-	2 000k€	1 276k€
SCI LOUISE MICHEL	Emprunt hypothécaire	18/05/2006	15 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 3,90 % / an	-	1 000k€	871k€
SCI LOUISE MICHEL	In fine	18/05/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +3 %	-	1 700k€	1 234k€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	20/12/2006	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	SWAP DE TX 4,41 %	7 000k€	6 183k€
SCI ANF	In fine	20/12/2006	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	-	2 000k€	2 000k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000k€	4 000k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000k€	4 000k€
SNC CRIQUET	Emprunt hypothécaire	févr-05	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 % / an	-	5 000k€	3 750k€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	2 150k€	175k€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574k€	4 034k€
								62 669k€

Foncière Volta et ses filiales financent leurs investissements par des crédits bancaires amortissables ou remboursables in fine et des crédits baux. Il est à noter que ces financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires. Ces sûretés sont décrites au § 4.16 de l'annexe des comptes au 31 décembre 2008.

Le Groupe Foncière Volta utilise des instruments de couverture tels que des SWAP ou des CAP de manière à garder un certain contrôle sur les charges financières. Cependant, le groupe reste exposé au risque de taux, 87 % de sa dette restant en taux variable.

Le coût moyen de notre dette (avec couvertures) ressort au 31 décembre 2008 à 5.6 %. Une baisse ou une hausse linéaire de la courbe des taux de 1 % ferait passer notre coût de la dette à 6.2 % ou 4.5 %.

En effet, à l'époque où Foncière Volta a bénéficié des apports des Sociétés WGS, Criquet et Saint Martin du Roy, les taux constatés étaient déjà élevés et l'anticipation d'un retournement de la conjoncture ayant comme conséquence une baisse des taux a poussé la Direction à ne pas souscrire de nouvelles opérations de couverture.

Cette anticipation permet une économie substantielle des charges financières du groupe et va lui permettre de bénéficier des opportunités actuelles du marché pour la mise en place de nouvelles couvertures.

A cet effet, l'ensemble des partenaires financiers du groupe ont été sollicités et procèdent depuis le mois de novembre 2008 à des reportings récurrents permettant à la direction du groupe d'avoir une parfaite connaissance de l'évolution de la courbe des taux.

Les opérations de couverture qui seront souscrites ne seront en aucun cas à caractères spéculatifs. Ces opérations auront vocation à préserver le contrôle sur nos charges financières.

- Risques de change

Le groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires en euro et paye la totalité de ses dépenses en euros et n'est, par conséquent, pas exposée au risque de change.

- Risque actions

Le groupe détient une participation dans la société cotée SCBSM à hauteur de 6.7 % et par conséquent elle est exposée à un risque sur actions.

- Risques industriels et liés à l'environnement

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, le groupe est soumis à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement.

L'actif situé à Saint Ouen a fait l'objet d'une expertise qui fait notamment ressortir une estimation du coût de dépollutions et de démolition à environ 4 000 000 d'euros.

A la connaissance des dirigeants de la Société, cette dernière ne supporte aucune charge liée à un risque industriel ou environnemental, sauf sur l'actif situé à Saint Ouen comme décrit ci-dessus.

- Assurances

Le groupe Foncière Volta a mis en place une politique de couverture des principaux risques encourus par son activité.

A ce jour, les polices d'assurances suivantes ont été souscrites au niveau de chacune des sociétés :

Société Couverte	Assureur	Nature de la Couverture	Montant couvert	Franchise
SARL LOCATION GUADELOUPE SNC GOURBEYRE EXPANSION SCI BELVEDERE SCI ACAJOU SARL JALMAR EURL RIVAY	GENERALI	MULTIRISQUES IMMEUBLE	19 900 000 €	1 500 € 10 000 € (en cas de vol et détériorations immobilières)
SCI CHARONNE	BUSTA ASSURANCES	MULTIRISQUES IMMEUBLE	Valeur de reconstruction	Néant
SCI PARIS 16	AZUR ASSURANCES	MULTIRISQUES IMMEUBLE	1 714 137 €	Néant
SCI LOUISE MICHEL	AXA ASSURANCES	MULTIRISQUES IMMEUBLE	Valeur de reconstruction	Néant
SCI ANF	GENERALI	MULTIRISQUES IMMEUBLE	6 618 904 €	10% des dommages garantis
SCI ANATOLE	AXA ASSURANCES	MULTIRISQUES IMMEUBLE	Valeur de reconstruction	Néant
SNC CRIQUET	GENERALI	MULTIRISQUES IMMEUBLE	12 306 552 €	10% des dommages garantis
SCI ST MARTIN DU ROY	AXA ASSURANCES	MULTIRISQUES IMMEUBLE	Valeur de reconstruction	Néant
SARL J.HOCHE INVESTISSEMENT	GENERALI	MULTIRISQUES PROFESSIONNEL	75 000 €	Néant
SCI SENART	AXA ASSURANCES	MULTIRISQUES IMMEUBLE	6 000 000 €	Néant

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant à la connaissance de la société.

2.10 REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Monsieur David ZENOU, dont la nomination au poste de Président Directeur Général est effective depuis le 13 juin 2008, a perçu depuis lors une rémunération égale à 60.000 € brut au titre de l'exercice écoulé.

ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	16 353 774
Nombre d'actions ordinaires	500 000	500 000	500 000	500 000	8 176 887
Nombre d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droits de souscription					
Opération et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T.)	6 674 688	6 408 529	7 239 159	0	0
Résultat av. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	380 270	- 308 230	39 492	- 73 811	- 146 794
Impôts sur les bénéfices	60 653	- 155 890	- 40 000	0	0
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	75 763	- 393 633	- 247 476	25 468	-152 508
Résultat distribué	75 000	0	0	0	0
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dot. aux amort., dépréciations et provisions	1	- 0	0		
Résultat après impôts, participation, dot. aux amort., dépréciations et provisions	0	- 0	- 0		
Dividende distribué	0				
Personnel					
Effectif moyen des salariés	27	31	25	0	0
Montant de la masse salariale	771 324	919 844	1 223 990	0	0
Montant des sommes versées en avantages sociaux	306 895	354 054	416 603	0	0

3. COMPTES SOCIAUX DE FONCIERE VOLTA

3.1 BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2008 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2007 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	14 850	7 466	7 384		7 384
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	47 212 887		47 212 887		47 212 887
Créances rattachées à des participations	7 329 599		7 329 599		7 329 599
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	54 557 336	7 466	54 549 869		54 549 869
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	2 529		2 529		2 529
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices	142 640		142 640	157 640	- 15 000
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	213 321		213 321	14 055	199 266
. Autres	2 068 162		2 068 162		2 068 162
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement				1 100 000	-1 100 000
Disponibilités	3 332		3 332	62 616	- 59 284
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	2 429 985		2 429 985	1 334 311	1 095 674

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2008 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2007 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	56 987 320	7 466	56 979 854	1 334 311	55 645 543

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2008 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2007 (12 mois)		Variation
	Capitaux Propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 16 353 774)	16 353 774		1 000 000		15 353 774
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	31 019 256				31 019 256
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	100 000		100 000		
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	721 216		721 216		
Report à nouveau	-572 386		-597 855		25 469
Résultat de l'exercice	-152 508		25 468		- 177 976
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL (I)	47 469 353		1 248 830		46 220 523
Produits des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
TOTAL (II)					
Provisions pour risques et charges					
Provisions pour risques					
Provisions pour charges					
TOTAL (III)					
Emprunts et dettes					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres Emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
. Emprunts					
. Découverts, concours bancaires	1 000				1 000
Emprunts et dettes financières diverses					
. Divers	15 251				15 251
. Associés	9 379 312				9 379 312
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	103 451		85 481		17 970
Dettes fiscales et sociales					
. Personnel					
. Organismes sociaux	194				194
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Etat, obligations cautionnées					
. Autres impôts, taxes et assimilés					

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2008 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2007 (12 mois)	Variation
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	11 293		11 293
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	9 510 501	85 481	9 425 020
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	56 979 854	1 334 311	55 645 543

	Exercice clos le 31/12/2008 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2007 (12 mois)	Variation	%
--	--	--	-----------	---

	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services						
Chiffres d'affaires Nets						

Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits				2	- 2	-100,00
Total des produits d'exploitation				2	- 2	-100,00
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			194 782	80 727	114 055	141,28
Impôts, taxes et versements assimilés			55		55	
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			7 466		7 466	
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges				2	- 2	-100,00
Total des charges d'exploitation			202 303	80 729	121 574	150,60
RESULTAT EXPLOITATION			-202 303	-80 727	- 121 576	150,60
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations			331 891		331 891	
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés			7 457	6 917	540	7,81
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers			339 348	6 917	332 431	n/s
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			283 838		283 838	

	Exercice clos le 31/12/2008 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2007 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total	
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières			283 838	283 838	
RESULTAT FINANCIER			55 510	6 917	702,52
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			-146 794	-73 811	98,88
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			9 316	9 316	
Produits exceptionnels sur opérations en capital				648 864	-100,00
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Total des produits exceptionnels			9 316	648 864	-98,56
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			30	172 796	-99,98
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				376 789	-100,00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions					
Total des charges exceptionnelles			30	549 585	-99,99
RESULTAT EXCEPTIONNEL			9 286	99 279	-90,65
Participation des salariés					
Impôts sur les bénéfices			15 000	15 000	
Total des Produits			348 664	655 782	-46,83
Total des charges			501 172	630 314	-20,49
RESULTAT NET			-152 508	25 468	-698,82
Dont Crédit-bail mobilier					
Dont Crédit-bail immobilier					

3.2 ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2008 dont le total est de 56 979 854,03 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -152 507,56 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2008 au 31/12/2008.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2007 au 31/12/2007.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE:

- Par traité d'apport en date du 20 février 2008, les sociétés SCBSM et BUC ont apporté à FONCIERE VOLTA l'intégralité des parts sociales de la SNC CRIQUET et de la SCI ST MARTIN DU ROY sur la base d'un actif net réévalué au 30/09/2007.

La contrepartie de cet apport s'est constituée de titres de participations de la SNC CRIQUET pour 1 813 000 euros et de la SCI ST MARTIN DU ROY pour 4 561 000 euros. La rémunération de cet apport a été l'attribution à SCBSM et BUC de 1 036 422 actions d'une valeur nominale de 2 euros de le groupe FONCIERE VOLTA.

- Au terme d'un traité d'apport de titres en date du 20 février 2008, la totalité des associés de la société SAS WGS , a apporté à la SA FONCIERE VOLTA, l'intégralité des actions qu'ils détenaient dans le capital social de la SAS WGS.(siren 438 260 143) pour une valeur totale de 40 838 887 euros. La rémunération de cet apport a été l'attribution aux associés de WGS de 6 640 465 actions de valeur nominale de 2 euros de FONCIERE VOLTA.

Ces différents apports de titres ont été approuvés par l'AGE des actionnaires du 31/03/08 qui a concomitamment augmenté le capital social de la FONCIERE VOLTA pour permettre la rémunération de ces apports.

Ainsi le capital de FONCIERE VOLTA a été augmenté de 15 353 774 euros avec une prime d'émission de 31 859 081 euros ce qui porte son capital à 16 353 774 euros réparti en 8 176 887 actions de 2 euros chacune.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS SUR L'EXERCICE

- Le conseil d'administration du 13/06/2008 a constaté :
 - 1) La démission de Mr Jean Edouard MAZERY de ses fonctions d'administrateur et de son mandat de PDG.
 - 2) La cooptation de Mr David ZENOU en qualité d'administrateur et de Président du conseil d'administration jusqu'à l'AG qui statuera sur l'exercice clos le 31/12/2013. Il cumulera les fonctions de président du CA et de directeur général.
- Le conseil d'administration du 13/06/2008 a autorisé :
 - 1) La cession civile de créances et une convention de comptes courants avec Mrs Herve GIAOUI, Luc WORMSER et André SAADA pour les comptes courants qu'ils détenaient dans les livres de la société WGS SAS. Celle-ci s'est faite à la valeur nominale.
 - 2) La cession civile des créances et une convention de comptes courants avec la SAS IMMOGUI pour les comptes courants qu'elle détenait dans les livres, des SCI ANATOLE, SCI KLEBER CIMAROSA, SCI LOUISE MICHEL, SCI ANF et SCI SENART, à la valeur nominale.

