



Présentation financière
Juin 2010

Avertissement

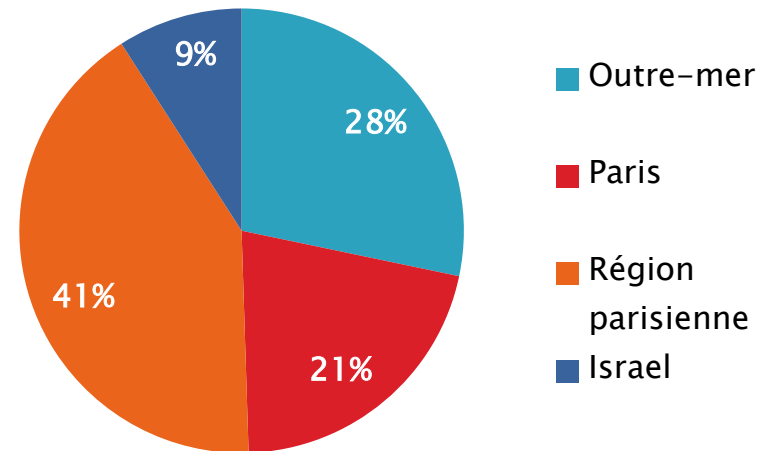
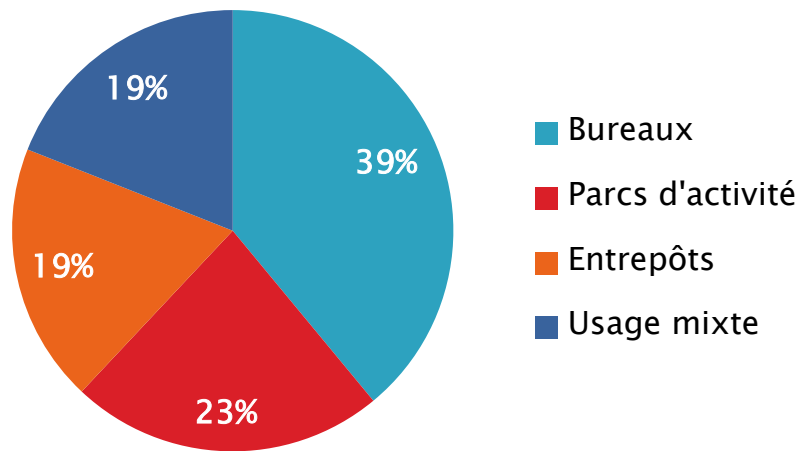
- ▶ En application des articles L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°10-187 en date du 18 juin 2010 sur le prospectus lié à l'émission des ORANE, qui a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué 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 ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés. L'attention du public est particulièrement attirée sur les chapitres « facteurs de risques » figurant dans le document de référence enregistré auprès de l'AMF le 14 juin 2010 sous le numéro R.10-044 (chapitre 4) et sur la note d'opération (chapitre 2) faisant partie du prospectus
- ▶ Mise à disposition du Prospectus : Des exemplaires de ce prospectus sont disponibles sans frais au siège social de Foncière Volta (3 avenue Hoche – 75008 PARIS), sur le site Internet de la Société (www.foncierevolta.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques mentionnés au chapitre 4 du document de référence et au chapitre 2 de la note d'opération.
- ▶ Les informations contenues dans la présente présentation n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante de la part des conseils de la société Foncière Volta et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère équitable, exact, complet ou correct des informations ou opinions exprimées ci-avant (ou ci-après) et aucun investisseur ne saurait s'y fier.
- ▶ La diffusion du présent document ou la vente des nouvelles valeurs mobilières peut faire l'objet d'une réglementation spécifique dans certains pays. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y confirmer. Les opérations décrites dans le présent document ne font ou ne feront l'objet d'aucun enregistrement ou visa hors de France.
- ▶ Toute décision d'investir dans les actions et autres instruments financiers de la société Foncière Volta doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus par l'investisseur.

