



Société anonyme au capital social de 16 481 530 Euros  
Siège social : 3, avenue Hoche  
75008 Paris  
RCS PARIS 338 620 834

## DOCUMENT DE REFERENCE 2009



En application de son règlement général et notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 14 juin 2010 sous le numéro R.10-044. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la société Foncière Volta, 3, avenue Hoche – 75008 Paris, ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## NOTES

La société Foncière Volta et ses filiales telles que présentées au chapitre 7 « Organigramme » du présent document de référence sont dénommées la « Société » ou « Foncière Volta ».

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b> .....	<b>6</b>
1.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	6
1.2	DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	6
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b> .....	<b>7</b>
2.1	DENOMINATION DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	7
2.1.1	<i>Commissaires aux comptes titulaires</i> .....	7
2.1.2	<i>Commissaires aux comptes suppléants</i> .....	7
2.2	HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX.....	8
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b> .....	<b>11</b>
4.1	RISQUES LIES AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER .....	11
4.1.1	<i>Risques liés à l'environnement économique</i> .....	11
4.1.2	<i>Risques liés aux taux d'intérêt</i> .....	11
4.1.3	<i>Risques liés à l'absence de liquidités des actifs immobiliers</i> .....	11
4.1.4	<i>Risques d'acquisitions</i> .....	11
4.1.5	<i>Risques liés à l'environnement concurrentiel</i> .....	12
4.2	RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE FONCIERE VOLTA .....	12
4.2.1	<i>Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement</i> .....	12
4.2.2	<i>Risques de dépendance vis-à-vis des locataires</i> .....	13
4.2.3	<i>Risques de non paiement des loyers</i> .....	13
4.2.4	<i>Risques liés à l'accès aux financements</i> .....	13
4.2.5	<i>Risques liés à la réussite de recherche foncière</i> .....	13
4.2.6	<i>Risques inhérents à l'activité de promotion immobilière</i> .....	13
4.2.7	<i>Risques liés à l'augmentation des coûts de construction</i> .....	13
4.2.8	<i>Risques liés au recours à la sous-traitance</i> .....	14
4.2.9	<i>Risques liés au développement à l'étranger</i> .....	14
4.2.10	<i>Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs</i> .....	14
4.3	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX.....	16
4.3.1	<i>Risques industriels et liés à l'environnement</i> .....	16
4.3.2	<i>Risques liés à l'évolution de la réglementation</i> .....	16
4.3.3	<i>Faits exceptionnels et litiges</i> .....	16
4.4	RISQUES FINANCIERS .....	17
4.4.1	<i>Risques de liquidité</i> .....	17
4.4.2	<i>Risque de taux</i> .....	18
4.4.3	<i>Risques de change</i> .....	19
4.4.4	<i>Risques actions et instruments dérivés</i> .....	19
4.5	AUTRES RISQUES .....	20
4.5.1	<i>Risques liés aux systèmes d'information</i> .....	20
4.5.2	<i>Assurances</i> .....	20
4.6	GESTION DES RISQUES.....	20
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b> .....	<b>21</b>
5.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	21
5.1.1	<i>Raison sociale et nom commercial de la Société</i> .....	21
5.1.2	<i>Lieu et numéro d'enregistrement de la Société</i> .....	21
5.1.3	<i>Date de constitution et durée</i> .....	21
5.1.4	<i>Siège social de la Société, forme juridique</i> .....	21
5.1.5	<i>Historique de la Société</i> .....	21
5.2	INVESTISSEMENTS .....	21
5.2.1	<i>Principaux investissements réalisés par la Société au cours des 3 derniers exercices</i> .	21
5.2.2	<i>Principales cessions réalisées par la Société</i> .....	22
5.2.3	<i>Principaux investissements en cours et futurs de la Société</i> .....	22
<b>6</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITES DE LA SOCIETE</b> .....	<b>24</b>
6.1	PRINCIPALES ACTIVITES .....	24

6.2	LES PRINCIPAUX MARCHES DE LA SOCIETE .....	24
6.2.1	<i>Le marché de l'investissement en France</i> .....	24
6.2.2	<i>Le marché du bureaux</i> .....	25
6.2.3	<i>Le marché immobilier résidentiel</i> .....	26
6.2.4	<i>Le marché des entrepôts et des locaux d'activités</i> .....	29
6.3	ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL .....	30
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b> .....	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b> .....	<b>32</b>
8.1	PROPRIETES IMMOBILIERES .....	32
8.2	QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR FONCIERE VOLTA DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....	41
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b> .....	<b>42</b>
9.1	CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2009 .....	42
9.2	EXAMEN DES RESULTATS.....	42
9.3	RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2009.....	43
9.4	POLITIQUE DE FINANCEMENT ET DE GESTION DE LA TRESORERIE .....	46
9.5	ACTIVITE DES PRINCIPALES FILIALES .....	47
<b>10</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b> .....	<b>49</b>
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b> .....	<b>49</b>
<b>12</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b> .....	<b>50</b>
12.1	PRINCIPALES TENDANCES DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE.....	50
12.2	PERSPECTIVES DE LA SOCIETE ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT .....	51
<b>13</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b> .....	<b>52</b>
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE</b> .....	<b>53</b>
14.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	53
14.1.1	<i>Composition du conseil d'administration</i> .....	53
14.1.2	<i>Biographies des membres du Conseil d'Administration</i> .....	54
14.1.3	<i>Déclaration concernant la direction générale et les organes d'administration, de direction et de surveillance</i> .....	55
14.2	CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	55
<b>15</b>	<b>REMUNERATIONS ET AVANTAGES</b> .....	<b>56</b>
15.1	MONTANT DE LA REMUNERATION VERSEE ET AVANTAGES EN NATURE OCTROYES PAR FONCIERE VOLTA ET SES FILIALES .....	56
15.2	MONTANT TOTAL DES SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR FONCIERE VOLTA ET SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES.....	57
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b> .....	<b>58</b>
16.1	DATE D'EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE.....	58
16.2	INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A LA SOCIETE OU A L'UNE DE SES FILIALES ET PREVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES.....	58
16.3	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISES / COMITES .....	58
16.4	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 .....	58
16.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT .....	68
<b>17</b>	<b>SALARIES</b> .....	<b>70</b>
17.1	EFFECTIFS.....	70
17.2	PARTICIPATION ET STOCK OPTIONS .....	70
17.3	PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE .....	70
17.3.1	<i>Accords de participation</i> .....	70

17.3.2	Options de souscriptions d'actions.....	70
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....</b>	<b>71</b>
18.1	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....	71
18.2	DROIT DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....	72
18.3	CONTROLE DE LA SOCIETE .....	72
18.4	ACCORD POUVANT ENTRAÎNER LE CHANGEMENT DE CONTROLE .....	72
<b>19</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES .....</b>	<b>73</b>
19.1	RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES RELATIFS A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009 .....	73
19.2	AUTRES POINTS RELATIFS A DES OPERATIONS AVEC DES APPARENTES .....	76
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>78</b>
20.1	INFORMATION FINANCIERES HISTORIQUES .....	78
20.1.1	Comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2008.....	79
20.1.2	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2008 .....	112
20.2	INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA .....	113
20.3	COMPTES CONSOLIDES RELATIFS A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009 .....	114
20.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RELATIFS A L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2009 .....	156
20.5	DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES .....	158
20.6	INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES.....	158
20.7	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	158
20.8	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....	158
20.9	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE .....	159
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>160</b>
21.1	CAPITAL SOCIAL.....	160
21.1.1	Montant du capital social.....	160
21.1.2	Titres non représentatifs du capital .....	160
21.1.3	Auto détention .....	160
21.1.4	Valeurs mobilières donnant accès au capital.....	160
21.1.5	Capital autorisé non émis.....	160
21.1.6	Options ou accord portant sur le capital de la Société ou de ses filiales.....	162
21.1.7	Modification du capital social.....	162
21.2	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS .....	162
21.2.1	Objet social (article 2 des statuts) .....	162
21.2.2	Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction.....	163
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions .....	165
21.2.4	Modification des droits des actionnaires .....	168
21.2.5	Assemblées générales.....	168
21.2.6	Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de Foncière Volta .....	170
21.2.7	Déclarations de franchissement de seuils statutaires (article 10 des statuts) .....	170
21.2.8	Stipulations particulières régissant les modifications du capital social .....	170
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>171</b>
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS.....</b>	<b>171</b>
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PULIC .....</b>	<b>175</b>
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....</b>	<b>175</b>

## **1 PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 Responsable du document de référence**

Monsieur David Zenou

Président Directeur Général

### **1.2 Déclaration de la personne responsable du document de référence**

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.»

Fait à Paris, le 14 juin 2010

Monsieur David Zenou

## **2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### **2.1 Dénomination des contrôleurs légaux des comptes**

#### **2.1.1 Commissaires aux comptes titulaires**

Concept Audit et Associés, représenté par Laurence Leboucher  
1-3 rue du Départ  
75014 PARIS

Concept Audit et Associés est membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris.

Date de nomination : 30 juin 2009

Date d'expiration du mandat : jusqu'à la tenue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Vincent Gaide  
63 rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Date de nomination : 25 juin 2008

Date d'expiration du mandat : jusqu'à la tenue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

#### **2.1.2 Commissaires aux comptes suppléants**

Présence Audit, représenté par Pierre Soullignac  
12 rue d'Astorg  
75008 Paris

Présence Audit et Conseils est membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris.

Date de nomination : 30 juin 2009

Date d'expiration du mandat : jusqu'à la tenue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Monsieur Etienne Boris

63 rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Monsieur Etienne Boris est membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles.

Date de nomination : 25 juin 2008

Date d'expiration du mandat : jusqu'à la tenue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

## 2.2 Honoraires des contrôleurs légaux

Le tableau relatif aux honoraires des contrôleurs légaux est présenté ci après.

<i>En 000 €</i>	2009		2008	
	Concept Audit	PWC	Cabinet JOYE	PWC
<b>Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>21</b>	<b>20</b>
Société Mère	20	57	21	20
Filiales	40	-	-	-
Missions accessoires				
Sous-total	60	57	21	20
Autres prestations le cas échéant	N/A	-	N/A	4
Sous-total	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>21</b>	<b>24</b>

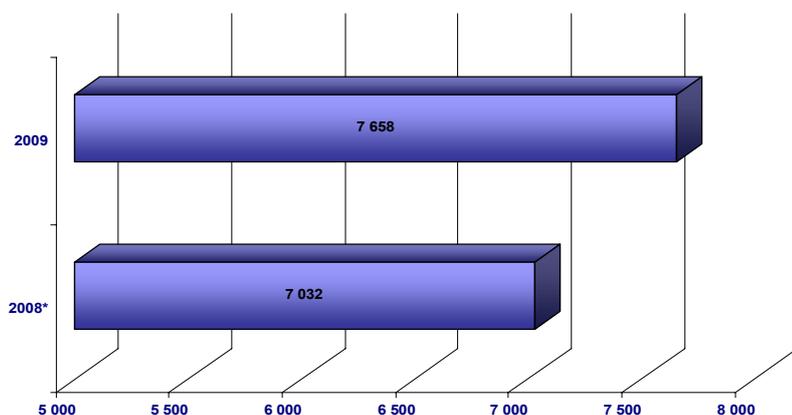
### 3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

*Préambule : Les apports des sociétés immobilières réalisés en mars 2008 ont significativement modifié les agrégats financiers de Foncière Volta. Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ne sont ainsi pas pertinents au regard de l'évolution postérieure de la Société et ne sont par conséquent pas présentés à titre comparatif dans le présent paragraphe. Par ailleurs, les apports ayant eu lieu en mars 2008, Foncière Volta a publié des comptes consolidés audités au 31 décembre 2008 un compte de résultat pro forma 2008. Ce sont ces données qui sont utilisées à titre de comparables dans le chapitre suivant (2008\*).*

#### **Principales données financières en normes IFRS du bilan et compte de résultat audité au 31 décembre 2009**

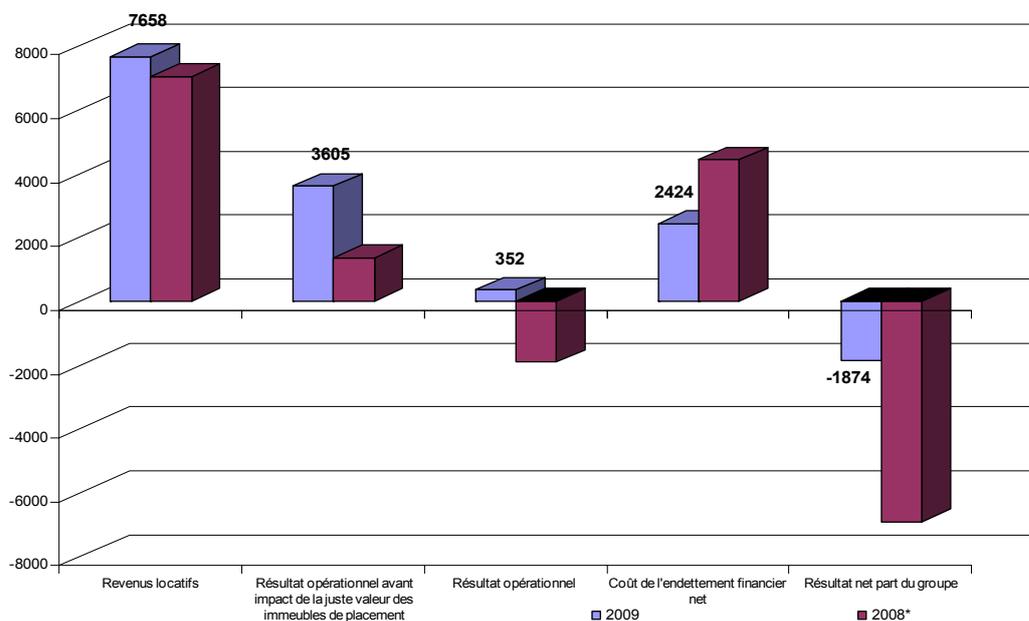
Le patrimoine de Foncière Volta est évalué à 129 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2009, en augmentation de 9,3% par rapport au 31 décembre 2008 (118 M€).

#### **Revenus locatifs (en K€) :**



Les revenus locatifs enregistrent une progression de 9% entre les exercices clos le 31 décembre 2009 et 2008.

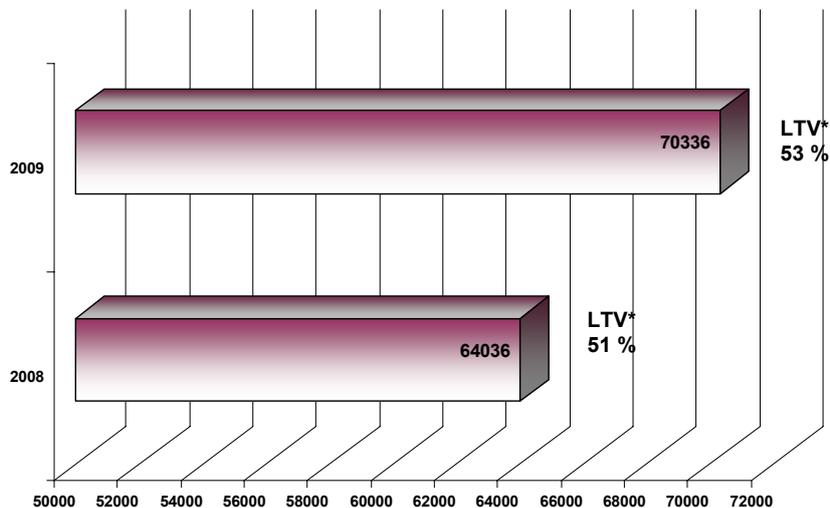
#### **Résultat net part du groupe (en K€) :**



Un résultat net part du groupe qui s'améliore en 2009 : - 1 874 K€ en comparaison d'une perte de 6 908 K€ sur l'exercice 2008 en pro forma.

### **Ratios et autres indicateurs clés**

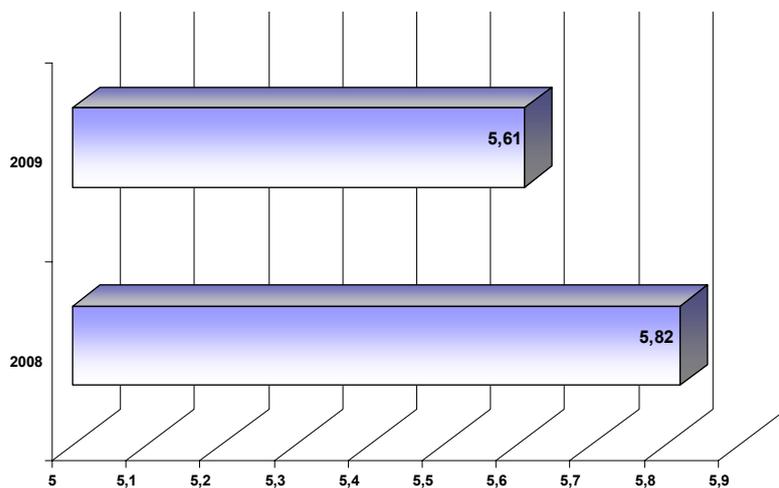
*Endettement financier net et Ratio Loan to Value :*



Hors comptes courants d'associés, l'endettement net de la Société s'élève à 70 M€ au 31 décembre 2009, soit 53% de la valeur du patrimoine, avec un coût moyen de 3.46% et une maturité moyenne de 7.8 années.

\* Les comptes courants ne sont pas intégrés, lesquels s'élèvent à 13 154 K€ au 31 décembre 2009 contre 10 964 K€ au 31 décembre 2008.

*Actif Net Réévalué hors droit : 5.61 € par action (données non auditées) :*



## **4 FACTEURS DE RISQUE**

*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 document de référence, 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.*

*La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous.*

### **4.1 Risques liés au marché de l'immobilier**

#### **4.1.1 Risques 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.

De plus, la Société travaille sur des projets en développement (notamment en habitation) qui pourraient être impactés par une dégradation de la conjoncture économique : une baisse de la solvabilité des ménages pourrait en effet entraîner une baisse de la demande ou une baisse des prix. Cela pourrait impacter fortement la rentabilité attendue des projets et donc de la Société.

De même un accès au crédit plus difficile pour les ménages ainsi qu'une évolution des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ou d'incitation fiscale pourrait affecter significativement la demande pour les logements neufs et donc affecter significativement les projets de développement de la Société.

#### **4.1.2 Risques liés aux taux d'intérêt**

La valeur des actifs immobiliers de la Société 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.

#### **4.1.3 Risques liés à l'absence de liquidités des actifs immobiliers**

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides, la Société 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 m<sup>2</sup> d'actifs d'habitations rapidement cessibles.

#### **4.1.4 Risques d'acquisitions**

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

#### **4.1.5 Risques liés à l'environnement concurrentiel**

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence : investisseurs privés, foncières, fonds d'investissement, opci...

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.

#### **4.2 Risques liés à l'exploitation de Foncière Volta**

##### **4.2.1 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 faible (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 laissées 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 Départements 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 donner congé, Foncière Volta estime pouvoir relouer ces emplacements commerciaux rapidement du fait de la demande et de la qualité des emplacements.

Concernant les sociétés SARL Location Guadeloupe, SNC Gourbeyre Expansion, SCI Acajou et SCI Belvédère, CAFOM est titulaire d'une option d'achat des parts des sociétés et/ou des immeubles détenus par ces sociétés. Ces options d'achat peuvent être exercées à tout moment à compter du 31 janvier 2005 et pour une durée de 10 ans pour un prix d'exercice correspondant :

- En cas de cession des immeubles à leur valeur vénale estimée par un cabinet d'expert au jour de l'exercice de l'option d'achat,
- En cas de cession des parts des sociétés à l'actif net réévalué correspondant aux capitaux propres majorés des plus values latentes calculées comme suit :
  - Immeuble en pleine propriété : différence entre la valeur estimée et la valeur nette au bilan,
  - Immeuble en crédit-bail : différence entre la valeur estimée de l'immeuble et la valeur résiduelle financière restant à rembourser.

De plus, en cas de cession envisagée des parts des sociétés SARL Location Guadeloupe, SARL Jalmar, SNC Gourbeyre expansion, SCI Acajou et SCI Belvédère ou des immeubles détenus par celles-ci, CAFOM possède un droit de préemption portant sur les titres des sociétés ou sur les immeubles dont la cession est projetée.

#### **4.2.2 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 2009, ce locataire représente environ 32 % 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 à relativiser eu égard à la solidité financière du Groupe CAFOM.

Au 31 décembre 2009, les 10 principaux locataires représentent environ 58% des loyers totaux.

#### **4.2.3 Risques de non paiement des loyers**

Foncière Volta étant une foncière donc, 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.

#### **4.2.4 Risques liés à l'accès aux financements**

La Société finance ses acquisitions d'actifs ou ses projets de développement par fonds propres et par recours à la dette. Toute difficulté d'accéder à l'un ou aux deux types de financement pourrait limiter voir stopper la croissance de la Société. De même, si la Société ne réussit pas à financer des projets actuellement en développement, cela impactera directement ses résultats futurs.

#### **4.2.5 Risques liés à la réussite de recherche foncière**

Les activités de développement sont notamment subordonnées à la disponibilité de terrain de qualité permettant la réalisation de projets répondant aux exigences de la Société. L'intensification de la concurrence et la raréfaction des terrains en vente pouvant répondre aux critères fixés par la Société pourraient avoir des conséquences significatives sur l'activité et la rentabilité future de la Société.

#### **4.2.6 Risques inhérents à l'activité de promotion immobilière**

L'activité de promotion immobilière est sujette à certains risques qui découlent notamment de la complexité des projets et de la réglementation applicable, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. Ces risques comprennent notamment celui de devoir abandonner des projets dont l'étude a généré des coûts pour la Société. De plus, la Société peut être exposée à des risques affectant la rentabilité des projets en développement tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par des retards de livraison, des travaux complémentaires, des rythmes de vente moindres que ceux budgétés ou la défaillance de certains sous-traitants. En outre, la Société peut être exposée à des risques judiciaires relatifs aux actifs développés ou à des réglementations.

#### **4.2.7 Risques liés à l'augmentation des coûts de construction**

La Société confie la construction de ses actifs à des sous-traitants. Il a été constaté une augmentation des coûts de construction depuis plusieurs années, accentué par la réglementation plus stricte (notamment en termes de sécurité et d'environnement). Il existe un risque de voir dans le futur ces normes devenir encore plus strictes. La Société risque de ne pouvoir répercuter sur le prix de vente des actifs l'intégralité de la hausse des prix de construction.

#### **4.2.8 Risques liés au recours à la sous-traitance**

L'activité de la Société et ses projets de développement reposent notamment sur des sous-traitants et fournisseurs. Le manquement à ses obligations voir la cessation de paiement de certains sous-traitants ou fournisseurs pourraient avoir un impact significatif sur la situation financière de la Société.

#### **4.2.9 Risques liés au développement à l'étranger**

La Société présente en Israël peut connaître des difficultés sur ce marché notamment du fait :

- de l'évolution spécifique du marché immobilier israélien,
- des risques liés aux difficultés à une mauvaise appréhension des particularités en matière de réglementation et de législation locale,
- des risques à la gestion de filiales situées à l'étranger,
- de la présence de concurrents locaux,
- des risques liés aux variations de taux de change.

#### **4.2.10 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Foncière Volta a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

A compter du 1er janvier 2009, les immeubles acquis pour être restructurés en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont comptabilisés, conformément à l'IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et droits exclus.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice. La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

#### **Méthodologie d'expertise**

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2009 par DTZ, BNP PARIBAS Real Estate et HAUSHNER and Co.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Foncière Volta choisit ses experts dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;
  - lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;
  - l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. Aussi, l'expertise du patrimoine de Foncière Volta est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous :
- BNP Paribas Real Estate: 75%
  - DTZ: 15%
  - HAUSHNER and Co: 10%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts.

Les méthodes d'évaluation retenues par les experts consistent en :

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

- la méthode de l'actualisation des cash flows futurs :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de marché d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes et d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux, puis d'une hypothèse de vente à horizon 10 ans. Ces valeurs ont ensuite été minorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6.2%.

#### Taux de rendement par type d'actif

Type d'actif	Taux de rendement
Parcs d'activité	8%
Bureaux et entrepôts région parisienne	6%
Habitations	5%

L'impact des locaux vacants sur les taux de rendement du patrimoine de Foncière Volta est non significatif.

### **4.3 Risques juridiques, réglementaires et fiscaux**

#### **4.3.1 Risques industriels et liés à l'environnement**

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise 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.

Si les lois et règlement devenaient plus stricts, la Société pourrait être exposée à des coûts sur certains de ces actifs.

A la connaissance de la Société, hormis sur l'actif situé à Saint Ouen comme décrit ci-dessus, il n'y a pas de risque industriel et environnemental susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent, une incidence significative sur la situation financière, l'activité, le résultat, le patrimoine ou les perspectives de la Société.

#### **4.3.2 Risques liés à l'évolution de la réglementation**

Du fait de son activité, 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.

#### **4.3.3 Faits exceptionnels et litiges**

##### **Litiges antérieurs à l'exercice 2009**

La SNC BERNARD STEINITZ ET COMPAGNIE a acquis le 20 décembre 1991, dans le cadre du régime des marchands de biens régi par l'article 1115 du code général des impôts afin de bénéficier de l'exonération des droits d'enregistrement sous condition de revente dans un délai de quatre ans, un ensemble immobilier situé à St Ouen, d'une surface de 22.734 m<sup>2</sup>.

En raison des diverses évolutions de la législation, la société disposait d'un délai expirant le 31 décembre 2001 pour céder cet ensemble immobilier.

Les services fiscaux ont notifié le 16 janvier 2002 à la société SNC Paris Périph (ex SNC BERNARD STEINITZ ET COMPAGNIE) un rappel de droits des droits d'enregistrement du fait de la non cession du bien immobilier dans les délais impartis. Devant leur incapacité à prendre en charge les travaux de dépollution nécessaires, les associés de l'époque ont invoqué un cas de force majeure en indiquant que la revente de ce bien était difficile du fait de l'état de pollution au plomb du site (Anciennes usines Wonder).

Le 11 décembre 2006, la SAS WGS a procédé à l'acquisition de l'intégralité des titres de la SNC PARIS PERIPH. Le prix d'acquisition fut notamment déterminé en considération de l'état de pollution du site et de la dette fiscale relative au rappel des droits d'enregistrement.

La Direction des services fiscaux de la Seine Saint Denis a notifié, en date du 12 mars 2007, le rejet de la réclamation de la SNC Paris Périph relative aux droits d'enregistrement et pénalités à hauteur de 912.440 Euros.

Les droits (540.000 €) ont été réglés en totalité et une demande de remise gracieuse des pénalités (372.440 € de pénalités) est en examen par les services compétents de la trésorerie de Saint Ouen.

La totalité du montant des pénalités a été provisionnée dans les comptes de la SNC PARIS PERIPH.

#### **Procédure entamée durant l'exercice 2009**

La SCI Charonne a fait l'objet d'un contrôle fiscal qui s'est conclu par un redressement fiscal de 145 K€ (requalification marchand de biens). Ce montant est intégralement provisionné dans les comptes au 31 décembre est néanmoins contesté et fait actuellement l'objet d'une procédure contentieuse.

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

#### **4.4 Risques financiers**

##### **4.4.1 Risques de liquidité**

La Société finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. Il est à noter que ces financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires. Ces sûretés sont décrites au § 4.19 de l'annexe des comptes consolidés relatifs à l'exercice clôturé au 31 décembre 2009 figurant à la rubrique 20.3 du présent document de référence.

- Covenants : les contrats de financement en place comportent les « covenants » suivants :

Emprunt porté par SAS WGS :

- LTV (loan to value) de 75% maximum sur les 3 premières années puis 70% à compter de la 4<sup>ème</sup> année
- EBE consolidé / charge de remboursement des emprunts de 110% pour les 3 premières années puis à 115% à compter de la 4<sup>ème</sup> année. L'EBE sera calculé sur la base des loyers réellement perçus

Emprunt porté par SCI Saint Martin du Roy :

- Covenant de couverture de taux
- Production de l'expertise DTZ sur l'immeuble
- LTV (loan to value) de 70% maximum
- LTV (loan to value) de 75 % maximum calculée sur l'ensemble des biens immobiliers détenus par le groupe Foncière Volta

Les covenants attachés aux emprunts sont respectés au 31 décembre 2009.