La SA FONCIERE VOLTA (FR0000053944 – SPEL) étant cotée sur le marché Eurolist compartiment C place boursière Euronext, elle présente des comptes consolidés intégrant les titres de participations des 3 sociétés apportées précédemment à savoir SAS WGS, SCI ST MARTIN DU ROY et SNC CRIQUET.

- L'AGE du 31/03/2008 a décidé le transfert du siège social au 3 avenue HOICHE 75008 PARIS.

Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

SITE INTERNET	01 an Linéaire
---------------	----------------

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

STOCKS

IL n'y a aucun stock à la clôture de l'exercice.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le P.C.G. 1999 homologué par arrêté du 22 juin 1999
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			14 850
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			54 542 486
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			54 542 486
TOTAL GENERAL			54 557 336

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			14 850	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			54 542 486	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			54 542 486	
TOTAL GENERAL			54 557 336	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles		7 466		7 466
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL				
TOTAL GENERAL		7 466		7 466

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	7 466				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL	7 466				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	7 329 599	7 329 599	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	142 640	142 640	
- T.V.A	213 321	213 321	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 070 691	2 070 691	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	9 756 251	9 756 251	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	1 000	1 000		
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	15 251	15 251		
Fournisseurs et comptes rattachés	103 451	103 451		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	194	194		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	9 379 312	9 379 312		
Autres dettes	11 293	11 293		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	9 510 501	9 510 501		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

(Entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations		47 212 887	
Créances rattachées à des participations		7 329 600	
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	2 068 162		
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	1 102 572	15 251	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		15 137	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	11 293		
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières			

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 000
Emprunts et dettes financières divers	1 570 733
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 568
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	1 617 301

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	500 000	2,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	7 767 887	2,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	8 176 887	2,00

Commentaires : Par l'AGE du 31/03/2008 le capital social est passé de 1 000 000 d'euros à 16 353 774 euros par création de 7 767 887 actions de 2 euros chacune.

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	NEANT
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Etat des honoraires versés aux commissaires aux comptes

En k€uros	Cabinet Joye				Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	10	10	100%	100%	26	-	100%	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	11	11	100%	100%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	21	21	100%	100%	26	-	100%	-
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	21	21	100%	100%	26	-	100%	-

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SCI CRIQUET	1000	-1563091	100	1813000	1813000	1122697		578690	-259968	
SCI ST MARTIN	150	-441108	100	4561000	4561000			549551	-229440	
SAS WGS	3071413	21247176	100	40838887	40838887	6206902		8745243	-1283541	722730
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

3.4 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière Volta S.A, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et la difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières

Dans ce contexte et en applications des dispositions de l'article L.823-9 du Code Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- L'actif de la société Foncière Volta est notamment constitué de titres de participation, pour lesquels les règles et méthodes comptables sont décrites en annexe. Nos travaux ont consisté à apprécier les éléments pris en considération pour estimer les valeurs d'inventaire de ces titres et à vérifier, le cas échéant, le calcul des provisions pour dépréciation. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

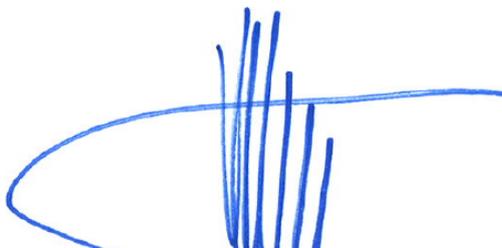
Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

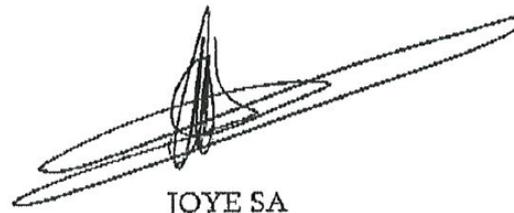
- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cession ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Lyon, le 19 mai 2009



PricewaterhouseCoopers Audit
Vincent GAIDE
Commissaire aux Comptes



JOYE SA
Thierry CHARLOTTE
Commissaire aux Comptes

3.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable du Conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnels applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement nouveau conclu au cours de l'exercice.

Convention n°1 : Convention de cession de créances et convention de comptes courants d'actionnaires

Modalités : La convention de cession de créances a pour objet la cession par Messieurs Giaoui, Wormser et Saada de la totalité des créances qu'ils détiennent en comptes courants dans les livres de la société SAS WGS.

Administrateurs concernés : Hervé GIAOUI, Luc WORMSER, André SAADA

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 13 juin 2008

Montant des cessions de créances :

Hervé GIAOUI : 362 998,71 €

Luc WORMSER : 5 099 389,40 €

André SAADA : 2 147 249,10 €

Convention n°2 : Convention de cession de créances et convention de comptes courants d'actionnaires

Modalités : La convention de cession de créances a pour objet la cession par la SAS IMMOGUI de la totalité des créances qu'elle détient en comptes courants d'associés dans les livres des sociétés : SCI Anatole, SCI Kleber-Cimarosa, SCI Louise Michel, SCI ANF, SCI SENART, toutes détenues directement ou indirectement par la SAS WGS.

Administrateurs concernés : SAS Immogui

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 13 juin 2008

Montant des cessions de créances : 1 549 131,84 €

Intérêts portés en charges : 45 481 €

Convention n°3 : Convention de cession de civile de créance

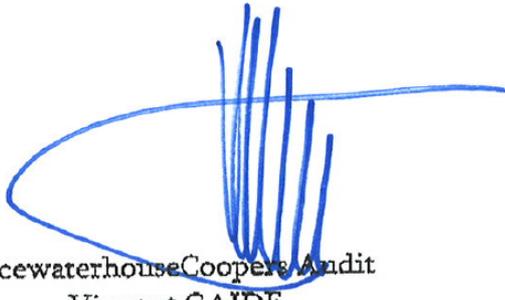
Modalités : La convention de cession de créances a pour objet la cession de Monsieur Hervé Giaoui de la totalité de la créance qu'il détient en comptes courants d'associés dans les livres de la société SCI Sénart, société du Groupe Foncière Volta, détenue indirectement à 100 % par la société.

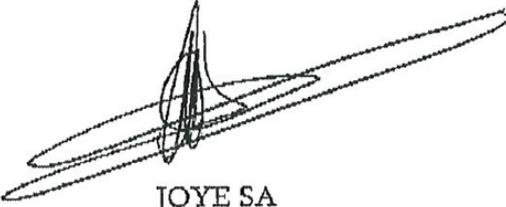
Administrateurs concernés : Hervé GIAOUI

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 16 juillet 2008

Montants de la cession de créance : 439 560 €

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Lyon, le 19 Mai 2009


PricewaterhouseCoopers Audit
Vincent GAIDE
Commissaire aux Comptes


JOYE SA
Thierry CHARLOTTE
Commissaire aux Comptes

4. COMPTES CONSOLIDES DE FONCIERE VOLTA

4.1 COMPTES CONSOLIDES GROUPE FONCIERE VOLTA

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2008	31/12/2007
ACTIFS			
Immeubles de placement	4.1	105 098	
Autres immobilisations corporelles	4.1	18	
Actifs financiers non courants	4.2	7 282	
Actifs non courants		112 398	
Stock	4.3	12 098	
Créances clients et comptes rattachés	4.4	1 072	
Autres créances	4.4	3 848	171
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.12	2 234	1 163
Actifs courants		19 252	1 334
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			
Capital social	4.5	16 354	1 000
Réserves		27 358	224
Résultat net part du Groupe		-3 412	25
Capitaux propres Groupe		40 300	1 249
Interêts minoritaires			
Total des Capitaux propres		40 300	1 249
Provisions non courantes	4.6	365	
Passif financier non courant	4.8	74 066	
Passifs d'impôts différés	4.7	7 370	
Autres dettes non courantes	4.8		
Total des passifs non courants		81 801	
Dettes fournisseurs	4.12	1 346	85
Autres dettes courantes	4.12	3 338	
Passif financiers courants	4.12	4 864	
Total des passifs courants		9 548	85
TOTAL PASSIF		131 650	1 334
(1) Dont comptes courants associés		17 822	19 560
(2) Dont comptes courants associés		1 744	4 726
(2) Dont comptes bancaires créditeurs		811	48

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	Notes	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Revenus locatifs	4,9	5 495	
Autres produits d'exploitation		43	2
Total Produits des activités ordinaires		5 538	2
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement		-244	
Travaux sur immeubles de placements		-308	
Autres charges d'exploitation		-2 268	-82
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		2 718	-80
Autres produits		843	99
Autres charges		-193	
Résultat sur vente d'immeuble de placement		-290	
RESULTAT OPERATIONNEL avant impact de la juste valeur des immeubles de placement		3 078	19
Résultat sur cession d'immeuble		3 099	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4,1	-5 936	
RESULTAT OPERATIONNEL		241	19
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4,10		7
Intérêts et charges assimilées	4,10	-3 633	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		-3 633	7
Autres produits financiers		313	
Autres charges financières		-343	
Dépréciation des titres disponible à la vente	4,2	-3 221	
Autres produits et charges financières		-3 251	
RESULTAT AVANT IMPÔTS		-6 643	26
Charges d'impôts	4,11	3 230	
RESULTAT		-3 413	26
<i>dont :</i>			
- part du Groupe		-3 231	26
- part des minoritaires		-182	
Résultat de base par actions	-	0,42	
Résultat dilué par actions	-	0,42	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2007	1 000	-247	470	1 223
Résultat net de l'exercice		25		25
Affectation du résultat		247	-247	
Capitaux propres au 31/12/2007 audité	1 000	25	223	1 248
Augmentation de capital suite aux apports	15 353		27 976	43 329
Résultat net de l'exercice		-3 412	-25	-3 437
Affectation du résultat		-25	25	
Honoraires imputés sur prime d'émission			-840	-840
Capitaux propres au 31/12/2008	16 353	-3 412	27 359	40 300

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>			
RESULTAT NET		-3 412	25
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4,1	5 936	
Variation de juste valeur des titres de placement	4,2	3 221	
Plus value de cession			376
Variation des provisions net de reprises		-633	-74
Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts		5 112	327
Coût de l'endettement financier net		3 975	
Charges d'impôts		-2 898	
Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts		6 189	327
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4,12	2 532	1 411
Flux net de trésorerie généré par l'activité		8 722	1 738
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>			
Acquisition d'immobilisations		-9 653	
Cession d'immobilisations		496	678
Trésorerie nette apportée		-7 654	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-16 811	678
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>			
Variations des emprunts		22 154	-840
Variation des capitaux propres		-2 762	
Intérêts financiers versés		-3 976	
Autres produits et charges financières			
Variations des comptes courants		-7 494	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		7 922	-840
Variation nette de la trésorerie	4,12	-166	1 576
<u>Incidence des variations de cours de devises</u>			
Trésorerie nette en début d'exercice		1 162	-414
Trésorerie nette à la fin de l'exercice		996	1 162

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

La société VOLTA est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration dont le siège social est situé au 3 avenue Hoche, 75 008 Paris.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment C).

Les comptes consolidés au 31 décembre sont les premiers comptes consolidés arrêtés par le groupe et prennent en compte l'apport des sociétés WGS, Criquet et Saint Martin en date du 31 mars 2008 effectué pour un montant de 41 M€.

Par ailleurs, le Groupe Foncière VOLTA a acquis le 3 avril 2008 50 % des titres de la SCI Privilège pour une valeur de 5 906 K€.

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 comptes consolidés couvrent une période de 12 mois dont 9 mois d'activité réelle.

Les comptes au 31 décembre 2008 ont été établis le 29 avril 2009 sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Note 2. Principes et méthodes comptables

Les états financiers de FONCIERE VOLTA et de ses filiales ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS) applicables au 31 décembre 2008. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de FONCIERE VOLTA et de ses filiales.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008 n'ont pas donné lieu à une application anticipée. Il s'agit principalement de :

- la norme IFRS 8 sur les segments opérationnels (application obligatoire à compter des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009)
- IAS 23 révisé : cout d'emprunt
- IAS 1 révisé : Présentation des états financiers
- IAS 40 révisé : comptabilisation des immeubles en cours de construction à la juste valeur

Les états financiers au 31 décembre 2008 comprennent à titre comparatif le compte de résultat et le bilan au 31 décembre 2007.