Foncière Volta en bref

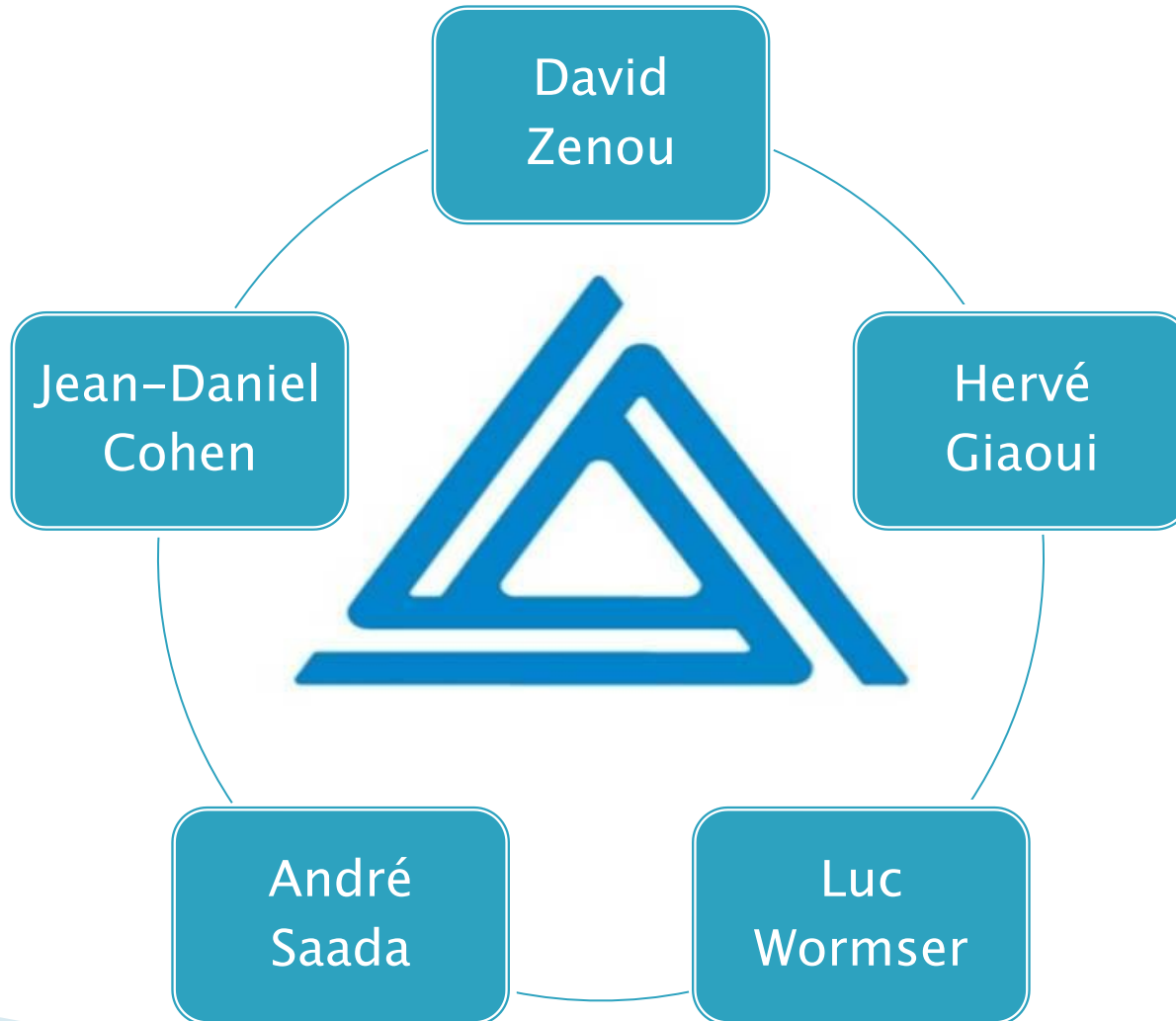
- ▶ Une Foncière patrimoniale solide
 - 7,7 M€ de loyers perçus en 2009
 - 1,9 M€ de Cash Flow en 2009
 - 129,2 M€ d'actifs immobiliers hors droits au 31/12/2009
- ▶ Un patrimoine de valeur
 - Activité commerciale en Outre-mer
 - Bureaux à Paris et région parisienne
 - Habitations à Paris et région parisienne
- ▶ Des leviers de développement à court et moyen terme
 - Immeubles en construction destinés à être conservés
 - Promotion immobilière
 - Réserves foncières

Répartition du patrimoine

(en valeur)