- ratio Loan to Value (LTV, endettement financier net / valeur des actifs) – en K€

Immeubles de placement	114.573
Actifs financiers non courants	2.925
Titres mis en équivalence	3.890
Stocks	12.090
Total	133.486

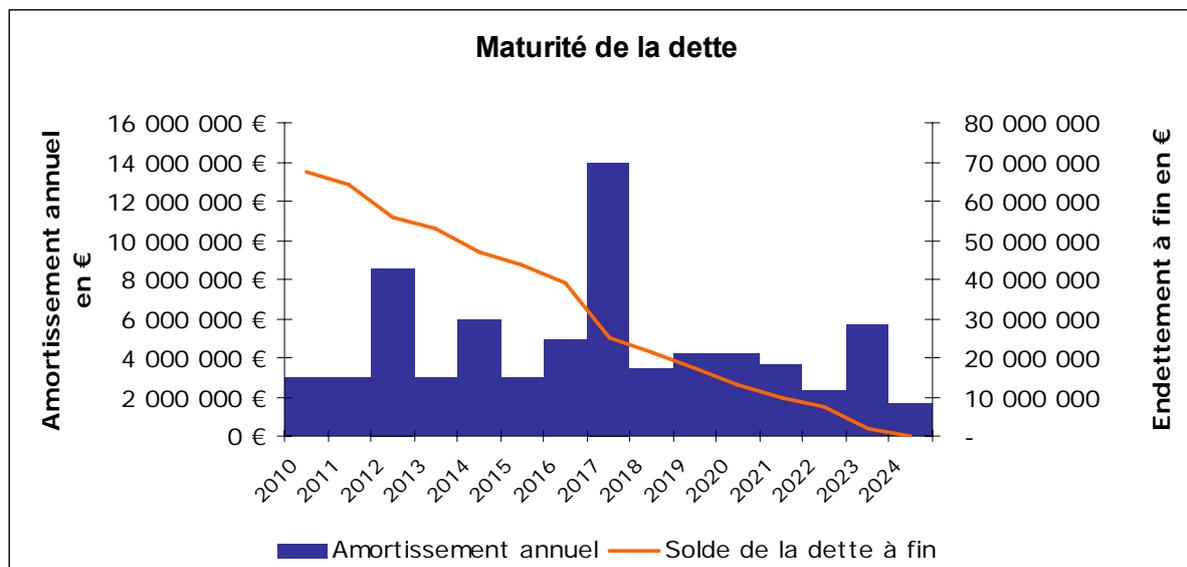
Autres dettes financières	590
Emprunts portant intérêts	68.779
Total	70.336

Ratio LTV (Loan to Value) 53%

L'endettement net de la Société qui s'élève à 70,3 M€ ne tient pas compte des comptes courants d'associés qui s'élèvent à 13 M€ au 31 décembre 2009.

#### - Maturité de la dette

La maturité moyenne de la dette est de 7,8 années.



Foncière Volta a financé une part de ses acquisitions d'actifs immobiliers et pourrait à l'avenir financer d'autres acquisitions par recours à l'emprunt bancaire. Les contrats de prêts conclus dans ce cadre par la Société comportent usuellement des clauses d'exigibilité anticipée décrites ci-dessus.

Ces clauses d'exigibilité pourraient, si elles venaient à jouer, mettre la Société en difficulté, dans l'hypothèse où celle-ci ne disposait pas de la trésorerie nécessaire, ou encore si le marché immobilier ne permettait pas un arbitrage favorable des actifs de la Société, tant en termes de délais que de prix.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

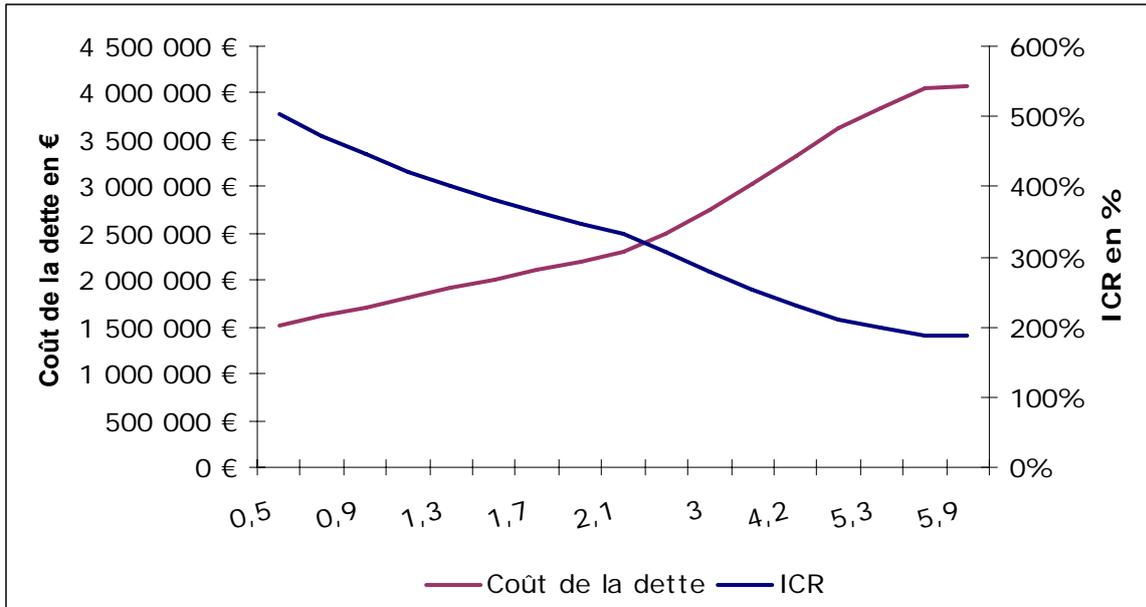
#### 4.4.2 Risque de taux

##### - sensibilité au risque de taux

96 % de la dette est à taux variable ; la Société est donc exposée au risque de variation des taux d'intérêt même si la dette variable est couverte à 53 % par des instruments de couverture tels que des SWAP ou des CAP de manière à garder un certain contrôle sur les charges financières.

Durant l'exercice 2009, le coût de la dette a été de 3,46%. A titre d'illustration, un accroissement du coût de la dette de 1% durant 12 mois représenterait une augmentation de 701 K€ du montant des intérêts financiers dus.

Une Stratégie de couverture permettant une maximisation du cash flow depuis 1 an et une parfaite maîtrise du coût de l'endettement, l'indice de couverture des intérêts (ICR) restant supérieur à 195% si l'EURIBOR 3 mois dépassait 5.80%



#### 4.4.3 Risques de change

La Société réalisait jusqu'au 17 décembre 2009 la totalité de son chiffre d'affaires en euros et payait la totalité de ses dépenses en euros et n'était, par conséquent, pas exposée au risque de change. Depuis lors, Foncière Volta contrôle la Société UNION EUROPA ISRAEL (UEI) et est donc exposée au risque de change puisqu'elle perçoit des loyers en Shekel.

#### 4.4.4 Risques actions et instruments dérivés

La Société détient une participation de 5,9% dans la société SCBSM (foncière cotée sur Euronext compartiment C de NYSE Euronext) et par conséquent est exposée à un risque sur actions. A ce jour, Foncière Volta détient 764.267 actions SCBSM dont le cours était de 4,81 € au 31 décembre 2009.

Les instruments de couverture dont dispose Foncière Volta au 31 décembre 2009 sont les suivants :

Couverture	Sociétés	Nature de l'emprunt couvert	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Montant emprunté	Dettes au 31/12/09
Garantie de taux Plafond 5.50%	SCI Saint Martin	Emprunt hypothécaire	Mai 08	15 ans	Linéaire trimestriel	Euribor 3 mois + 1.15%	3 315 K€	3 100 K€
Garantie de taux Plafond 5.50%	SCI Saint Martin	In fine	Mai 08	10 ans	Linéaire mensuel	Euribor 3 mois + 1.35%	1 785 K€	1 785 K€
Garantie de taux Plafond 5.50%	SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/07	10 ans	Linéaire trimestriel	Euribor 3 mois + 0.9%	12 500K€	10 674 K€
Garantie de taux Plafond 5.50%	SAS WGS	In fine	28/12/07	12 ans	Linéaire trimestriel	Euribor 3 mois + 0.9%	11 000 K€	11 000K€
SWAP de Taux 4.41%	SCI ANF	Emprunt hypothécaire	20/12/2006	15 ans	Linéaire trimestriel	Euribor 3 mois + 1.05%/an	7 000 K€	5 717K€

## 4.5 Autres risques

### 4.5.1 Risques liés aux systèmes d'information

La Société utilise un certain nombre d'outils informatiques dans le cadre de sa gestion courante notamment. Si ceux-ci devaient être détruits ou endommagés, l'activité de la Société serait perturbée significativement et cela pourrait avoir des conséquences sur la situation financière de la Société.

### 4.5.2 Assurances

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	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

## 4.6 Gestion des risques

Conformément à ce qui est écrit dans le rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et les procédures de contrôle interne mise en place au cours de l'exercice 2009 (cf. rubrique 16.4 du présent document de référence), les procédures de contrôle interne et de maîtrise des risques sont effectuées par la direction générale.

## **5 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

### **5.1 Histoire et évolution de la Société**

#### **5.1.1 Raison sociale et nom commercial de la Société**

La dénomination sociale de la Société est « FONCIERE VOLTA ».

#### **5.1.2 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.

#### **5.1.3 Date de constitution et durée**

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (10 septembre 1986) sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### **5.1.4 Siège social de la Société, forme juridique**

La Société est une société anonyme à Conseil d'Administration régie par le droit français.

Le siège social de la Société est fixé au 3, avenue Hoche – 75 008 Paris. Tél : 33 1 56 79 51 10

#### **5.1.5 Historique de la Société**

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. Lors de son acquisition en juillet 2007 Sport Elec SA n'avait plus d'activité opérationnelle.

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. L'ensemble des opérations s'est effectué sur la base d'un prix par action Foncière Volta de 6,15 €.

Foncière VOLTA, société à vocation immobilière depuis la réalisation des apports décrits ci-dessus, est cotée à la bourse sur Euronext compartiment C de NYSE Euronext.

### **5.2 Investissements**

#### **5.2.1 Principaux investissements réalisés par la Société au cours des 3 derniers exercices**

- Apports du 31 mars 2008

Le 31 mars 2008, l'assemblée générale des actionnaires de la Société a approuvé les opérations d'apports en nature des sociétés SAS WGS, SNC Criquet et SCI Saint Martin du Roy.

Ces opérations d'apports permettent à la Société de développer son activité immobilière, notamment dans le domaine de l'immobilier résidentiel. La Société s'est ainsi dotée d'un portefeuille d'actifs d'environ 124M d'euros.

Ces apports en nature ont fait l'objet d'un document enregistré par l'AMF sous le numéro E.08-013 en date du 19 mars 2008.

- Union Europa Israel (UEI)

Le 17 décembre 2009, Foncière VOLTA a fait directement l'acquisition de 30 % du capital de la Société Union Europa Israël Investments Ltd (UEI), dont elle détenait déjà 28 % à travers sa filiale WGS, récupérant par là même le contrôle de la structure. Ces 30% ont été acquis pour un montant de 1.450.000 \$ (soit 969.440 € au cours de change au jour de la transaction) auprès de Civen Investments SA ; actionnaire de Foncière Volta.

### **5.2.2 Principales cessions réalisées par la Société**

La SARL Rivay a procédé le 20 décembre 2007 au rachat d'un ensemble immobilier bâti (60 rue Rivay), destiné à être démoli et situé sur la commune de Levallois Perret (92), ainsi que d'une parcelle de terrain au 56 à 62 rue Rivay. Le montant total des investissements a été de 5,4 M€. Le 16 septembre 2008, Foncière Volta a cédé cet ensemble immobilier à SOGEXO – Groupe ACCUEIL pour un montant de 10,1 M€ TTC.

### **5.2.3 Principaux investissements en cours et futurs de la Société**

SNC Paris-Périph (détenu à 85% par Foncière Volta)

Foncière Volta possède une réserve foncière de plus de 2 hectares, située 77 rue des rosiers à Saint Ouen (93). A la date du présent document de référence, la Société réfléchit aux axes de développement à mettre en œuvre sur ce site. Aucun montant d'investissement n'a encore été établi mais avant toute mise en œuvre, les coûts de dépollution et de démolition ont été estimés à environ 4 M€.

SCI Privilège (détenu à 50% par Foncière Volta)

Des négociations sont en cours avec des acteurs majeurs de la grande distribution, ayant pour but de réaliser un bâtiment à usage commercial développant environ 20.000 m<sup>2</sup> par la réhabilitation de l'ensemble existant. L'investissement serait pris en charge par l'enseigne partenaire.

Sodrim

En 2009, Foncière Volta a participé à la création de la société Sodrim dont elle est devenue actionnaire à hauteur de 45%. Société de promotion immobilière, Sodrim doit conduire des opérations de programmes d'immobilier résidentiel en région parisienne. Afin de lancer l'activité, Foncière Volta a apporté 4 M€ en compte courant d'associé en deux temps au cours du premier semestre 2010.

ATK

La société ATK, détenue à hauteur de 40% par Foncière Volta (le solde du capital étant essentiellement détenu par le groupe Accueil), détient une promesse d'acquisition d'un terrain à Levallois Perret. Une demande de permis de construire a été obtenue ; la période de recours étant actuellement en cours. Le programme prévoit 105 logements et 127 parkings pour 9.284 m<sup>2</sup> shon (surface hors œuvre nette) et 7.613 m<sup>2</sup> habitables. Afin de financer ce projet, Foncière Volta a prévu de faire un apport en compte courant dans ATK de 2,5 M€.

Baumar

La société Baumar, détenue à hauteur de 44,5% par Foncière Volta (le solde du capital étant essentiellement détenu par le groupe Accueil) détient une promesse d'acquisition d'un terrain à Levallois Perret sous réserve d'obtention du permis de construire. Le montage financier de ce programme d'habitations de 27.000 m<sup>2</sup> shon ne nécessite pas d'apports en fonds propres de Foncière Volta.

### Union Europa Israël Investments Ltd

La Société détient 58% de la société israélienne Union Europa Israël Investments Ltd qui elle-même détient 90% de la société Wallenberg Towers Ltd. Cette société détient un terrain à Tel-Aviv sur lequel doit être construit une tour de bureaux de 12.000 m<sup>2</sup> et 250 places de parking (en sous-sol). Un permis de construire a déjà été obtenu et la période de recours est en cours. La réalisation de ce programme devrait nécessiter un apport complémentaire en fonds propre de Foncière Volta de 2 à 3 millions d'euros environ.

Les organes de direction de la Société n'ont pas pris d'autres engagements fermes que ceux décrits ci-dessus.

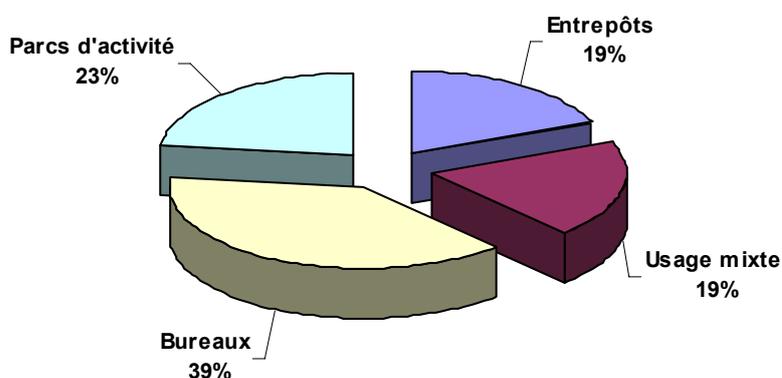
## 6 APERÇU DES ACTIVITES DE LA SOCIETE

### 6.1 Principales activités

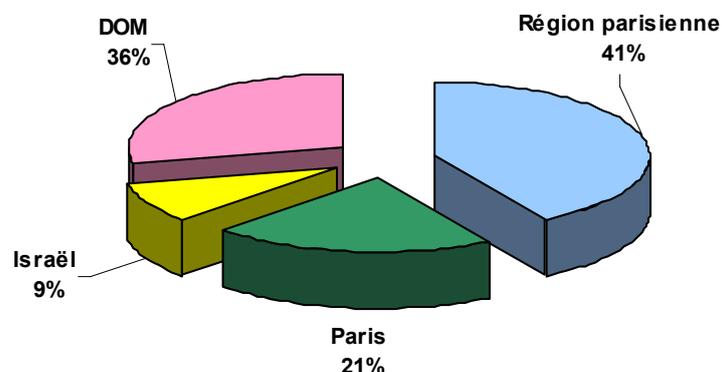
Foncière Volta est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location. Cette activité est exercée indirectement au travers de plusieurs sociétés civiles immobilières, sociétés en nom collectif et par actions simplifiées.

La société possède des actifs diversifiés (parcs d'activité, entrepôts, habitations et bureaux) avec une dominante « Bureaux » (cf. graphique ci-dessous). Le patrimoine est réparti entre Paris, la région parisienne, les DOM et Israël (cf. graphique ci-dessous) où Foncière Volta contrôle une société de développement de programmes immobiliers (bureaux et de logements), la Société Union Europa Israël.

**Répartition par type d'actif  
en valeur (%)**



**Répartition géographique  
en valeur (%)**



Source : Foncière Volta

### 6.2 Les principaux marchés de la Société

A ce jour, Foncière Volta intervient essentiellement sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux et parcs d'activité) et de l'immobilier résidentiel.

#### 6.2.1 Le marché de l'investissement en France <sup>1</sup>

Le marché global de l'investissement en immobilier d'entreprise a enregistré en 2009 sa plus mauvaise performance depuis 2000. Selon CB Richard Ellis, le volume des échanges a été de 7.6 milliards d'euros, soit un recul de l'ordre de 40% par rapport à 2008. Malgré l'effondrement des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) avec moins de 6% des transactions, plus de 45% des engagements ont porté sur des actifs neufs, récents ou restructurés. Sur l'ensemble de l'année 2009, Paris a continué de dominer le marché de l'immobilier d'entreprise mais sa part dans l'investissement en région parisienne a eu tendance à décliner. Paris a concentré 58% des volumes investis en 2009.

<sup>1</sup> Source : CBRE, « Conjoncture immobilière – Market View 1<sup>er</sup> trimestre 2010 »

Au premier trimestre 2010, le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une lente amélioration avec 1.4 milliards d'euros échangés (le double du volume échangé au 1<sup>er</sup> trimestre 2009). Durant cette même période, les acquéreurs se sont concentrés sur des actifs peu risqués et se sont majoritairement tournés vers des actifs de bureaux (64% des échanges contre 67% des échanges en 2009), principalement dans le quartier central des affaires parisien (« QCA »).

Dans un contexte où les volumes échangés restent modestes, les taux de rendement à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 sont orientés à la baisse sur presque toutes les classes d'actifs pour les meilleurs produits.

Cette légère amélioration du marché immobilier d'entreprise s'explique notamment par un coût du crédit redevenu favorable grâce à des taux directeurs historiquement bas, un afflux de liquidités sur le marché français et une prime de risque attractive. Néanmoins, les placements en bureaux restent limités et toujours faibles en régions. En effet, le marché de l'investissement pâtit encore d'un accès limité au crédit et d'une forte diminution de lancements de produits neufs.

### 6.2.2 Le marché du bureaux<sup>2</sup>

La demande exprimée sur l'ensemble de l'année 2009, est restée en net repli par rapport à 2008. Néanmoins, cette baisse s'est atténuée au second semestre 2009. Les utilisateurs se sont focalisés sur des besoins de compression des coûts via la recherche de loyer meilleur marché.

Le volume de la demande placée s'est élevé à 1,8 million de m<sup>2</sup> en 2009, contre 2,4 millions de m<sup>2</sup> en 2008, soit un recul de 26%. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, les transactions ont porté sur 472 200 m<sup>2</sup>, en baisse de 23% par rapport au trimestre précédent mais en légère hausse par rapport à la moyenne trimestrielle de 2009.

En 2009, le segment des opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> a connu une forte contraction avec 51 transactions portant au total sur 681 000 m<sup>2</sup>. Ces transactions ont représenté 38% de la demande placée contre 43% l'année précédente. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, les volumes placés dans ce segment ont continué à diminuer (recul de 3% par rapport à la moyenne trimestrielle 2009). Durant ce trimestre, 15 transactions ont été conclues (166 100 m<sup>2</sup> au total), soit 35% de la demande placée. Les surfaces intermédiaires, comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>, ont représenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, 36% de la demande placée.

Paris a concentré près de la majorité de la demande placée au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 avec une augmentation de 55% par rapport à la moyenne trimestrielle 2009. Cette augmentation s'explique par des critères de prix et de localisation qui sont privilégiés par les utilisateurs.

#### Répartition géographique de la demande placée en 2009 (au 1er tri 2010)

	< 1000 m2	1000 - 5000 m2	> 5000 m2	Toutes surfaces
Paris Centre Ouest	32 % (33%)	24 % (18%)	4% (20%)	19% (20 %)
Paris Sud	7% (10%)	10% (13%)	5% (21%)	7% (15%)
Paris Nord Est	6% (6%)	6% (9%)	4% (25%)	5% (14%)
La Défense	2% (3%)	6% (3%)	19% (0%)	10% (2%)
Croissant Ouest	24% (19%)	20% (26%)	16% (7%)	20% (17%)
1eres Couronnes	9% (10%)	13% (4%)	30% (15%)	18% (10%)
2ème Couronne	19% (19%)	21% (27%)	22% (19%)	21% (22%)
Total	100%	100%	100%	100%

Sources : CBRE / Immostat

En ce qui concerne les valeurs, le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées de l'année 2009 est de 303 €/m<sup>2</sup> contre 311 €/m<sup>2</sup> en 2008. Le loyer moyen des surfaces de seconde main connaît également une baisse (4.5% sur un an / il s'établit à 226 €/m<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Source : CBRE, « Conjoncture immobilière – Market View 1<sup>er</sup> trimestre 2010 »

L'offre globale de bureaux immédiatement disponible à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 est de 3,6 millions de m<sup>2</sup> (stable par rapport au 31 décembre 2009). La bonne tenue de la demande placée début 2010 a permis d'absorber les libérations et les livraisons du trimestre. Le taux de vacance en Ile de France reste inchangé à 6.8%. A Paris, il régresse à 5.5%.

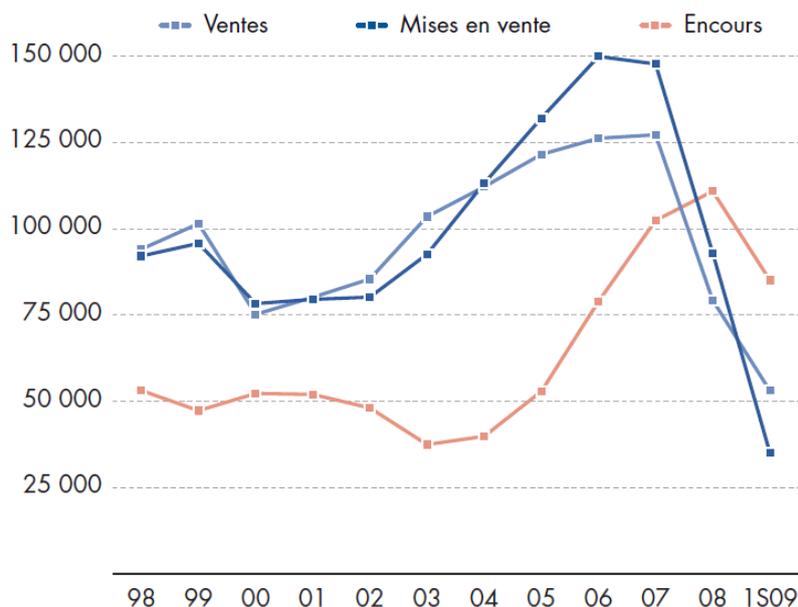
### 6.2.3 Le marché immobilier résidentiel

#### Le neuf<sup>3</sup>

En collectif et individuel groupé, les ventes de logements neufs affichent une progression importante en 2009 par rapport à 2008 (106 000 unités contre 80 000).

Ces ventes de biens immobiliers ont été soutenues par le dispositif Scellier et le plan de relance de l'Etat. En effet, 65 000 logements locatifs ont été commercialisés dans le cadre de ce dispositif. Avec 35 000 achats réalisés, le doublement du nouveau prêt à taux zero a eu un effet bénéfique sur le marché de l'accession dans le neuf. Cependant, ce niveau est le plus bas depuis 15 ans. 134 000 ventes de maisons individuelles ont été constatées en 2009, soit moins 18 % par rapport à l'année antérieure.

#### Commercialisation des logements neufs



Sources : MEEDDAT/SESP : SOeS, ECLIN (novembre 2009)

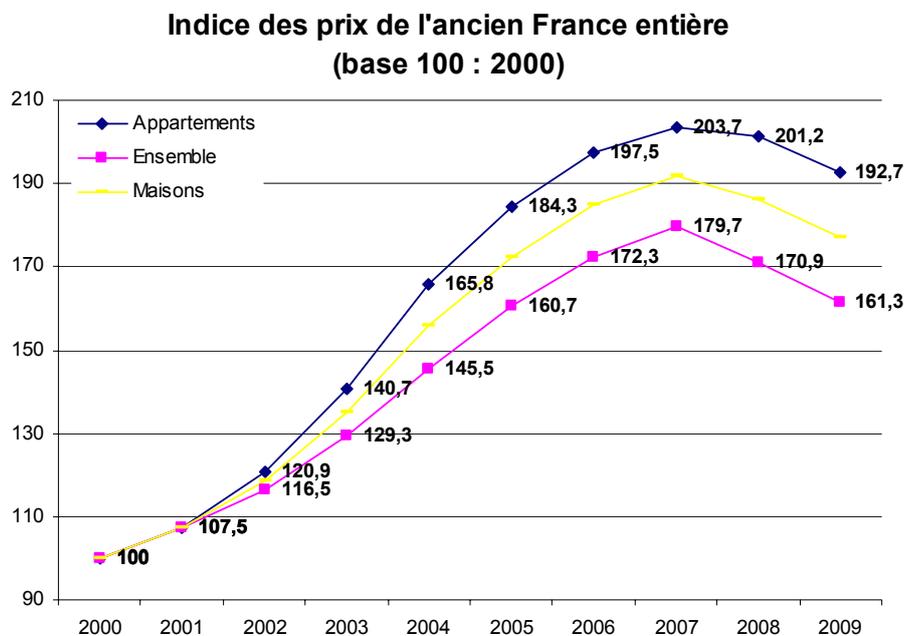
Affichant une baisse de seulement 1,2 %, le niveau des prix s'est maintenu dans le neuf sur la France entière, toutes surfaces confondues. Les prix des petites surfaces se sont stabilisés alors que les prix des grandes surfaces ont légèrement baissé. En construction collective au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, le prix moyen des appartements neufs en France s'élevait à 3 369€/m<sup>2</sup>, soit une baisse de 2% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008.

Le niveau des stocks à mi 2009, a été évalué à 85 181 logements, soit une baisse de 23% par rapport à la même période en 2008. En conséquence, le délai découlement théorique a baissé de 32% en un an pour arriver à 9.2 mois. Par ailleurs, l'amélioration de la solvabilité des ménages, aides incluses, a été plus marquée sur le marché du neuf que sur l'ancien. Les dispositifs financiers et les aides cumulables plus nombreuses pour un projet immobilier neuf ont incité les ménages à acheter davantage sur ce marché que celui de l'ancien. Ceci aboutit à un niveau insuffisant de stocks sur certains marchés, encourageant les promoteurs à se positionner sur de nouveaux terrains.

<sup>3</sup> Source : Crédit Foncier « Bilan et perspectives des marchés immobiliers 2009 »

## L'ancien<sup>4</sup>

Les ventes de logements anciens ont atteint 513 000 unités en 2009 contre 597 000 en 2008. Néanmoins, une nette accélération du volume des transactions est intervenue au cours de l'année 2009. Selon FNAIM, les prix de l'ancien ont baissé de 4.9% en 2009. Toutefois, le fort recul des prix amorcé au second semestre 2008 (-5.9%) ne s'est pas confirmé, cédant la place à un mouvement de stabilisation des prix. La baisse des prix des maisons en 2009 aura été plus importante que celle des appartements (-5.4%).



Source : FNAIM (Lettre de conjoncture – Janvier 2010)

En septembre 2009, Paris et Nice, deux villes parmi les plus chères, affichaient respectivement un prix moyen de 7 305 €/m<sup>2</sup> et 4 000 €/m<sup>2</sup> pour les appartements.

Le marché de la primo accession a vu son activité soutenue par le nouveau prêt à taux zéro. Contrairement au marché de la seconde accession qui a présenté une activité très ralentie au premier semestre 2009, en raison de conditions de crédits défavorables. Une reprise s'est manifestée au second semestre 2009 avec la baisse des taux et un plus grand volume de financements bancaires. En parallèle, la forte chute des valeurs enregistrée au premier semestre a été ralentie au second semestre.

Pour l'année 2010, les différents acteurs du secteur s'accordent sur un scénario de légère reprise sans fortes tensions à la hausse ou à la baisse des prix.