2.1. Base d'évaluation

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, les instruments financiers et les titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'Euros.

2.2. 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

- 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 est appréciée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation des ces actifs d'impôts différés.

- 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.

2.3. Périmètre et méthodes de consolidation

Les comptes consolidés comprennent les états financiers de Foncière VOLTA et de ses filiales au 31 décembre. Cet ensemble forme le Groupe Foncière VOLTA.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure au paragraphe 3.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 20 au 31 décembre 2008.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation clôturent leur exercice social à une date identique à celle des comptes consolidés soit le 31 décembre.

2.4. Regroupement d'entreprises et acquisitions d'actifs

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérés comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

2.5. Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu soit par le propriétaire soit par le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital.

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe hormis ceux occupés par le propriétaire répondent à cette définition et sont donc soumis à ce titre à la norme IAS 40, excepté la réserve foncière située à Saint Ouen (93).

Cette norme propose deux méthodes d'évaluation : le modèle du cout historique ou le modèle de la juste valeur.

Le Groupe Foncière VOLTA a choisi d'opter pour le modèle de la juste valeur. Selon IAS 40, la juste valeur d'un immeuble de placement est le prix (sans déduction des coûts de transaction) pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur doit par ailleurs refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date d'évaluation.

La juste valeur retenue est celle déterminée à partir des conclusions d'experts indépendants (AtisReal et DTZ) qui valorisent le patrimoine du Groupe suivant la méthode de capitalisation des flux et la comparaison du marché.

Les variations de juste valeur d'un immeuble de placement sont constatées dans le résultat de l'exercice au cours duquel elles se produisent.

2.6. Actifs destinés à la vente

Conformément à l'IFRS 5, les immeubles de placement évalués en juste valeur et destinés à être cédés dans un délai attendu inférieur à 12 mois sont comptabilisés à leur juste valeur.

2.7. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Pour Foncière VOLTA, la quote-part des locaux administratifs sis 3 Avenue Hoche – 75 008 PARIS, n'a pas fait l'objet d'un reclassement spécifique et ce, en raison de son caractère non significatif (moins de 3% de la superficie totale).

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentées le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminuées du cumul des amortissements et des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

2.8. Biens financés par contrats de location

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

La qualification d'un contrat s'apprécie en application de la norme IAS 17.

La valeur des biens ainsi financés figure à l'actif du bilan consolidé. Les dettes correspondantes sont inscrites en dettes financières au passif du bilan consolidé.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre les charges financières et l'amortissement du solde de la dette.

La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif.

L'activation de contrats de location-financement conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

Les contrats de location qui ne confèrent pas au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont classés en location simple. Les paiements effectués au titre des contrats sont comptabilisés en charge opérationnelles courantes de façon linéaire sur la durée des contrats.

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

2.9. Actifs et passifs financiers

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39, 32 et IFRS 7.

2.9.1 Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs disponibles à la vente, les actifs détenus jusqu'à leur échéance.

Les actifs disponibles à la vente qui comprennent notamment des participations dans des sociétés, sont évalués à la juste valeur en contrepartie des capitaux propres. Si la baisse de juste valeur est considérée comme prolongée ou importante, il s'agit d'une dépréciation enregistrée par le compte de résultat.

Les actifs détenus à des fins de transactions (placement de trésorerie) sont évalués en juste valeur par résultat.

Les placements de trésorerie sont enregistrés par le résultat.

2.9.2 Passif financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts sont classés en passifs non courant pour la fraction à plus d'un an. La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

2.9.3 Instruments dérivés

Pour ses instruments dérivés, la société a décidé de ne pas opter pour la comptabilité de couverture et par conséquent enregistre leur variation de juste valeur par le résultat.

2.10. Créances

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

2.11. Trésorerie et équivalents de trésorerie :

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

2.13. Avantages du personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19. Les obligations du Groupe Volta en matière de pension, complément de retraite et indemnités de départ à la retraite, sont celles qui sont imposées par les textes légaux applicables dans les pays dans lesquels le Groupe est installé. La couverture des obligations en matière de pension et complément de retraite est complètement assurée par des versements à des organismes qui libèrent l'employeur de toute obligation ultérieure ; l'organisme se chargeant de verser aux salariés les montants qui leur sont dus. Il s'agit notamment des régimes de retraites publics français.

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées. Elle représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évaluée en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

	31/12/2008	31/12/2007
• Taux d'actualisation :	3.32%	2.62%
• Taux de mortalité :	Table INSEE 2007	Table INSEE 2006
• Age de départ moyen à la retraite :	65 ans	65 ans

Le montant comptabilisé au passif au titre des prestations définies apparaît au passif sous la rubrique « Provisions pour retraites et autres avantages similaires ».

Au vu de la valorisation effectuée au 31 décembre 2008, l'impact de la valorisation des engagements de retraite n'est pas significatif et n'a pas donné lieu à comptabilisation. Cet impact est estimé au 31 décembre 2008 à 2 K€.

2.14. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un ou des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

2.15. Impôts

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt. Les actifs d'impôt différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

2.16. Reconnaissance des produits

En application de l'IAS 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

2.17. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts.

Conformément à la norme IAS 39, le taux d'intérêt a été recalculé en utilisant le taux d'intérêt effectif.

2.18. Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

2.19. Information sectorielle (IAS 14)

La norme IAS 14 impose la présentation d'une information sectorielle selon deux niveaux dits primaires et secondaires. Le niveau secondaire doit être présenté dès lors qu'il représente plus de 10% du résultat, du chiffre d'affaires ou du total du bilan. Les secteurs sont identifiés à partir d'une analyse des risques et de la rentabilité pour constituer des secteurs homogènes.

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagés dans la fourniture de produits et de services dans un environnement économique particulier et qui est exposé à des risques et à une rentabilité différente des risques et de la rentabilité des autres environnements économiques dans lesquels le Groupe opère.

Les principaux secteurs d'activité du Groupe VOLTA sont les suivants :

- Immobiliers locatifs à usage
 - Entrepôts
 - Commerce
 - Habitation
 - Mixte

- Répartition géographique
 - Paris
 - Région Parisienne
 - DOM

2.20. Résultat par action

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100		100	
SCI CHARONNE (1)	484 487 772	IG	100		100	
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100		100	
SCI LOUISE MICHEL (1)	490 629 490	IG	80		80	
SARL J HOCHÉ (1)	491 993 093	IG	100		100	
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	85		85	
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100		100	
SCI IMMOSEINE (1)	482 654 068	IP	50		50	
SCI PRIVILEGE (1) (4)	432 938 439	IG	50		50	
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100		100	
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100		100	
SCI SENART (1) (3)	410 546 378	IG	100		100	
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100		100	
SCI KLEBER CIMAROSA (1) (3)	423 424 571	IG	100		100	
SCI BELVEDERE (1)	389 961 962	IG	100		100	
SNC GOURBEYRE (1)	382 181 204	IG	100		100	
SCI ACAJOU (1)	409 079 605	IG	100		100	
SARL LOC GUADELOUPE (1)	340 145 275	IG	100		100	
SARL JALMAR (2)	303 150 353	IG	100		100	

IG : Intégration Globale

IP : Intégration proportionnelle

(1) Filiale de la SAS WGS

(2) Filiale de la SARL LOC GUADELOUPE

(3) Apport à la SAS WGS

(4) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

3.2 Variation de périmètre

Le périmètre de consolidation comprend 20 sociétés au 31 décembre 2008.

La société WGS a participé à la création de la société Union Europa Israël à hauteur de 28% fin 2007. Le Groupe Foncière Volta a considéré qu'en l'absence de caractère significatif, s'agissant d'une activité en démarrage, cette société dont les titres figurent au bilan pour une valeur de 217 K€ ne serait pas intégrée au 31 décembre 2008.

L'ensemble des filiales du groupe a été consolidé à compter du 1er avril 2008.

Note 4. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

4.1- Immobilisations corporelles :

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
Solde au 1er janvier 2007			
Acquisition et dépenses capitalisées			
Cessions/ Transfert			
Variation de périmètre			
Acquisitions			
Résultat des ajustements à la juste valeur			
Solde au 31 décembre 2007			
Acquisition et dépenses capitalisées	9 706		9 706
Cessions/ Transfert		-35	-35
Apport	101 328	53	101 381
Résultat des ajustements à la juste valeur	-5 936		-5 936
Solde au 31 décembre 2008	105 098	18	105 116

Détail des immeubles de placement par nature

En milliers d'euros	Bureaux	commerce	Entrepôts	habitation	usage mixte	TOTAL
Solde au 1er janvier 2007	-	-	-	-	-	-
Acquisition / Cessions						-
Variation juste valeur						-
Solde au 31 décembre 2007	-	-	-	-	-	-
Acquisition			9 706			9 706
Apport	33 450	20 400	19 510	7 698	20 271	101 328
Variation juste valeur	- 4 910	- 7	- 1 009	- 201	191	- 5 936
Solde au 31 décembre 2008	28 540	20 393	28 207	7 497	20 462	105 098

4.2- Immobilisations financières:

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	Prêts	Dépôts et cautionnements	Total
Montant initial au 1/1/07	-	-	-	-	-	-
Provision						-
Variations de périmètre						-
Acquisition						-
Diminution						-
Variation de la juste valeur						-
Valeur nette au 31/12/07	-	-	-	-	-	-
Acquisition	217	2 105				2 322
Apports		2 067	6 035	10	68	8 180
Diminution						-
Variation de la juste valeur			- 3 221			- 3 221
Valeur nette au 31/12/2008	217	4 172	2 814	10	68	7 281

Les titres immobilisés concernent la société SCBSM et ont été valorisés en juste valeur en retenant la moyenne de la valorisation boursière observée au cours du mois de décembre 2008.

Les principaux éléments du poste titres de participations non consolidés au 31 décembre 2008 sont les suivants :

En milliers d'euros	% détention	Valeur 31/12/2007	Valeur 31/12/2008	Variations	Capitaux propres	Résultat
SCI BAUMAR	40%		0	0	NC	NC
SCI UNION EUROPA ISRAEL	28%		217	217	-816	-1 089
Total			217	217		

NC : Non Communiqué

Les titres de participation non consolidés concernent exclusivement la société SCI Union Europa Israel. Le total de bilan de la société est de 12 472 K€ dont 11 415 K€ d'investissement.

Les créances sur participations se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	Avances consenties 31/12/2007	Apport	Augmentation	Diminution	Avances consenties 31/12/2008
Union Europa Israel		1 174	2 105		3 279
Total		1 174	2 105		3 279

4.3- Stocks:

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/08	Provision au 31/12/08	Valeur nette au 31/12/08	Valeur nette au 31/12/07
Stocks immobilier	12 098		12 098	
Stocks	12 098		12 098	

Le stock représente la valeur de la réserve foncière détenue par la SNC PARIS PERIPH au 31 décembre 2008.

4.4- Créances:

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/08	Provision au 31/12/08	Valeur nette au 31/12/08	Valeur nette au 31/12/07	Variation
Avances versées sur cdes					
Clients et comptes rattachés	1 072		1 072		1 072
Créances sociales et fiscales	1 185		1 185	172	1 013
Compte courant d'associé	2 499		2 499		2 499
Autres créances	33		33		33
Charges constatées d'avance	130		130		130
Créances d'exploitation	4 919		4 919	172	4 747

4.5- Capitaux propres:

4.5.1 Capital

Au 31 décembre 2008, le capital est de 16 353 774 d'€uros, divisé en 8 176 887 actions de 2 €uros chacune.

4.5.2 Réserves:

Au 31 décembre 2008, les réserves sont constituées de la réserve légale, des résultats des exercices antérieurs.

Les honoraires engagés sur l'apport ont été imputé en prime d'émission pour un montant de 840 K€.