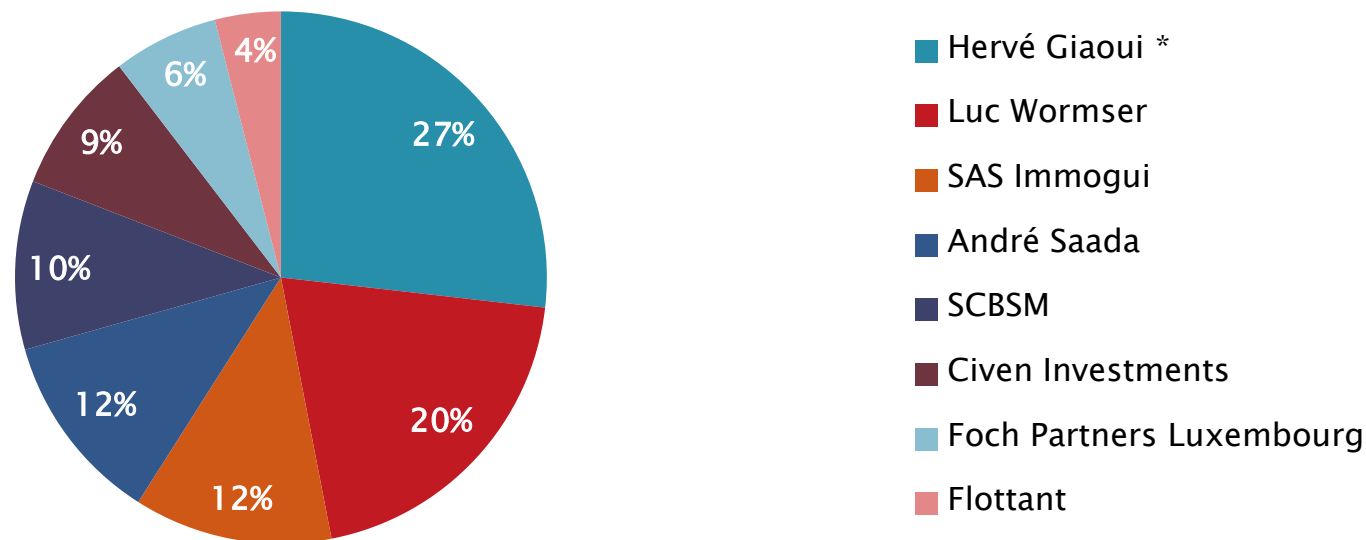


Conseil d'administration



Actionnariat actuel

- ▶ Nombre d'actions : 8.240.765
- ▶ Cours au 31/05/2010 : 4,20 €
- ▶ Capi. boursière : 34,6 M€
- ▶ Coté sur Euronext Paris
- ▶ Compartiment C
- ▶ FR0000053944 – SPEL



* Acquisition en février 2010 de 9% du capital par Mr Hervé Giaoui à un prix par action de 5,23 €

Sommaire

- ▶ Foncière Volta aujourd'hui : 3 classes d'actifs
- ▶ 3 leviers de création de valeur
- ▶ Données financières

3 classes d'actifs

Locaux commerciaux en Outre-mer

Locaux commerciaux en Outre-mer

Composition

- ▶ Guadeloupe
 - 2 locaux commerciaux
 - 1 entrepôt
- ▶ Martinique
 - 1 local commercial
 - 1 entrepôt
- ▶ Rendement moyen : 8%
 - Loyers annuels : 3,0 M€
 - Valorisation : 36,9 M€

Atouts

- ▶ Emplacements n°1
- ▶ Locataire : Groupe CAFOM
 - Leader de l'aménagement de la maison Outre-mer
 - Enseigne nationale : BUT
- ▶ Taux d'occupation : 100%
 - Sécurisation des baux
 - Loyers modérés mais rendement attractif

Magasin et entrepôt en Guadeloupe



- ▶ ZI de la Jaille, bordure de RN1
- ▶ 6.148 m² + 250 parkings



- ▶ ZI de la Jaille
- ▶ 8.921 m² + 250 parkings

Magasin en Guadeloupe



- ▶ ZA de Valkanaers, accès RN1
- ▶ 4.078 m² + 120 parkings

Magasin et entrepôt en Martinique



- ▶ ZC du Lamentin, RN1
- ▶ 7.632 m² + 100 parkings



- ▶ ZC du Lamentin
- ▶ 10.000 m² + 250 parkings

3 classes d'actifs

Bureaux, locaux commerciaux et entrepôts
à Paris, en région parisienne et en Israël

Bureaux et entrepôts à Paris et en région parisienne

Composition

- ▶ 7 lots
 - 4 immeubles de bureaux
 - 2 entrepôts
 - 1 local commercial
- ▶ Principalement dans l'Ouest
 - Paris 8, Paris 16, Levallois
- ▶ Rendement moyen : 6%
 - Loyers annuels : 2,7 M€
 - Valorisation : 47,4 M€

Perspectives

- ▶ Augmentation du taux d'occupation
 - 70% en 2009
 - 91% en mai 2010
 - Objectif >95% fin 2010
- ▶ Augmentation des loyers perçus
- ▶ Revalorisation des actifs
 - Baisse de la vacance locative

Paris / « triangle d'or »



- ▶ Hôtel particulier, 3 rue Cimarosa
- ▶ 807 m²
- ▶ 1 bail, terme avril 2015



- ▶ Bureaux, 3 avenue Hoche
- ▶ 954 m² + 10 parking
- ▶ 6 baux, terme juillet 2013

Levallois-Perret (92)



- ▶ Bureaux, 80-82 rue Anatole France
- ▶ 2.088 m² + 57 parking
- ▶ 8 baux, terme moyen 2014



- ▶ Local commercial, 64 rue Rivay
- ▶ 300 m²
- ▶ Livraison juin 2010

Paris Est



- ▶ 69 rue Riquet (Paris 18)
- ▶ 2.058 m² de bureaux
+ 26 parking
- ▶ Locataire unique (Trésor Public),
terme 2011

- ▶ 10 appartements en LMP
- ▶ 588 m²
- ▶ Location à partir de S2 2010

Entrepôts en région parisienne



- ▶ ZA PARISUD (77)
- ▶ 3.500 m²
+ 4.279 m² SHON à construire
- ▶ 2 baux, terme moyen 2013