## Le marché Locatif<sup>5</sup>

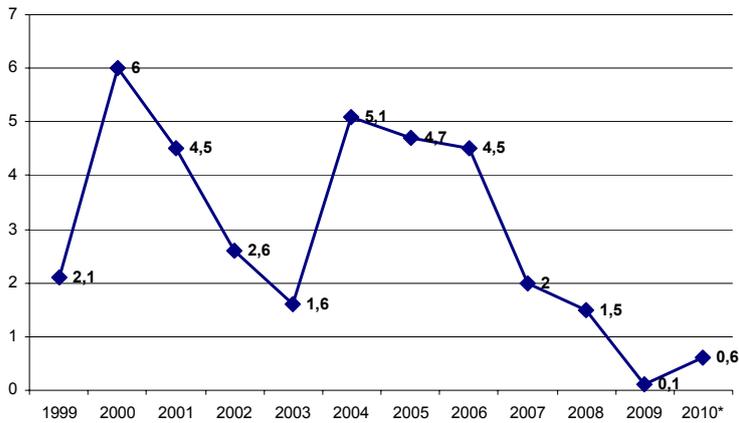
Le ralentissement de l'activité du marché locatif privé s'est accompagné d'une stabilisation des loyers en 2009, selon l'observatoire Clameur (cf. graphique ci-dessous). En effet, le taux de mobilité a atteint un point bas de 25.8% en 2009.

Les loyers ont évolué de 0.1% en 2009. Après une baisse des loyers au premier semestre 2009 (Indice de Référence des Loyers -0.8% en août 2009), une légère reprise s'est amorcée au second semestre 2009. Dans ce contexte, les délais moyens de remise en location se sont allongés, avec un accroissement des exigences des candidats à la location. Ainsi, la durée de la vacance locative s'est accrue de 7.4% en 2009 pour s'établir à son niveau le plus élevé depuis 1998.

<sup>4</sup> Source : FNAIM « Lettre de conjoncture – Janvier 2010 »

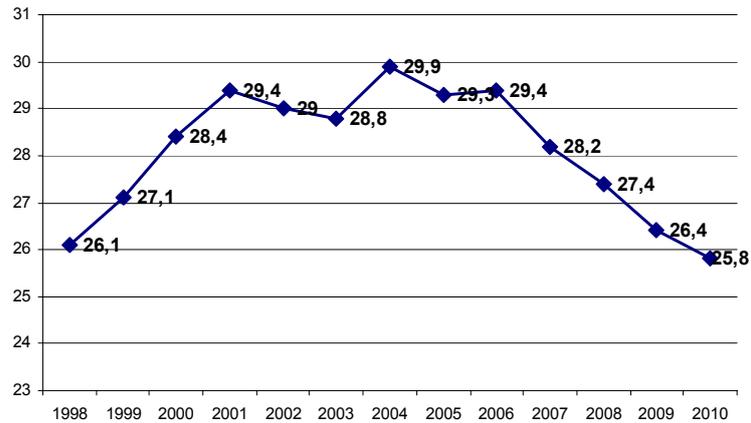
<sup>5</sup> Source : Clameur « Les loyers du marché locatif privé en 2009 et les perspectives pour 2010 » publiée en mars 2010

**Taux de variation des loyers  
(en %)**



\*Février 2010

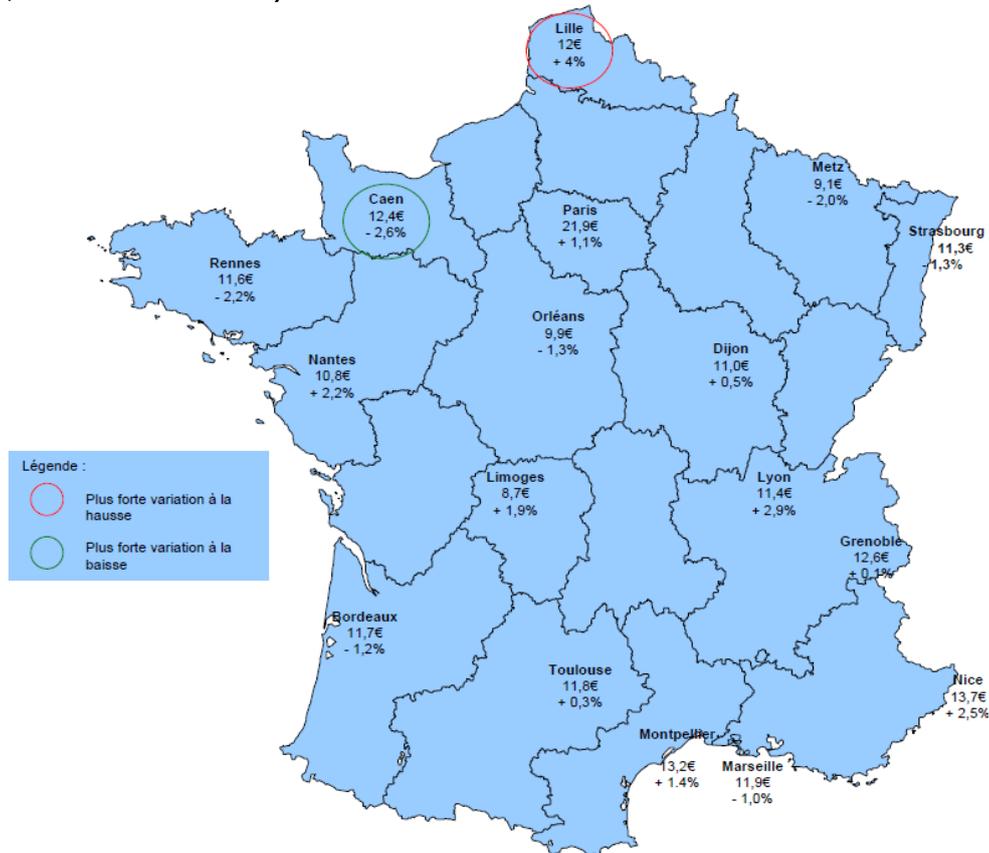
**Taux de mobilité résidentielle  
en France (en %)**



Source : Observatoire Clameur

En février 2010 sur un an, les loyers ont progressé de 0.6%. Cette décélération des loyers concerne tous les types de logements. Durant cette période, les studios et 1 pièce ont baissé de 1.1% et les 2 et 3 pièces progressent légèrement de 0.3% et 1.7%. Néanmoins, ces progressions sont inférieures à leur niveau moyen atteint sur douze ans. Les grands logements, 4 et 5 pièces, ont progressé par rapport à leur moyenne constatée depuis 1998.

**Loyers de marché en France en 2009  
(en €/m2, variation annuelle)**



Source : Se Loger.com

En 2009, plusieurs villes ont enregistré une récession des loyers de marché : Caen (-2.6% à 12.4€), Rennes (-2.2% à 11.6€), Metz (-2.0% à 9.1€), Bordeaux (-1.2% à 11.7€), Marseille (-1.0% à 11.9€) et Orléans (-1.3% à 9.9€). Les loyers dans la majorité des villes françaises ont continué à progresser. Au niveau des régions, l'Île de France est restée la région la plus chère (17.4€/m<sup>2</sup>).

Concernant la relocation, les loyers de relocation ont progressé de 6,0% en 2009. Néanmoins, le rythme de hausse des loyers de relocation a considérablement ralenti à 2,8% depuis le début de l'année 2010. La part des relocations après travaux d'amélioration et d'entretien a atteint 33,1% en 2009 et 35,4% début 2010 contre une moyenne de 25,5% depuis 1998. Ces améliorations s'expliquent par les nouvelles exigences des locataires et la volonté des propriétaires à rapidement louer leurs logements.

#### 6.2.4 Le marché des entrepôts et des locaux d'activités <sup>6</sup>

En 2009, la demande placée en Île de France d'entrepôts et de locaux d'activités a reculé de 14%. La demande placée a représenté au total 979 200 m<sup>2</sup>. Cette baisse a essentiellement touché les locaux d'activités, avec une baisse de 17%. Les transactions ont majoritairement porté sur des bâtiments en état d'usage (75%). Pour les locaux d'activités, ce sont des surfaces inférieures à 3 000 m<sup>2</sup> qui ont connu le plus fort attrait.

L'offre immédiate en Île de France s'élève à 3 millions de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2010, soit une croissance de 21% en un an. Néanmoins suite à l'arrêt des mises en chantier, les stocks ont connu une stabilisation à la fin de l'année 2009. Par ailleurs, le marché souffre d'une pénurie de locaux de qualité (locaux majoritairement de seconde main en état d'usage), qui ne s'atténuera pas à court terme en raison de l'absence de nouveaux développements. En outre, des efforts commerciaux sont consentis par les propriétaires sur les biens en état d'usage (prise en charge de certains travaux), qui encourage les utilisateurs à se porter sur ce type de produit.

En 2009, les valeurs locatives faciales ont connu une forte baisse, notamment pour les locaux d'activités. De plus, les avantages commerciaux se sont amplifiés.

Le taux de rendement des entrepôts et des locaux d'activités est un des facteurs déterminants à l'attractivité de cette catégorie d'actifs. En effet, même si depuis quelques années les taux de rendement des meilleurs produits sur ces marchés diminuent, ils restent un des actifs dont le taux de rendement locatif « prime » reste le plus élevé.

##### Taux de rendement locatif "prime" au 1er avril 2010

Bureaux Paris Centre Ouest	5,25% - 6,25%
Bureaux la Défense	6,00% - 7,00%
Bureaux Croissant Ouest	5,75% - 8,50%
Bureaux 1eres Couronne	6,75% - 9,50%
Bureaux 2ème Couronne	7,25% - 12,00%
Bureaux Régions	6,35% - 8,50%
Logistique classe A France	7,75% - 8,75%
Locaux d'activités France	9,25% - 12,00%
Parcs d'activités France	9,00% - 11,00%
Boutiques France	5,00% - 10,00%
Centre commerciaux France	5,00% - 7,15%
Parcs d'activités commerciales France	6,85 % - 9,75 %

Source : CBRE

<sup>6</sup> Source - CBRE « Market View du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 »

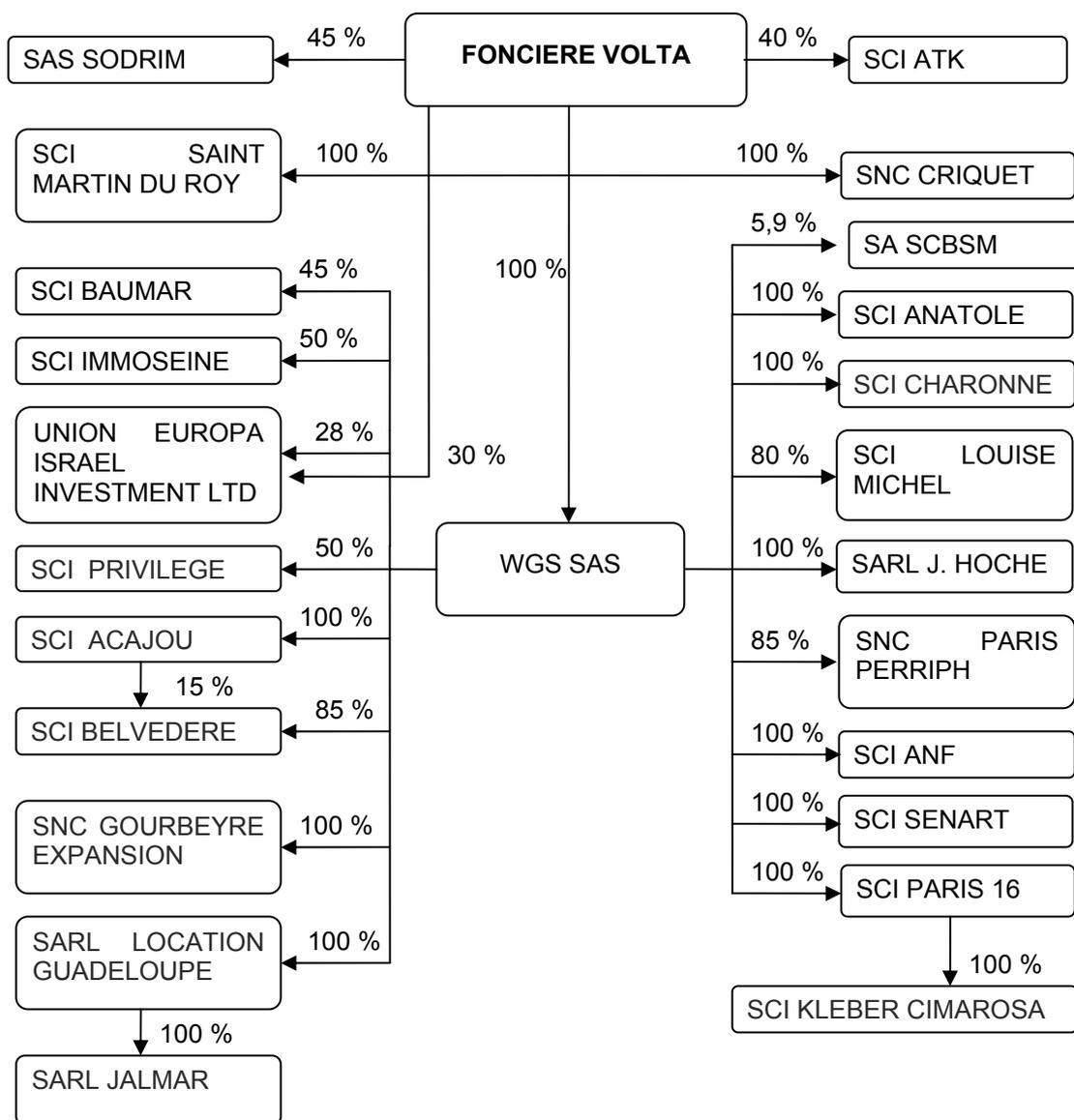
### **6.3 Environnement concurrentiel**

Dans le cadre de son activité, la Société se trouve en concurrence avec un grand nombre d'acteurs dont la typologie peut être résumée de la manière suivante :

- des foncières françaises et européennes disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière plus ou moins importante
- des investisseurs institutionnels (banques et assurances)
- des sociétés ou fonds d'investissements ainsi que des SCPI, présentant un patrimoine commercial et des capacités d'investissement diverses
- des sociétés de promotions spécialisées en résidentiel ou bureaux
- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille diverses

## 7 ORGANIGRAMME

A la date du présent document de référence, l'organigramme de la Société se présente de la façon suivante :



Foncière Volta est une holding financière sans activité opérationnelle propre. L'ensemble de ses filiales sont de droit français, à l'exception d'Union Europa Israël qui est une société de droit israélien.

Il n'existe pas de droit de vote double dans les filiales de Foncière Volta.

## 8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 Propriétés immobilières

Les répartitions géographique et par type d'actif du patrimoine de Foncière Volta sont décrites à la rubrique 6.1 du présent document de référence.

#### **Locaux commerciaux et Entrepôts**

Foncière Volta au travers de la SAS WGS et de son historique possède un certains nombres d'actifs (locaux commerciaux et entrepôts) dans les DOM.

##### *Location Guadeloupe – Magasin BUT*



Ces locaux commerciaux sont situés dans la Zone Industrielle de la Jaille en Guadeloupe. Ces locaux, loués à la société CAFOM (exploitant les enseignes BUT dans les DOM) d'une superficie de 3 500 m<sup>2</sup>, se compose d'un magasin de vente, d'un dépôt et de bureaux avec 250 places de parking. L'immeuble est classé ERP (Etablissement Recevant du Public) et il est situé sur un terrain clôturé comprenant deux parcelles pour une superficie totale de 8 633 m<sup>2</sup>. Situés

en bordure de la RN1 (axe majeur de la Guadeloupe) à l'entrée de la zone industrielle, les locaux bénéficient d'un emplacement de premier ordre dans une zone d'activité reconnue à vocation prioritairement commerciale. Le bâtiment offre une très belle visibilité depuis la route.

##### *Jalmar – Zone industrielle Les Mangles Acajou - Martinique*



Ces locaux commerciaux situés dans la zone commerciale du Lamentin, disposent d'une superficie totale de 7 632 m<sup>2</sup>. Les locaux bénéficient de parking et sont implantés sur un terrain de 9 869 m<sup>2</sup>. Les locaux bénéficient d'un emplacement rare au sein d'une zone reconnue à vocation exclusivement commerciale et très aisée d'accès par la voie routière. Le bâtiment offre une très belle visibilité depuis la RN1, axe majeur de 2 fois 2 voies, et desservant l'essentiel des zones d'activités de la Martinique.

### *Gourbeyre Expansion – Guadeloupe*

Ces locaux commerciaux sont situés dans la Zone Artisanale de Valkanaers en Guadeloupe. Ils sont composés d'un rez-de-chaussée sur terre plein, élevé d'un étage partiel, destiné à la vente, dépôt et bureaux. Les locaux d'une superficie totale 4 078 m<sup>2</sup> sont entourés de 120 places de parking. Ils sont implantés sur deux terrains clos d'une superficie totale de 8 499 m<sup>2</sup> avec un accès privilégié à la voie principale RN1.



### *Acajou – Martinique*



Cet entrepôt, d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup>, est situé en Martinique sur la commune du Lamentin en plein centre de la zone commerciale Les Mangles - Acajou. Il se compose d'un rez-de-chaussée sur terre plein, élevé d'un étage partiel et comprenant 250 places de parking. L'entrepôt est situé sur un terrain grillagé d'une superficie totale de 11 500 m<sup>2</sup>. L'entrepôt bénéficie d'un emplacement rare au sein d'une zone reconnue à vocation exclusivement commerciale et très aisée d'accès par la voie routière. Le bâtiment offre une très belle visibilité depuis la RN1, axe majeur de 2 fois 2 voies, et desservant l'essentiel des zones d'activités de la Martinique.



Ces locaux commerciaux, d'une superficie de 8 921 m<sup>2</sup>, sont actuellement utilisés comme dépôts et bureaux. Implantés sur la Zone Industrielle et Commerciale de la Jaïlle en Guadeloupe, les locaux bénéficient d'un accès privilégié par la voie principale RN 10 et de places de parkings.

### Lieusaint (Département 77)

Construit en 1995 sur un terrain de 1,86 hectare, cet entrepôt de 3 500 m<sup>2</sup> comportant également des bureaux est situé dans la Zone Artisanale PARISUD à Lieusaint. Cet entrepôt bénéficie d'une bonne situation à proximité de la Francilienne N 104.

La SCI Senart l'a acquis en décembre 1996 et elle a encore à sa disposition une réserve foncière de 3 000 à 4 000 m<sup>2</sup>. La SCI Sénart a été apportée à SAS WGS en février 2008.



### Bureaux

Immobilier quartier Courcelles (Paris 8<sup>ème</sup>)



Cet actif a été acquis par la SARL J HOCHÉ en décembre 2006, elle-même acquise par SAS WGS en octobre 2007. Cet actif immobilier situé à proximité du parc Monceau se compose d'un plateau de bureaux de 954 m<sup>2</sup> et de 10 emplacements de parking. Les bureaux se situent au 5<sup>ème</sup> étage d'un ensemble de biens disposant de trois entrées : 220 rue du Faubourg Saint Honoré, 56 à 59 rue de Courcelles et 3 avenue Hoche. Les bâtiments sont à proximité de la station de métro « Courcelles ». En plus d'une desserte satisfaisante, l'environnement est très agréable avec la proximité du Parc de Monceau (200m) et de l'avenue des Champs Elysées (800 m).

L'emplacement de cet ensemble est idéal pour des bureaux puisque situé dans le quartier central des affaires parisien qui est actuellement très dynamique et le secteur le plus en vue du marché francilien.

### Immobilier quartier Kléber (Paris 16<sup>ème</sup>)



Acheté en décembre 2000 par la SCI Kléber-Cimarosa (société détenue à 100 % par SCI Paris 16), puis apporté en Février 2008 à la SAS WGS, cet hôtel particulier se situe rue Cimarosa dans le « triangle d'or » du 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet hôtel particulier, qui a notamment abrité l'Ambassade du Kenya, a été entièrement rénové en 2006. Cet ensemble est constitué de deux corps de bâtiment, en forme de « L » pour le bâtiment A (avec retour dans la cour) et rectangulaire pour le bâtiment B (en profondeur depuis la voie publique). L'environnement direct est essentiellement composé d'immeubles anciens de style haussmannien et de grand

standing (on peut noter la présence dans la rue Cimarosa des Ambassades d'Afrique du Sud et de la République Argentine). La rue Cimarosa est une voie secondaire mais elle donne directement accès sur la partie centrale de l'avenue Kléber, artère de choix notamment pour l'activité tertiaire. L'ensemble immobilier bénéficie d'une bonne desserte avec à proximité les stations de métro « Boissière » et « Victor Hugo » ainsi que la place Charles de Gaulle à 600 mètres.

### Immobilier quartier La Chapelle - Marx Dormoy (Paris 18<sup>ème</sup>)

En Septembre 2003, la SNC Criquet a acquis un immeuble situé au 69, rue Riquet, Paris (18<sup>ème</sup> arrdt.) à proximité du métro.



Ce bien immobilier correspond à un bâtiment élevé sur huit étages avec couverture de la cour au rez-de-chaussée et trois niveaux en sous-sol comprenant des caves, des locaux d'archivages et 26 places de parking.

Cet immeuble a été entièrement restructuré afin d'accueillir et de regrouper les quatre trésoreries du 18<sup>ème</sup> arrondissement sur les 4 premiers étages. Les étages 5 à 8 ont été entièrement rénovés afin d'être transformés en appartements (une dizaine). Ces appartements présentent de nombreux atouts locatifs : entièrement refaits à neuf selon des standards de qualité, les appartements des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étage bénéficient de vastes terrasses avec vues imprenables sur les grands monuments parisiens, le Sacré Cœur, la Tour Eiffel, La Défense etc.

## Levallois-Perret (92)

Foncière Volta possède trois actifs sur Levallois-Perret (dont un immeuble de bureaux), tous situés à proximité des stations de métro Anatole France et Louise Michel (ligne 3). L'immobilier d'habitation situé à Levallois-Perret est décrit ci-dessous.

ANF :



Cet ensemble immobilier de bureaux de 1991 a été acquis en décembre 2006 par la SCI ANF. L'immeuble est composé de deux bâtiments avec un rez-de-chaussée et 7 étages, une terrasse ainsi que deux sous-sols comportant 57 emplacements de parking. D'une surface de 2 071 m<sup>2</sup>, cet immeuble de bureaux est situé à Levallois-Perret, tout proche de la station de métro « Anatole France ». Ces bureaux présentent une situation idéale avec toutes les facilités (transports, commerces) dans un rayon de 300 mètres. L'immeuble présente une certaine recherche architecturale rompant avec la monotonie des murs rideaux. Les prestations en matière d'aménagement et d'équipements sont de qualité et l'immeuble bénéficie d'équipements de sécurités adaptés.

## Immeubles d'habitations

Immobilier quartier Père Lachaise (Paris 11<sup>ème</sup>)



Acquis en septembre 2005 par la SCI Charonne, cet actif se trouve à proximité du cimetière du Père Lachaise dans un quartier bien desservi par les transports en commun (Bus, Métro Station « Philippe Auguste » au pied de l'immeuble).

Cet immeuble gardienné de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle possède un sous-sol et 6 étages. Le rez-de-chaussée est entièrement dédié aux commerces (107 m<sup>2</sup>) et les étages sont réservés à l'habitation (734 m<sup>2</sup>).

## Immobilier Levallois-Perret (92)

Anatole :



Cet immeuble acquis en avril 2006 par la SNC Anatole, se situe en plein centre de Levallois-Perret a proximité des stations de métro « Anatole France » et « Louise Michel ». L'immeuble dont deux façades de l'immeuble donnent sur deux rues, se compose de 5 étages (dont le dernier est mansardé), d'une cour intérieure et de caves. Les étages sont dédiés à l'habitation (770 m<sup>2</sup>) et le rez-de-chaussée (317 m<sup>2</sup>) accueille des commerces.

Louise Michel :

Acquis en juin 2006 par la SCI Louise Michel, cet actif se trouve au pied de la station de métro « Louise Michel » en plein centre de Levallois-Perret au cœur d'un quartier à la fois résidentiel et tertiaire. Cet immeuble est composé de deux corps de bâtiments, l'un sur rue et l'autre sur cour. L'immeuble est à usage mixte avec au rez-de-chaussée des commerces (86 m<sup>2</sup>) et des appartements dans les 6 étages (1 097 m<sup>2</sup>). L'immeuble possède en outre des caves.



## Immobilier Val-de-Marne (94)

La SCI Saint Martin du Roy est propriétaire depuis décembre 2003 d'une résidence située dans la partie historique de Villeneuve le Roi (Val-de-Marne), au 12 Rue Saint Martin. Surnommée « la ville aux 6 000 jardins », Villeneuve le Roi se situe à 15 km de Paris et à proximité de l'aéroport d'Orly et est desservie par les autoroutes A6 et A86.

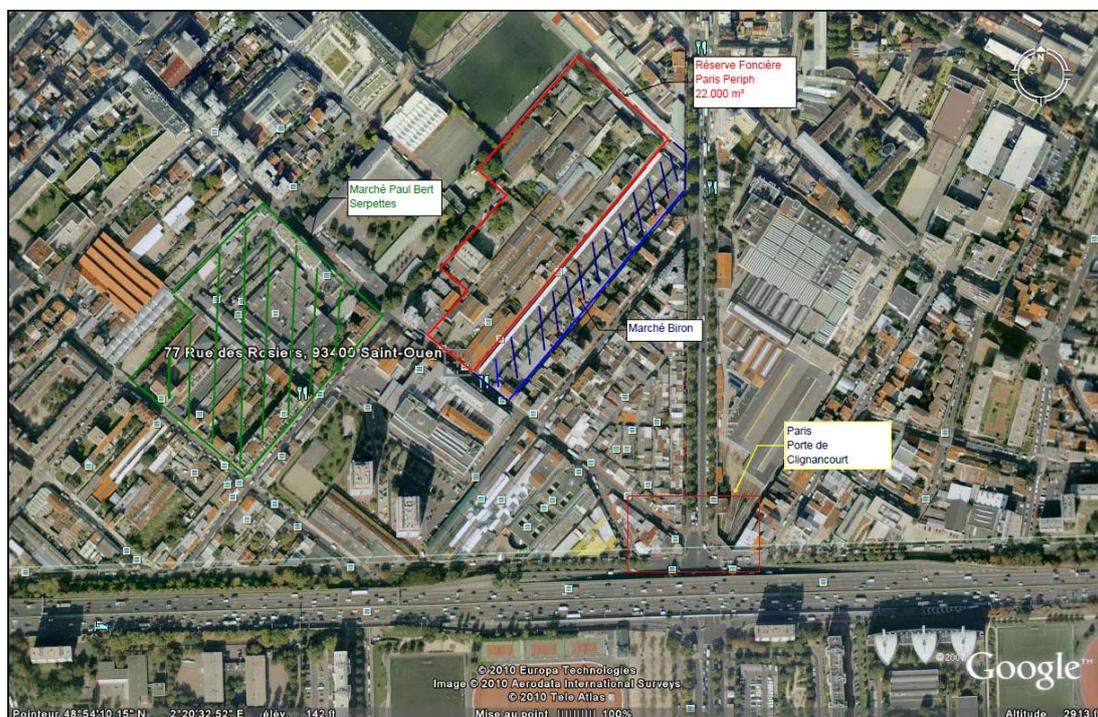


La résidence consiste en un ensemble immobilier de 42 studios, 56 appartements de 2 à 3 pièces, 18 boxes de parking, 101 places de parking dont 40 extérieures et 52 fermées et des espaces verts. La surface totale habitable de la résidence est de 3.923 m<sup>2</sup> et est dédiée exclusivement à l'habitation.

Autres

## Saint Ouen (Département 93)

Cette réserve foncière de plus de 2 hectares a été acquise en décembre 2006 par la SAS WGS à travers l'acquisition de la SNC Paris-Périph. Située 77 rue des rosiers à Saint Ouen (93), elle pourrait bénéficier d'un droit à construire d'au minimum 50 000 m<sup>2</sup>.



Le terrain se situe sur l'ancien site industriel Wonder et SAS WGS a demandé une expertise qui a estimée le coût de la dépollution et des démolitions à 4 M€.

*Thiais (Département 94)*

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.