4.5.3 Dividendes:

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

4.6 Provisions courantes et non courantes :

En milliers d'euros	Provisions courantes	Provisions non courantes	Provisions totales	Sté dont activité arrêtée	Provisions globales
Provisions au 1/1/2007					
Entrée de périmètre					
Dotations					
Provisions utilisées					
Provisions non utilisées					
Provisions au 31/12/07					
Entrée de périmètre		998	998		998
Dotations					
Provisions utilisées		633	633		633
Provisions non utilisées					
Provisions au 31/12/08		365	365		365

Une provision de 913 K€ apporté au 1er avril 2008 correspond à un risque fiscal pour la non cession d'un actif acquis en qualité de marchand de biens dans le délai de 4 ans. La reprise de provision correspond au montant des droits payé à l'administration fiscale au cours de l'exercice. Le solde correspondant au montant des pénalités pour lesquelles, une remise gracieuse a été demandé.

4.7 Impôts différés :

En milliers d'euros	Solde 01-janv-08	Apport	Variation	Solde 31-déc-08
Juste valeur		9 832	-1 151	8 682
Crédit bail		1 356	-1 298	59
Déficit reportable		-893	-485	-1 378
Swap de taux		-27	-88	-115
IAS 19			123	123
Impôts différés		10 268	-2 898	7 371

4.8. Dettes financières

En milliers d'euros	Échéances				Endettement au 31/12/07
	Endettement au 31/12/08	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts portant intérêts *	65 032	3 626	21 066	40 340	
Autres dettes financières	12 660		10 967	1 693	
Dettes financières	77 692	3 626	32 033	42 033	
Ligne de crédit	1 238	1 238			
Emprunts et dettes financières	78 930	4 864	32 033	42 033	
(*) Dont crédit bail	175	42	133		

Tableau de variation des dettes financières et autres dettes :

	Capital restant dû		Emission d'emprunt 2008	Rembourse ment ligne de crédit	Rembts emprunts	Capital restant dû au 31/12/08
	31/12/2007	Entrées de périmètre				
Emprunts auprès des ets de crédit		35 685	35 173		9 585	61 273
Dépôts et cautionnements reçus		1 690	3			1 693
Autres dettes financières						
Emprunts sur crédit bail		1 593			1 460	133
Compte courant		18 461			7 494	10 967
Autres dettes non courantes		1 735			1 735	0
Dettes non courantes		59 164	35 176		20 274	74 066
Autres dettes financières						
Emprunts portant interet (courant)		3 788	198		402	3 583
Emprunts sur crédit bail		80			38	42
Lignes de crédit		10 494		-9 256		1 238
Dettes courantes		14 362	198	-9 256	440	4 864
Total		73 526	35 374	-9 256	20 714	78 930
Variation des dettes financières				14 661		
Variation des emprunts et dettes financières			22 155			
Variation des comptes courants			-7 494			

Ratio Loan To Value (LTV)

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Immeubles de placement	105 098	
Actifs financiers non courants	7 282	
Stocks	12 097	
TOTAL	124 477	
Autres dettes financières (1)	10 967	
Emprunts portant intérêts	65 031	
TOTAL	75 003	
<i>ratio LTV (Loan To Value)</i>	<i>60%</i>	<i>NA</i>

(1) Comprend les comptes courants, les découverts bancaires et la trésorerie et équivalent de trésorerie

4.9. Produits des activités ordinaires:

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et des charges locatives refacturées

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Revenus locatifs	5 495		5 495
Autres produits d'exploitation	43		43
Produits des activités ordinaires	5 538		5 538

Ratio ICR = loyer net consolidé / charge d'intérêts

	31/12/2008	31/12/2007
Loyers	5 495	NA
Intérêts	3 975	NA
<i>ratio ICR</i>	<i>138%</i>	<i>NA</i>

4.10. Coûts de l'endettement financier

En milliers d'euros	31/12/2008	30/06/2008
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	3 324	1 180
Intérêts des comptes courants d'associés	308	
Autres charges		
Intérêt et charges assimilées	3 632	1 180
Rémunération de trésorerie et équivalents		12
Produits des instruments de couverture		
Produits de trésorerie et équivalents	-	12
Coût de l'endettement financier	- 3 632	- 1 169
Autres produits financiers	313	44
Autres charges d'instrument de couverture (Swap)	- 343	80
Autres charges financières		
Autres produits et charges financières	- 30	124

La gestion des risques financiers est détaillée dans le rapport financier annuel au paragraphe 2.9.4.

La décomposition des emprunts et du coût de l'endettement se présente comme suit :

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dettes au 31/12/08
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 315k€	3 245k€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	In fine	mai-08	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	1 785k€	1 785k€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/2007	10 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	12 500k€	11 630k€
SAS WGS	In fine	28/12/2007	12 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	11 000k€	11 000k€
SAS WGS	In fine	03/04/2008	2 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	-	5 600k€	5 600k€
SCI CHARONNE	Emprunt hypothécaire	23/02/2006	15 ans	Linéaire trimestriel	3,95 % / an fixe	-	600k€	515k€
SCI CHARONNE	In fine	23/02/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +1 %	-	1 500k€	500k€
SCI ANATOLE	Emprunt hypothécaire	11/04/2006	15 ans	linéaire trimestriel	Taux fixe 3,95 % / an	-	1 000k€	871k€
SCI ANATOLE	In fine	12/04/2006	3 ans	trimestriel	Taux EONIA + 1 % / an	-	2 000k€	1 276k€
SCI LOUISE MICHEL	Emprunt hypothécaire	18/05/2006	15 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 3,90 % / an	-	1 000k€	871k€
SCI LOUISE MICHEL	In fine	18/05/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +3 %	-	1 700k€	1 234k€
SCI ANF	Emprunt hypothécaire	20/12/2006	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	SWAP DE TX 4,41 %	7 000k€	6 183k€
SCI ANF	In fine	20/12/2006	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	-	2 000k€	2 000k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000k€	4 000k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000k€	4 000k€
SNC CRIQUET	Emprunt hypothécaire	févr-05	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 % / an	-	5 000k€	3 750k€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	2 150k€	175k€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574k€	4 034k€
							62 669k€	

4.11 Impôts sur les bénéfiques et différés:

➤ Décomposition de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Impôts exigibles	-322	
Impôts différés	-2 910	
Charges d'impôts globale	-3 232	
Résultat net avant impôts	-6 642	
Taux d'impôts effectif moyen	48,66%	NA

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

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

➤ Explication de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net avant impôts	- 6 642	
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies		
Résultat taxable	- 6 642	-
Taux d'impôts courant en France	33,33%	33,33%
Charge d'impôt théorique	- 2 214	-
Plus value d'apport au taux réduit	-	
Plus value d'apport au taux normal		
IFA	15	
Différences permanentes	- 1 031	
Utilisation de déficits		
Déficit non activé		
Charges (produits) d'impôt comptabilisés	- 3 230	-

Le calcul de l'impôt de la période est le résultat du taux effectif annuel d'impôt connu à la date de clôture de l'année appliqué au résultat de la période comptable avant impôt.

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

4-12-1 Calcul de la trésorerie (en K€)

	31/12/2008			31/12/2007		
	Bilan	Activités arrêtées	Total	Bilan	Activités arrêtées	Total
Disponibilités	2 233		2 233	63		63
Valeurs mobilières de placement			-	1 100		1 100
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 233	-	2 233	1 163	-	1 163
Découvert bancaire	1 238		1 238			-
Trésorerie nette	995	-	995	1 163	-	1 163

4-12-2 Flux de trésorerie provenant de l'exploitation

	31/12/2008			31/12/2007		
	Bilan	Activités arrêtées	Total	Bilan	Activités arrêtées	Total
Stocks nets	12 097		12 097			-
Créances d'exploitation nettes	4 920		4 920	172		172
Actifs courants liés à l'exploitation	17 017	-	17 017	172	-	172
Reclassement			-			
Impact changement de méthode			-			
Juste valeur terrains foncier			-			
Actifs courants liés à l'exploitation corrigé	17 017	-	17 017	172	-	172
Fournisseurs	1 346		1 346	85		85
Dettes fiscales et sociales	595		595			-
Autres dettes	2 743		2 743			-
Passifs courants liés à l'exploitation	4 684	-	4 684	85	-	85
Besoin en fonds de roulement			12 333			87
Variation du Besoin en Fonds de Roulement						12 246
dont BFR apporté						14 778
Variation du Besoin en Fonds de Roulement (impact TFF)						- 2 532

4-12-3 Effet de la variation de périmètre suite aux apports sur le tableau de flux de trésorerie

TRESORERIE NETTE APPOREE

Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 840
Découvert bancaire	-10 494
Trésorerie nette	-7 654

IMPACT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Stocks nets	17 267
Créances d'exploitation nettes	6 067
Actifs courants liés à l'exploitation	23 334
Fournisseurs	4 077
Dettes fiscales et sociales	665
Autres dettes	3 814

Passifs courants liés à l'exploitation	8 556
---	--------------

Besoin en fonds de roulement	14 778
-------------------------------------	---------------

Résultat par action :

Résultat de base	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net revenant aux actionnaires de la société (en K€)	-3 412	25
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	8 176 887	500 000
Actions auto détenues		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	8 176 887	500 000
Résultat net par action (euro)	-0,42	0,05

Résultat dilué par action (euro)	-0,42	0,05
---	--------------	-------------

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

Effectifs:

	31/12/2008	31/12/2007
Non cadres	2	
Cadres	4	
Effectif	6	

Informations sectorielles :

- Informations par nature d'actif

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Non affecté	Usage mixte	31/12/2008
Revenus locatif	1 438	1 450	437	9	1 395	38	728	5 495
Autres produits d'exploitation	0	2		13	28			43
Produits de cession d'un actif								
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-4 939	-1 101	-75	-11	-233		423	-5 936
Résultat sur opération de marchands de biens				3 099				3 099
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-109	-21		-48	-9		-56	-244
Autres charges d'exploitation	-175	-252	-261	-505	-233	-619	-223	-2 268
Travaux sur immeubles de placements	-67	-57	-115	-7	-37		-24	-308
Autres produits	14	22	51	69	6	591	90	844
Autres charges	-1	-1	-8	-179	0		-5	-194
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-4			-31			-254	-290
Résultat opérationnel	-3 843	42	30	2 408	915	9	679	241
Immeuble de placement	28 475	28 082	7 596		20 515		20 430	105 098
Passif financier	20 434	1 148	5 059	27 957	1 360		9 073	65 031

- Informations par zone géographique

en milliers d'euros	DOM TOM	Paris	Région Parisienne	31/12/2008
Revenus locatif	2 316	1 873	1 306	5 495
Autres produits d'exploitation	28	2	13	43
Produits de cession d'un actif				
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	51	-2 094	-3 893	-5 936
Résultat sur opération de marchands de biens			3 099	3 099
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-16	-113	-115	-244
Autres charges d'exploitation	-289	-562	-1 417	-2 268
Travaux sur immeubles de placements	-39	-185	-85	-308
Autres produits	16	63	765	844
Autres charges	0	-12	-182	-194
Résultat sur vente d'immeuble de placement		-254	-36	-290
Résultat opérationnel	2 066	-1 281	-544	241
Immeuble de placement	36 715	28 640	39 743	105 098
Passif financier	1 360	44 903	18 769	65 032

Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2008	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2018	1,785K€	In fine	1,785K€	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 %.
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2023	3,315K€	Amortissable	3,245K€	
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2017	12,500K€	Amortissable	11,630K€	Garantie hypothécaire en 1er rang par la SNC Gourbeyre Expansion à hauteur de 3 190 k€, La SARL Location Guadeloupe à hauteur de 4 840 k€, la SARL JALMAR à hauteur de 6 460 k€. Garantie hypothécaire en 1er rang par la SCI Belvédère à hauteur de 4 360 k€ et par la SCI Acajou à hauteur de 4 650 k€. Nantissement des titres des sociétés Gourbeyre, Location Guadeloupe, Belvédère. Ratio LTV < 75 % sur les 3 premières années puis <70 % après.
SAS WGS	BANQUE PALATINE		11,000K€	In fine	11,000K€	
SAS WGS	Banque Santo Espirito de la Venetie	2010	5,600K€	In fine	5,600K€	Nantissements des parts de la SCI Privilège
SCI CHARONNE	BANQUE PALATINE	2009	1,500K€	In fine	,500K€	Inscription hypothèque en 1er rang sur le bien sis à Paris, 147 Bd de Charonne en garantie de l'ouverture de crédit
SCI CHARONNE	BANQUE PALATINE	2021	,600K€	Amortissable	,515K€	Délégation de loyer du bien sis à Paris, 147 Bd de Charonne
SCI ANATOLE	BANQUE PALATINE	2021	1,000K€	Amortissable	,871K€	Privilège de prêteur de deniers en 1er rang sur le bien sis à 53 rue Anatole France Levallois Perret
SCI ANATOLE	BANQUE PALATINE	2009	2,000K€	In fine	1,276K€	
SCI LOUISE MICHEL	BP VAL DE France	2009	1,700K€	Amortissable	1,234K€	Découvert en compte autorisé avec privilège de prêteur de deniers à hauteur de 1 700 K€
SCI LOUISE MICHEL	BANQUE POPULAIRE VAL DE France	2021	1,000K€	Amortissable	,871K€	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 1 000 K€ sur immeuble sis 28 rue Louise Michel - 92000 à Levallois Perret Découvert en compte autorisé avec privilège de prêteur de deniers à hauteur de 1 700 K€
SCI ANF	BRED BANQUE POPULAIRE	2021	2,000K€	In fine	2,000K€	Privilège de prêteur de deniers en 1er rang et sans concours à hauteur de 9 000 K€ en principal sur les biens et droits immobiliers financés Sur le prêt in fine Caution solidaire de la SAS WGS à hauteur de 1 680 K€ Hypothèque en 1er rang sur le bien sis à 80 rue anatole france à Levallois Perret
SCI ANF	BRED BANQUE POPULAIRE	2021	7,000K€	Amortissable	6,183K€	Clause d'actionnariat (maintien de l'actionnariat de la SCI ANF sauf accord de BRED BANQUE POPULAIRE Promesse de cession sous forme loi Dailly des loyers perçus en vertu des baux commerciaux consentis sur les biens ainsi acquis

SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2008	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
TOTAL			51,000K€		46,710K€	
SARL J HOCHÉ	Crédit Agricole	2023	4,000K€	In fine	4,000K€	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	4,000K€	In fine	4,000K€	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 CRIQUET	BRED BANQUE POPULAIRE	2020	5,000K€	amortissable	3,750K€	Hypothèque, nantissement des parts sociales de la filiale concernée
SCI SENART	UCA BAIL	2011	2,150K€		,175K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI KLEBER	WURTTEMBERG	2016	4,574K€		4,034K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
TOTAL			70,724K€		62,669K€	

Parties liées

i. Rémunération des dirigeants.

Monsieur David ZENOU, dont la nomination au poste de Président Directeur Général de Foncière Volta est effective depuis le 13 juin 2008, a perçu au titre de sa fonction une rémunération égale à 60.000 € brut au cours de l'exercice écoulé.

i. Comptes courants d'associés.

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société. Au 31 décembre 2008, cette avance s'élève à 8 282 K€ et a été rémunérée à un taux de 6,21 %, soit des intérêts pour la période pour un montant de 308k€.

Information pro forma

Les comptes consolidés pro forma ont vocation à présenter l'effet sur les informations historiques de la réalisation des opérations d'apport si celles-ci étaient intervenues au début de l'exercice.

Pour la détermination des comptes consolidés pro forma, il a été tenu compte de l'activité courante de ces sociétés sur l'intégralité des dites périodes sur la base des comptes sociaux.

Pour déterminer les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2008, les comptes sociaux des filiales ont été établis sur 12 mois. Aucune variation de juste valeur des immeubles de placement n'a été constatée entre le 31 décembre 2007 et le 31 mars 2008.

La variation de juste valeur des actifs financiers non courants disponible à la vente a été prise sur 12 mois sur la base des cours de bourses entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008.

BILAN CONSOLIDE PRO FORMA EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	31/12/2008	31/12/2007
ACTIFS		
Immeubles de placement	105 098	106 898
Autres immobilisations corporelles	18	53
Actifs financiers non courants	7 282	7 223
Actifs non courants	112 398	114 174
Stock	12 098	12 098
Créances clients et comptes rattachés	1 072	718
Autres créances	3 848	3 975
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 234	2 763
Actifs courants	19 252	19 554
TOTAL ACTIFS	131 650	133 728

En milliers d'Euros	31/12/2008	31/12/2007
PASSIF		
Capital social	16 354	1 000
Réserves	31 065	40 161
Résultat net part du Groupe	-7 119	7 035
Capitaux propres Groupe	40 300	48 196
Interêts minoritaires		440
Total des Capitaux propres	40 300	48 636
Provisions non courantes	365	998
Passif financier non courant	74 066	57 165
Passifs d'impôts différés	7 370	10 452
Autres dettes non courantes		1 592
Total des passifs non courants	81 801	70 207
Dettes fournisseurs	1 346	1 469
Autres dettes courantes	3 338	4 308
Passif financiers courants	4 864	9 108
Total des passifs courants	9 548	14 885
TOTAL PASSIF	131 650	133 728

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PRO FORMA EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	31/12/2008 réels	Ajustement	31/12/2008 pro forma	31/12/2007
Revenus locatifs	5 495	1 537	7 032	5 973
Autres produits d'exploitation	43	87	130	
Total Produits des activités ordinaires	5 538	1 624	7 162	5 973
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-244	-109	-353	-435
Travaux sur immeubles de placements	-308	-133	-441	-233
Autres charges d'exploitation	-2 268	-2 574	-4 842	-4 388
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	2 718	-1 192	1 526	917
Autres produits	843	228	1 071	720
Autres charges	-193	-940	-1 133	-1 317
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-290	176	-114	891
RESULTAT OPERATIONNEL avant impact de la juste valeur des immeubles de placement	3 078	-1 728	1 350	1 211
Résultat sur cession d'actif Cession minoritaires	3 099		3 099	-137
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5 936	-426	-6 362	12 117
RESULTAT OPERATIONNEL	241	-2 154	-2 050	13 328
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie				123
Intérêts et charges assimilées	-3 633	-780	-4 413	-3 432
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-3 633	-780	-4 413	-3 309
Autres produits financiers	313	-391	-78	524
Autres charges financières	-343		-343	-26
Dépréciation des titres destinés à la vente	-3 221	-416	-3 637	1 232
Autres produits et charges financières	-3 251	-807	-4 058	1 730
RESULTAT AVANT IMPÔTS	-6 643	-3 741	-10 521	11 749
Charges d'impôts	3 230	173	3 403	-3 592
RESULTAT	-3 413	-3 568	-7 118	8 157
dont :				
- part du Groupe	-3 231	-3 542	-6 910	8 029
- part des minoritaires	-182	-26	-208	128

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES PRO FORMA

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2007	1 000	1 004	35 110	37 114
Résultat net de l'exercice		7 163	1 004	7 163
Opération sur le capital			3 860	3 860
Autres mouvements			499	499
Capitaux propres au 31/12/2007 audité	1 000	7 163	40 473	48 636
Changement de méthode ImmoSeine				-377
Capitaux propres au 31/12/2007 corrigé	1 000	7 163	40 473	48 259
Augmentation de capital suite aux apports	15 353		-15 353	0
Résultat net de l'exercice		-7 119	7 163	-7 119
Honoraires imputés sur prime d'émission			-840	-840
Capitaux propres au 31/12/2008	16 353	-7 119	31 443	40 300

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES PRO FORMA

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u>			
RESULTAT NET		-7 119	7 163
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5,2	6 362	-10 625
Variation de juste valeur des titres de placement	5,3	3 637	-1 232
Plus value de cession			
Variation des provisions net de reprises		-633	913
Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts		2 246	-3 781
cout de l'endettement financier net		4 756	3 309
Charges d'impôts		-3 081	3 095
Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts		3 921	2 623
Impôts versés			173
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5,13	-2 911	6 755
Flux net de trésorerie généré par l'activité		1 010	9 205
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u>			
Acquisition d'immobilisations		-9 145	-6 065
Cessions d'immobilisations		532	
Incidence des variations de périmètre			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-8 613	-6 065
<u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u>			
Variations des emprunts		24 232	-4 466
Variation des capitaux propres		-825	4 359
Intérêts financiers versés		-4 756	-3 432
Autres produits et charges financières			123
Variations des comptes courants		-5 976	-5 765
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		12 675	-9 181
Variation nette de la trésorerie	5,13	5 072	-6 041
<u>Incidence des variations de cours de devises</u>			
Trésorerie nette en début d'exercice		-4 076	1 965
Trésorerie nette à la fin de l'exercice		996	-4 076

4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Foncière Volta S.A, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En raison des conditions économiques prévalant à la clôture de l'exercice, les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par la diminution sensible des transactions immobilières et la difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières

Dans ce contexte et en applications des dispositions de l'article L.823-9 du Code Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- le paragraphe 2.5 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet à chaque date de clôture de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée en annexe était appropriée. Comme indiqué dans le paragraphe 2.2 de l'annexe, il est possible que les hypothèses de marché puissent dans le futur modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Lyon, le 19 mai 2009



PricewaterhouseCoopers Audit
Vincent GAIDE
Commissaire aux Comptes



JOYE SA
Thierry CHARLOTTE
Commissaire aux Comptes

5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

5.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

La Société est administrée par un Conseil d'administration.

Composition du Conseil d'administration

Depuis le 31 mars 2008, la composition du Conseil d'administration a été modifiée afin de prendre en compte l'entrée au capital de la Société de nouveaux actionnaires. Suite aux démissions de Monsieur Jacques Lacroix et des sociétés Hermès Partners et Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche, ont été désignés en qualité d'administrateurs de la Société :

- Monsieur David Zenou
- Monsieur Hervé Giaoui
- Monsieur André Saada
- Monsieur Luc Wormser
- La société Civen Investments Sa, représentée par Monsieur Jean-Daniel Cohen
- La société Sas Immogui, représentée par Madame Evelyne Vaturi

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'administrateur élu par les salariés.

Renseignements concernant les mandataires sociaux

Mandataires sociaux au 31 décembre 2008

Monsieur David Zenou, Président Directeur-Général

Adresse professionnelle : 3, avenue Hoche, 75008 PARIS

Date de nomination : 13 juin 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 500

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés : Administrateur UEI Investment Ltd, gérant de la SARL SOLARGE0

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années : Aucun à la connaissance de la Société.

Monsieur Hervé Giaoui, Administrateur

Adresse professionnelle : 3, avenue Hoche, 75008 PARIS

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 1.447.788

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés : Président Directeur-Général CAFOM SA, Administrateur CAFOM International, Administrateur UEI Investment Ltd, Administrateur SA FLoreal, Président SAS WGS, Président SAS LBD, Président CAFOM Distribution, Président Financière HG, Président SAS Vente-Unique.com, Gérant des sociétés SARL Avenir Investissement, SARL Distri Services, EURL GH Invest, SNC Immopres, SCI Location Ranelagh, SCI Simon Gestion, SCI Rouen Immo, SCI Immo Condor, SCI Immo Seine, SCI Fourrier Invest.

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années : Président SA Apollo Invest, SAS Office System, Administrateur SA Côté Village, SA Memmi.

Monsieur André Saada, Administrateur

Adresse : Lot Vinaigri n°2, Dampierre, 97190 Le Gosier

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 949.373

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés : Administrateur CAFOM SA, Administrateur SA FLoreal, Président SAS LCD, Président SAS LGD, Président SASU Services des Iles du Nord, SASU Distribution des Iles du Nord, Gérant des sociétés SARL AS Invest, SCI Belvédère, SARL Big Bazard, SARL Distrimmo, SNC Goubeyre Expansion, SARL Katoury ,SCI L'Européenne de construction, SCI du Soleil, SCI Location Guyanne, SARL Location Guadeloupe, SCI Cotton Bay, SCI Trésor Investissement, SCI Balata, SCI Location 3000, SCI Tendance.

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années : Aucun à la connaissance de la Société.