- ▶ Thiais, Belle Epine (94)
- ▶ 19.788 m² dont 6.596 m² loués
- ▶ Quote-part Volta : 50%
- ▶ Projet de transformation

Bureaux en Israël



- ▶ Palais de justice de Kfar Saba
 - 5 rue Tahana
 - 20 km au nord-est de Tel-Aviv
 - Quartier High-tech (Microsoft, Dassault Systèmes, Amdocs)
- ▶ Ensemble immobilier de 1998
 - 1.750m² + 70 parkings
 - Possible augmentation du COS
- ▶ Quote-part Volta : 52%
- ▶ Solde : partenaires locaux



3 classes d'actifs

Logements
à Paris et en région parisienne

Logements en région parisienne

Composition

- ▶ 4 immeubles d'habitation
 - 160 logements
 - 7 commerces
- ▶ Principalement en Région Parisienne
 - Levallois-Perret (92)
 - Villeneuve le Roi (94)
- ▶ Rendement moyen : 4,9%
 - Loyers annuels : 911 k€
 - Valorisation : 18,4 M€

Stratégie

- ▶ Important travail d'Asset Management
 - Libération
 - Réhabilitation
 - Revalorisation des loyers (+22% en 2010)
- ▶ Valorisation des actifs
 - Amélioration du rendement
 - Plus-values potentielles

Levallois-Perret (92)



- ▶ 28 rue Louise Michel
- ▶ 26 logements + 1 commerce



- ▶ 53 rue Anatole France
- ▶ 16 logements + 3 commerces

Paris Est / Région parisienne Sud



- ▶ 147 boulevard de Charonne (Paris 12)
- ▶ 20 logements + 3 commerces



- ▶ Résidence rue Saint Martin, Villeneuve le Roi (94)
- ▶ 98 logements + 119 parkings