L'ensemble immobilier se compose :

- d'un terrain d'une contenance cadastrale de 14 997 m<sup>2</sup>.
- d'un ensemble bâti datant de 1970, dont les surfaces utiles sont les suivantes :

Niveaux	Utilisations principales actuelles	Surfaces considérées (m <sup>2</sup> )*
RDC	Entrepôts commun	3 495 3 003
1er étage	Entrepôts bureaux	5 707 1 200
<i>Sous-total superstructure</i>		<i>13 405</i>
Sous-sol	Entrepôts	6 383
<i>Sous-total infrastructure</i>		<i>6 383</i>
<b>TOTAL</b>		<b>19 788</b>

\* Hors local technique, cages d'escaliers et monte-charges

*Monuments historiques*

La SNC Paris-Périph détient en plus de la réserve foncière de Saint-Ouen, le Château de la Mercerie situé dans la commune de Magnac-Lavalette-Villars en Charente et le Château de la Heuze situé dans la commune des Grandes Ventes (76 950). Ces deux actifs qui faisaient partie du même portefeuille que la réserve foncière située à Saint-Ouen ont vocation à probablement être arbitrés.

## Israël

Union Europa Israël Investment Ltd (détenue à hauteur de 58 % par Foncière Volta) détient trois participations à hauteur de 90 % du capital et des droits de vote dans les sociétés suivantes :

- Project Yeffet Yafo
- Wallenberg Towers Ltd
- HGDY Ltd

### Project Yeffet Yafo :

Les deux ensembles immobiliers se situent au 42, rue Yeffet à TEL AVIV sur un terrain d'une superficie totale de 3800m<sup>2</sup>. Ils bénéficient d'une situation exceptionnelle en bord de mer proche du port de Yaffo. La rue Yeffet avec sa tour de l'horloge de trois étages a été construite au début du XXe siècle. Elle domine aujourd'hui la place qui marque le début de la rue Yefet, à l'endroit même où Tel-Aviv se fond avec Jaffa. A l'instar du boulevard Jérusalem, Yefet est l'une des artères commerciales les plus importantes de Jaffa. En plus des cafés, des magasins et des restaurants, elle est connue pour sa longueur et ses centres d'intérêt.

Actuellement, propriétaire de 50% des biens, l'objectif est de finaliser les acquisitions puis de démolir l'ensemble afin de construire un complexe de 150 appartements de haut standing, soit une superficie développée de 17 000m<sup>2</sup>.

### HGDY Ltd:

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux, datant de 1998, situé au 5 rue Tahana sis KFAR SABA, banlieue chic au nord de TEL AVIV. L'ensemble immobilier développe près de 1 700m<sup>2</sup> utiles et 70 places de parkings, et se compose d'un RDC + 2 étages.

Cet actif est actuellement loué dans sa totalité au Tribunal de Kfar Saba.



### Wallenberg Towers Ltd :

Il s'agit d'un terrain nu d'une superficie de 3 872m<sup>2</sup>, situé 16, rue Raul Wallenberg à TEL-AVIV, dans la zone High Tech spécialisée dans les métiers de télécommunications.

Il est envisagé la construction d'une tour de bureaux de 12.000 m<sup>2</sup> avec 250 places de parking (en sous-sol). Un permis de construire a déjà été obtenu et la période de recours est en cours.



## **8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Foncière Volta de ses immobilisations corporelles**

Les actifs immobiliers détenus par Foncière Volta sont naturellement soumis à des lois et réglementations relatives aux questions environnementales.

La réserve foncière à Saint Ouen (93), est située sur l'ancien site industriel Wonder. L'utilisation de cette réserve foncière par la Société nécessitera des travaux de démolition et de dépollution qui ont été estimés à environ 4 M€.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas au sein de la Société d'autres questions environnementales pouvant influencer l'utilisation par la Société de ses immobilisations corporelles.

## 9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1 Chiffres clés au 31 décembre 2009

*Préambule : Les apports des sociétés immobilières réalisés en mars 2008 ont significativement modifié les agregats financiers de Foncière Volta. Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ne sont ainsi pas pertinents au regard de l'évolution postérieure du Groupe et ne sont par conséquent pas présentés à titre comparatif dans le présent paragraphe. Par ailleurs, les apports ayant eu lieu en mars 2008, Foncière Volta a publié des comptes consolidés audités au 31 décembre 2008 et des comptes consolidés au 31 décembre 2009.*

#### Situation au 31 décembre 2009 de Foncière Volta

<i>En K €uros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Loyers IFRS	7 658	5 495
<b>Résultat opérationnel, hors impact valorisations</b>	<b>4 122</b>	<b>2 719</b>
Variation de valeur / dépréciations des immeubles	-3 253	-5 936
Variation de valeur des titres de placement	-618	-3 221
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-1 874</b>	<b>-3 230</b>
<b>Cash Flow part du grou</b>	<b>2 050</b>	<b>2 201</b>
<b>Valeur du patrimoine HD au 31 décembre</b>	<b>129 230</b>	<b>105 098</b>
<b>ANR par action HD <sup>(1)</sup></b>	<b>5,61</b>	<b>5,82</b>

(1) Chiffres non audités

### 9.2 Examen des résultats

#### Résultats sociaux de Foncière Volta Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables, d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

#### Chiffre d'affaires

La société Foncière Volta a réalisé un chiffre d'affaires de 490.000 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, alors qu'elle n'en avait pas réalisé au cours de l'exercice précédent.

En revanche, le groupe affiche au 31 décembre 2009 un chiffre d'affaires de 7.658 k€.

#### Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'établissent à 798.695 € contre 202.303 € au titre de l'exercice précédent. Cette différence se justifie par la récupération de l'ensemble des coûts de structure et d'externalisation de postes autrefois pris en charge par la SAS WGS.

### Résultat financier

Le résultat financier ressort à – 133.036 € contre 55 510 € au titre de l'exercice précédent. Cet écart correspond à la provision pour dépréciation des titres Saint Martin du Roi pour 200 k€ liée à la diminution de la valeur de l'actif immobilier sous jacent.

### Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève au 31 décembre 2009 à -30 k€ € contre 9 286 € au 31 décembre 2008.

### Résultat net

Le résultat net est de – 430.442 € au 31 décembre 2009 contre une perte de -152 508 € au 31 décembre 2008.

### Dépenses non déductibles fiscalement

Néant.

### Bilan résumé

<b>En Euros</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Actif immobilisé</b>	55 262 075	54 549 869
<b>Actif circulant</b>	3 388 936	2 423 301
<b>Disponibilités</b>	135 633	3 332
<b>Capitaux propres</b>	46 754 424	47 486 453
<b>Provisions</b>	-	-
<b>Passif circulant</b>	9 591 073	9 478 757
<b>Autres</b>	-	11 293
<b>TOTAL BILAN</b>	58 651 011	56 976 502

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 2008 un dividende total de 981.226 €, soit 0,12 € par action. Aucun dividende n'a été distribué au titre des exercices 2005, 2006 et 2007.

### **9.3 Résultat consolidé au 31 décembre 2009**

	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Revenus locatifs</b>	7.6	5.4
<b>Résultat opérationnel</b>	3.6	3.1
<b>Résultat net part du Groupe</b>	-2.0	-3.2

### Méthode Comptable

Les immeubles de placements sont évalués à leur juste valeur. Celle-ci est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite à la note 2-9 de l'annexe consolidée, fournissant des évaluations droits inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % correspondant aux frais et droits de mutation au 31 décembre 2009.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne "Variation de valeur des immeubles de placement" et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

#### Changements de méthode appliqués au 31 décembre 2009

IAS 1 révisée: Présentation des états financiers: les principaux changements par rapport à la version précédente d'IAS 1 sont les suivants : L'état Financier « Bilan » est désormais appelé « état de la situation financière ». IAS 1 révisée requiert notamment que, (i) les produits et charges comptabilisés doivent être présentés dans un état unique (état du résultat global) ou dans deux états (un compte de résultat séparé et un état détaillant les autres éléments du résultat global), (ii) le résultat global total doit être présenté dans les états financiers. Le groupe Foncière Volta a opté pour la présentation d'un état unique : l'état du résultat global.

Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2008 notamment concernant IAS 40/IAS 16 : Les immeubles en construction doivent être évalués selon le modèle de la juste valeur si ce modèle est retenu par la société pour l'ensemble des immeubles de placement.

#### Analyse de la croissance

Les revenus locatifs s'élèvent à 7.658 milliers d'euros, en augmentation de 39 % par rapport à l'exercice précédent. Cet écart se justifie par une activité de 9 mois en 2008. A périmètre constant, la progression de Chiffre d'affaires ressort à 8.9 %.

#### Analyse de la rentabilité

En 2009, le résultat net consolidé (part du groupe) de Foncière Volta est de -2 millions d'euros, en moindre perte par rapport à 2008 où il atteignait -3.2 millions d'euros. Cette évolution du résultat net s'explique par une moindre baisse des valeurs d'expertise du patrimoine en 2009 qu'en 2008. A ce titre, il a été constaté une variation de valeur de -3,2 millions d'euros dans le résultat de l'exercice 2009 contre -5,9 millions d'euros en 2008.

D'autre part, Cette progression s'explique également par la diminution des charges financières liée à la baisse des taux directeurs et à une diminution des dotations aux provisions.

Les agrégats opérationnels du Groupe sont quant à eux en progression :

- Les loyers au 31 décembre 2009 s'élèvent à 7,7 M€ contre 5.5 M€ au 31 décembre 2008, en progression de 39 %. A périmètre constant, les loyers progressent de 8,9 %, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers et du travail d'asset management.

- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine est de 3,6 M€ au 31 décembre 2009, soit une hausse de 17 % par rapport au 31 décembre 2009 où il atteignait 3 M€.

- Le cash flow courant part du Groupe (hors cession) s'élève à 2 M€ au 31 décembre 2009 contre 2 M€ au 31 décembre 2008, demeurant ainsi stable sur la période.

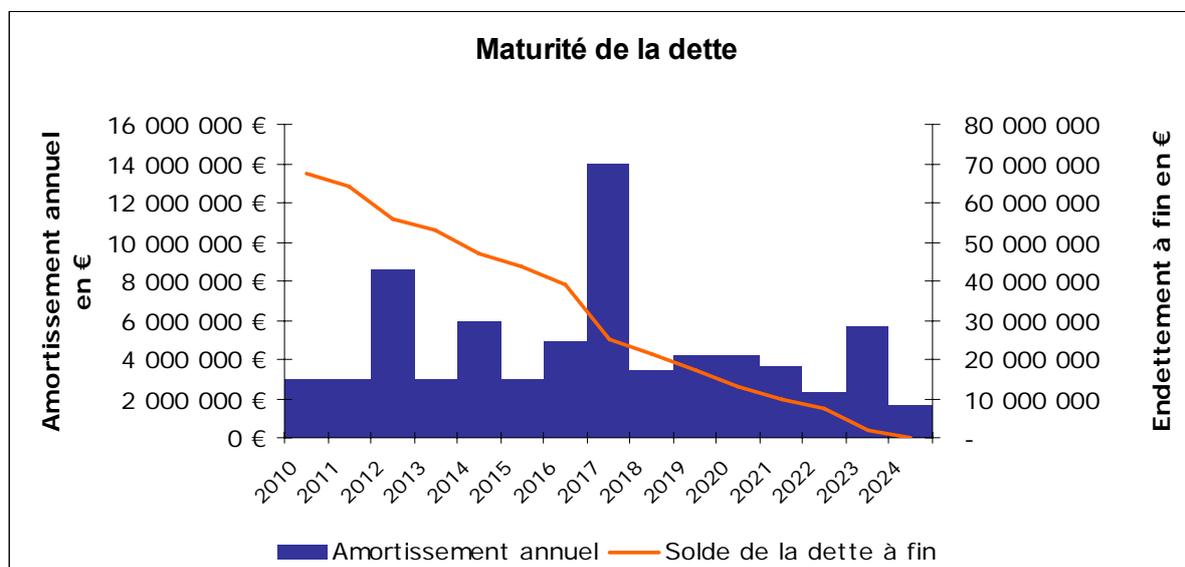
#### Analyse de la structure financière et de l'ANR (données non auditées)

Le patrimoine de Foncière Volta est évalué à 129 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2009, en augmentation de 9.3 % par rapport au 31 décembre 2008 (118 M€) et à 136 M€ en valeur de remplacement droits inclus. La dégradation à périmètre constant de la valeur du patrimoine est de -1.7 % en 2009.

La composition du patrimoine reste diversifiée tant par la nature des actifs que par leur localisation géographique.

L'endettement net de la Société s'élève à 70 M€ au 31 décembre 2009 (hors comptes courants d'associés qui s'élèvent à 13 M€ au 31 décembre 2009 et correspondent pour partie aux fonds propres injectés dans UEI lui permettant de développer ses programmes et à l'acquisition du terrain de Saint Ouen), soit 52.6 % de la valeur du patrimoine, avec un coût moyen au 31 décembre 2009 de 3.46 % et une maturité moyenne de 7.8 années.

### Une maturité de la dette supérieure à 7 ans (données en M€)



Le patrimoine immobilier détenu par Foncière Volta au 31 décembre 2009 a été évalué par des experts indépendants : DTZ, BNP PARIBAS Real Estate Valuation et HAUSHNER and Co.

Les méthodes d'évaluation retenues par les experts consistent en :

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

- la méthode de l'actualisation des cash flows futurs :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de marché d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes et d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux, puis d'une hypothèse de vente à horizon 10 ans.

Ces valeurs ont ensuite été minorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6.2%.

Par ailleurs, en respect avec les principes de détermination de l'ANR énoncés par l'EPRA (European Real Estate Association) visant à une meilleure comparabilité des données entre les foncières, les capitaux propres de Foncière Volta sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur des instruments financiers dérivés, inexistantes au niveau du Groupe.

	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres (K €uros)	38 106	40 300
Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6,20%)	7 104	6 516
Impôts différés passifs nets portants sur les immeubles	8 199	7 370
ANR de reconstitution (K €uros)	53 409	54 186
Nombre d'actions	8 240 765	8 176 887
<b>ANR/action (€uros)</b>	<b>6,48</b>	<b>6,62</b>

Le cash flow part du groupe ressort à 2 M€ au 31 décembre 2009. Rapporté au nombre moyen d'actions, celui-ci représente 0.25 € par action en 2009.

<b>RESULTAT NET CONSOLIDE</b>	<b>-2 007</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	3 253
Variation de juste valeur des titres de placement	0
Plus value de cession immeuble de placement	-131
Moins value de cession financière	618
Variation des provisions nettes de reprises	186
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>1 918</b>

#### 9.4 Politique de financement et de gestion de la trésorerie

Les investissements de Foncière Volta sont réalisés pour partie par les fonds propres du Groupe et pour le reste par appel aux différents partenaires financiers.

Les financements bancaires prennent la forme d'emprunts hypothécaire ou de lease back, en fonction de la nature même des actifs objets desdits financements.

La trésorerie du Groupe est centralisée, de sorte que des conventions de trésorerie sont mises en place entre Foncière Volta et ses filiales, permettant une gestion plus efficace des flux générés par l'activité du Groupe.

## 9.5 Activité des principales filiales

### *Mouvements du portefeuille de filiales et de participations*

Au 31 décembre 2009, les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon la méthode de la juste valeur. Le périmètre de consolidation de Foncière Volta comprenait les sociétés suivantes :

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100	100	100	100
SCI CHARONNE (1)	484 487 772	IG	100	100	100	100
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100	100	100	100
SCI LOUISE MICHEL (1)	490 629 490	IG	80	80	80	80
SARL J HOICHE (1)	491 993 093	IG	100	100	100	100
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	85	85	85	85
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100	100	100	100
SCI IMMOSEINE (1)	482 654 068	IP	50	50	50	50
SCI PRIVILEGE (1) (4)	432 938 439	IG	50	50	50	50
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100	100	100	100
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100	100	100	100
SCI SENART (1) (3)	410 546 378	IG	100	100	100	100
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100	100	100	100
SCI KLEBER CIMAROSA (1) (3)	423 424 571	IG	100	100	100	100
SCI BELVEDERE (1)	389 961 962	IG	100	100	100	100
SNC GOURBEYRE (1)	382 181 204	IG	100	100	100	100
SCI ACAJOU (1)	409 079 605	IG	100	100	100	100
SARL LOC GUADELOUPE (1)	340 145 275	IG	100	100	100	100
SARL JALMAR (2)	303 150 353	IG	100	100	100	100
SCI BAUMAR	500 975 511	MEE	44,5	44,5	44,5	44,5
SCI ATK	512 294 737	MEE	40	40	40	40
SA UEI		IG	58	28	58	28

(1) Filiale de la SAS WGS

IG : Intégration Globale

(2) Filiale de la SARL LOC GUADELOUPE

IP : Intégration proportionnelle

(3) Apport à la SAS WGS

(4) Convention attribuant au Groupe le pouvoir de décision

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Non affecté	Usage mixte	31/12/2009
Revenus locatif	1 840	1 797	658	12	1 969	336	1 046	7 658
Autres produits d'exploitation	0	0	-	-	0	-	0	0
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 451	- 289	- 173	- 111	- 180	- 123	- 257	- 1 584
Autres charges d'exploitation	- 193	- 26	- 82	- 1 057	- 51	- 58	- 73	- 1 541
Travaux sur immeubles de placements	- 51	- 71	- 188	- 2	- 6	- 31	- 63	- 413
Autres produits	2	35	19	60	82	-	31	228
Autres charges	- 56	- 115	- 31	- 382	- 52	- 11	- 229	- 876
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	-	-	-	-	-	131	131
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 2 372	- 283	- 220	0	195	-	- 574	- 3 253
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 1 281</b>	<b>1 048</b>	<b>- 17</b>	<b>- 1 479</b>	<b>1 958</b>	<b>112</b>	<b>11</b>	<b>351</b>
<b>Immeuble de placement</b>	<b>34 831</b>	<b>27 799</b>	<b>7 376</b>	<b>1 070</b>	<b>20 759</b>		<b>22 738</b>	<b>114 573</b>
<b>Passif financier</b>	<b>25 750</b>	<b>1 091</b>	<b>4 885</b>	<b>27 588</b>	<b>1 155</b>		<b>7 307</b>	<b>67 776</b>

### Prises de participation

Au cours de l'exercice, Foncière Volta a participé à la création de la Société ATK, laquelle détient une promesse d'acquisition d'un terrain à Levallois Perret (92) situé aux 30-32 rue Kléber et 83 rue Danton.

Un demande de permis de Construire a été déposée et est en cours d'instruction, portant sur un programme de 105 logements et 127 parkings pour 9.284 m<sup>2</sup> shon et 7.613 m<sup>2</sup> habitables.

Une fois toutes les conditions suspensives levées, la Société achètera auprès de la SEMARELP ledit terrain afin de réaliser son programme.

Par ailleurs, le Groupe a également participé à la création d'une Société d'économie mixte, la SEMDEMA, dont l'objet est le développement économique de la commune de MATOURY en Guyane, la conduite et la réalisation de tout projet d'équipement industriel et commercial, la création et la gestion de toutes zones d'activités économiques aussi bien sur le territoire de la Commune que partout où son intérêt la conduira.

Elle a été créée le 19 novembre 2009 et n'a pas encore démarré son activité. La SAS WGS, filiale à 100 % de Foncière Volta en détient 15 %.

Le 17 décembre 2009, Foncière Volta a fait l'acquisition de 30 % du capital de la Société UNION EUROPA ISRAEL, dont elle détenait déjà 28 % à travers sa filiale WGS, récupérant par la-même le contrôle de la structure.

La Société UEI est une société de développement de programmes immobiliers en ISRAEL, et le Groupe, au vu des leviers de croissance importants des différents programmes a décidé de se renforcer et de lui permettre de mener à bien les projets en cours.

L'exercice clos au 31 décembre marque l'intégration dans le périmètre de consolidation du Groupe Foncière Volta de la Société UEI.

### Cessions de participations

Néant.

## **10 TRESORERIE ET CAPITAUX**

Cf. rubrique 20.3 du présent document de référence en ce qui concerne les informations sur les capitaux de la Société.

En ce qui concerne la politique de financement et de gestion de la trésorerie, les sources de financement et les restrictions d'accès et covenants : cf. rubriques 4.4 et 9.4 du présent document de référence.

## **11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

La société est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location. A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

## 12 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

### 12.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice

#### Chiffre d'affaires consolidé de Foncière Volta au 31 mars 2010

Chiffres non audités

(En milliers d'euros)

	<b>2010 3 mois</b>	<b>2009 3 mois</b>
Revenus locatifs		
Bureaux	675	611
Commerce	460	251
Mixte activité/entrepôt	476	707
Habitation	267	261
Autres	-	-
<b>Total Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> trimestre (31 mars)</b>	<b>1 878</b>	<b>1 830</b>
Revenus locatifs		
Bureaux		
Commerce		
Mixte activité/entrepôt		
Habitation		
Autres		
<b>Total Chiffre d'affaires 2<sup>ème</sup> trimestre (30 juin)</b>		
Revenus locatifs		
Bureaux		
Commerce		
Mixte activité/entrepôt		
Habitation		
Autres		
<b>Total Chiffre d'affaires 3<sup>ème</sup> trimestre (30 septembre)</b>		
Revenus locatifs		
Bureaux		
Commerce		
Mixte activité/entrepôt		
Habitation		
Autres		
<b>Total Chiffre d'affaires 4<sup>ème</sup> trimestre (31 décembre)</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1 878</b>	<b>1 830</b>

Le chiffre d'affaires trimestriel, intégralement constitué de revenus locatifs, poursuit sa hausse (+ 2.6 % par rapport à la même période de l'exercice précédent) pour s'établir à 1.9 M€.

Les revenus locatifs de la foncière, qui proviennent à 99 % de son activité d'investissement sur le trimestre, ont progressé de 2.6 % par rapport au premier trimestre 2009, notamment grâce à la relocation d'une partie des surfaces vacantes du bâtiment de Lieusaint (1.500 m<sup>2</sup>) ainsi que la réhabilitation du portefeuille résidentiel.

## Faits marquants du premier trimestre 2010

- **Création de la SAS SODRIM**

Foncière Volta a participé à hauteur de 45 % à la création de la SAS SODRIM, au capital de 250.000 € et dont l'activité réside dans la conduite d'opérations de viabilisation de fonciers jusqu'à la réalisation de programmes immobiliers résidentiels en région parisienne exclusivement.

Véritable société de promotion immobilière, SODRIM a bénéficié en ce début d'année de 4.000.000 € de comptes courants d'associés de Foncière Volta lui permettant de démarrer son activité.

- **Asset management**

Foncière Volta a poursuivi ses efforts afin de sécuriser ses baux et son cash-flow futur.

## 12.2 Perspectives de la Société et stratégie d'investissement

La société Foncière Volta envisage de procéder à l'acquisition (via la constitution de filiales ou l'acquisition de sociétés détenant de tels actifs) ainsi qu'au développement d'actifs immobiliers.

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 ou qu'elle pourrait acquérir,
- 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.

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.

Néanmoins, compte tenu de la dégradation de la conjoncture économique et des tensions sur les marchés financiers et immobiliers, la stratégie de développement de la Société peut être fortement impactée.

Foncière Volta étudie la possibilité d'opter pour le régime des SIIC (sociétés d'investissements immobiliers cotées). Pour cela, elle devra répondre notamment aux critères suivants :

- être cotée sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital social d'au moins 15 millions d'euros ;
- avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés de personnes ou dans des sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option ayant le même objet social ;
- avoir un actionnaire majoritaire dont la participation directe ou indirecte est limitée à 60% du capital et des droits de vote ;
- avoir au moins 15% de son capital et de ses droits de vote détenus par des actionnaires détenant eux-mêmes directement ou indirectement moins de 2% du capital et des droits de vote.

### **13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La Société n'entend pas faire de prévision ou estimations de bénéfice.

## 14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE

### 14.1 Conseil d'administration

#### 14.1.1 Composition du conseil d'administration

**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

Mandats exercés dans d'autres sociétés : administrateur Union Europa Israël Investment Ltd, gérant SARL SOLARGE0

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années : Néant

\*\*\*

**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

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

Mandats exercés dans d'autres sociétés : Administrateur CAFOM SA, Administrateur SA FLoreal, Président SAS LCD, Président SAS LGD, Président de SASU Services des Iles du Nord et de 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

Mandats exercés dans d'autres sociétés : Administrateur CAFOM SA, Administrateur SA FLoreal, Président de SAS LCD, de SAS Comadi, de SAS Music & Son et de 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

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'Épine.

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

Mandats exercés par Jean-Daniel Cohen dans d'autres sociétés : Gérant de Hermès Partners (SCS), Président du Directoire de Desquenue et Giral (SA), Administrateur de Lulis (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.

#### **14.1.2 Biographies des membres du Conseil d'Administration**

##### **David Zenou, 29 ans, Président du Conseil d'Administration :**

Diplômé de l'EDHEC, David Zenou a rejoint Foncière Volta, d'abord en tant que Responsable administratif et financier de la SAS WGS et depuis le 13 juin 2008 en tant que Président du Conseil d'Administration de Foncière Volta.

##### **Hervé Giaoui, 57 ans, Administrateur :**

Hervé Giaoui assure la direction générale de CAFOM depuis septembre 2004. Il a notamment la charge de la politique marketing et de la direction des achats du Groupe CAFOM.

**Luc Wormser, 56 ans, Administrateur :**

Luc Wormser est responsable de l'animation de l'ensemble des magasins du Groupe CAFOM. Il assume également la direction générale des sites de la Martinique.

**André Saada, 57 ans, Administrateur :**

André Saada s'occupe des relations publiques et du développement du Groupe CAFOM. Il assume la direction générale des sites de la Guadeloupe, de la Guyane et de Saint Martin.

**Evelyne Vaturi, 57 ans, Administrateur :**

Evelyne Vaturi, après des études de publicité puis de gestion à l'ESCP, a exercée dans la publicité puis dans l'immobilier. En 2001, elle a créée la SAS Immogui dont l'activité consiste en la gestion d'actifs immobiliers et la réalisation d'opérations immobilières patrimoniales ou en tant que marchand de biens.

**Jean-Daniel Cohen, 49 ans, Administrateur :**

Jean-Daniel Cohen, Centralien et banquier de profession, a été président de la Banque Louis Dreyfus Finance, Directeur général associé d'Aurel Leven puis fondateur d'Hermes Partners en 2001.

**14.1.3 Déclaration concernant la direction générale et les organes d'administration, de direction et de surveillance**

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les personnes listées ci-dessus.

En outre, à la connaissance de la Société, aucun des membres du Conseil d'Administration, au cours des cinq dernières années :

- n'a fait l'objet de condamnation pour fraude,
- n'a été associé en sa qualité de dirigeant ou d'administrateur à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation,
- n'a fait l'objet d'interdiction de gérer,
- n'a fait l'objet d'incriminations ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires.

**14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du Conseil d'Administration**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et de la Direction Générale et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs a été sélectionné en tant que membre du Conseil d'Administration ou en tant que membre de la Direction Générale.

## 15 REMUNERATIONS ET AVANTAGES

### 15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par Foncière Volta et ses filiales

- Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

<b>David Zenou - Président Directeur Général</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
- rémunérations dues au titre de l'exercice	61.000 €	0
- valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
- valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
<b>Total</b>	<b>61.000 €</b>	<b>0 €</b>

Les autres dirigeants mandataires sociaux n'ont perçu au cours des exercices 2009 et 2008 :

- aucune rémunération
- aucun avantage en nature
- aucun jeton de présence
- aucune option de souscription ou d'achat d'actions
- aucune action de performance
- Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

<b>David Zenou - Président Directeur Général</b>	<b>2009 montants dus</b>	<b>2009 montants versés</b>	<b>2008 montants dus</b>	<b>2008 montants versés</b>
Rémunération fixe	60.000 €	60.000	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	1.000 €	1.000 €-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>61.000 €</b>	<b>61.000 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants :

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Hervé Giaoui – Administrateur</b>		
- jetons de présence	1.000 €	-
- autres rémunérations	-	-
<b>André Saada – Administrateur</b>		
- jetons de présence	1.000 €	-
- autres rémunérations	-	-
<b>Luc Wormser – Administrateur</b>		
- jetons de présence	1.000 €	-
- autres rémunérations	-	-
<b>Civen Investments sa – Administrateur</b>		
- jetons de présence	1.000 €	-
- autres rémunérations	-	-
<b>Sas Immoqui – Administrateur</b>		
- jetons de présence	1.000 €	-
- autres rémunérations	-	-

- options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social : néant
- options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social : néant
- actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social : néant
- actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social : néant
- historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions : néant
- options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers : néant
- contrat de travail des dirigeants mandataires sociaux

	<b>Contrat de travail</b>	<b>Régime de retraite supplémentaire</b>	<b>Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement des fonctions</b>	<b>Indemnités relatives à une clause de non concurrence</b>
<b>David Zenou - Président Directeur Général</b>	Oui	Non	Non	Non

#### **15.2 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 document de référence, 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.

## **16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle**

Ceci a été précisé au paragraphe 14.1 du présent document.

### **16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages**

Ces contrats sont détaillés dans le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions règlementées figurant à la rubrique 19.1 du présent document de référence. Ils concernent les conventions liant la Société avec Foch Partners, Financière HG et MMG Conseils.