Monsieur Luc Wormser, Administrateur

Adresse : Rue Raymond Garcin, entrée Cazalée, 97200 Fort de France

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 712.030

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés dans d'autres sociétés : Administrateur CAFOM SA, Administrateur SA FLoreal, Président SAS LCD, Président SAS Comadi, SAS Music & Son, SAS Katoury Distribution, Gérant des sociétés SCI Acajou, SARL Jalousie Martiniquaises, SARL WL Invest, SCI Musique Center, SCI Sainte Thérèse, SCI La Courbette, SCI Location Caraïbe, SCI Bellevilloise.

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années : Aucun à la connaissance de la Société.

SAS Immogui, représentée par Madame Evelyne Vaturi, Administrateur

Siège social : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS

Date de nomination : 31 mars 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues : 986.520

Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés par SAS Immogui dans d'autres sociétés : Administrateur SCBSM (SA), Gérant des sociétés MTG, SCI des Prés, YMG, SCI de la Forêt, SCI de la Tour, SCI Michelet, SCI Bonnefonds, SCV Villiers, SNC Billancourt.

Mandats exercés par Evelyne Vaturi dans d'autres sociétés : président de SAS Immogui, gérant de Wintec Finance et Technologie SARL et de SARL du Bois de l'Epine.

Autres mandats et fonctions exercées par Evelyne VATURI au cours des cinq dernières années : Aucun à la connaissance de la Société.

Civen Investments SA, représentée par Monsieur Jean-Daniel Cohen, Administrateur
Siège social : 121 avenue de la Faïencerie, L1511 LUXEMBOURG
Date de nomination : 31 mars 2008
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013
Nombre d'actions détenues : 712.030
Nombre de stock-options détenues : néant

Mandats exercés par Jean-Daniel Cohen dans d'autres sociétés : Gérant de Hermès Partners (SCS), Président du Directoire de Desquenne et Giral (SA), Administrateur de Lusion (SA), Administrateur de Modul Finance 1 (GIE), Président de Foncière Vindi (SAS), Président de Equal Immobilier (SAS), Président de Men Melen Investissement (SAS), Gérant des sociétés Ignis (SARL), Equal Gestion (SARL), Equal Investissement (SARL), Hoche Partners Investissements EURL, Antarem Conseil, JDC Location (SARL), Hip Advisor (SARL), J Hoche Investissement (SARL), Les Hauts de Sotta (SARL), Immobilière V (SARL), Immobilière L (SARL), Hercapar (Société civile à capital variable), SCI Hoche 3.

Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel Cohen au cours des cinq dernières années : Directeur général d'Aurel Leven, Administrateur de Louis Dreyfus Finance.

Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et de direction de Foncière Volta :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

Absence de liens familiaux entre les membres du Conseil d'administration.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

En outre, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de contrôle et de la direction générale.

Figure en Annexe 3 au présent rapport, le rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur l'organisation des travaux du Conseil et le contrôle interne.

5.2 MANDATS ET HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mandats en cours

Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet JOYE SA
Le Rivoli Vitton
49 cours Vitton
69006 Lyon

Représenté par Monsieur Thierry Charlotte

Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit
Crystal Park
63, rue de Villiers
92208 Neuilly sur Seine

Représenté par Vincent Gaide

Honoraires perçus par les Commissaires aux comptes

En k€uros	Cabinet Joye				Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	10	10	100%	100%	26	-	100%	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	11	11	100%	100%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	21	21	100%	100%	26	-	100%	-
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	21	21	100%	100%	26	-	100%	-

5.3 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE MISES EN PLACE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et des procédures de contrôle interne mises en place par Foncière Volta.

Le conseil d'administration réuni le 6 janvier 2009 a, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, décidé que la Société se référerait au Code AFEP-MEDEF modifié par les recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce à compter de l'exercice 2009.

Cette adhésion au Code AFEP-MEDEF marque le souhait des dirigeants de se conformer aux principes qui y sont exposés. Le conseil d'administration mènera une réflexion au cours de l'exercice 2009 sur les modalités d'application du Code AFEP-MEDEF au sein de la Société.

I. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET ETENDUE DES POUVOIRS DU DIRECTEUR-GENERAL

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la société.

Le 31 mars 2008, le Conseil a adopté son règlement intérieur.

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article 14 des statuts, le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus.

1.1. Composition du Conseil d'administration

La composition du Conseil d'administration figure au 4.1 du présent document

1.2.3. Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et de direction de Foncière Volta :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

1.2.4. Absence de liens familiaux entre les membres du Conseil d'administration.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

En outre, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de contrôle et de la direction générale.

1.3. Modalité d'exercice de la direction générale

En application des dispositions de l'article L.225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de Foncière Volta est assumée, soit par le président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique portant le titre de directeur général.

Actuellement, la présidence et la direction générale de la Société sont confiées à Monsieur David Zenou pour la durée de son mandat d'administrateur.

2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a adopté son règlement intérieur lors de sa séance du 31 mars 2008.

Le règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration ainsi que les conditions de ses réunions et délibérations. Il précise également les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'administration.

Le texte du règlement intérieur actuellement en vigueur est reproduit ci-dessous :

"ARTICLE 1 – MISSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre par la direction générale.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Lorsque le Conseil considère qu'il y a lieu d'effectuer un tel contrôle ou vérification, il en définit précisément l'objet et les modalités dans une délibération et y procède lui-même ou en confie l'exécution à l'un de ses comités, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Lorsque le Conseil d'administration décide que le contrôle ou la vérification sera effectué par l'un de ses membres ou par un tiers, la mission est définie dans les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

Le Président fixe les conditions d'exécution du contrôle ou de la vérification. Il veille à ce que les informations utiles au contrôle ou à la vérification soient fournies à celui qui le réalise.

Il est fait rapport au Conseil d'administration à l'issue du contrôle ou de la vérification. Celui-ci arrête les suites à donner à ses conclusions.

ARTICLE 2 – POSSIBILITE DE CONFERER UNE MISSION A UN ADMINISTRATEUR

Conformément aux dispositions du Code de Commerce, le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, une mission dont il arrêtera les principales caractéristiques. Lorsque le ou les titulaires de la mission sont membres du Conseil d'administration, ils ne prennent pas part au vote.

Sur la base de cette délibération, il est établi à l'initiative du Président un projet de lettre de mission, qui :

- définit l'objet précis de la mission ;*
- fixe la forme que devra prendre le rapport de mission ;*
- arrête la durée de la mission ;*
- détermine, le cas échéant, la rémunération due au titulaire de la mission ainsi que les modalités de paiement des sommes dues à l'intéressé ;*
- prévoit, le cas échéant, un plafond de remboursement des frais de voyage et de déplacement ainsi que des dépenses engagées par l'intéressé et liées à la réalisation de la mission.*

Le rapport de mission est communiqué par le Président aux administrateurs de la société.

Le Conseil d'administration délibère sur les suites à donner au rapport de mission.

ARTICLE 3 – COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de préparer ses travaux, le Conseil d'administration peut décider, conformément aux dispositions du Code de Commerce, la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen.

Le Conseil d'administration fixera par le présent Règlement le domaine de compétence de chaque comité. Dans son domaine de compétence, chaque comité formule des propositions, des recommandations ou des avis selon le cas. A ces fins, il peut décider de faire procéder à toute étude susceptible d'éclairer les délibérations du Conseil.

Le Conseil d'administration désigne les membres et le Président de chaque comité. Les membres des comités participent personnellement à leurs réunions, le cas échéant par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les réunions des comités se tiennent au siège social ou en tout autre lieu fixé par son Président.

Le Président de chaque comité établit l'ordre du jour de ses réunions et le communique au Président.

Le Président de chaque comité peut décider d'inviter à certaines de ses réunions tout ou partie des membres du Conseil d'administration et, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions. Il fait connaître au Président du Conseil d'administration les membres de la direction qu'il souhaite voir participer à une séance.

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

- il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être impartie par le présent règlement et fixe son programme annuel.
- il peut être saisi par le Président du Conseil d'administration de toute question figurant ou devant figurer à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.
- le Conseil d'administration et son Président peuvent également le saisir à tout moment d'autres questions relevant de sa compétence.

Le secrétariat de chaque comité est assuré par le secrétariat du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration veille à ce que les informations nécessaires à l'exercice de leur mission soient mises à la disposition des comités. Il veille aussi à ce que chaque comité soit tenu régulièrement informé des évolutions législatives et réglementaires constatées et relatives à son domaine de compétence.

Les propositions, recommandations et avis émis par les comités font l'objet de rapports communiqués par le Président desdits comités au Président du Conseil d'administration pour communication à ses membres.

ARTICLE 4 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque réunion du conseil d'administration et le communique en temps utile et par tous moyens appropriés à ses membres.

Les documents permettant aux administrateurs de se prononcer en toute connaissance de cause sur les points inscrits à l'ordre du jour par le Président sont communiqués par ce dernier aux administrateurs quarante huit heures au moins avant la réunion du Conseil, sauf urgence ou nécessité d'assurer une parfaite confidentialité.

En tout état de cause, le Conseil d'administration peut au cours de chacune de ses réunions, en cas d'urgence, et sur proposition du Président, délibérer de questions non inscrites à l'ordre du jour qui lui a été communiqué.

ARTICLE 5 – INFORMATION DES ADMINISTRATEURS

Chaque administrateur dispose, outre l'ordre du jour de chaque réunion du Conseil, des documents lui permettant de prendre position en toute connaissance de cause et de manière éclairée sur les points qui y sont inscrits.

Lors de chaque Conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et du groupe, intervenus depuis la date du précédent Conseil.

ARTICLE 6 – PARTICIPATION AUX REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PAR MOYENS DE VISIOCONFERENCE OU DE TELECONFERENCE

Le Président veille à ce que des moyens de visioconférence ou de téléconférence retransmettant les délibérations de façon continue soient mis à la disposition des administrateurs résidant en province ou à l'étranger ainsi que ceux qui s'y trouvent pour un motif légitime, afin de leur permettre de participer aux réunions du Conseil d'administration.

Lorsque le lieu de convocation du Conseil d'administration n'est pas celui du siège de la société, le Président prend les dispositions voulues pour que les administrateurs qui ont décidé de s'y réunir puissent y participer grâce aux moyens décrits ci-dessus.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les caractéristiques des moyens de visioconférence ou de téléconférence utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les administrateurs concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence du quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil d'administration doit indiquer le nom des administrateurs participant à la réunion par visioconférence ou par moyens de télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une téléconférence lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues par les articles L.225-47, L.225-53, L.225-55, L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, respectivement relatifs :

- à la nomination et la révocation du Président du Conseil d'administration ;
- à la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration ;
- à la nomination des Directeurs Généraux Délégués ainsi qu'à la fixation de leur rémunération ;
- à la révocation des Directeurs Généraux Délégués ;
- à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ;
- à l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe.

ARTICLE 7 – DEVOIR DE CONFIDENTIALITE DES ADMINISTRATEURS

Les membres du Conseil d'administration sont tenus à une obligation absolue de confidentialité en ce qui concerne le contenu des débats et délibérations du Conseil et de ses comités éventuels ainsi qu'à l'égard des informations qui y sont présentées.

ARTICLE 8 – DEVOIR D'INDEPENDANCE DES ADMINISTRATEURS

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la société ou une des sociétés du Groupe.

ARTICLE 9 – DEVOIR DE DILIGENCE DES ADMINISTRATEURS

En acceptant le mandat qui lui est confié, chaque administrateur s'engage à l'assumer pleinement, à savoir notamment :

- à consacrer à l'étude des questions traitées par le Conseil et, le cas échéant, le comité dont il est membre tout le temps nécessaire ;
- à demander toutes informations complémentaires qu'il juge comme utiles ;
- à veiller à ce que le présent Règlement soit appliqué ;
- à forger librement sa conviction avant toute décision en n'ayant en vue que l'intérêt social ;
- à participer activement à toutes les réunions du Conseil, sauf empêchement ;
- à formuler toutes propositions tendant à l'amélioration des conditions de travail du Conseil et de ses comités éventuels.

Le Conseil d'administration veille à l'amélioration constante de l'information communiquée aux actionnaires. Chaque administrateur, notamment par sa contribution aux travaux des comités du Conseil, doit concourir à ce que cet objectif soit atteint.