3 leviers de création de valeur

Développement du patrimoine immobilier

Projet Wallenberg

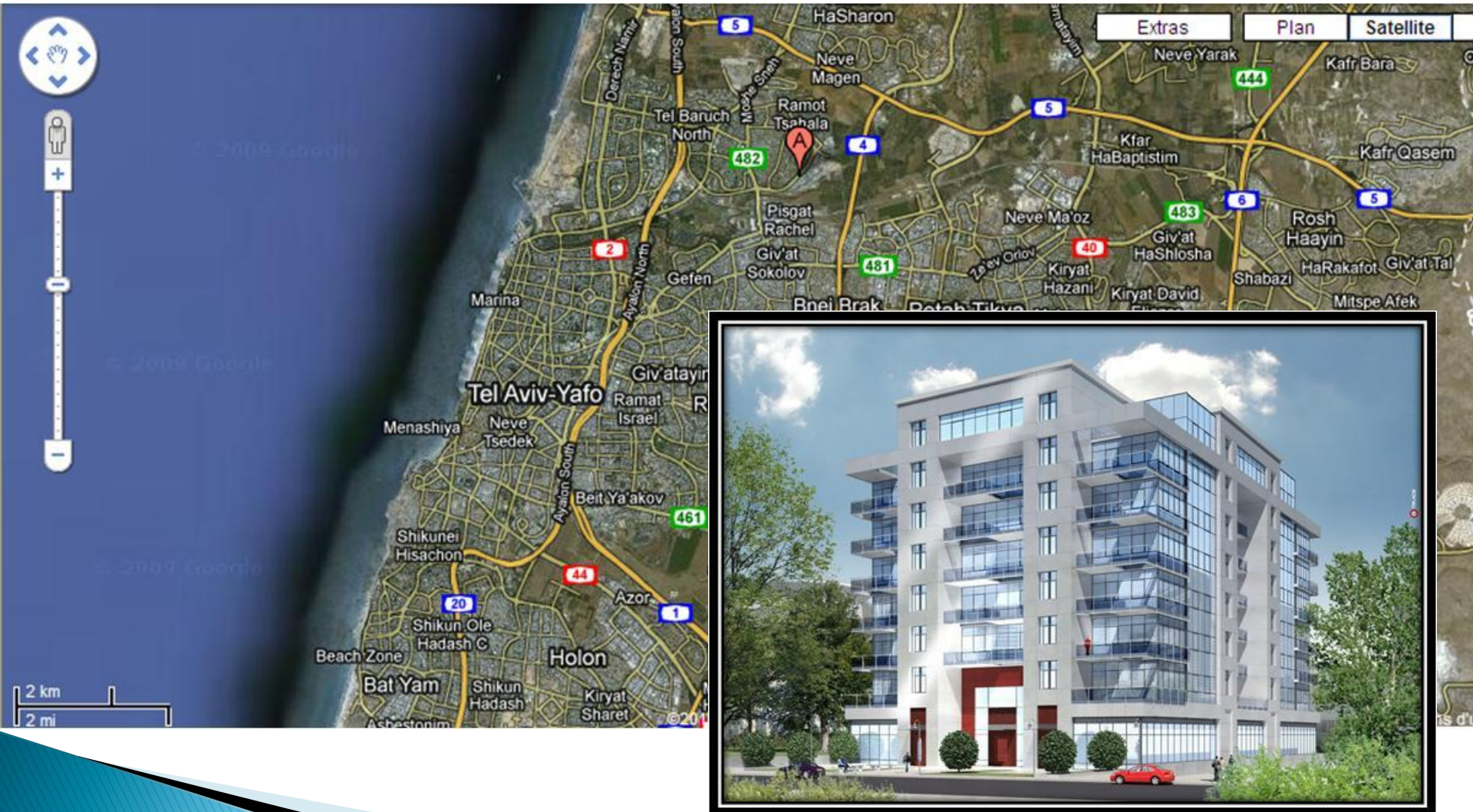
Projet

- ▶ Ramat Hahayal
 - Nord-Est de Tel-Aviv
- ▶ Quartier High-tech et Média
 - Nombreux groupes internationaux (BBDO, MTV)
 - Tertiaire haut de gamme
- ▶ Immeuble de bureaux
 - 7 étages + 250 parking
 - 11.700 m²

Intérêt

- ▶ Diversification géographique
- ▶ Zone économique à fort potentiel
- ▶ Marché de l'immobilier de bureau très porteur
 - +15% en 2009

Situation géographique



Projet Wallenberg

Modalités

- ▶ **Projet porté à 90% par UEI**
 - UEI détenu à 58% par Volta
 - Partenaire minoritaire local

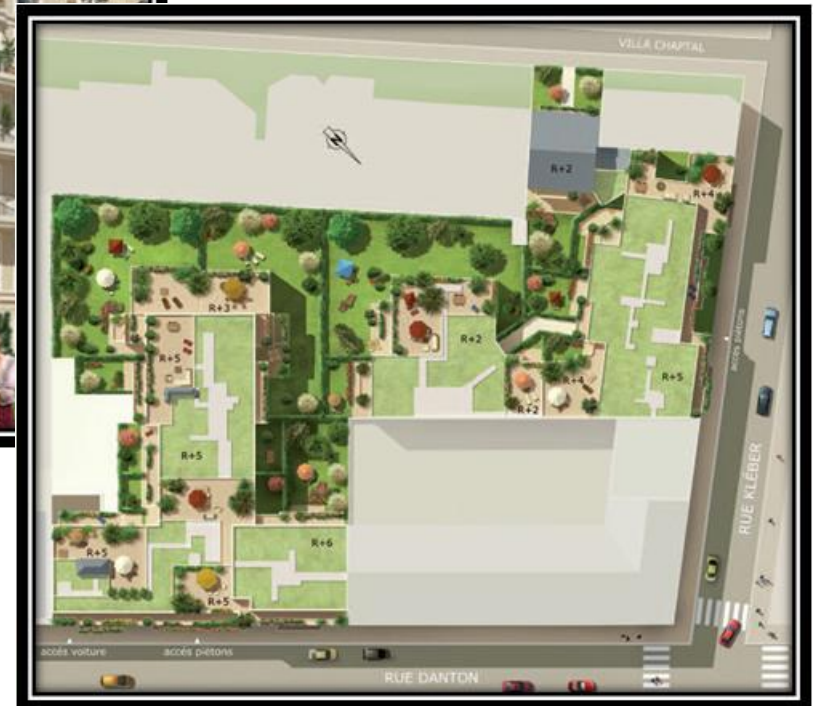
- ▶ **Terrain acquis**
 - Valeur à 100% : 6,0 M€

- ▶ **Calendrier**
 - Permis déposé
 - Début des travaux : 2010
 - Livraison : 2012

3 leviers de création de valeur

Promotion immobilière

Programme Carré Chaptal



Programme Carré Chaptal



- ▶ Levallois–Perret
- ▶ rue Kleber / rue Danton

- ▶ 9.284 m² SHON
- ▶ 7.613 m² habitables

- ▶ Immeuble de standing
- ▶ 105 logements + 127 parking

Programme Carré Chaptal

Modalités

- ▶ Co-réalisation
 - 60% Groupe Accueil
 - 40% Foncière Volta

- ▶ Calendrier :
 - S1 2010 : obtention du permis et début de la pré-commercialisation
 - S2 2010 : début des travaux
 - S2 2012 : livraison

Promotion immobilière

Sodrim

SOCIÉTÉ DE RÉALISATION IMMOBILIÈRE

Modalités

- ▶ Création de Sodrim
 - Détenu à 45% par Volta
 - Dirigée par ex-DG du Groupe Accueil
 - Apport en CCA : 4 M€
- ▶ Premier programme à Levallois-Perret (92)

Intérêt économique

- ▶ Devenir un acteur de la promotion immobilière
- ▶ Internaliser la marge de promotion des programmes immobiliers neufs
- ▶ Créer une source additionnelle de cash flow