### **16.3 Gouvernement d'entreprises / Comités**

Le 31 mars 2008, le Conseil d'Administration a adopté son règlement intérieur. Ce règlement est détaillé au point 2.1 du paragraphe 16.4 du présent document de référence.

A ce jour, la Société ne dispose ni d'administrateur indépendant ni de comité spécialisé (audit, investissement, rémunération).

Néanmoins, des procédures de contrôle interne vont être mises en place sous le contrôle du Président de la Société afin d'accompagner la croissance du groupe et la complexification éventuelle des opérations. L'objectif sera ainsi de :

- mieux contrôler et renforcer l'application des méthodes comptables et financières adoptées pour l'établissement des comptes ;
- réduire les délais de production d'une information comptable et financière fiable ;
- renforcer les procédures internes de contrôle et les formaliser ;
- d'une manière générale, mettre en place des procédures et des outils afin d'améliorer l'existant et d'anticiper les problématiques engendrées par le développement du groupe.

La direction financière s'appuie sur des ressources externes (experts-comptables et conseils juridiques). Il est à noter que la production des comptes est externalisée auprès d'experts-comptables.

Les fonctions suivantes : assistance en matière de développement, recherche d'actifs immobiliers, montage de dossiers de financement immobilier, recherche et structuration des financements, négociations avec les établissements de crédit sont remplies par le Président et la direction financière sous le contrôle du conseil d'administration.

Pour la gestion de certains actifs (multi-locataires notamment), la Société et ses filiales font appel à des prestataires extérieurs qui sont notamment en charge du quittancement des locataires, du recouvrement des loyers et de la répartition des charges locatives.

### **16.4 Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et les procédures de contrôle 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.

Toutefois, les dispositions de ce Code se révèlent pour partie inadaptées à la structure de la Société, laquelle entre dans la catégorie des valeurs moyennes et petites et bénéficie d'un actionnariat de référence important.

Or, depuis le mois de décembre 2009 est entré en vigueur un nouveau code de gouvernement d'entreprise élaboré par Middlenext et spécifiquement adapté aux valeurs moyennes et petites. Ce code reprend et adapte les règles de bonne gouvernance à des sociétés dont l'actionnariat n'est pas, pour la majeure partie, dilué dans le public

Pour ces raisons, la le conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa réunion du 26 avril 2010, d'appliquer les recommandations du code de gouvernement d'entreprise Middlenext en lieu et place de celles du code Afep Medef, et de s'y référer pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce à compter de l'exercice en cours.

En conséquence, le présent rapport est le dernier rapport sur conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et les procédures de contrôle interne qui sera établi par la Société au regard des exigences du Code AFEP-MEDEF. Les dirigeants de la Société souhaitent mener une réflexion au cours de l'exercice 2010 sur les modalités d'application du code Middlenext au sein de la Société.

## **I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

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**

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.

#### **1.1.2. Mandataires sociaux actuels de la Société**

Monsieur David Zenou, 29 ans, 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, 57 ans, 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, 57 ans, 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, 56 ans, 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 : 1.659.304  
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 Desquenue et Giral (SA), Administrateur de Lusic (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.

#### 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 imparti 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 2009, les réunions du Conseil d'administration se sont déroulées au 3 avenue Hoche à Paris (8<sup>ème</sup>)

### **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 arrêts 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 2009, il s'est réuni 7 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 2009, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Prestations de services entre Foncière Volta et ses filiales
- Nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un suppléant
- Arrêté des comptes annuels et convocation de l'AGO
- Approbation des comptes
- Augmentation de capital

#### **2.5. Jetons de présence**

6.000 € de jetons de présence ont été versés au titre de l'exercice 2009, répartis à parts égales entre les administrateurs.

### **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.

### **5. PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES**

La participation des actionnaires aux assemblées générales s'effectue dans les conditions prévues par la loi et conformément aux articles 21 et suivants des statuts de la Société.

### **6. INFORMATIONS DE L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE**

Les informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce, relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, sont mentionnées dans le rapport de gestion du Conseil d'administration qui est intégré dans le rapport financier annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

## **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).

## **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.

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 anonyme soumise à l'obligation d'établir des comptes consolidés, la société Foncière Volta est soumise au contrôle légal de deux Commissaires aux Comptes, qui audient et certifient les comptes sociaux annuels, et délivrent une attestation sur les états financiers semestriels.

\*\*\*\*\*

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

## **16.5 Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président**

### **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.**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Foncière Volta et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

#### Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 30 avril 2010

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Concept Audit&Associés

Vincent Gaide

Laurence Leboucher

## **17 SALARIES**

### **17.1 Effectifs**

Au 31 décembre 2009, l'effectif salarié de la Société s'élève à 5 personnes (contre 6 au 31 décembre 2008) dont 1 cadre et 4 non cadres.

### **17.2 Participation et stock options**

Aucun mandataire social de la Société ne détient d'options de souscription ou d'achat d'actions. Les participations détenues par les mandataires sociaux dans le capital de la Société sont mentionnées au paragraphe 18.1 « Principaux actionnaires ».

### **17.3 Participation des salariés dans le capital de la Société**

Hormis David Zenou qui détient 500 actions, aucun autre salarié de la Société ne détient de participation ou d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société.

#### ***17.3.1 Accords de participation***

Il n'existe pas d'accord de participation.

#### ***17.3.2 Options de souscriptions d'actions***

Aucun plan d'options de souscription ou d'achat d'actions n'a été mis en place dans la Société.

## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société au 30 avril 2010 :

	30-avr-10				31-déc-09				31-déc-08				31-déc-07			
	Actions		Droits de vote		Actions		Droits de vote		Actions		Droits de vote		Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Hervé Giaoui	1 480 041	17,96%	1 480 041	17,96%	1 480 041	17,96%	1 480 041	17,96%	1 447 788	17,71%	1 447 788	17,70%	0	0,00%	0	0,00%
Financière HG *	729 322	8,85%	729 322	8,85%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>Total Hervé Giaoui</b>	<b>2 209 363</b>	<b>26,81%</b>	<b>2 209 363</b>	<b>26,81%</b>	<b>1 480 041</b>	<b>17,96%</b>	<b>1 480 041</b>	<b>17,96%</b>	<b>1 447 788</b>	<b>17,71%</b>	<b>1 447 788</b>	<b>17,70%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Luc Wormser	1 674 523	20,32%	1 674 523	20,32%	1 674 523	20,32%	1 674 523	20,32%	1 661 404	20,32%	1 661 404	20,32%	0	0,00%	0	0,00%
SAS Immogui	993 836	12,06%	993 836	12,06%	993 836	12,06%	993 836	12,06%	986 520	12,06%	986 520	12,06%	0	0,00%	0	0,00%
André Saada	956 753	11,61%	956 753	11,61%	956 753	11,61%	956 753	11,61%	949 373	11,61%	949 373	11,61%	0	0,00%	0	0,00%
SCBSM	846 227	10,27%	846 227	10,27%	1 575 549	19,12%	1 575 549	19,12%	1 458 644	17,84%	1 458 644	17,84%	429 638	85,93%	429 638	85,82%
Civen Investments SA	717 771	8,71%	717 771	8,71%	717 771	8,71%	717 771	8,71%	712 030	8,71%	712 030	8,71%	0	0,00%	0	0,00%
Foch Partners Luxembourg	527 430	6,40%	527 430	6,40%	527 430	6,40%	527 430	6,40%	527 430	6,45%	527 430	6,45%	0	0,00%	0	0,00%
Autre - Flottant	314 862	3,82%	314 862	3,82%	314 862	3,82%	314 862	3,82%	433 698	5,30%	434 305	5,31%	70 362	14,07%	70 969	14,18%
<b>Total</b>	<b>8 240 765</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 240 765</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 240 765</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 240 765</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 176 887</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 177 494</b>	<b>100,00%</b>	<b>500 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>500 607</b>	<b>100,00%</b>

Financière HG est une société de droit belge contrôlée à 99,9 par Hervé Giaoui.

Pour rappel, Hervé Giaoui, Luc Wormser, SAS Immogui, André Saada et Civen Investments SA sont administrateurs de Foncière Volta (cf rubrique 14.1 du présent document de référence)

#### Evolution récente de la répartition du capital :

- 26 février 2010 – Information AMF n°210C0203

Par courrier reçu le 25 février 2010, la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche SA (SCBSM - 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris), a déclaré avoir franchi en baisse, le 19 février 2010, les seuils de 15% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE VOLTA et détenir 846 227 actions FONCIERE VOLTA représentant autant de droits de vote, soit 10,27% du capital et des droits de vote de cette société (1).

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions FONCIERE VOLTA hors marché.

(1) Sur la base d'un capital composé de 8 240 765 actions représentant autant de droits de vote.

- 1<sup>er</sup> mars 2010 – Information AMF n°210C0210

1. Par courrier reçu le 25 février 2010, M. Hervé Giaoui, a déclaré avoir franchi en hausse, le 19 février 2010, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société Financière HG qu'il contrôle[1], les seuils de 20% et 25% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE VOLTA et détenir, directement et indirectement, 2 209 628 actions FONCIERE VOLTA représentant autant de droits de vote, soit 26,81% du capital et des droits de vote de cette société[2], répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
M.Hervé Giaoui	1 480 306	17,96
Financière HG	729 322	8,85
<b>Total M.Giaoui</b>	<b>2 209 628</b>	<b>26,81</b>

Par ailleurs, Financière HG a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 19 février 2010, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE VOLTA, et détenir individuellement 729 322 actions FONCIERE VOLTA représentant autant de droits de vote, soit 8,85% du capital et des droits de vote de cette société.

Ces franchissements de seuils résultent d'une acquisition d'actions FONCIERE VOLTA hors marché.

2. Par le même courrier, complété par un courrier reçu le 1er mars 2010, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Les modes de financement de l'acquisition et ses modalités : recours à un emprunt bancaire d'une durée de 4 ans remboursable « in fine ».

L'acquéreur, Financière HG, agit de concert avec Hervé Giaoui ; la société Financière HG étant détenue à 99,9 % par lui-même. Hervé Giaoui, président et actionnaire majoritaire de la société Financière HG, n'agit pas de concert avec d'autres actionnaires de FONCIERE VOLTA.

Il s'agissait pour lui d'un renforcement de son assise dans cette société immobilière à vocation patrimoniale, et cette stratégie d'acquisition de titres FONCIERE VOLTA pourra se poursuivre en fonction des opportunités.

M. Hervé Giaoui n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société.

Hervé Giaoui continuera à faire bénéficier à FONCIERE VOLTA de son expertise en matière immobilière, sans en modifier toutefois la stratégie actuelle.

Dans ce cadre, il n'existe aucun projet concret d'opérations telles que mentionnées au 6° de l'article 233-17 du règlement général.

Enfin, la société Financière HG n'a pas prêté de titres FONCIERE VOLTA et les titres sont détenus en pleine propriété.

Cette opération n'aura aucune conséquence sur le fonctionnement interne de la société, Hervé Giaoui étant déjà administrateur.»

[1] : société de droit belge contrôlée à 99,9% par M.Giaoui

[2] : Sur la base d'un capital composé de 8 240 765 actions représentant autant de droits de vote

## **18.2 Droit de vote des principaux actionnaires**

Hervé Giaoui, Luc Wormser, SAS Immogui, André SAADA, SCBSM, Civen Investments SA et Foch Partners Luxembourg ne disposent pas de droits de vote double.

## **18.3 Contrôle de la Société**

A la date du présent document, aucun actionnaire ne détient seul ou de concert le contrôle de la Société.

## **18.4 Accord pouvant entraîner le changement de contrôle**

Néant.

## 19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

### 19.1 Rapport spécial sur les conventions et engagements règlementés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2009

#### RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES RELEVANT DE L'ARTICLE L.225-38 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements règlementés.

#### ***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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice.

#### 1. Convention d'assistance conclue avec la société FOCH PARTNERS

Modalités : Votre Société a conclu le 5 janvier 2009 une convention aux termes de laquelle la société FOCH PARTNERS, actionnaire de votre Société, s'engage à fournir à votre Société une assistance juridique à la gestion et au développement du groupe.

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> avril 2009

Montant des prestations :

<b>Sociétés concernées</b>	<b>Nature de la convention</b>	<b>Montant en euros</b>
FOCH PARTNERS	Montant H.T inscrit dans les charges pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009	59.000 €

## 2. Convention d'assistance conclue avec la société FINANCIERE HG

Modalités : Votre Société a conclu le 2 janvier 2009 une convention aux termes de laquelle la Société Financière HG s'engage à fournir à votre Société une assistance en matière de gestion et de représentation dans le cadre du développement des activités de votre Société.

Administrateur concerné : Hervé GIAOUI, président de Financière HG

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 5 janvier 2009

Montant des prestations :

<b>Sociétés concernées</b>	<b>Nature de la convention</b>	<b>Montant en euros</b>
FINANCIERE HG	Montant H.T inscrit dans les charges pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009	125.000 €

## 3. Convention conclue avec la société MMG Conseils :

Modalités : Votre Société a conclu en date du 2 janvier 2009 une convention aux termes de laquelle elle confie à la société MMG Conseils une mission de développement et de représentation dans le cadre du développement de ses activités.

M.Yaacov GORSO est actionnaire d'une part de la société MMG Conseils et d'autre part des sociétés IMMOGUI et FOCH PARTNERS qui sont actionnaires de votre société.

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 2 janvier 2009

Montant des prestations :

<b>Sociétés concernées</b>	<b>Nature de la convention</b>	<b>Montant en euros</b>
MMG Conseils	Montant H.T inscrit dans les charges pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009	162.000 €

## 4. Acquisition de 61 parts de la Société Civile de Construction Vente ATK

Modalités : Votre Société a acquis 61 parts (soit 40,66% du capital) de la Société Civile de Construction Vente ATK auprès de la société FOCH PARTNERS, actionnaire de votre Société, pour un montant de 1.240.000 €uros.

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 30 avril 2009

## 5. Convention de transfert des salariés de WGS à VOLTA

Modalités : Suite aux opérations d'apport des titres de la Société WGS à votre Société, il a été convenu de transférer les contrats de travail de Madame VIAULE et de Monsieur ZENOU antérieurement salariés de WGS sur la société FONCIERE VOLTA à compter du 30 juin 2009. Par conséquent, la Société WGS a facturé à votre Société les coûts salariaux supportés par elle du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2009.

Administrateur concerné : Hervé Giaoui, président de WGS

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juin 2009

Montant des prestations :

<b>Sociétés concernées</b>	<b>Nature de la convention</b>	<b>Montant en euros</b>
WGS	Montant H.T inscrit dans les charges pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009	64 792,71 €

***Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice.***

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1. Convention de compte courant :

Administrateurs concernés:

Messieurs GIAOUI Hervé, WORMSER Luc et SAADA André

Modalités :

Aux termes de la dite convention, des avances en compte courant ont été consenties par les administrateurs concernés et ne font pas l'objet de rémunération.

2. Convention de compte courant :

Administrateur concerné:

SAS IMMOGUI représentée par Mme VATURI

Modalités :

Aux termes de la convention, une avance en compte courant a été consentie par l'administrateur concerné et fait l'objet d'une rémunération au taux d'intérêt de 4,81%.

<b>Sociétés concernées</b>	<b>Nature de la convention</b>	<b>Montant en euros</b>
IMMOGUI	Montant H.T inscrit dans les charges pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2009	52 838 €

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 30 avril 2010

**Les commissaires aux comptes**

**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Concept Audit&Associés**

Vincent Gaide

Laurence Leboucher

## 19.2 Autres points relatifs à des opérations avec des apparentés

1/ Des conventions de compte courant d'associés ont été conclues entre Foncière Volta et les administrateurs suivants : Hervé Giaoui, Luc Wormser, André Saada, Immogui et Civen Investments.

La rémunération de ces comptes courants correspond au taux d'intérêt fiscalement déductible à hauteur des sommes fiscalement déductibles par Foncière Volta. Les intérêts acquis chaque année et non payés seront capitalisés et porteront eux-mêmes intérêts au même taux.

Les cinq administrateurs peuvent demander le remboursement des comptes courants à tout moment.

Au 31 décembre 2009, les comptes courants créditeurs intérêts courus compris étaient respectivement de 4.888 K€ pour Luc Wormser, 2.223 K€ pour André Saada, 342 K€ pour Hervé Giaoui, 1.157 K€ pour Immogui et 970 K€ pour Civen Investments.

2/ Des actifs détenus par Foncière Volta à travers les filiales SARL Location Guadeloupe, SCI Belvédère, SNC Gourbeyre expansion, SCI Acajou, SARL Jalmar et SARL J Hoche sont loués totalement ou partiellement à des sociétés appartenant au groupe CAFOM ayant des mandataires sociaux communs avec ceux de Foncière Volta. Les loyers sont repris dans le tableau ci-dessous :

Société	Nature du contrat	Loyer 2009 HT	Prise d'effet	Fin de bail
SARL Location Guadeloupe	Bail commercial	558 K€	01/11/2007	31/10/2016
SNC Gourbeyre Expansion	Bail commercial	356 K€ 12 K€	01/10/2006 10/04/2008	30/09/2015 09/04/2017
SCI Acajou	Bail commercial	653 K€	17/10/2009	16/10/2018
SCI Belvédère	Bail commercial	542 K€ 50 K€	01/07/1995 10/04/2008	30/06/2013 09/04/2017
SARL Jalmar	Bail commercial	23 K€ 37 K€ 111 K€	01/01/2009 01/04/1997 01/04/2009	31/12/2018 31/03/2015 31/03/2018
Sarl J Hoche	Bail commercial	44 K€	01/07/2007	30/06/2016

Ces baux présentent des modalités identiques et présentent notamment les caractéristiques suivantes :

- ils sont conclus pour une durée de 9 ans,
- les loyers sont soumis à une indexation annuelle basée sur l'indice ICC
- le preneur du bail verse au bailleur un dépôt de garantie correspondant à mois de loyer.

3/ Foncière Volta à travers la filiale SARL J Hoche loue des bureaux à un de ses administrateurs SAS IMMOGUI

Société	Nature du contrat	Loyer actuel HT	Prise d'effet	Fin de bail
SARL J Hoche	Bail commercial	31 K€	01/07/2007	31/06/2016

Ce bail présente les mêmes caractéristiques que les baux présentés ci-dessus.

4/ Foncière Volta détient au travers de sa filiale SAS WGS, une participation de 58 % dans la société Union Europa Israël Investment Ltd. Les sociétés ou personnes suivantes ont également des relations avec Union Europa Israël Investment Ltd :

- Hoche Partners est également actionnaire d'Union Europa Israël Investment Ltd à hauteur de 30 % et son président, Jean Daniel Cohen, est administrateur de Foncière Volta (en tant que représentant de Civen Investments).
- Hervé Giaoui est administrateur d'Union Europa Israël Investment Ltd et actionnaire de Foncière Volta (26,81% directement et indirectement du capital et des droits de vote).

- David Zenou est administrateur d'Union Europa Israël Investment Ltd, président directeur général et actionnaire de Foncière Volta (500 titres détenus soit moins de 0,1% du capital et des droits de vote).

## **20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE**

### **20.1 Information financières historiques**

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes consolidés pro forma en normes IFRS de l'exercice clos au 31 décembre 2007 et le rapport des commissaires aux comptes associé tels que présentés en pages 114 à 143 et 144 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 18 février 2009 sous le numéro R.09-007 ;
- Les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2007 et le rapport des commissaires aux comptes associés tels que présentés en pages 101 à 113 et 152 à 153 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 18 février 2009 sous le numéro R.09-007.

### 20.1.1 Comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2008

#### BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2008	31/12/2007
<b>ACTIFS</b>			
Immeubles de placement	4,1	105 098	
Autres immobilisations corporelles	4,1	18	
Actifs financiers non courants	4,2	7 282	
<b>Actifs non courants</b>		<b>112 398</b>	
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	4,12,1	2 234	1 163
<b>Actifs courants</b>		<b>19 252</b>	<b>1 334</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>131 650</b>	<b>1 334</b>

**BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS**

<b>En milliers d'Euros</b>	<b>NOTES</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>PASSIF</b>			
Capital social	4,5	16 354	1 000
Réserves		27 358	224
Résultat net part du Groupe		-3 412	25
<b>Capitaux propres Groupe</b>		<b>40 300</b>	<b>1 249</b>
Interêts minoritaires			
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>40 300</b>	<b>1 249</b>
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	4,9		
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>81 801</b>	
Dettes fournisseurs	4,12	1 346	85
Autres dettes courantes	4,12	3 338	
Passif financiers courants	4,12	4 864	
<b>Total des passifs courants</b>		<b>9 548</b>	<b>85</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>131 650</b>	<b>1 334</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	Notes	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
<b>Revenus locatifs</b>	4,9	<b>5 495</b>	
Autres produits d'exploitation		43	2
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>		<b>5 538</b>	<b>2</b>
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
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>2 718</b>	<b>-80</b>
Autres produits		843	99
Autres charges		-193	
Résultat sur vente d'immeuble de placement		-290	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL avant impact de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>3 078</b>	<b>19</b>
Résultat sur cession d'immeuble		3 099	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4,1	-5 936	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>241</b>	<b>19</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4,10		7
Intérêts et charges assimilées	4,10	-3 633	
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>		<b>-3 633</b>	<b>7</b>
Autres produits financiers		313	
Autres charges financières		-343	
Dépréciation des titres disponible à la vente	4,2	-3 221	
<b>Autres produits et charges financières</b>		<b>-3 251</b>	
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>-6 643</b>	<b>26</b>
Charges d'impôts	4,11	3 230	
<b>RESULTAT</b>		<b>-3 413</b>	<b>26</b>
<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
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	<b>1 000</b>	<b>-247</b>	<b>470</b>	<b>1 223</b>
Résultat net de l'exercice		25		25
Affectation du résultat		247	-247	
<b>Capitaux propres au 31/12/2007 audité</b>	<b>1 000</b>	<b>25</b>	<b>223</b>	<b>1 248</b>
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
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>16 353</b>	<b>-3 412</b>	<b>27 359</b>	<b>40 300</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u></b>			
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-3 412</b>	<b>25</b>
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
cout de l'endettement financier net		3 975	
Charges d'impôts		-2 898	
<b>Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts</b>		<b>6 189</b>	<b>327</b>
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4,12	2 532	1 411
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>8 722</b>	<b>1 738</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>			
Acquisition d'immobilisations		-9 653	
Cessions d'immobilisations		496	678
Incidence des variations de périmètre		-7 654	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-16 811</b>	<b>678</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u></b>			
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	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>7 922</b>	<b>-840</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	4,12	<b>-166</b>	<b>1 576</b>
<b>Incidence des variations de cours de devises</b>			
<b>Trésorerie nette en début d'exercice</b>		<b>1 162</b>	<b>-414</b>
<b>Trésorerie nette à la fin de l'exercice</b>		<b>996</b>	<b>1 162</b>

## 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. Ecart d'acquisition et regroupement d'entreprises

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 coût 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 normales. 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 des 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 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 considéré comme prolongé ou importante, il s'agit d'une dépréciation enregistré 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.

## 2.9.2 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.

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.

## 2.10. 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 HOICHE (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 1<sup>er</sup> 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
<b>Solde au 1er janvier 2007</b>			
Acquisition et dépenses capitalisées			
Cessions/ Transfert			
Variation de périmètre			
Acquisitions			
Résultat des ajustements à la juste valeur			
<b>Solde au 31 décembre 2007</b>			
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
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>105 098</b>	<b>18</b>	<b>105 116</b>

### Détail des immeubles de placement par nature

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

#### 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
<b>Montant initial au 1/1/07</b>	-	-	-	-	-	-
Provision						-
Variations de périmètre						-
Acquisition						-
Diminution						-
Variation de la juste valeur						-
<b>Valeur nette au 31/12/07</b>	-	-	-	-	-	-
Acquisition	217	2 105	6 035	10	68	2 322
Apports		2 067				8 180
Diminution						-
Variation de la juste valeur			- 3 221			- 3 221
<b>Valeur nette au 31/12/2008</b>	<b>217</b>	<b>4 172</b>	<b>2 814</b>	<b>10</b>	<b>68</b>	<b>7 281</b>

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			<b>217</b>	<b>217</b>		

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		<b>1 174</b>	<b>2 105</b>		<b>3 279</b>

#### 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	
<b>Stocks</b>	<b>12 098</b>		<b>12 098</b>	

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
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>4 919</b>		<b>4 919</b>	<b>172</b>	<b>4 747</b>

#### 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 940 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
<b>Provisions au 1/1/2007</b>					
Entrée de périmètre					
Dotations					
Provisions utilisées					
Provisions non utilisées					
<b>Provisions au 31/12/07</b>					
Entrée de périmètre		998	998		998
Dotations					
Provisions utilisées		633	633		633
Provisions non utilisées					
<b>Provisions au 31/12/08</b>		<b>365</b>	<b>365</b>		<b>365</b>

Une provision de 913 K€ apporté au 1<sup>er</sup> 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
<b>Impôts différés</b>		<b>10 268</b>	<b>-2 898</b>	<b>7 371</b>

#### 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	
<b>Dettes financières</b>	<b>77 692</b>	<b>3 626</b>	<b>32 033</b>	<b>42 033</b>	
Ligne de crédit	1 238	1 238			
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>78 930</b>	<b>4 864</b>	<b>32 033</b>	<b>42 033</b>	
(*) Dont crédit bail	175	42	133		

#### Tableau de variation des dettes financières et autres dettes :

	Capital restant dû		Emission d'emprunt 2008	Autres variations	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
<b>Dettes non courantes</b>		<b>59 164</b>	<b>35 176</b>		<b>20 274</b>	<b>74 066</b>
Autres dettes financières						
Emprunts portant interet (courant)		3 788	198		402	3 583
Emprunts sur crédit bail		80			38	42
Découverts bancaires		10 494		-9 256		1 238
<b>Dettes courantes</b>		<b>14 362</b>	<b>198</b>	<b>-9 256</b>	<b>440</b>	<b>4 864</b>
<b>Total</b>		<b>73 526</b>	<b>35 374</b>	<b>-9 256</b>	<b>20 714</b>	<b>78 930</b>
<b>Variation des dettes financières</b>				<b>14 661</b>		
Variation des emprunts et dettes financières			22 155			
Variation des comptes courants			-7 494			

Ratio Loan To Value (LTV)

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Immeubles de placement	105 098	
Actifs financiers non courants	7 282	
Stocks	12 097	
<b>TOTAL</b>	<b>124 477</b>	
Autres dettes financières (1)	10 967	
Emprunts portant intérêts	65 031	
<b>TOTAL</b>	<b>75 003</b>	
<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 refacturés

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

Ratio ICR = loyer net consolidé / charge d'intérêts

	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
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

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

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

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couvertur e	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 69k€	

#### 4.11 Impôts sur les bénéfices 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	
<b>Charges d'impôts globale</b>	<b>-3 232</b>	
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>-6 642</b>	
<b>Taux d'impôts effectif moyen</b>	<b>48,66%</b>	<b>NA</b>

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%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>- 2 214</b>	<b>-</b>
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		
<b>Charges (produits) d'impôt comptabilisés</b>	<b>- 3 230</b>	<b>-</b>

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.

4.12 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
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>2 233</b>	<b>-</b>	<b>2 233</b>	<b>1 163</b>	<b>-</b>	<b>1 163</b>
Découvert bancaire	1 238		1 238			-
<b>Trésorerie nette</b>	<b>995</b>	<b>-</b>	<b>995</b>	<b>1 163</b>	<b>-</b>	<b>1 163</b>

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
<b>Actifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>17 017</b>	<b>-</b>	<b>17 017</b>	<b>172</b>	<b>-</b>	<b>172</b>
Reclassement			-			
Impact changement de			-			
Juste valeur terrains foncier			-			
<b>Actifs courants liés à l'exploitation corrigé</b>	<b>17 017</b>	<b>-</b>	<b>17 017</b>	<b>172</b>	<b>-</b>	<b>172</b>
Fournisseurs	1 346		1 346	85		85
Dettes fiscales et sociales	595		595			-
Autres dettes	2 743		2 743			-
<b>Passifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>4 684</b>	<b>-</b>	<b>4 684</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>85</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>			<b>12 333</b>			<b>87</b>
<b>Variation du Besoin en Fonds de Roulement</b>						<b>12 246</b>
dont BFR apporté						14 778
<b>Variation du Besoin en Fonds de Roulement (impact TFT)</b>						<b>- 2 532</b>

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

**TRESORERIE NETTE APPORTEE**

Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 840
Découvert bancaire	-10 494
<b>Trésorerie nette</b>	<b>-7 654</b>

**IMPACT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT**

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

<b>Passifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>8 556</b>
---	--------------

<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>14 778</b>
-------------------------------------	---------------

b Résultat par action :

<b>Résultat de base</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Résultat net revenant aux actionnaires de la société (en K€)	-3 412	25
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	8 176 887	8 176 887
Actions auto détenues		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	<b>8 176 887</b>	<b>8 176 887</b>
<b>Résultat net par action (euro)</b>	<b>-0,42</b>	<b>0,00</b>

<b>Résultat dilué par action (euro)</b>	<b>-0,42</b>	<b>0,00</b>
---	--------------	-------------

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

c Effectifs:

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

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

- Informations par zone géographique

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

e 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.
SCI SAINT MARTIN	BANQUE FORTIS	2023	3,315K€	Amortissable	3,245K€	Affectation hypothécaire à hauteur du montant des deux prêts + accessoires évalués à 20 %.
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€
SAS WGS	BANQUE PALATINE		11,000K€	In fine	11,000K€	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 Santo Spirito 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'actionariat (maintien de l'actionariat 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
<b>TOTAL</b>			<b>51,000K€</b>		<b>46,710K€</b>	

SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2008	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
<b>TOTAL</b>			<b>51,000K€</b>		<b>46,710K€</b>	
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
<b>TOTAL</b>			<b>70,724K€</b>		<b>62,669K€</b>	

f Partie liée

i. Rémunération des dirigeants.