Chaque administrateur s'engage à remettre son mandat à la disposition du Conseil lorsqu'il estime de bonne foi ne plus être en mesure de l'assumer pleinement."

2.2. Organisation des Conseils d'administration

2.2.1. Convocations

En application de l'article 16 des statuts, les administrateurs ont été convoqués verbalement ou par e-mail.

Conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués à la réunion du Conseil qui a examiné et arrêté les comptes.

2.2.2. Information des administrateurs

Conformément à l'article L.225-35 du Code de commerce, le Président a communiqué à chaque administrateur tous les documents et informations relatifs aux questions inscrites à l'ordre du jour et nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai raisonnable avant la réunion du Conseil, sauf urgence.

2.2.3. Tenue des réunions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les réunions du Conseil d'administration se sont déroulées au 3 avenue Hoche à Paris (8^{ème})

2.2.4. Comités spécialisés

A ce jour aucun comité n'a été créé.

2.3. Périodicité des réunions du Conseil d'administration et participation aux séances

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige et a minima 2 fois par exercice, à l'occasion des arrêtés de comptes semestriels et annuels, outre les autres réunions le cas échéant nécessitées par l'évolution des affaires sociales ou requérant son autorisation préalable.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, il s'est réuni 4 fois. Les séances du Conseil d'administration ont été présidées par le Président du Conseil.

A chacune des réunions du Conseil d'administration, environ 65 % des administrateurs en fonctions étaient présents.

2.4. Les comptes rendus de séance

Un procès-verbal de chaque séance est établi puis arrêté par le Président qui le soumet à l'approbation du Conseil suivant. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux après signature du Président et d'un administrateur au moins.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Arrêté des comptes annuels et convocation de l'AGO
- Autorisations de conventions réglementées
- Constatation de la démission d'administrateur
- Nomination d'un nouvel administrateur

2.5. Jetons de présence

6.000 € de jetons de présence ont été versés de manière égalitaire entre tous les administrateurs au titre de l'exercice 2008.

3. RESTRICTIONS APPORTEES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Président Directeur-Général.

Le Président Directeur-Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

4. PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

A ce jour, les mandataires sociaux de la Société ne perçoivent aucune rémunération.

Par conséquent, aucune règle ou principe n'a été arrêté par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature qui pourraient être accordés aux mandataires sociaux.

II. PROCEDURES DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

1. OBJECTIFS DU CONTROLE INTERNE

L'aléa étant par définition compris dans le champ de toute activité économique, le contrôle interne ne saurait fournir une garantie absolue que les risques susceptibles d'affecter la société et ses activités sont totalement éliminés.

L'objectif du contrôle interne est ainsi de participer à la définition et la mise en œuvre d'un ensemble de dispositifs visant à conserver la maîtrise des activités et des risques liés, et permettant de s'assurer de la régularité, la sécurité et l'efficacité des actions de l'entreprise, au travers notamment de :

- ▶ Respect du cadre légal et réglementaire, ainsi que des procédures internes applicables ;
- ▶ Maîtrise, notamment par la prévention, des risques résultant de l'activité, de la fraude ou d'erreurs ;
- ▶ Exactitude et fiabilité des opérations comptables et financières et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiable ;
- ▶ L'application des instructions et orientations fixée par la direction générale ;
- ▶ Le bon fonctionnement des processus interne de la Société, notamment celle concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- ▶ Mesure de la performance économique.

En outre, la société Foncière Volta (et ses dirigeants) est régulièrement assurée auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour les risques liés à son activité et les pertes d'exploitation consécutives aux sinistres affectant ses moyens de production, à l'exception des conséquences des éventuelles défaillances de son système informatisé, généralement exclues du périmètre des garanties.

2. ELEMENTS DE REFERENCE DU CONTROLE INTERNE

Références légales et réglementaires spécifiques à l'activité

Il n'existe à proprement parler pas de références spécifiques propres à l'activité de l'entreprise.

En revanche, il existe des normes techniques et de sécurité propres aux familles et types de produits que la société commercialise (normes CE, TUV...), applicables tant à l'égard des produits de négoce que des productions de l'entreprise.

Des normes spécifiques à certains types de matériels sont également susceptibles de concerner l'entreprise (normes CE Médical).

Références internes

La société a mis au point un recueil interne décrivant les procédures et instructions applicables dans l'entreprise, et ce au niveau comptable, administratif, commercial, qualité et logistique.

Ces documents de références internes sont mis à jour en fonction des besoins.

3. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

La taille de l'entreprise permet de faire en sorte que tous les salariés ou presque soient impliqués dans une logique de contrôle de la fonction exercée ou supervisée.

Cette taille implique également une concentration des contrôles au niveau de la Direction Générale, notamment en ce qui concerne l'établissement et le suivi budgétaire. Le système de direction en place permet une planification et une coordination efficace du contrôle interne et des activités exercées au sein du groupe. Chaque mandataire social s'attache à gérer de la manière la plus adéquate possible, les risques inhérents au groupe.

Le responsable administratif et financier, qui s'appuie sur un service comptable informatisé utilisant un progiciel éprouvé et reconnu, est chargé de l'élaboration et du suivi de l'information comptable et financière et de l'établissement des comptes sociaux.

Il supervise en outre le processus de contrôle interne relatif à l'élaboration, le traitement de l'information comptable et financière ainsi que l'établissement et le suivi des reportings.

4. ELEMENTS EXTERNES DU CONTROLE

La société est assistée d'un Cabinet d'Expertise-Comptable, chargé de la révision des comptes annuels et semestriels, ainsi que du respect de la législation comptable et fiscale applicable aux opérations de l'entreprise.

En outre, à raison de son statut de société dont les titres sont admis sur un marché réglementé, la société Foncière Volta est soumise au contrôle légal de deux Commissaires aux Comptes, qui auditent et certifient les comptes sociaux annuels, et délivrent un rapport d'examen limité sur les états financiers semestriels.

Etabli le 17 avril 2009
Le Président du Conseil
Monsieur David Zenou

5.4 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE.

5.5 INTERÊTS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux durant l'exercice

Les mandataires sociaux de la Société ne perçoivent aucune rémunération.

Par conséquent, aucune règle ou principe n'a été arrêté par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature qui pourraient être accordés aux mandataires sociaux.

Néanmoins, le conseil d'administration de Foncière VOLTA réuni le 6 janvier 2009 a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, et a considéré que ces recommandations s'inscrivaient dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la Société.

Montant total des sommes provisionnées ou constatées par Foncière Volta et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

A la date du présent rapport, la Société n'a provisionné ou constaté aucune somme aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages aux membres du Conseil d'administration.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées et options levées

Néant

Informations sur les obligations de conservation des actions issues de levées d'options et des actions gratuites

Néant

Prêts et garanties accordés aux mandataires sociaux

Néant

Conventions liant les mandataires sociaux à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages

Néant.

Conventions réglementées

En application des dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées sera présenté à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux commissaires aux comptes.

Transactions réalisées par les mandataires sociaux et les personnes auxquels ils sont étroitement liés sur les titres Foncière Volta au cours de l'exercice 2008 (ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER - ARTICLE 223-26 REGLEMENT GENERAL AMF)

Néant

5.6 RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PLANS D'OPTIONS ET LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

SUR LES OPTION DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS FONCIERE VOLTA (ARTICLE L.225-184 DU CODE DE COMMERCE)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune option de souscription ou d'achat d'actions Foncière Volta n'a été consentie au profit des mandataires sociaux ou des salariés au cours de l'exercice 2008 ou des exercices précédents.

SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS (ARTICLE L.225-197-1 DU CODE DE COMMERCE)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune opération d'attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux ou des salariés de la société n'a été effectuée au cours de l'exercice 2008 ou des exercices précédents.

6. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL

6.1 RENSEIGNEMENT DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT FONCIERE VOLTA

Dénomination sociale

La société est dénommée Foncière Volta

Lieu et numéro d'enregistrement de la société

Foncière Volta est inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 338 620 834.

Date de constitution et durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au RCS (10 septembre 1986) sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Siège social

Le siège social de la société fixé au 3, Avenue Hoche à Paris (8^{ème}).

Forme juridique

La Société est une société anonyme à conseil d'administration.

Objet social

Foncière Volta a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ayant cette même activité, ainsi que, à titre accessoire, en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- la prise de participation ou d'intérêts dans sociétés constituées ou à constituer,
- la mise en œuvre de la politique générale du groupe et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement, ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- l'assistance financière, administrative et comptable et, plus généralement, le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment :
- l'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- la création, l'acquisition, la location la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, magasins, usines, ateliers se rapportant à l'une ou à l'autre des activités spécifiées,
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'acquisition en participation ou autrement.

Et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

Exercice social

Chaque exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Répartition statutaire des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux. L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve en application de la loi, l'assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Droit d'admission aux assemblées générales

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer aux assemblées, sous réserve de l'enregistrement comptable des titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Les actionnaires peuvent, lorsque la convocation le prévoit et dans les conditions qu'elle fixe, participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Tout actionnaire peut, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, soit assister personnellement à l'assemblée, soit voter à distance, soit donner un pouvoir.

Pour être pris en compte, les formulaires de vote doivent être reçus par la société dans les délais fixés par la loi et les règlements.

Droits de vote

Chaque action donne le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis trois ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré dès leur émission aux actions nominatives attribuées gratuitement aux actionnaires à raison d'actions anciennes pour lesquelles ils bénéficient de ce droit.

Toute action convertie au porteur perd le droit de vote double.

Déclaration de seuil statutaire

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Au cas de non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2% pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

Montant du capital social

Au 31 décembre 2008 :

Nombre d'actions émises :	8.176.887
Valeur nominale :	2 €
Nature des actions émises :	actions ordinaires
Montant du capital émis :	16.353.774 €

Le capital social émis de la Société a été intégralement libéré.

Capital potentiel

Néant

Capital autorisé non émis

Lors de l'assemblée générale de Foncière Volta qui s'est réunie le 14 novembre 2008, il a été consenti un éventail de délégations de compétence au conseil.

Le tableau ci-dessous récapitule, l'ensemble des délégations de compétence et de pouvoirs consenties au conseil d'administration en cours de validité et leur utilisation à la date du présent rapport :

Dans la mesure où aucune de ces délégations n'a été utilisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, votre conseil d'administration vous informe qu'aucun rapport spécial n'a été établi conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de commerce.

Tableau récapitulatif des délégations financières en cours de validité

Objet	Assemblée générale	Durée	Plafond	Base légale	<u>Utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice</u>
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (2 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	Articles L.225-129, L.225-129-2, L.228-91, L.228-92 et L. 228-93 du Code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (3 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 € Montant nominal des titres de créance émis : 50.000.000 €	Articles L.225-129, L.225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L.228-91, L.228-92 et L. 228-93 du Code de commerce	
Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer le prix d'émission et ce dans la limite de 10 % du capital	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (4 ^{ème} résolution)	26 mois		Article L. 225-136 1 ^o du Code de commerce	

Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titre à émettre dans la limite de 15% de l'émission	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (5 ^{ème} résolution)	26 mois	15 % de l'émission initiale	Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce	-
---	--	---------	-----------------------------	---	---

Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (6 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 €	Articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (7 ^{ème} résolution)	26 mois	10 % du capital	Article L. 225-147 du Code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (9 ^{ème} résolution)	26 mois	Montant nominal de l'ensemble des valeur mobilière émises : 50.000.000 €	Articles L. 225-129-2 et suivants, L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, de fusion ou d'apport	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (10 ^{ème} résolution)	26 mois	30.000.000 €	Articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce	
Autorisation consentie au conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (12 ^{ème} résolution)	38 mois	10 % du capital	Articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce	

Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de décider de consentir des options de souscription d'actions nouvelles et/ ou des options d'achat d'actions existantes	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (13 ^{ème} résolution)	38 mois	10 % du capital	Articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce	
Autorisation d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société	Assemblée générale du 14 novembre 2008 (15 ^{ème} résolution)	18 mois	30.000.000 € Nombre maximum de bons émis : 30.00.000	Article L. 233-32 II du Code de commerce	

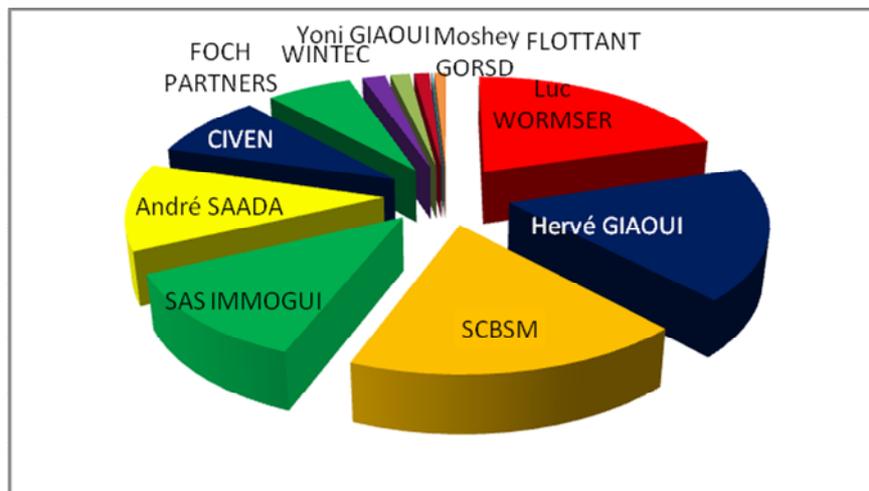
6.3 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2008, à la connaissance de la Société, d'après les informations qui lui ont été communiquées par l'établissement teneur de compte, la répartition du capital et des droits de vote s'établit de la façon suivante :

A la suite de l'augmentation du capital en date du 31 mars 2008, le capital a été porté à 16.353.774 € divisé en 6.676.887 actions de 2 € de valeur nominale.