3 leviers de création de valeur

Réserves foncières

Projet Paris-Periph

- ▶ Réserve foncière de plus de 2 hectares
 - 77 rue des Rosiers, Saint Ouen (93)
 - Ateliers Steinitz
- ▶ Valeur du terrain : 12,1 M€
 - Quote-part Volta : 85%
- ▶ Réflexion sur les possibilités de développement
 - Droits à construire de 48.000 m²
 - Coûts de démolition + dépollution : 4,0 M€
 - Aucun montant d'investissement établi

Site Paris-Periph



Projet Yaffo

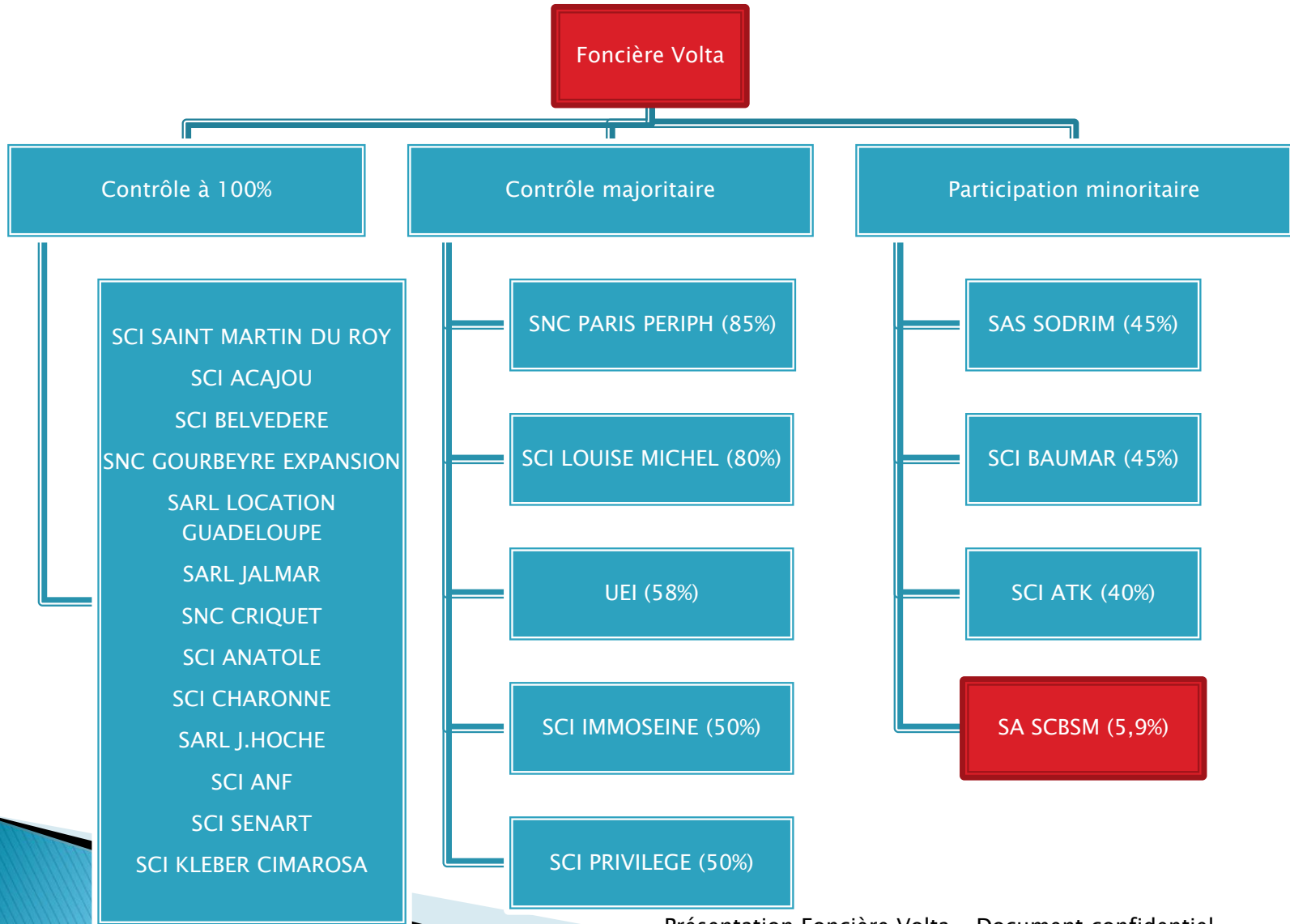
- ▶ 2 ensembles immobiliers
 - 42 rue Yefet – Tel–Aviv
 - Terrain de 3.800 m²
- ▶ Situation exceptionnelle
 - Jouxtant le port de Yaffo, jonction Tel–Aviv / Jaffa
 - Importante artère commerçante
- ▶ Valeur du terrain : 2,5 M€
 - Quote–part Volta : 52%
- ▶ Projet de construction d'un complexe de haut standing
 - 150 logements d'une superficie totale de 17.000 m²