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

ii. 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€.

## 21 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

<b>En milliers d'Euros</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>ACTIFS</b>		
Immeubles de placement	105 098	106 898
Autres immobilisations corporelles	18	53
Actifs financiers non courants	7 282	7 223
<b>Actifs non courants</b>	<b>112 398</b>	<b>114 174</b>
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
<b>Actifs courants</b>	<b>19 252</b>	<b>19 554</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>131 650</b>	<b>133 728</b>

## BILAN CONSOLIDE PASSIF

En milliers d'Euros	31/12/2008	31/12/2007
<b>PASSIF</b>		
Capital social	16 354	1 000
Réserves	31 065	40 161
Résultat net part du Groupe	-7 119	7 035
<b>Capitaux propres Groupe</b>	<b>40 300</b>	<b>48 196</b>
Interêts minoritaires		440
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>40 300</b>	<b>48 636</b>
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
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>81 801</b>	<b>70 207</b>
Dettes fournisseurs	1 346	1 469
Autres dettes courantes	3 338	4 308
Passif financiers courants	4 864	9 108
<b>Total des passifs courants</b>	<b>9 548</b>	<b>14 885</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>131 650</b>	<b>133 728</b>

## 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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>5 495</b>	<b>1 537</b>	<b>7 032</b>	<b>5 973</b>
Autres produits d'exploitation	43	87	130	
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>5 538</b>	<b>1 624</b>	<b>7 162</b>	<b>5 973</b>
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
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>2 718</b>	<b>-1 192</b>	<b>1 526</b>	<b>917</b>
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
<b>RESULTAT OPERATIONNEL avant impact de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>3 078</b>	<b>-1 728</b>	<b>1 350</b>	<b>1 211</b>
Résultat sur cession d'actif	3 099		3 099	
Cession minoritaires			-137	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5 936	-426	-6 362	12 117
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>241</b>	<b>-2 154</b>	<b>-2 050</b>	<b>13 328</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie				123
Intérêts et charges assimilées	-3 633	-780	-4 413	-3 432
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-3 633</b>	<b>-780</b>	<b>-4 413</b>	<b>-3 309</b>
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
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>-3 251</b>	<b>-807</b>	<b>-4 058</b>	<b>1 730</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-6 643</b>	<b>-3 741</b>	<b>-10 521</b>	<b>11 749</b>
Charges d'impôts	3 230	173	3 403	-3 592
<b>RESULTAT</b>	<b>-3 413</b>	<b>-3 568</b>	<b>-7 118</b>	<b>8 157</b>
<i>dont :</i>				
- part du Groupe	-3 231	-3 542	-6 910	8 029
- part des minoritaires	-182	-26	-208	128

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

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

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

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

## **20.1.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 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 et informations spécifiques prévues par la loi.

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

### 1. Opinion sur les comptes annuels

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 annuels 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 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.

### 2. 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 application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de 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 exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. Vérification 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 cessation 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 communiquées 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*

## **20.2 Informations financières pro forma**

Non applicable

## 20.3 Comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2009

### ACTIF

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>ACTIFS</b>				
Ecart d'acquisition	4.1	1 167		
Immeubles de placement	4.2	114 573	105 098	
Autres immobilisations corporelles	4.3	106	18	
Titres mis en équivalence	4.4	3 890		
Actifs financiers non courants	4.5	2 925	7 282	
<b>Actifs non courants</b>		<b>122 661</b>	<b>112 398</b>	
Stock	4.6	12 098	12 098	
Créances clients et comptes rattachés	4.7	1 135	1 072	
Autres créances	4.7	2 609	3 848	171
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.15	1 408	2 234	1 163
<b>Actifs courants</b>		<b>17 250</b>	<b>19 252</b>	<b>1 334</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>139 911</b>	<b>131 650</b>	<b>1 334</b>

### PASSIF

En milliers d'Euros	NOTES	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>PASSIF</b>				
Capital social	4.8	16 482	16 354	1 000
Réserves		23 499	27 358	224
Résultat net part du Groupe		-1 875	-3 412	25
<b>Capitaux propres Groupe</b>		<b>38 106</b>	<b>40 300</b>	<b>1 249</b>
Interêts minoritaires				
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>38 106</b>	<b>40 300</b>	<b>1 249</b>
Provisions non courantes	4.9	528	365	
Passif financier non courant	4.11	76 508	74 066	
Passifs d'impôts différés	4.10	6 834	7 370	
Autres dettes non courantes	4.11	1 583		
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>85 453</b>	<b>81 801</b>	
Dettes fournisseurs	4.15	1 727	1 346	85
Autres dettes courantes	4.15	4 030	3 338	
Passif financiers courants	4.11	10 594	4 864	
<b>Total des passifs courants</b>		<b>16 351</b>	<b>9 548</b>	<b>85</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>139 911</b>	<b>131 650</b>	<b>1 334</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	Notes	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Revenus locatifs</b>	4.12	<b>7 658</b>	<b>5 495</b>	
Autres produits d'exploitation			43	2
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>		<b>7 658</b>	<b>5 538</b>	<b>2</b>
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement		-1 583	-962	
Travaux sur immeubles de placements		-413	-308	
Autres charges d'exploitation		-1 540	-1 549	-82
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>4 122</b>	<b>2 719</b>	<b>-80</b>
Autres produits		228	843	99
Autres charges		-876	-193	
Résultat sur vente d'immeuble de placement		131	-290	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL avant impact de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>3 605</b>	<b>3 079</b>	<b>19</b>
Résultat sur cession d'immeuble			3 099	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.2	-3 253	-5 936	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>352</b>	<b>242</b>	<b>19</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.13			7
Intérêts et charges assimilées	4.13	-2 424	-3 633	
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>		<b>-2 424</b>	<b>-3 633</b>	<b>7</b>
Autres produits financiers		181	313	
Autres charges financières		-35	-343	
Résultat sur cessions d'actifs financiers		-618		
Dépréciation des titres disponibles à la vente	4.4		-3 221	
<b>Autres produits et charges financières</b>		<b>-472</b>	<b>-3 251</b>	
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>-2 544</b>	<b>-6 642</b>	<b>26</b>
Charges d'impôts	4.14	537	3 230	
<b>RESULTAT</b>		<b>-2 007</b>	<b>-3 412</b>	<b>26</b>
<i>dont :</i>				
- part du Groupe		-1 874	-3 230	26
- part des minoritaires		-133	-182	
Résultat de base par actions	-	0,25	-	0,42
Résultat dilué par actions	-	0,25	-	0,42

## ETAT GLOBAL DES GAINS ET PERTE CONSOLIDES

en milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>-2 008</b>	<b>-3 412</b>
Ecart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		
Reprise de dépréciation des titres disponible à la vente	1 021	
Réévaluations des immobilisations nettes d'impôts		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>-987</b>	<b>-3 412</b>
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part de Groupe	-987	-3 412
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres - part des minoritaires		
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-987</b>	<b>-3 412</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>	<b>1 000</b>	<b>25</b>	<b>223</b>	<b>1 248</b>
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
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>16 353</b>	<b>-3 412</b>	<b>27 359</b>	<b>40 300</b>
Distribution de dividende			-634	-634
Résultat net de l'exercice		-2 008		-2 008
Affectation du résultat		3 412	-3 412	
Augmentation de capital	128		-128	
Reprise de dépréciation des titres disponible à la vente			1 021	1 021
Intégration d'une société antérieurement détenue			-452	-452
Titres d'auto contrôle			-121	-121
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>16 481</b>	<b>-2 008</b>	<b>23 633</b>	<b>38 106</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES**

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u></b>				
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-2 008</b>	<b>-3 412</b>	<b>25</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie				
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4,2	3 253	5 936	
Variation de juste valeur des titres de placement	4,3		3 221	
Plus value de cession immeuble de placement		-131		376
Moins value de cession financières		618		
Variation des provisions net de reprises		186	-633	-74
<b>Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts</b>		<b>1 918</b>	<b>5 112</b>	<b>327</b>
cout de l'endettement financier net		2 423	3 975	
Charges d'impôts		-537	-2 898	
<b>Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts</b>		<b>3 804</b>	<b>6 189</b>	<b>327</b>
Impôts versés				
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4,14.3	3 463	2 532	1 411
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>7 267</b>	<b>8 722</b>	<b>1 738</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>				
Acquisition d'immobilisations		-6 828	-9 653	
Cessions d'immobilisations		2 363	496	678
Incidence des variations de périmètre	4.15.1	-1 271	-7 654	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-5 736</b>	<b>-16 811</b>	<b>678</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMEI</u></b>				
Dividendes versés		-634		
Variations des emprunts	4.11.2	-775	22 154	-840
Variation des capitaux propres		-129	-2 762	
Intérêts financiers versés		-2 424	-3 976	
Ventes (rachats des actions propres)		-121		
Autres produits et charges financières				
Variations des comptes courants		287	-7 494	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-3 796</b>	<b>7 922</b>	<b>-840</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>	4.15.2	<b>-2 265</b>	<b>-166</b>	<b>1 576</b>
<b>Incidence des variations de cours de devises</b>				
<b>Trésorerie nette en début d'exercice</b>		<b>996</b>	<b>1 162</b>	<b>-414</b>
<b>Trésorerie nette à la fin de l'exercice</b>		<b>-1 269</b>	<b>996</b>	<b>1 162</b>

## 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 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 au 31 décembre 2009 couvrent une période de 12 mois et ont été établis sur la base des comptes sociaux des filiales arrêtés au 31 décembre 2009.

Les comptes consolidés comparatifs couvrent une période de 12 mois bien que l'essentiel de l'activité couvre une période de 9 mois, suite aux apports des sociétés WGS, Saint Martin et Criquet à la société Foncière Volta en date du 4 avril 2008.

A titre indicatif, la société communique un comparatif de 12 mois dans la note annexe relative aux informations pro forma.

Les comptes au 31 décembre 2009 ont été établis le 23 avril 2010 sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Le Groupe Foncière VOLTA a acquis :

- Les titres de la société ATK pour un montant de 1 240 K€ représentant 40% du capital. La société ATK détient une promesse d'acquisition d'un terrain à Levallois Perret (92) situé aux 30-32 rue Kléber et 83 rue Danton.  
Une demande de permis de Construire a été déposée et est en cours d'instruction, portant sur un programme de 105 logements et 127 parkings pour 9.284 m<sup>2</sup> SHON et 7.613 m<sup>2</sup> habitables.
- Le 17 décembre 2009, Foncière VOLTA a fait l'acquisition de 30 % du capital de la Société UNION EUROPA ISRAEL, dont elle détenait déjà 28 % à travers sa filiale WGS, récupérant par la-même le contrôle de la structure. La Société UEI est une société de développement de programmes immobiliers en ISRAEL, et le Groupe, au vu des leviers de croissance importants des différents programmes a décidé de se renforcer et de lui permettre de mener à bien les projets en cours. L'exercice clos au 31 décembre marque l'intégration dans le périmètre de consolidation du Groupe Foncière VOTLA de la Société UEI

Le Groupe Foncière VOLTA a pris part à la création de :

La société SEMDEMA société d'économie mixte localisée en Guyane, pour une participation de 34 K€ soit 15 % du capital de la société. L'objet de cette société est le développement économique de la commune de MATOURY en Guyane, la conduite et la réalisation de tout projet d'équipement industriel et commercial, la création et la gestion de toutes zones d'activités économiques aussi bien sur le territoire de la Commune que partout où son intérêt la conduira. Elle a été créée le 19 novembre 2009 et n'a pas encore démarré son activité.

La société SODRIM, SAS au capital de 250.000 €, dont l'activité réside dans le développement de programmes immobiliers résidentiels en région parisienne. La société Foncière Volta en détient 45 %.

## **Note 2. Principes et méthodes comptables**

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de la Société Foncière Volta ont été préparés conformément au référentiel IFRS tels qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leur interprétation (SIC et IFRIC).

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2009 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008, à l'exception des changements cités ci-dessous.

Nouvelles normes ou interprétations appliquées au 31 décembre 2009 :

IAS 1 révisée : Présentation des états financiers : les principaux changements par rapport à la version précédente d'IAS 1 sont les suivants :

L'état Financier « Bilan » est désormais appelé « état de la situation financière ».

IAS 1 révisée requiert notamment que, (i) les produits et charges comptabilisés doivent être présentés dans un état unique (état du résultat global) ou dans deux états (un compte de résultat séparé et un état détaillant les autres éléments du résultat global), (ii) le résultat global total doit être présenté dans les états financiers. Le groupe Foncière Volta a opté pour la présentation d'un état unique : l'état du résultat global.

Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2008 notamment concernant IAS 40/IAS 16 : Les immeubles en construction doivent être évalués selon le modèle de la juste valeur si ce modèle est retenu par la société pour l'ensemble des immeubles de placement. La révision de la norme IAS 40 au 1er janvier 2009, entraîne un reclassement des immeubles en cours de construction et de restructuration vers les immeubles de placement.

### **Autres nouvelles normes, révisions et interprétations publiées et appliquées par le groupe mais sans effet significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009 :**

- IFRS 8 : Secteurs Opérationnels : Les informations publiées par une entité doivent permettre aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer : la nature et l'impact financier des activités dans lesquelles l'entité est engagée et l'environnement économique dans lequel l'entité évolue.  
La nouvelle norme ne nécessite pas de changement des segments (répartition géographique et par nature de biens).
- Version révisée de IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » : Conditions d'acquisition des droits et annulations.
- Version révisée de IAS 23 « Coûts d'emprunts » - Les coûts d'emprunt relatifs à l'acquisition, la construction ou la production d'actifs « qualifiés » sont obligatoirement intégrés au coût de l'actif lié hormis pour les actifs évalués à la juste valeur. L'application de la version révisée d'IAS 23 n'a pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2009.
- Amendement IAS 32 et IAS 1 - Amendement relatif aux Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation.
- Amendement IFRS 1 et IAS 27 - Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée.
- IFRIC 11 (Transactions au sein d'un groupe).

**Par ailleurs, les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application facultative ou non encore adoptés par l'union européenne au 31 décembre 2009 ou n'ont pas été appliqués par le groupe :**

- la version révisée d'IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » ainsi que la version amendée d'IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels ». Ces nouvelles dispositions ont été approuvées par l'Union Européenne le 3 juin 2009 et sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009.
- Amendement IAS 39 « Expositions éligibles à la comptabilité de couverture ».
- Amendement IFRS 7 « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ».
- Amendements à IFRIC 9 et IAS 39 « Dérivés incorporés ».
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » publiée par l'IASB le 27 novembre 2008, approuvée par l'Union Européenne le 26 novembre 2009 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. IFRIC 17 s'applique aux distributions en nature réalisées par une entité à ses actionnaires. Le Groupe n'a pas réalisé, à ce jour, de telles opérations.
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part des clients » publiée par l'IASB le 29 janvier 2009 approuvée par l'Union Européenne le 27 novembre 2009 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. IFRIC 18 s'applique à la comptabilisation des transferts d'immobilisations corporelles par des entités qui reçoivent de tels transferts par leurs clients.
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier »,
- Les états financiers au 31 décembre 2009 comprennent à titre comparatif le compte de résultat et le bilan au 31 décembre 2008.

## **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 résultant de report déficitaire est appréciée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de 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 2009.

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.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, les actifs acquis, les passifs et les passifs éventuels sont évalués à leur juste valeur conformément aux prescriptions de la norme IFRS 3.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les Goodwill et les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéfinie font l'objet d'un test de perte de valeur, conformément aux dispositions de la norme IAS 36 "Dépréciation des actifs", au moins une fois par an ou plus fréquemment s'il existe des indices de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

## **2.5. Immeubles de placement**

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe Foncière Volta a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

A compter du 1er janvier 2009, les immeubles acquis pour être restructurés en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont comptabilisés, conformément à l'IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice. La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

### **Méthodologie d'expertise**

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2009 par DTZ, BNP PARIBAS Real Estate et HAUSHNER and Co.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Foncière Volta choisit ses experts dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;

l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.» Aussi, l'expertise du patrimoine de Foncière Volta est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous:

- BNP Paribas Real Estate Valuation: 75%
- DTZ :15%
- HAUSHNER and Co : 10%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par nos cabinets d'experts.

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non facturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

- la méthode de l'actualisation des cash flows futurs :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de marché d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent

compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes et d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux, puis d'une hypothèse de vente à horizon 10 ans. Ces valeurs ont ensuite été minorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6.2%.

## **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 reclassés en actifs non courants et demeurent 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 charges 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 IFRS 7.

## **2.10. 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 considéré comme prolongé ou importante, il s'agit d'une dépréciation enregistré par le compte de résultat. La reprise sur provision est comptabilisée par capitaux propres.

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.

## **2.11. 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.

## **2.12. 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.

Les emprunts sont classés en passifs non courants 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.

## **2.13. 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.

## **2.14. 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.

## **2.15. 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.

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

Compte tenu de l'ancienneté des salariés et de la structure (2ans), il n'a pas été constaté de passif lié aux indemnités de départ à la retraite.

## **2.16. 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.

## **2.17. 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'impôts 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'impôts différés 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.

## **2.18. 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.

## **2.19. 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.

## **2.20. 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.

## **2.21. Information sectorielle (IFRS 8)**

Cette norme requiert une nouvelle présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par immeuble dont aucune ne représente plus de 10% des agrégats qui doivent être présentés. Il a été décidé de regrouper les informations relatives à ces immeubles selon les mêmes modalités que l'exercice précédent, ainsi les principaux secteurs d'activité résultants de ce regroupement sont les suivantes :

- Immobiliers locatifs à usage
  - Entrepôts
  - Commerce
  - Habitation
  - Mixte
- Répartition géographique
  - Paris
  - Région Parisienne
  - DOM

## 2.22. 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.

## 2.23. Méthode de conversion

Les transactions en devises étrangères sont converties en euros en appliquant le cours de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passif monétaires libellés en devises étrangères à la date de clôture sont convertis en cours de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui résultent de ces opérations sont comptabilisées en produits et en charges. Ce traitement n'a pas d'impact sur la période car l'intégration de la société Union Europa Israël a été réalisée au 17 décembre 2009.

	<b>Taux clôture</b>	<b>Taux moyen</b>	<b>Taux ouverture</b>
NILS - Israël	5,44423	5,43365	5,34176

## PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 3.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIETE	RCS	méthode de consolidation	% contrôle		% intérêt	
			31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
SA VOLTA	338 620 834		société mère		société mère	
SAS WGS	438 260 143	IG	100	100	100	100
SCI CHARONNE (1)	484 487 772	IG	100	100	100	100
SCI ANATOLE (1)	488 560 038	IG	100	100	100	100
SCI LOUISE MICHEL (1)	490 629 490	IG	80	80	80	80
SARL J HOCHÉ (1)	491 993 093	IG	100	100	100	100
SNC PARIS PERIPH (1)	330 232 315	IG	85	85	85	85
SCI ANF (1)	493 310 452	IG	100	100	100	100
SCI IMMOSEINE (1)	482 654 068	IP	50	50	50	50
SCI PRIVILEGE (1) (4)	432 938 439	IG	50	50	50	50
SCI CRIQUET	450 039 110	IG	100	100	100	100
SCI St MARTIN DU ROY	451 017 446	IG	100	100	100	100
SCI SENART (1) (3)	410 546 378	IG	100	100	100	100
SCI PARIS 16 (1) (3)	429 215 148	IG	100	100	100	100
SCI KLEBER CIMAROSA (1) (3)	423 424 571	IG	100	100	100	100
SCI BELVEDERE (1)	389 961 962	IG	100	100	100	100
SNC GOURBEYRE (1)	382 181 204	IG	100	100	100	100
SCI ACAJOU (1)	409 079 605	IG	100	100	100	100
SARL LOC GUADELOUPE (1)	340 145 275	IG	100	100	100	100
SARL JALMAR (2)	303 150 353	IG	100	100	100	100
SA UEI		IG	58	28	52,2	25,2
SCI ATK	303 150 353	MEE	40	40		
SCI BAUMAR	500 975 511	MEE	42,5	42,5		

(1) Filiale de la SAS WGS

IG : Intégration Globale

(2) Filiale de la SARL LOC GUADELOUPE

IP : Intégration proportionnelle

(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 23 sociétés au 31 décembre 2009.

#### - Intégration d'Union Europa Israël :

La société WGS a participé à la création de la société Union Europa Israël à hauteur de 28% fin 2007. Au 31 décembre 2008, 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 figuraient au bilan pour une valeur de 217 K€ ne serait pas intégrée au 31 décembre 2008.

Au cours de la période, le Groupe a eu l'opportunité d'acquérir un lot complémentaire de 30% des actions de la société Union Europ Israël le 17 décembre 2009.

Le Groupe détient ainsi au 31 décembre 2009, 58% des actions de cette société qui a été consolidée selon la méthode de l'intégration globale. Conformément aux règles comptables IFRS 3 (le Groupe n'ayant pas opté pour l'anticipation d'IFRS 3 révisée), la différence entre la valeur des titres antérieurement détenus et la quote-part correspondante de capitaux propres négatifs a été portée en capitaux propres.

La quote-part de 30% ayant permis d'acquérir le contrôle de la société en 2009 a donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition de 1 167 K€.

Vu la proximité entre la date de prise de contrôle et la date de clôture, il a été décidé de ne pas prendre de résultat au titre de l'exercice 2009 pour la Société Union Europa Israël dans les comptes consolidés.

- **Mise en équivalence des sociétés ATK et BAUMAR :**

La société ATK détient une promesse d'acquisition d'un terrain à Levallois Perret (92) situé aux 30-32 rue Kléber et 83 rue Danton. Une demande de permis de Construire a été déposée et est en cours d'instruction, portant sur un programme de 105 logements et 127 parkings pour 9.284 m<sup>2</sup> SHON et 7.613 m<sup>2</sup> habitables.

La société Baumar a pour objet l'acquisition d'un terrain à bâtir situé à Levallois Perret dans la ZAC Collange, dont les différents espaces destinés à l'habitation, à des bureaux, des jardins et des espaces publics sont en voie de devenir définitif. Le projet consiste en la construction, après démolition des bâtiments existants, d'un programme immobilier comportant plusieurs immeubles d'habitation en accession libre, en plusieurs tranches, représentant une SHON d'environ 27.000 m<sup>2</sup>.

Ces deux sociétés ont été mises en équivalence dans la mesure où le Groupe Foncière Volta n'en détient pas le contrôle et où un autre actionnaire détient une part de titres supérieure à celle de Foncière Volta.

- **Non consolidation de la société SODRIM :**

La société SODRIM n'est pas intégrée en consolidation en raison de son absence de caractère matériel à la clôture. Cette société, au 31 décembre 2009 est en cours d'immatriculation.

### **Note 3. Notes relatives au bilan et au compte de résultat**

#### **4.1 Ecart d'acquisition**

<b>Valeurs brutes En milliers d'euros</b>	<b>Union Europa Israel</b>
Situation nette acquise	- 657
% acquis	30%
Prix d'acquisition	969
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>1 167</b>

La Société UEI, contrôlée à 58 % par Foncière Volta, porte notamment sur un programme de développement d'une tour de bureaux de 12.000 m<sup>2</sup> et 250 places de parkings en sous sol. L'emprise foncière de 3.872 m<sup>2</sup> se situe à Tel-Aviv, Capitale d'Israël, dans le quartier High Tech, au nord est de la ville. Le Permis de Construire est en cours d'instruction à la clôture.

L'écart d'acquisition est relatif à a la quote part d'Union Europa Israël acquis le 17 décembre 2009.

Dans la mesure où les capitaux propres d'UEI correspondent à la juste valeur de ses immeubles de placement telle que déterminée selon le modèle de la juste valeur de la norme IAS 40, l'écart d'acquisition ainsi déterminé porte sur des éléments liés aux immeubles de placement qui ne peuvent être valorisés par les experts.

Selon les modalités d'IAS 40, il s'agit des éléments incorporels correspondants au travail d'asset management réalisé par UEI pour valoriser son patrimoine dans le cadre de son développement, essentiellement sur le projet des tours Wallenberg (Définition des projets architecturaux, dossier de permis de construire en instance de dépôt, travaux de commercialisation déjà entrepris, obtention de financement)

L'unité génératrice de trésorerie permettant de justifier la valeur de ce goodwill correspond aux tours Wallenberg, dont la valeur d'utilité est justifiée par les flux de trésorerie futurs générés par ses actifs.

#### 4.2 Immeubles de placement :

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immeubles de placement
<b>Solde au 01 janvier 2008</b>	
Acquisition et dépenses capitalisées	9 706
Cessions/ Transfert	
Apport	101 328
Résultat des ajustements à la juste valeur	-5 936
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>105 098</b>
Acquisition et dépenses capitalisées	1 138
Cessions	-123
Opération sans flux de décaissement	53
Dotations	
Variation de périmètre	11 660
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-3 253
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>114 573</b>

#### Détail des immeubles de placement par nature

En milliers d'euros	Bureaux	commerce	Entrepôts	habitation	usage mixte	TOTAL
<b>Solde au 01 avril 2008</b>	<b>33 385</b>	<b>20 522</b>	<b>19 385</b>	<b>7 796</b>	<b>20 239</b>	<b>101 328</b>
Acquisition			9 706			<b>9 706</b>
Variation juste valeur	- 4 910	- 7	- 1 009	- 201	191	- <b>5 936</b>
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>28 475</b>	<b>20 515</b>	<b>28 082</b>	<b>7 595</b>	<b>20 430</b>	<b>105 098</b>
Acquisition et dépenses capitalisées	49	48		23	1 017	<b>1 137</b>
Cessions/ Transfert				- 123	53	- <b>70</b>
Variation de périmètre	8 677				2 983	<b>11 660</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 2 371	196	- 283	- 220	- 575	- <b>3 253</b>
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>34 831</b>	<b>20 759</b>	<b>27 799</b>	<b>7 275</b>	<b>23 908</b>	<b>114 573</b>

#### 4.3 Immobilisations corporelles

Valeurs brutes En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles
<b>Solde au 01 janvier 2008</b>	
Acquisition et dépenses capitalisées	
Cessions/ Transfert	-35
Apport	53
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>18</b>
Acquisition et dépenses capitalisées	2
Cessions	
Dotations	-13
Variation de périmètre	99
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>106</b>

#### 4.4 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	% détention	Titres mis en équivalence 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Titres mis en équivalence 31/12/2009
SCI ATK	40,00%		1 240		1 240
SCI BAUMAR	42,50%		2 650		2 650
Total			<b>3 890</b>		<b>3 890</b>

- La quote-part des capitaux propres de la société ATK, laquelle détient une promesse d'acquisition d'un terrain à Levallois Perret (92) situé aux 30-32 rue Kléber et 83 rue Danton. Une demande de permis de Construire a été déposée et est en cours d'instruction, portant sur un programme de 105 logements et 127 parkings pour 9.284 m<sup>2</sup> SHON et 7.613 m<sup>2</sup> habitables.

- La quote-part des capitaux propres de la société Baumar. Cette société a pour objet l'acquisition d'un terrain à bâtir situé à Levallois Perret dans la ZAC Collange, dont les différents espaces destinés à l'habitation, à des bureaux, des jardins et des espaces publics sont en voie de devenir définitif. Le projet consiste en la construction, après démolition des bâtiments existants, d'un programme immobilier comportant plusieurs immeubles d'habitation en accession libre, en plusieurs tranches, représentant une SHON d'environ 27.000 m<sup>2</sup>.

Ces 2 sociétés n'ont pas généré de résultat sur la période.