Il est réparti de la façon suivante :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Luc WORMSER	1 661 404	20,32%	1661404	20,32%
Hervé GIAOUI	1 447 788	17,71%	1447788	17,70%
SCBSM	1 458 644	17,84%	1458644	17,84%
SAS IMMOGUI	986 520	12,06%	986520	12,06%
André SAADA	949 373	11,61%	949373	11,61%
CIVEN INVESTMENTS SA	712 030	8,71%	712030	8,71%
FOCH PARTNERS Luxembourg	527 430	6,45%	527430	6,45%
WINTEC FINANCE ET TECHNOLOGIE	142 368	1,74%	142368	1,74%
Yoni GIAOUI	118 640	1,45%	118640	1,45%
Moshey GORS D	94 912	1,16%	94912	1,16%
SCI BUC	7 416	0,09%	7416	0,09%
Flottant	70 362	0,86%	70969	0,87%
TOTAL	8 176 887	100,00%	8 177 494	100,00%



Franchissements de seuils

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, Monsieur André SAADA a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 et 10 % du capital et 5 et 10 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, Monsieur Luc WORMSER a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 %, 10 %, 15 % et 20 % du capital et des 5 %, 10 %, 15 % et 20 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, Monsieur Hervé GIAOUI a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 %, 10 % et 15 % du capital et des 5 %, 10 % et 15 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, la Société FOCH PARTNERS Luxembourg a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 % du capital et des 5 % des droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 2 avril 2008 adressé à l'AMF, la Société IMMOGUI a déclaré avoir franchi à la hausse, le 31 mars 2008, les seuils des 5 % et 10 % du capital et des 5 % et 10 % des droits de vote de la Société.

Par courrier du 7 avril 2008 adressé à l'AMF, la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA, a déclaré avoir franchi en baisse, le 31 mars 2008, les seuils de 2/3, 50%, 1/3, 25% et 20% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE VOLTA et détenir 1 458 644 actions FONCIERE VOLTA représentant autant de droits de vote, soit 17,84% du capital et des droits de vote de cette société.

Modifications du capital intervenues au cours de l'exercice

A la suite de l'augmentation du capital en date du 31 mars 2008, le capital a été porté à 16.353.774 € divisé en 6.676.887 actions de 2 € de valeur nominale.

6.4 MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES

Conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucun programme de rachat d'actions propres n'a été mis en œuvre par Foncière Volta au cours de l'exercice 2008 ou des exercices précédents.

6.5 ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL

Néant.

6.6. MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE FONCIERE VOLTA

Place de cotation

Les actions de Foncière Volta ont été admises sur le compartiment C d'Eurolist d'Euronext Paris le 18 janvier 1996 sous le code ISIN FR0000053944 et le mnémonique SPEL.

Elles sont éligibles au système de règlement différé (SRD). Elles ne sont pas cotées sur d'autres places.

Evolution du cours de l'action depuis l'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext.



7. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

7.1 RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIERE ANNUEL

Monsieur David ZENOU, Président-Directeur Général.

7.2 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'ensemble des documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société situé 3 avenue Hoche, 75008 Paris.

Un certain nombre d'informations est également disponible sur le site internet de la société www.foncierevolta.com.

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

Conformément aux dispositions de l'article 222-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), les tableaux ci-dessous contiennent ou mentionnent les informations publiées ou rendues publiques par l'émetteur au cours des 12 derniers mois pour satisfaire aux obligations législatives ou réglementaires en vigueur.

Informations et communiqués disponibles sur le site d'Actusnews (www.actusnews.com) et/ou sur le site d'Hugin (www.hugin.com) et/ou sur le site internet de la Société (www.foncierevolta.com)

Informations	Date de Publication
- Document de référence 2007	20 février 2009
- Communiqué recommandation AFEP/MEDEF du 6 février 2009	6 février 2009
- Chiffre d'affaires consolidé foncière volta du 31 décembre 2008	31 décembre 2008
- Compte rendu de l'AG du 14 novembre 2008	14 novembre 2008
- Assemblée générale mixte du 14 novembre 2008	20 octobre 2008
- Rapport semestriel d'activité du 30 juin 2008	29 septembre 2008
- Chiffre d'affaires deuxième trimestre 2008	30 août 2008
- Mise à disposition ou consultations des informations mentionnées à l'article R. 225-83 du Code de commerce	12 juin 2008
- Rapport financier annuel 2007	29 mai 2008
- Chiffre d'affaires premier trimestre 2008	15 mai 2008
- Comptes annuels 2007	30 avril 2008
- Foncière Volta : déclaration des honoraires versés aux commissaires aux comptes sur l'exercice 2007	30 avril 2008
- Foncière Volta a acquis un portefeuille d'actifs de 124 M Euros	3 avril 2008 (actusnews) / 3 mai 2008

- Résumé du document mis à la disposition du public dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature d'actions	25 mars 2008
- Communiqué de mise à disposition du document ayant reçu le visa E.08-013 en date du 19 mars 2008 de l'Autorité des Marchés Financiers	25 mars 2008
- Foncière Volta se dote d'un portefeuille d'actifs de près de 125 M Euros	25 février 2008

Autres informations disponibles sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) et/ou sur le site internet de la Société (www.foncierevolta.com)

Informations	Date de publication
- Document de référence	18 février 2009 (enregistrement AMF n° R.09-0007) / 20 février 2009
- Clause d'un pacte d'actionnaires visé par l'article L. 233-11 du Code de commerce	28 mai 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA (régularisation : franchissement le 20/09/2007 des 2/3 des droits de vote à la hausse)	07 avril 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA (2/3, 50%, 1/3, 25% et 20% du capital et des droits de vote à la baisse)	07 avril 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Société Foch Partners Luxembourg (5% du capital et des droits de vote à la hausse).	04 avril 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Monsieur Hervé Giaoui (5%, 10% et 15% du capital et des droits de vote) + Déclaration d'intentions.	04 avril 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Monsieur André Saada (5% et 10% du capital et des droits de vote à la hausse) + Déclaration d'intentions.	04 avril 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Monsieur Luc Worsmer (5%, 10%, 15% et 20% du capital et des droits de vote à la hausse) + Déclaration d'intentions.	04 avril 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Société Civen Investments SA (5% du capital et des droits de vote à la hausse)	04 avril 2008
- Déclaration de franchissement de seuils : Société Immogui (5% et 10% du capital et des droits de vote à la hausse) + Déclaration d'intentions.	04 avril 2008
- Document E relatif à l'augmentation du capital de Foncière Volta par apport en nature d'actions de la société SAS WGS et par apport en nature d'actions de SCI Saint Martin du Roy et Snc Criquet	19 mars 2008 (enregistrement AMF n°E08-013)

Informations publiées au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) disponibles sur le site internet www.journal.officiel.gouv.fr/balo/

Informations	Date de publication
- Avis de réunion valant avis de convocation à l'AGM du 14 novembre 2008	BALO n°123 du 10 octobre 2008
- Chiffre d'affaires du second trimestre 2008	BALO n°98 du 13 août 2008
- Approbation des comptes soumis à l'assemblée générale et attestation du commissaire aux comptes	BALO n°80 du 2 juillet 2008
- Avis de convocation à l'AGM du 25 juin 2008	BALO n°69 du 6 juin 2008
- Avis de réunion	BALO n°62 du 21 mai 2008
- Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	BALO n°59 du 14 mai 2008
- Comptes annuels exercice 2007 : rectification d'une erreur matérielle.	BALO n°52 du 30 avril 2008
- Comptes annuels exercice 2007	BALO n°48 du 21 avril 2008
- Avis de 2 ^{ème} convocation à l'AGM du 31 mars 2008	BALO n°36 du 24 mars 2008
- Avis de convocation à l'AGM du 21 mars 2008	BALO n°28 du 5 mars 2008
- Avis de réunion	BALO n°20 du 15 février 2008
- Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2007	BALO n°20 du 15 février 2008

Informations publiées dans des journaux d'annonces légales

Informations	Date de publication
- Avis de convocation à l'AGM du 14 novembre 2008	Affiches parisiennes et départementales n° 124 du 28 octobre 2008 (annonce 6726886)
"Journal Spécial des Sociétés"	
- Modification des commissaires aux comptes	JSS n°131 du 10 mai 2008 (annonce n°806335)
- Augmentation de capital, Transfert de siège social, démissions et nominations d'administrateurs	JSS n°101 du 10 avril 2008 (annonce n°804913)
- Avis de deuxième convocation à l'AGM du 31 mars 2008	JSS n°82 du 22 mars 2008 (annonce n°804216)
- Convocation des actionnaires à l'AGM du 21 mars 2008	JSS n°66 du 6 mars 2008 (annonce n°803418)

Informations déposées au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de la Corse, 75181 Paris Cedex 04 (www.greffe-tc-paris.fr) ou au Greffe du Tribunal de Commerce de Pont Audemer, rue Stanislas Delaquaize, BP 428, 27504 Pont Audemer Cedex (www.infogreffe.fr)

Informations	Date de publication
- Statuts à jour au 25 juin 2008	
- Procès-verbal de l'assemblée mixte du 25 juin 2008 : nomination de commissaire aux comptes titulaire et suppléant	Dépôt n° 75346 du 20 août 2008

- Extrait de procès-verbal en date du 13 juin 2008 : changement d'administrateur(s), changement de président du Conseil d'administration et du directeur général.	
- Procès-verbal de l'assemblée mixte du 31 mars 2008 : changement d'administrateur(s), augmentation de capital, modification (s) statutaire (s), transfert du siège social	Dépôt n° 48497 du 30 mai 2008
- Lettre du 31 mars 2008 : nomination de représentant permanent	
- Procès-verbal du Conseil d'administration du 31 mars 2008 : changement de président directeur général	
- Statuts à jour au 31 mars 2008	
- Procès-verbal d'assemblée générale ordinaire : fin de mission du commissaire aux comptes titulaire et suppléant	Dépôts n° 48179 et 48172 du 29 mai 2008
- Procès-verbal d'assemblée générale ordinaire : changement de commissaire aux comptes titulaire	
- Dépôts des rapports des commissaires aux apports	Dépôts n°22382 et 22383 du 6 mars 2008
- Procès-verbal du Conseil d'administration en date du 7 novembre 2007: démission d'administrateurs.	Dépôt n°15333 du 18 février 2008

FONCIERE VOLTA
3, avenue Hoche, 75008 Paris
Téléphone : 01.56.79.51.10

www.foncierevolta.com