Projet Yaffo



Données financières

Structure juridique simplifiée



Chiffres clés 2009

| | |
|----------------------------------|------------|
| Revenus locatifs | 7,7 M€ |
| Résultat opérationnel courant | 4,1 M€ |
| Résultat net, part du groupe | -1,9 M€ |
| Cash flow | 1,9 M€ |
| Valeur du patrimoine hors droits | 129,3 M€ * |

* Hors part des minoritaires et participation dans SCBSM

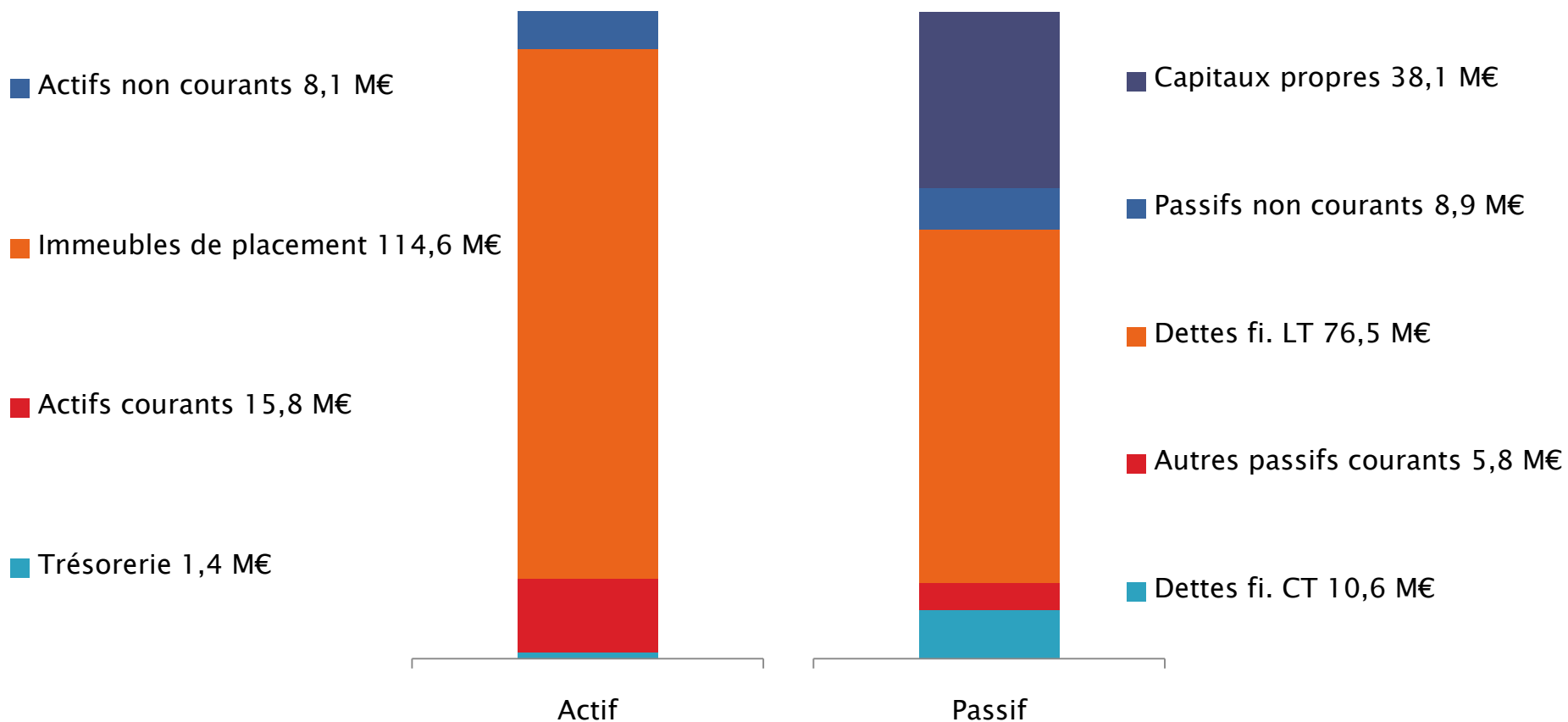
Compte de résultat consolidé

| En M€ – données auditées – IFRS | 2009 |
|--|------|
| Revenus locatifs | 7,7 |
| Résultat opérationnel courant | 4,1 |
| Résultat opérationnel avant impact de la juste valeur des immeubles de placement | 3,6 |
| Résultat opérationnel | 0,4 |
| Coût de l'endettement financier net | -2,4 |
| Autres produits et charges financiers | -0,5 |
| Résultat avant impôt | -2,5 |
| Produit d'impôt | 0,5 |
| Résultat net | -2,0 |
| Résultat net, part du groupe | -1,9 |