#### 4.5 Actifs financiers non courants :

En milliers d'euros	Titres de participation non consolidés	Créances / participations	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	Prêts	Dépôts et cautionnements	Total
<b>Valeur initiale au 01/04/2008</b>	-	-	-	-	-	-
Acquisition	217	2 105	6 035	10	68	2 322
Apports		2 067				8 179
Diminution						-
Variation de la juste valeur			- 3 221			- 3 221
<b>Valeur nette au 31/12/2008</b>	<b>217</b>	<b>4 172</b>	<b>2 814</b>	<b>10</b>	<b>68</b>	<b>7 280</b>
Acquisition	147		1 639		11	1 797
Reclassements		- 1 106			- 53	- 1 159
Diminution			- 2 721			- 2 721
Dépréciation				- 10		- 10
Variation de périmètre	- 217	- 3 066				- 3 283
Variation de la juste valeur repris par capitaux propres			1 021			1 021
<b>Valeur nette au 31/12/2009</b>	<b>147</b>	<b>- 0</b>	<b>2 753</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>2 925</b>

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 2009.

Au 31 décembre 2009, l'ensemble de la provision constatée sur cette société sur les exercices antérieurs a été reprise par capitaux propres.

Les principaux éléments du poste titres de participations non consolidés au 31 décembre 2009 sont les suivants :

(en milliers d'euros)	Valeur 31/12/2008	Valeur 31/12/2009	variation de périmètre	Acquisition	Capitaux propres	Résultat
SEMDEMA		34		34	NC	NC
SCI UNION EUROPA ISRAEL	217		-217	0	NC	NC
SODRIM		113		113		
<b>Total</b>	<b>217</b>	<b>147</b>	<b>-217</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les titres de participation non consolidés concernent :

- Les titres de la société SEMDEMA qui est une société d'économie mixte dont l'objet est le développement économique de la commune de MATOURY en Guyane, la conduite et la réalisation de tout projet d'équipement industriel et commercial, la création et la gestion de toutes zones d'activités économiques aussi bien sur le territoire de la Commune que partout où son intérêt la conduira. Elle a été créée le 19 novembre 2009 et n'a pas encore démarré son activité. La SAS WGS, filiale à 100 % de Foncière Volta en détient 15 %.

- Les titres de la société SODRIM, SAS au capital de 250.000 €, est une société de développement de programmes immobiliers résidentiels en région parisienne. La société Foncière Volta en détient 45 %.

Cette société n'a pas été consolidée car elle est en cours de constitution à la date de clôture et n'est pas significative par rapport aux comptes consolidés de Foncière Volta.

Les créances sur participations se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	Avances consenties 31/12/2008	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Avances consenties 31/12/2009
Union Europa Israel SCI ImmoSeine	3 066 1 105	-3 066		1 105	
<b>Total</b>	<b>4 171</b>	<b>-3 066</b>		<b>1 105</b>	

Du fait de l'intégration de la société Union Europa dans les comptes consolidés, la créance Union Europa a été éliminée en consolidation. Afin de ne pas perturber les flux sur cette opération, le Groupe présente une variation de périmètre.

#### 4.6. Stocks:

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/09	Provision au 31/12/09	Valeur nette au 31/12/09	Valeur nette au 31/12/08
Stocks immobilier	12 098		12 098	12 098
<b>Stocks</b>	<b>12 098</b>		<b>12 098</b>	<b>12 098</b>

Le stock représente le coût historique de la réserve foncière détenue par la SNC PARIS PERIPH.

#### 4.7 Créances:

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/09	variation de périmètre	Provision au 31/12/09	Valeur nette au 31/12/09	Valeur nette au 31/12/08	Variation
Avances versées sur cdes						
Clients et comptes rattachés	1 126	9		1 135	1 072	63
Créances sociales et fiscales	265			265	1 185	-920
Compte courant d'associé	1 937	736	521	2 152	2 499	-347
Autres créances	42			42	33	9
Charges constatées d'avance	147	3		150	130	20
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>3 517</b>	<b>748</b>	<b>521</b>	<b>3 744</b>	<b>4 919</b>	<b>-1 175</b>

#### 4.8 Capitaux propres :

##### 4.8.1 Capital

Au 31 décembre 2009, le capital est de 16 481 530 €uros, divisé en 8 240 765 actions de 2 €uros chacune.

##### 4.8.2 Réserves :

Au 31 décembre 2009, les réserves sont constituées de la réserve légale, des réserves consolidées et de la prime d'émission.

La société a imputé sur les réserves consolidées la reprise de provisions constatée sur les actifs financiers pour 1 021 K€.

Les frais d'augmentation de capital qui avait été imputés sur la prime d'émission en 2008 ont été pris en charges par la SAS WGS en 2009 à hauteur de 350 K€. Cette rectification d'erreur se traduit par une augmentation de la prime d'émission et par une diminution du montant de réserves consolidées.

##### 4.8.3 Dividendes :

Au cours de la période, la société a distribué 980 K€ de dividende soit 0,12 € par actions.

#### 4.8.4 Intérêts minoritaires:

Les quotes-parts des minoritaires négatifs ont été intégrées dans la part Groupe.

#### 4.9 Provisions courantes et non courantes :

En milliers d'euros	Provisions courantes	Provisions non courantes	Provisions totales	Sté dont activité arrêtée	Provisions globales
<b>Provisions au 01/01/08</b>					
Entrée de périmètre		998	998		998
Dotations					
Provisions utilisées		633	633		633
Provisions non utilisées					
<b>Provisions au 31/12/08</b>		<b>365</b>	<b>365</b>		<b>365</b>
Entrée de périmètre					-
Dotations		163	163		163
Provisions utilisées					
Provisions non utilisées					
<b>Provisions au 31/12/09</b>		<b>528</b>	<b>528</b>		<b>528</b>

Au 31 décembre 2008, une provision correspondant au montant des pénalités pour lesquelles, une remise gracieuse a été demandée sur un risque fiscal (non cession d'un actif acquis en qualité de marchand de biens dans le délai de 4 ans).

Au cours de la période, la société a provisionné un risque fiscal de 145 K€ ainsi qu'un litige avec des locataires du parc immobilier pour 18 K€.

#### 4.10 Impôts différés :

En milliers d'euros	Solde 01-avr-08	Variation	Solde 01-janv-09	Variation	Solde 31-déc-09
Juste Valeur	11 130	-2 448	8 682	-483	8 199
Crédit bail	59	0	59	-16	43
Déficit reportable	-892	-486	-1 378	-22	-1 400
Swap de taux	-28	-87	-115	-16	-131
Auto contrôle		0		7	7
IAS 19		123	123	-7	116
<b>Impôts différés</b>	<b>10269</b>	<b>-2 898</b>	<b>7 371</b>	<b>-537</b>	<b>6 834</b>

## 4.11 Dettes financières

### 4.11.1 Tableau d'échéancier des dettes financières

En milliers d'euros	Échéances				Endettement au 31/12/08
	Endettement au 31/12/09	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts portant intérêts *	68 780	7 917	21 064	39 799	65 032
Autres dettes financières	17 228		17 228		12 660
<b>Dettes financières</b>	<b>86 008</b>	<b>7 917</b>	<b>38 292</b>	<b>39 799</b>	<b>77 692</b>
Ligne de crédit	2 678	2 678			1 238
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>88 686</b>	<b>10 595</b>	<b>38 292</b>	<b>39 799</b>	<b>78 930</b>
(*) Dont crédit bail	129	42	87		175

#### 4.11.2 Tableau de variation des dettes financières et autres dettes

	Capital restant dû au 31/12/08	Entrées de périmètre	Emission d'emprunt 2009	Remboursement ligne de crédit	Rembts emprunts	Capital restant dû au 31/12/09
Emprunts auprès des ets de crédit	61 273	1 460	1 412		3 370	60 775
Dépôts et cautionnements reçus	1 693		248		41	1 900
Autres dettes financières						
Emprunts sur crédit bail	133				46	87
Compte courant	10 967	2 491	287			13 745
<b>Passif financier non courant</b>	<b>74 066</b>	<b>3 951</b>	<b>1 947</b>		<b>3 457</b>	<b>76 507</b>
Autres dettes non courantes		190	1 393			1 583
<b>Dettes non courantes</b>	<b>74 066</b>	<b>4 141</b>	<b>3 340</b>		<b>3 457</b>	<b>78 090</b>
Autres dettes financières						
Emprunts portant interet (courant)	3 583	4 662			371	7 874
Emprunts sur crédit bail	42					42
Lignes de crédit	1 238	369		1 070		2 677
<b>Dettes courantes</b>	<b>4 863</b>	<b>5 032</b>	<b>-</b>	<b>1 070</b>	<b>371,00</b>	<b>10 594</b>
<b>Total</b>	<b>78 929</b>	<b>9 173</b>	<b>3 340</b>	<b>1 070</b>	<b>3 828</b>	<b>88 684</b>
<b>Variation des dettes financières</b>					<b>-488</b>	

#### 4.11.3 Ratio Loan To Value (LTV)

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Immeubles de placement	114 573	105 098
Actifs financiers non courants	2 925	7 282
Titres mis en équivalence	3 890	
Stocks	12 098	12 097
<b>TOTAL</b>	<b>133 486</b>	<b>124 477</b>
Autres dettes financières (1)	590	
Emprunts portant intérêts	68 779	65 031
<b>TOTAL</b>	<b>70 336</b>	<b>64 036</b>
<i>ratio LTV (Loan To Value)</i>	<i>53%</i>	<i>51%</i>

(1) comprend les comptes courants, les découverts bancaires et la trésorerie et équivalent de trésorerie. Les comptes courants ne sont pas intégrés, lesquels s'élèvent à 13 154 K€ au 31 décembre 2009 contre 10 964 K€.

Les covenants sur les emprunts font l'objet d'une information spécifique dans le paragraphe 4.19 - Etat des garanties et nantissement donnés

#### 4.12 Produits des activités ordinaires :

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

En milliers d'euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 9 mois	Variation
Revenus locatifs	7 658	5 495	2 163
Autres produits d'exploitation		43	- 43
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>7 658</b>	<b>5 538</b>	<b>2 120</b>

Ratio DSCR = loyer net consolidé / (charge d'intérêts et remboursements d'emprunts)

	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 9 mois
Loyers	7 658	5 495
Intérêts	2 476	3 975
Remboursement d'emprunt	3 741	
<i>ratio DSCR</i>	123%	138%

#### 4.13 Coûts de l'endettement financier

##### 4.13.1 Décomposition des coûts de l'endettement

En milliers d'euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 9 mois
Intérêts des emprunts bancaires et contrat de location financement	2 184	3 324
Intérêts des comptes courants d'associés	240	308
Autres charges		
<b>Intérêt et charges assimilées</b>	<b>2 424</b>	<b>3 632</b>
Rémunération de trésorerie et équivalents		
Produits des instruments de couverture		
<b>Produits de trésorerie et équivalents</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>- 2 424</b>	<b>- 3 632</b>
Autres produits financiers	181	313
Autres charges d'instrument de couverture (Swap)	- 35	- 343
Résultat sur opérations de cessions d'actifs financiers	- 618	
Variation de la juste valeur des titres de placement impacté par le résultat		- 3 221
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>- 472</b>	<b>- 3 251</b>

La sensibilité au taux d'intérêt est mentionnée dans le paragraphe 2.9.4 du rapport de gestion

##### 4.13.2 Décomposition des emprunts et des modalités de l'endettement par entité consolidé :

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couvertur e	Montant emprunté	Dettes au 31/12/09
SCI SAINT MARTIN DU ROY	Emprunt hypothécaire	mai-08	15 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	3 315 k€	3 100 K€
SCI SAINT MARTIN DU ROY	In fine	mai-08	10 ans	linéaire mensuel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	1 785 k€	1 785 K€
SAS WGS	Emprunt hypothécaire	28/12/2007	10 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	12 500 k€	10 674 K€
SAS WGS	In fine	28/12/2007	12 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 0,9 %	Garantie de tx plafond 5,50 %	11 000 k€	11 000 k€
SAS WGS	In fine	2009	15 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 1 mois + 1.34	-	313 K€	313 K€
SAS WGS	In fine	03/04/2008	2 ans	Linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,35 %	-	5 600 k€	5 600 k€
SCI CHARONNE	Emprunt hypothécaire	23/02/2006	15 ans	Linéaire trimestriel	3,95 % /an fixe	-	600 k€	481k€
SCI CHARONNE	In fine	23/02/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +1 %	-	1 500 k€	500k€
SCI ANATOLE	Emprunt hypothécaire	11/04/2006	15 ans	linéaire trimestriel	Taux fixe 3,95 % / an	-	1 000 k€	816k€
SCI ANATOLE	In fine	12/04/2006	3 ans	trimestriel	Taux EONIA + 1 % /an	-	2 000 k€	1 276k€
SCI LOUISE MICHEL	Emprunt hypothécaire	18/05/2006	15 ans	linéaire mensuel	Taux fixe 3,90 % / an	-	1 000 k€	816 K€
SCI LOUISE MICHEL	In fine	18/05/2006	3 ans	trimestriel	EONIA +3 %	-	1 700 K€	1 026 K€

SCI ANF	Emprunt hypothécaire	20/12/2006	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	SWAP DE TX 4,41 %	7 000 K€	5 717 K€
SCI ANF	In fine	20/12/2006	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,05 % / an	-	2 000 K€	2 000 K€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	4 000k€
SARL J.HOCHE	In fine	28/12/2008	15 ans	trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,5 % / an	-	4 000 K€	4 000k€
SNC CRIQUET	Emprunt hypothécaire	févr-05	15 ans	linéaire trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,15 % / an	-	5 000 K€	3 417k€
SCI SENART	Crédit bail	31/12/1996	13 ans	trimestriel	PBE	-	2 150 K€	77k€
SCI KLEBER	Emprunt hypothécaire	11/12/2000	15 ans	progressif trimestriel	PEX 5 ans + 0,09%	-	4 574 K€	3 912k€
SCI PRIVILEGE	Emprunt hypothécaire	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1,2 % / an	-	1 100 K€	1 090 K€
SARL LOCATION GUADELOUPE	Emprunt hypothécaire	15/03/2008	7 ans	Trimestriel	EURIBOR 3 MOIS + 1 % / an	-	1 492 K€	1 155 K€
<b>TOTAL</b>								<b>61 654 k€</b>

Sociétés	Nature	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux	Couverture	Montant emprunté	Dette au 31/12/09
UEI	<b>Amortissable</b>	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	<b>6,15% + indice du coût de la vie (ICV)</b>	-	<b>Krw 1 000</b>	<b>Krw 905</b>
UEI	<b>Amortissable</b>	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	<b>5,15% + indice du coût de la vie (ICV)</b>	-	<b>Krw 10 000</b>	<b>Krw 944</b>
UEI	<b>In fine</b>	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	<b>Euribor+2</b>	-	<b>1 884 K€</b>	<b>1 884 K€</b>
UEI	<b>In fine</b>	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	<b>Libor+2</b>	-	<b>\$1 314 300</b>	<b>K\$1 314</b>
UEI	<b>In fine</b>	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	<b>Libor+1.5</b>	-	<b>K\$ 408</b>	<b>\$408 000</b>
UEI	<b>In fine</b>	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	<b>"Prime" +2</b>	-	<b>Krw 8 370</b>	<b>Krw 8 370</b>
UEI	<b>Amortissable</b>	30/11/2009	10 ans	Trimestriel	<b>6,15% + indice du coût de la vie (ICV)</b>	-	<b>Krw 1 000</b>	<b>Krw 905</b>

#### 4.14 Impôts sur les bénéfices et impôts différés :

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

En milliers d'euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 9 mois
Impôts exigibles		-322
Impôts différés	-537	-2 910
<b>Charges d'impôts globale</b>	<b>-537</b>	<b>-3 232</b>
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>-2 545</b>	<b>-6 642</b>
<b>Taux d'impôts effectif moyen</b>	<b>21,10%</b>	<b>48,66%</b>

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

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

##### 4.14.2 Rationalisation de la charge d'impôt :

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net après impôts	- 2 008	- 3 410
Charges (produits) d'impôts des activités poursuivies	- 537	- 3 232
Résultat taxable	- 2 545	- 6 642
Taux d'impôts courant en France	33,33%	33,33%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>- 848</b>	<b>- 2 214</b>
Plus value d'apport au taux réduit	-	-
Plus value d'apport au taux normal	-	-
IFA	-	15
Différences permanentes	344	- 1 033
Utilisation de déficits	-	-
Déficit non activé	- 33	-
<b>Charges (produits) d'impôt comptabilisés</b>	<b>- 537</b>	<b>- 3 232</b>

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.

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

##### 4.15.1 Variation de périmètre

	31/12/2009
Trésorerie acquise	- 302
Coût d'acquisition des titres	- 969
<b>Variation de périmètre</b>	<b>- 1 271</b>

##### 4.15.2 Calcul de la trésorerie en K€

	31/12/2009			31/12/2008			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Disponibilités	1 341	67	1 408	2 233		2 233	- 825
Valeurs mobilières de placement			-			-	-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>1 341</b>	<b>67</b>	<b>1 408</b>	<b>2 233</b>	<b>-</b>	<b>2 233</b>	<b>-</b>
Découvert bancaire	2 308	369	2 677	1 238		1 238	1 439
<b>Trésorerie nette</b>	<b>- 967</b>	<b>- 302</b>	<b>- 1 269</b>	<b>995</b>	<b>-</b>	<b>995</b>	<b>- 2 264</b>

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

	31/12/2009			31/12/2008			Variation
	Bilan	variation de périmètre	Total	Bilan	variation de périmètre	Total	
Stocks nets	12 098		12 098	12 097		12 097	1
Créances d'exploitation nettes	2 996	748	3 744	4 920		4 920	- 1 924
<b>Actifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>15 094</b>	<b>-</b>	<b>15 842</b>	<b>17 017</b>	<b>-</b>	<b>17 017</b>	<b>- 1 923</b>
Opérations sans flux de décaissement	- 1 104		- 1 104			-	- 1 104
<b>Actifs courants liés à l'exploitation corrigé</b>	<b>13 990</b>	<b>748</b>	<b>14 738</b>	<b>17 017</b>	<b>-</b>	<b>17 017</b>	<b>- 3 027</b>
Fournisseurs	1 674	52	1 726	1 346		1 346	328
Dettes fiscales et sociales	776	64	840	595		595	181
Autres dettes	3 188	114	3 302	2 743		2 743	445
<b>Passifs courants liés à l'exploitation</b>	<b>5 638</b>	<b>230</b>	<b>5 868</b>	<b>4 684</b>	<b>-</b>	<b>4 684</b>	<b>954</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>			<b>8 870</b>			<b>12 333</b>	<b>- 3 981</b>
<b>Variation du Besoin en Fonds de Roulement</b>							<b>- 3 981</b>
dont BFR apporté							518
<b>Variation du Besoin en Fonds de Roulement (impact TFT)</b>							<b>- 3 463</b>

#### 4.16 Résultat par action :

Résultat de base	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net revenant aux actionnaires de la société (en K€)	-2 008	-3 412
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires post apport	8 240 765	8 176 887
Actions auto détenues		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation après neutralisation des actions auto-détenues	<b>8 240 765</b>	<b>8 176 887</b>
<b>Résultat net par action (euro)</b>	<b>-0,24</b>	<b>-0,42</b>
<b>Résultat dilué par action (euro)</b>	<b>-0,24</b>	<b>-0,42</b>

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

#### 4.17 Effectifs:

	31/12/2009	31/12/2008
Non cadres	4	4
Cadres	1	2
<b>Effectif</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

#### 4.18 Informations sectorielles :

##### 4.18.1 Informations par nature d'actif

en milliers d'euros	Bureaux	Entrepôts	Habitation	Holding	Magasin	Non affecté	Usage mixte	31/12/2009
Revenus locatif	1 840	1 797	658	12	1 969	336	1 046	7 658
Autres produits d'exploitation	0	0	-	-	0	-	0	0
Charges opérationnelles directement liés à l'exploitation des immeubles de placement	- 451	- 289	- 173	- 111	- 180	- 123	- 257	- 1 584
Autres charges d'exploitation	- 193	- 26	- 82	- 1 057	- 51	- 58	- 73	- 1 541
Travaux sur immeubles de placements	- 51	- 71	- 188	- 2	- 6	- 31	- 63	- 413
Autres produits	2	35	19	60	82	-	31	228
Autres charges	- 56	- 115	- 31	- 382	- 52	- 11	- 229	- 876
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	-	-	-	-	-	131	131
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 2 372	- 283	- 220	0	195	-	- 574	- 3 253
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 1 281</b>	<b>1 048</b>	<b>- 17</b>	<b>- 1 479</b>	<b>1 958</b>	<b>112</b>	<b>11</b>	<b>351</b>
<b>Immeuble de placement</b>	<b>34 831</b>	<b>27 799</b>	<b>7 376</b>	<b>1 070</b>	<b>20 759</b>		<b>22 738</b>	<b>114 573</b>
<b>Passif financier</b>	<b>25 750</b>	<b>1 091</b>	<b>4 885</b>	<b>27 588</b>	<b>1 155</b>		<b>7 307</b>	<b>67 776</b>

#### 4.18.2 Informations par zone géographique

en milliers d'euros	DOM TOM	Paris	Hors zone Europe	Région Parisienne	31/12/2009
Revenus locatif	3 260	2 272		2 126	7 658
Autres produits d'exploitation	0	0		0	0
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	- 229	- 748		- 606	- 1 584
Autres charges d'exploitation	- 57	- 264		- 1 220	- 1 541
Travaux sur immeubles de placements	- 15	- 302		- 95	- 413
Autres produits	116	23		90	228
Autres charges	- 73	- 144		- 659	- 875
Résultat sur vente d'immeuble de placement	-	131		-	131
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	120	- 1 541		- 1 832	- 3 253
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3 123</b>	<b>- 574</b>		<b>- 2 197</b>	<b>352</b>
<b>Immeuble de placement</b>	<b>36 884</b>	<b>27 950</b>	<b>11 660</b>	<b>38 078</b>	<b>114 572</b>
%	32%	24%	10%	33%	100%
<b>Passif financier</b>	<b>1 155</b>	<b>43 898</b>	<b>6 122</b>	<b>16 601</b>	<b>67 776</b>
%	2%	65%	9%	24%	100%

#### 4.19 Etat des garanties et nantissements donnés :

SOCIETE	PRETEUR	ECHÉANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2009	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	3,100K€	Covenant: Sur l'actif lui-même: LTV < 70 % ; Sur le Groupe VOLTA: LTV < 75 %
SAS WGS	BANQUE PALATINE	2017	12,500K€	Amortissable	10,674K€	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€
SAS WGS	BANQUE PALATINE		11,000K€	In fine	11,000K€	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 Santo Spirito de la Venetie	2010	5,600K€	In fine	5,600K€	Nantissements des parts de la SCI Privilège
SAS WGS	Fortis	2025	,313K€	Amortissable	,313K€	Inscription hypothèque en 1er rang sur le bien sis à Levallois, rue Rivay en garantie du bon remboursement du prêt Délégation de loyer du bien sis Levallois, rue Rivay
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	,481K€	Délégation de loyer du bien sis à Paris, 147 Bd de Charonne
SCI ANATOLE	BANQUE PALATINE	2021	1,000K€	Amortissable	,816K€	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	1,026K€	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	,816K€	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 PRIVILEGE	Société Général	2019	1,100K€	Amortissable	1,091K€	Hypothèque en 3ème rang derrière elle-même sur le bien situé à Thiais à hauteur de 1,100 k€
<b>TOTAL</b>			<b>43,413K€</b>		<b>38,478K€</b>	

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2009	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
<b>TOTAL</b>			<b>43,100K€</b>		<b>38,478K€</b>	
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	5,717K€	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
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	3,417K€	Hypothèque, nantissement des parts sociales de la filiale concernée
SCI SENART	UCA BAIL	2011	2,150K€		,132K€	Nantissement des parts de la SCI SENART au profit du crédit bailleur
SCI KLEBER	WURTEMBERG	2016	4,574K€		3,912K€	Affectation hypothécaire sur la totalité des parts sociales
<b>TOTAL</b>			<b>71,824K€</b>		<b>61,656K€</b>	

SOCIETE	PRETEUR	ECHEANCE	MONTANT SOUSCRIT A L'ORIGINE	TYPE	CAPITAL RESTANT DU 31/12/2009	DESCRIPTION DES GARANTIES ET ENGAGEMENTS
UEI	LEUMI	03/07/2018	₪ 1 000 000	Amortissable	₪ 905 537	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
UEI	LEUMI	10/04/2017	₪ 10 000 000	Amortissable	₪ 7 944 009	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
UEI	DISCOUNT	Fin 2010	1 884 500 €	In fine	1 884 500 €	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
UEI	DISCOUNT	Fin 2010	\$1 314 300	In fine	\$1 314 300	Terrain donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
UEI	DISCOUNT	Fin 2010	\$408 000	In fine	\$408 000	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd
UEI	DISCOUNT	Fin 2010	₪ 8 370 000	In fine	₪ 8 370 000	Bien donné en hypothèque à la banque + caution personnelle de Hervé Giaoui & Yaacov Gorsd

## **4.20 Parties liées**

### **4.20.1 Rémunération des dirigeants.**

Les mandataires sociaux de la Société ne perçoivent aucune rémunération, à l'exception du PDG, lequel a perçu 60.000 € au cours de la période.

### **4.20.2 Comptes courants d'associés.**

Les passifs financiers sont composés de comptes courants d'associés mandataires sociaux de la société. Au 31 décembre 2009, cette avance s'élève à 13 154 K€ et a été rémunérée à un taux de 4.21 %, soit des intérêts pour la période pour un montant de 292 K€.

### **4.20.3 Location à une société ayant un administrateur commun.**

Historiquement les premiers actifs du patrimoine de la Société étaient loués principalement au Groupe CAFOM.

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2009, ce locataire représente environ 32 % des loyers nets. Compte tenu des différents projets de développement futurs de la Société, ce pourcentage sera amené à diminuer.

De plus, la Société estime que cette dépendance est à relativiser eu égard à la solidité financière du Groupe CAFOM.

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

#### 4.21 Honoraires perçus par les Commissaires aux comptes

<i>En 000 €</i>	2009		2008	
	Concept Audit	PWC	Cabinet JOYE	PWC
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels	60	57	21	20
Missions accessoires				
Sous-total	60	57	21	
Autres prestations le cas échéant	N/A	-	N/A	4
Sous-total	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>21</b>	<b>24</b>

#### Note 4. 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 2008 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 2008 et le 31 décembre 2009.

## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE PRO FORMA

En milliers d'Euros	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIFS</b>		
Ecart d'acquisition	1 167	
Immeubles de placement	114 573	105 098
Autres immobilisations corporelles	106	18
Titres mis en équivalence	3 890	
Actifs financiers non courants	2 925	7 282
<b>Actifs non courants</b>	<b>122 661</b>	<b>112 398</b>
Stock	12 098	12 098
Créances clients et comptes rattachés	1 135	1 072
Autres créances	2 609	3 848
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 408	2 234
<b>Actifs courants</b>	<b>17 250</b>	<b>19 252</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>139 911</b>	<b>131 650</b>

## ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE PRO FORMA

En milliers d'Euros	31/12/2009	31/12/2008
<b>PASSIF</b>		
Capital social	16 482	16 354
Réserves	23 498	31 065
Résultat net part du Groupe	-1 874	-7 119
<b>Capitaux propres Groupe</b>	<b>38 106</b>	<b>40 300</b>
Interêts minoritaires		
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>38 106</b>	<b>40 300</b>
Provisions non courantes	528	365
Passif financier non courant	76 508	74 066
Passifs d'impôts différés	6 834	7 370
Autres dettes non courantes	1 583	
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>85 453</b>	<b>81 801</b>
Dettes fournisseurs	1 728	1 346
Autres dettes courantes	4 029	3 338
Passif financiers courants	10 594	4 864
<b>Total des passifs courants</b>	<b>16 352</b>	<b>9 548</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>139 911</b>	<b>131 650</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PRO FORMA EN NORMES IFRS

En milliers d'Euros	31/12/2009	31/12/2008 historique	Ajustement	31/12/2008 pro forma
<b>Revenus locatifs</b>	<b>7 658</b>	<b>5 495</b>	<b>1 537</b>	<b>7 032</b>
Autres produits d'exploitation		43	87	130
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>7 658</b>	<b>5 538</b>	<b>1 624</b>	<b>7 162</b>
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-1 583	-244	-109	-353
Travaux sur immeubles de placements	-413	-308	-133	-441
Autres charges d'exploitation	-1 540	-2 268	-2 574	-4 842
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>4 122</b>	<b>2 718</b>	<b>-1 192</b>	<b>1 526</b>
Autres produits	228	843	228	1 071
Autres charges	-876	-193	-938	-1 131
Résultat sur vente d'immeuble de placement	131	-290	176	-114
<b>RESULTAT OPERATIONNEL avant impact de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>3 605</b>	<b>3 078</b>	<b>-1 726</b>	<b>1 352</b>
Résultat sur cession d'actif		3 099		3 099
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-3 253	-5 936	-426	-6 362
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>352</b>	<b>241</b>	<b>-2 152</b>	<b>-1 911</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie				
Intérêts et charges assimilées	-2 424	-3 633	-780	-4 413
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-2 424</b>	<b>-3 633</b>	<b>-780</b>	<b>-4 413</b>
Autres produits financiers	181	313	-391	-78
Autres charges financières	-35	-343		-343
Résultat de cession d'actif financiers	-618			-137
Dépréciation des titres destinés à la vente		-3 221	-416	-3 637
<b>Autres produits et charges financières</b>	<b>-472</b>	<b>-3 251</b>	<b>-807</b>	<b>-4 195</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-2 544</b>	<b>-6 643</b>	<b>-3 739</b>	<b>-10 519</b>
Charges d'impôts	537	3 230	173	3 403
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 007</b>	<b>-3 413</b>	<b>-3 566</b>	<b>-7 116</b>
<i>dont :</i>				
- part du Groupe	-1 874	-3 231	-3 540	-6 908
- part des minoritaires	-133	-182	-26	-208
<i>Résultat de base par actions</i>				

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'Euros	Capital	Résultat de l'exercice	Réserves	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>	<b>1 000</b>	<b>7 163</b>	<b>40 473</b>	<b>48 259</b>
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
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>16 353</b>	<b>-7 119</b>	<b>31 443</b>	<b>40 300</b>
Distribution de dividende			-634	-634
Résultat net de l'exercice		-2 008		-2 008
Affectation de résultat		7 119	-7 119	
Dépréciation des titres de placement			1 021	1 021
Variation de périmètre			-452	-452
Augmentation de capital	128		-128	
Titres d'autocontrôle			-121	-121
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>16 481</b>	<b>-2 008</b>	<b>24 010</b>	<b>38 106</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'Euros	<u>Notes</u>	<u>31/12/2009</u> 12 mois	<u>31/12/2008</u> 12 mois
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</u></b>			
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-2 008</b>	<b>-7 119</b>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur des immeubles de placement		3 253	6 362
Variation de juste valeur des titres de placement			3 637
Plus value de cession		487	
Variation des provisions net de reprises		186	-633
Capacité d'autofinancement après le cout de la dette financière nette et impôts		1 918	2 246
cout de l'endettement financier net		2 424	4 756
Charges d'impôts		-537	-3 081
<b>Capacité d'autofinancement avant le cout de la dette financière nette et impôts</b>		<b>3 805</b>	<b>3 921</b>
Impôts versés			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		3 463	-2 911
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>7 268</b>	<b>1 010</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</u></b>			
Acquisition d'immobilisations		-6 828	-9 145
Cessions d'immobilisations		2 363	532
Incidence des variations de périmètre		-1 272	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-5 737</b>	<b>-8 613</b>
<b><u>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</u></b>			
Dividendes versés		-634	
Variations des emprunts		-775	24 232
Variation des capitaux propres		-129	-825
Ventes et rachats d'actions propres		-121	
Intérêts financiers versés		-2 424	-4 756
Autres produits et charges financières			
Variations des comptes courants		287	-5 976
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-3 796</b>	<b>12 675</b>
<b>Variation nette de la trésorerie</b>		<b>-2 265</b>	<b>5 072</b>
<b>Incidence des variations de cours de devises</b>			
<b>Trésorerie nette en début d'exercice</b>		<b>996</b>	<b>-4 076</b>
<b>Trésorerie nette à la fin de l'exercice</b>		<b>-1 269</b>	<b>996</b>

## **20.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2009**

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

**(Exercice clos le 31 décembre 2009)**

Aux 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 2009 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la Société Foncière Volta, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- La vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 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 dans 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**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de marché marqué par un faible volume de transactions immobilières. C'est dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code

de commerce relatives à la justification de nos appréciations, que nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe 2.9.5 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet 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 4.1 de l'annexe, le groupe a constaté un écart d'acquisition relatif à la quote-part de sa participation dans Union Europa Israël. Nos travaux ont consisté à apprécier les données retenues par la Direction pour déterminer la valeur de cet actif au 31 décembre 2009.

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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 30 avril 2010

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Concept Audit&Associés**

Vincent Gaide

Laurence Leboucher

## **20.5 Date des dernières informations financières**

Les dernières informations financières vérifiées sont celles relatives à l'exercice clos au 31 décembre 2009.

## **20.6 Informations financières intermédiaires et autres**

Le chiffre d'affaires consolidé de Foncière Volta au 31 mars 2010 figure au paragraphe 12.1 du présent document de référence.

## **20.7 Politique de distribution des dividendes**

En 2007 et 2008, il n'a été versé aucun dividende.

En 2009 (au titre de l'exercice 2008), il a été versé un montant global de dividendes de 981.226€ soit un montant de 0,12 € par action. Ce montant a été prélevé sur le poste « primes d'émission, de fusion, d'apports ».

A ce jour, la Société, étant en phase de développement et donc d'investissement, elle n'envisage pas de mettre en place une politique régulière de distribution de dividendes.

## **20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

### ***Litiges antérieurs à l'exercice 2009***

La SNC BERNARD STEINITZ ET COMPAGNIE a acquis le 20 décembre 1991, dans le cadre du régime des marchands de biens régi par l'article 1115 du code général des impôts afin de bénéficier de l'exonération des droits d'enregistrement sous condition de revente dans un délai de quatre ans, un ensemble immobilier situé à St Ouen, d'une surface de 22.734 m<sup>2</sup>.

En raison des diverses évolutions de la législation, la société disposait d'un délai expirant le 31 décembre 2001 pour céder cet ensemble immobilier.

Les services fiscaux ont notifié le 16 janvier 2002 à la société SNC Paris Périph (ex SNC BERNARD STEINITZ ET COMPAGNIE) un rappel de droits des droits d'enregistrement du fait de la non cession du bien immobilier dans les délais impartis. Devant leur incapacité à prendre en charge les travaux de dépollution nécessaires, les associés de l'époque ont invoqué un cas de force majeure en indiquant que la revente de ce bien était difficile du fait de l'état de pollution au plomb du site (anciennes usines Wonder).

Le 11 décembre 2006, la SAS WGS a procédé à l'acquisition de l'intégralité des titres de la SNC PARIS PERIPH. Le prix d'acquisition fut notamment déterminé en considération de l'état de pollution du site et de la dette fiscale relative au rappel des droits d'enregistrement.

La direction des services fiscaux de la Seine Saint Denis a notifié, en date du 12 mars 2007, le rejet de la réclamation de la SNC Paris Périph relative aux droits d'enregistrement et pénalités à hauteur de 912.440 €uros.

Les droits (540.000 €) ont été réglés en totalité et une demande de remise gracieuse des pénalités (372.440 € de pénalités) est en examen par les services compétents de la trésorerie de Saint Ouen.

La totalité du montant des pénalités a été provisionnée dans les comptes de la SNC PARIS PERIPH.

### ***Procédure entamée durant l'exercice 2009***

La SCI Charonne a fait l'objet d'un contrôle fiscal qui s'est conclu par un redressement fiscal de 145 K€ (requalification marchand de biens). Ce montant est intégralement provisionné dans les comptes au 31 décembre est néanmoins contesté et fait actuellement l'objet d'une procédure contentieuse.

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

#### **20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

A l'exception des éléments décrits au paragraphe 5.2.3 du présent document de référence, la Société n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2009.

## 21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1 Capital social

#### 21.1.1 Montant du capital social

A la date du présent document, le capital social est fixé à 16.481.530 €, divisé en 8.240.765 actions d'une valeur nominale de 2 € chacune, intégralement libérées et de même catégorie.

#### 21.1.2 Titres non représentatifs du capital

Néant

#### 21.1.3 Auto détention

Au 31 décembre 2009, Foncière Volta détient 20.035 actions en auto détention ; ces actions ayant été acquises en 2009 à un prix de revient unitaire moyen de 5,69 €.

#### 21.1.4 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant.

#### 21.1.5 Capital autorisé non émis

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.

N°	Objet	Durée de validité	Plafond (valeur nominale)
1	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 (DPS).	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	30.000.000 € pour les titres de capital 50.000.000 € pour les titres de créances
2	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 DPS.	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	30.000.000 € pour les titres de capital 50.000.000 € pour les titres de créances (plafonds s'imputant sur le plafond global de la délégation n°1)
3	Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital.	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	Plafond fixé à 10% du capital par période de 12 mois (plafond s'imputant sur le plafond global de la délégation n°1)
4	Autorisation au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans DPS	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	Dans la limite de 15 % de l'émission
5	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou de 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	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	30.000.000 € (plafond s'imputant sur le plafond global de la délégation n°1)

<b>6</b>	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 de sociétés	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	Plafond fixé à 10% du capital (plafond s'imputant sur le plafond global de la délégation n°1)
<b>7</b>	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	50.000.000 €
<b>8</b>	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.	26 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	30.000.000 €
<b>9</b>	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou mandataires sociaux de la Société.	38 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	Limite fixée à 10% du capital au jour de l'Assemblée Générale
<b>10</b>	Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de décider de consentir des options de souscription nouvelles et/ou des options d'achat d'actions existantes.	38 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	10% du capital social au jour de la décision du Conseil d'administration. Le prix des actions ne pourra être inférieur à 80% de la moyenne des cours cotés au vingt dernières séances de bourse précédant l'attribution.
<b>11</b>	Utilisation des délégations financières en période d'offre publique portant sur les titres de la Société.	18 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	Concerne les délégations n°1 à 10
<b>12</b>	Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions.	18 mois (à compter de l'AG du 30 juin 2009)	Limite fixée à 10% du capital. Prix d'achat maximum de 7 €.
<b>13</b>	Autorisation d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société	18 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	30.000.000 €
<b>14</b>	Autorisation au conseil d'administration de prendre certaines mesures de gestion en période d'offre publique portant sur les titres de la Société	18 mois (à compter de l'AG du 14 novembre 2008)	Autorisation applicable uniquement dans le cas où le premier alinéa de l'article L. 233-33 du Code de commerce serait applicable.

A la date du présent document, le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de ces délégations de compétences.

### **21.1.6 Options ou accord portant sur le capital de la Société ou de ses filiales**

#### **Droit de préférence :**

SAS WGS accorde irrévocablement à SCBSM un droit de préférence en cas de cession des parts de la SCI ANF (RCS Bobigny 493 310 452) détenant l'immeuble situé à 80 rue Anatole France à Levallois ou en cas de cession de l'immeuble. SCBSM devra donc se voir proposer en priorité la cession des parts de la SCI ou de l'immeuble. SAS WGS devra notifier à SCBSM, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute cession envisagée des parts de la SCI ou de l'immeuble. Cette notification sera adressée dans les huit jours de la décision de cession et devra contenir les informations relatives au prix de cession et aux modalités de paiement ainsi que l'identité de l'acquéreur. SCBSM devra notifier à SAS WGS sa décision d'acquiescer ou de ne pas acquiescer les parts de la SCI ou l'immeuble, dans les quinze jours de la réception de la notification. En cas de refus de SCBSM d'exercer son droit de préférence, la cession des parts ou de l'immeuble à un tiers ne pourra intervenir à un prix inférieur à celui proposé à SCBSM sans que cette dernière ait pu à nouveau exercer son droit de préférence. En cas de cession des parts de la SCI, le droit de préférence de SCBSM s'exercera sur les parts de la SCI et en cas de cession de l'immeuble par la SCI, le droit de préférence de SCBSM s'exercera sur l'immeuble. SAS WGS se porte fort du respect par la SCI du droit de préférence accordé par les présentes. SAS WGS s'interdit à cet égard, en tant qu'associé de la SCI, de voter en faveur et/ou d'autoriser toute vente de l'immeuble précité en violation du droit de préemption accordé. Ce droit de préférence est consenti pour la durée de détention par SAS WGS des parts de la SCI ANF ou tant que cette dernière sera propriétaire de l'immeuble.

### **21.1.7 Modification du capital social**

Date	Nature de l'opération	Augmentation de capital (en euros)	Prime d'émission (en euros)	Nbre d'actions émises	Prix d'émission (en euros)	Valeur nominale (en euros)	Nbre d'actions cumulé	Capital après opération (en euros)
31-mars-08	Apports en nature	47 212 855,05	31 859 081,05	7 676 887	6,15	2	8 176 887	16 353 774
8-sept-09	Paiement dividendes en actions	344 941,20	217 185,20	63 878	5,40	2	8 240 765	16 481 530

## **21.2 Acte constitutif et statuts**

### **21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)**

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations 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 toutes 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 :
  - mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,

- mise à disposition de tout matériel,
- gestion et location de tous immeubles,
- formation et information de tout personnel,
- négociation de tous contrats,
- 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.

### **21.2.2 Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction**

#### **Conseil d'administration (article 13 des statuts)**

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Au cours de la vie sociale, la durée des fonctions des administrateurs est de six années ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce cas, celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encours les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la personne morale qu'il représente.

En cas de vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans les conditions prévues par l'article L225-24 du Code de commerce. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Chaque administrateur doit être un propriétaire d'une action.

#### **Organisation du Conseil (article 14 des statuts)**

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante-quinze ans. D'autre part, si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Le Conseil peut également désigner un ou deux vice-présidents et un secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le Président de séance.

### **Délibération du Conseil (article 15 des statuts)**

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président ou celle du tiers au moins de ses membres, si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les convocations sont faites par tous les moyens, et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées dans les procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, un Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

### **Pouvoirs du Conseil d'administration (article 16 des statuts)**

Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en circonstance au nom de la Société, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

### **Direction Générale – Délégation de pouvoirs (article 17 des statuts)**

1. Le Président du Conseil d'Administration assume, sous sa responsabilité, la direction générale de la Société et le représente dans ses rapports avec les tiers, avec les pouvoirs les plus étendus, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires, ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration, et ce dans la limite de l'objet social.

Le Président engage la Société même par les actes qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration peut limiter les pouvoirs du Président, mais cette limitation est inopposable aux tiers.

Le Président a la faculté de substituer partiellement dans ses pouvoirs autant de mandataires qu'il avisera.

2. Le Conseil d'Administration peut décider de confier les fonctions de Direction Générale à un Directeur Général, distinct de la personne du Président, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Le Choix de passage d'une formule de direction à l'autre ne pourra intervenir qu'à la majorité absolue des membres du Conseil statuant à l'occasion de sa réunion d'arrêté des comptes sociaux de l'exercice précédent.

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les Administrateurs ou en dehors d'eux.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration ; en cas de décès, de démission ou de révocation du Président, le Directeur Général conserve, sauf décision contraire du Conseil, ses fonctions et attributions.

Lorsque le Directeur Général est choisi parmi les administrateurs, la durée de ses fonctions ne peut excéder celles de son mandat.

3. Sur proposition du Président Directeur Général ou du Directeur Général selon le cas le Conseil d'administration peut nommer de un à cinq Directeurs Généraux Délégués, obligatoirement personne physique, sans qu'il soit nécessaire d'être membre du Conseil d'Administration ni même actionnaire de la Société.

Dans la limite des prescriptions de la loi, le Directeur Général Délégué exerce vis-à-vis des tiers les pouvoirs de Direction Générale de la Société par délégation du Président-Directeur Général, selon le cas.

Lorsque le Directeur Général Délégué est, conformément à la loi, celui du Directeur Général.

4. Le Conseil peut confier, dans les conditions prévues par la loi, des missions d'étude à des comités d'étude composés de membres choisis ou non parmi les administrateurs.

Le Conseil fixe la rémunération des membres du comité d'étude, laquelle ne saurait être permanente à l'égard des membres du comité également Administrateurs.

5. Le Conseil peut confier à des Mandataires, Administrateurs ou non, des missions temporaires qu'il détermine, leur déléguer les pouvoirs nécessaires et fixer la rémunération qu'il juge convenable, qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée des actionnaires.

### **21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions**

#### **Formes des actions (article 9 des statuts)**

Les actions sont des titres au porteur ou revêtent la forme nominative au choix des actionnaires.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements.

#### **Franchissement de seuils (article 10 des statuts)**

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 due 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.

### **Droits et obligations attachés aux actions (article 11 des statuts)**

1- Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes.

Elle donne en outre 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, bénéfices 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.

2 - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'assemblée générale.

3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

### **Indivisibilité des actions – nue propriété usufruit (article 12 des statuts)**

1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

2 - Le droit de vote appartient à l'usufruitier tant dans les assemblées générales ordinaires que dans les assemblées générales extraordinaires.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

### **Inventaire – comptes annuels (article 30 des statuts)**

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Conseil d'administration établit le rapport de gestion sur la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi ses activités en matière de recherche et de développement.

Si les comptes de l'exercice approuvés par l'assemblée générale font apparaître un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

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.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

### **Paiement des dividendes – acomptes (article 31 des statuts)**

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

L'assemblée générale peut accorder aux actionnaires pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions dans les conditions légales.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'assemblée générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

#### **21.2.4 Modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaires de Foncière Volta.

#### **21.2.5 Assemblées générales**

##### **Assemblée générales (article 21 des statuts)**

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

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires.

##### **Convocation et lieu de réunion des assemblées générales (articles 22 des statuts)**

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'administration, soit par les Commissaires aux comptes, soit par un mandataire: désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

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

La convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'assemblée par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social et sera répétée dans le bulletin d'annonces légales obligatoires avec avis préalable à l'autorité des marchés financiers.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée, et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée. L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

##### **Ordre du jour (article 23 des statuts)**

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées dans les conditions légales et réglementaires.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

### **Admission aux assemblées – représentation des actionnaires – votes par correspondance (article 24 des statuts)**

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.

### **Droit de communication des actionnaires (article 25 des statuts)**

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la société.

### **Feuille de présence – bureaux – procès verbaux (article 26 des statuts)**

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

### **Assemblée Générale Ordinaire (article 27 des statuts)**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

### **Assemblée Générale Extraordinaire (article 28 des statuts)**

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seul habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions ; elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un groupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, la moitié et, sur deuxième

convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

#### **21.2.6 *Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de Foncière Volta***

Les statuts de Foncière Volta ne contiennent aucun dispositif susceptible de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

#### **21.2.7 *Déclarations de franchissement de seuils statutaires (article 10 des statuts)***

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.

#### **21.2.8 *Stipulations particulières régissant les modifications du capital social***

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de Foncière Volta régissant les modifications de son capital social.

## 22 CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par Foncière Volta relève de la gestion courante. Il s'agit notamment des contrats de gestion des immeubles, de contrats d'assurances, d'emprunts et de crédits baux.

Au cours des 24 derniers mois, Foncière Volta n'a conclu aucun contrat significatif, autre que les contrats conclus dans le cadre de la gestion « courante ».

En ce qui concerne les contrats conclus avec des apparentés, cf. rubrique 19 du présent document de référence.

## 23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS

Conformément aux réglementations comptables et boursières, les actifs immobiliers détenus par la Société sont évalués semestriellement par des experts indépendants conformément aux recommandations CESR. Cf. rubrique 4.2.10 du présent document de référence.

Les conclusions des expertises au 31 décembre 2009 ont été fidèlement reproduites dans les comptes consolidés relatifs à l'exercice clôturé au 31 décembre 2009.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 31 décembre 2009, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissant des évaluations droits-inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % pour les actifs soumis aux frais et droits de mutation et droits exclus.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice. La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de Foncière Volta a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2009 par DTZ, BNP PARIBAS Real Estate et HAUSHNER and Co.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Foncière Volta choisit ses experts dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière

des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;

- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. Aussi, l'expertise du patrimoine de Foncière Volta est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous :

- BNP Paribas Real Estate: 75%
- DTZ: 15%
- HAUSHNER and Co: 10%

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts.

Les méthodes d'évaluation retenues par les experts consistent en :

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

- la méthode de l'actualisation des cash flows futurs :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de marché d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes et d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux, puis d'une hypothèse de vente à horizon 10 ans. Ces valeurs ont ensuite été minorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6.2%.

### **Attestation des experts immobiliers**

#### ***Résumé de l'attestation d'expertise de DTZ Eurazi concernant l'évaluation au 31 décembre 2009 de 2 immeubles***

« Attestation d'expertise. Evaluation au 31 décembre 2009 de 2 immeubles

La Foncière Volta (cotée à l'Eurolist compartiment C) détient un portefeuille d'actifs immobiliers estimé à environ 120 M€ et composé d'immeubles à usage d'habitation, bureaux, entrepôts et commerces.

Ces deux actifs font parties du portefeuille

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre attestation concernant l'estimation de la valeur vénale de deux immeubles du portefeuille de la Foncière Volta : un immeuble usage mixte d'habitation et de bureaux situé 69 rue Riquet à Paris (75018) et un immeuble à usage d'habitation situé 12 rue Saint Martin à Villeneuve-le-Roi (94290).

Ces valeurs répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, du rapport AMF de février 2000 (anciennement COB) ; Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux pratiques de The Royal Institution of Chartered Surveyors.

### Méthodologie d'intervention

Nous avons estimé le patrimoine en retenant deux méthodologies d'évaluation :

Une méthodologie par le rendement, dite aussi par capitalisation, qui consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés.

Une méthodologie par discounted cash flow, qui consiste à évaluer un bien immobilier par actualisation des flux qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, ces flux comprenant les revenus (loyers), les charges et les travaux prévisionnels, ainsi que la valeur estimée du bien à l'issue de l'horizon d'analyse (valeur résiduelle).

La valeur vénale de l'immeuble est ensuite arbitrée par l'Expert entre les valeurs issues de chacune des méthodologies.

#### Méthodologie par le rendement

Pour la mise en oeuvre de cette méthodologie, nous estimons dans un premier temps la valeur locative (loyer de marché) des biens puis nous la comparons au revenu net perçu pour chaque locataire.

#### Pour les surfaces louées

- Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, nous capitalisons directement le loyer sur la base d'un taux de rendement de marché reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme restante. Le taux de rendement choisi est apprécié par comparaison aux taux de rendement ressortant des transactions intervenant sur le marché.

- Dans les cas où le loyer net est sensiblement supérieur à la valeur locative, nous capitalisons la valeur locative au taux de rendement de marché puis nous ajoutons le surloyer actualisé jusqu'à la prochaine échéance triennale.

- Pour les immeubles sensiblement sous-loués, nous capitalisons la valeur locative au taux de rendement de marché puis nous déduisons une perte de revenu actualisée jusqu'à l'échéance du bail.

Lorsque la valeur locative est très supérieure au loyer perçu, nous pratiquons un abattement sur la valeur locative pour matérialiser notamment un risque de négociation.

Dans tous les cas, nous calculons le taux de rendement net initial, correspondant au rapport entre le loyer net à la date d'évaluation et la valeur vénale droits inclus, et nous vérifions, pour chaque locataire et pour l'immeuble entier, qu'il est admissible par le marché. Cette vérification permet de réajuster les valeurs faisant ressortir des taux de rendement nets initiaux trop bas (pour les immeubles sous loués) ou trop élevés (pour les immeubles sur loués).

### **Résumé de l'attestation d'expertise de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE concernant l'évaluation au 31 décembre 2009 des actifs décrits dans le tableau ci dessous :**

Propriétaires	Adresse	CP	Ville	Nature
GOURBEYRE EXPANSION	Valkanaers	97116	GOURBEYRE	Commerce
SCI BELVEDERE	Moudoung sud	97122	BAIE MAHAULT	Entrepôts
SCI ACAJOU	Les mangles	97232	LE LAMENTIN	Entrepôts
SARL JALMAR	Les mangles	97232	LE LAMENTIN	Commerce
SARL LOCATION GUADELOUPE	La jaille	97122	BAIE MAHAULT	Commerce
SCI SENART	2 rue du Danemark	77564	LIEUSAIN	Entrepôts
SCI KLEBER – CIMAROSA	3 rue Cimarosa	75016	PARIS	Bureaux commerciaux
SCI CHARONNE	147 boulevard de	75011	PARIS	Habitation -

	Charonne			Commerce
SNC ANATOLE	53 rue Anatole France	92300	LEVALLOIS	Habitation - Commerce
SCI LOUISE MICHEL	28 rue Louise Michel	92300	LEVALLOIS	Habitation - Commerce
SCI ANF	80-82 rue Anatole France	92300	LEVALLOIS	Bureaux
SCI J HOCHÉ INVESTISSEMENT	3 Avenue Hoche	75008	PARIS	Bureaux
SCI PRIVILEGE	17 rue des Alouettes	94320	THIAIS	Entrepôts

« Mission

Foncière Volta  
3 avenue Hoche  
75008 Paris

En la personne de M. David Zenou  
En sa qualité de Président

A demandé à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, de procéder à l'actualisation sur pièces, et sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite, de la valeur vénale des biens ci après désignés dépendant du patrimoine de diverses Sociétés de :

LA FONCIERE VOLTA  
à la date de Décembre 2009

Ces travaux font référence aux rapports initiaux menés lors de précédentes campagnes, notamment pour les parties « Désignation », « Surfaces considérés », « Urbanisme / Environnement » et « Clauses de réserves ».

## METHODOLOGIE

L'estimation des différents immeubles étudiés dans le cadre de notre mission a été établie immeuble par immeuble, en essayant d'apprécier chacun d'eux pris isolément.

Ces estimations sont différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot, une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail.

Pour obtenir ce résultat, nous avons employé les deux méthodes le plus fréquemment en usage dans la profession, à savoir :

- Par capitalisation du revenu locatif : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché correspondantes.  
Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.
- Par comparaison directe avec des cas similaires, obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Ces deux méthodes ne sont cependant pas applicables indifféremment à chaque immeuble, en fonction de leur nature ou de leurs conditions d'occupation.

En effet, la première est davantage appropriée à l'estimation d'immeubles acquis par des investisseurs, dont la préoccupation première consiste à obtenir la rentabilité optimale d'un capital investi.

Celle-ci peut avoir une double origine :

- Le rendement locatif régulier
- L'espoir de plus-value à terme.

Chaque investisseur pourra, en fonction de ses besoins propres, privilégier l'une ou l'autre de ces deux composantes sachant qu'en règle générale, le rendement locatif devra être d'autant plus élevé que la plus value à terme sera moins assurée.

Cette méthode convient donc essentiellement aux immeubles commerciaux (bureaux, entrepôts, murs de boutiques, etc...) dont le rendement est généralement plus élevé, et que les utilisateurs évitent autant que possible d'acquérir pour éviter de grever leur trésorerie, ainsi qu'à certains immeubles collectifs d'habitation.

Les locaux d'habitation, d'une manière plus générale, nous amèneront plutôt à retenir la méthode d'estimation par comparaison directe, mieux adaptée au marché dans lequel ils s'inscrivent, que les acquéreurs potentiels soient marchands de biens, utilisateurs, ou promoteurs, lorsque la part foncière de ces immeubles justifie leur intérêt.

Dans de nombreux cas cependant les deux méthodes pourront être recoupées pour aboutir à une valeur intermédiaire traduisant au mieux les tendances de marché.

La méthode d'expertise par le coût de remplacement, avec déduction pour dépréciation (valeur d'utilisation), moins fréquemment adoptée, ne peut s'utiliser que pour un type de propriété spécialisé qui n'est pas couramment vendu sur le marché.

---

Cependant, nous avons utilisé généralement les deux méthodes d'évaluation mentionnées précédemment pour chaque immeuble.

L'application de ces méthodes peut conduire dans certains cas à des estimations très divergentes entre la capitalisation du revenu locatif, quand celui-ci est nettement inférieur aux potentialités locatives de l'immeuble, et la valeur calculée par comparaison directe en principe plus proche de la valeur vénale réelle, en particulier pour les immeubles où dominent les locaux d'habitation.

Pour l'estimation définitive, nous retiendrons une valeur généralement intermédiaire entre ces deux évaluations, qui tiendra compte des perspectives d'amélioration du rendement locatif à court ou moyen terme.

Toutefois, nous n'emploierons en aucun cas (sauf à la demande expresse du client) la méthode dite "marchands de biens" qui consiste à déterminer la valeur de l'immeuble en fonction d'une revente par lots après libération des locaux et mise en copropriété. Cette méthode déterminerait une valeur plafond, qui ne présenterait d'intérêt que si les immeubles devaient être vendus. »

## **24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Foncière Volta, 3 avenue Hoche, 75008 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et celui de la Société ([www.foncierevolta.com](http://www.foncierevolta.com)).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

## **25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Les filiales de la Société sont mentionnées et décrites aux rubriques 5, 6, 7 et 8 du présent document de référence.

Le tableau des filiales et participations est fourni dans l'annexe des comptes consolidés relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2009 (cf. note 3.1 de la rubrique 20.3 du présent document de référence).