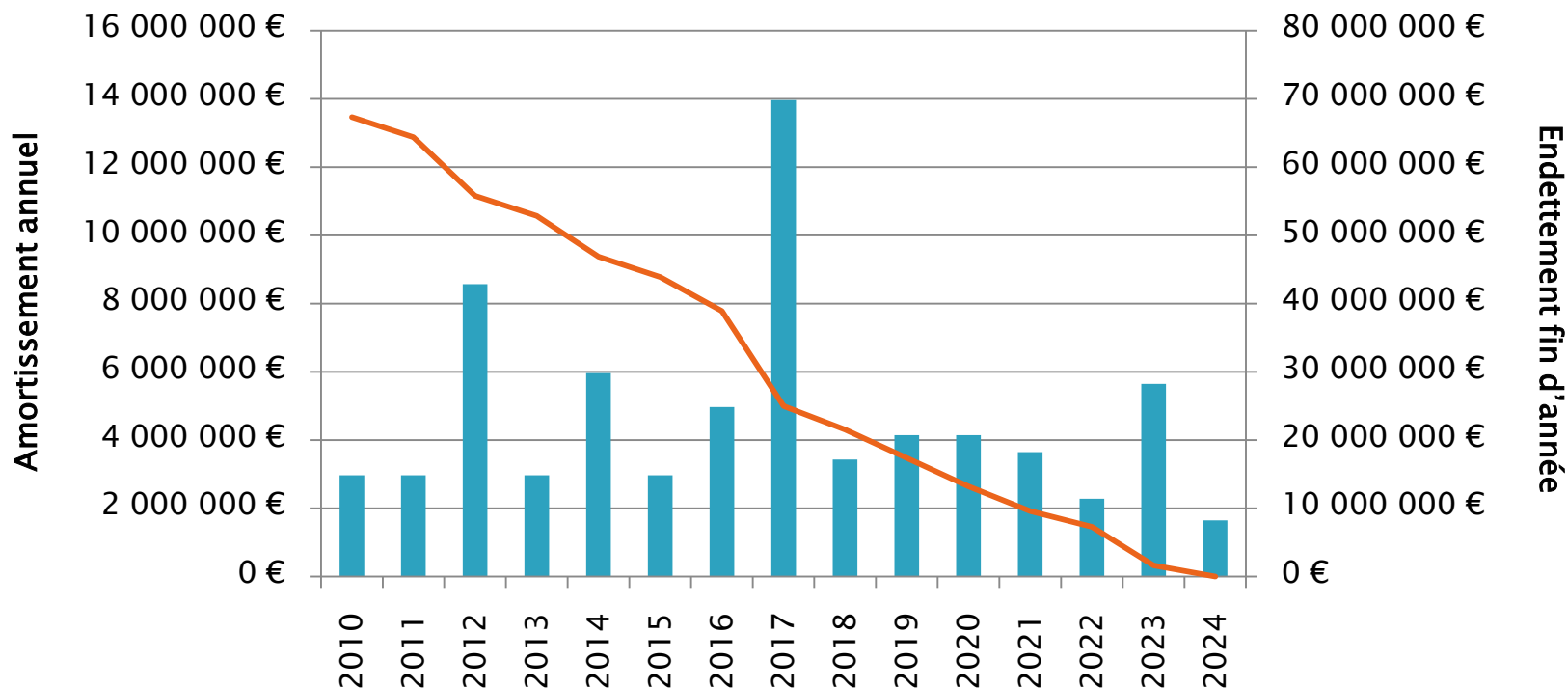
Cash flow consolidé

| En M€ – données auditées – IFRS | 2009 |
|---|------------|
| Résultat net | -2,0 |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement | 3,3 |
| Plus value de cession d'immeubles de placement | -0,1 |
| Moins value de cession financières | 0,6 |
| Variation des provisions net de reprises | 0,2 |
| Capacité d'autofinancement après le coût de la dette financière nette et impôt | 1,9 |
| Coût de l'endettement financier net | 2,4 |
| Produit d'impôt | -0,5 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôt | 3,8 |

Bilan consolidé



Analyse de l'endettement



- ▶ Endettement net : 70,3 M€
- ▶ Ratio LTV* : 53% au 31/12/2009
- ▶ Maturité moyenne : 7,8 années
- ▶ 96% à taux variable
- ▶ Couverture à 53%
- ▶ Coût de la dette : 3,46%
- ▶ Covenants respectés

* Hors comptes courants d'associés

Calcul de l'ANR

| | 31/12/2009 |
|---|----------------|
| Capitaux propres | 38,1 M€ |
| Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6,2%) | 7,1 M€ |
| Impôts différés passifs nets portant sur les immeubles | 8,2 M€ |
| ANR (droits inclus) | 53,4 M€ |
| | |
| Nombre d'actions | 8.240.765 |
| ANR (droits inclus)/ action | 6,48 € |
| | |
| Cours de Bourse (31/05/10) | 4,20 € |
| Décote sur ANR | 35% |

Opération proposée

- ▶ Objectifs :
 - Améliorer la structure financière
 - Financer les projets de développement organique

- ▶ Modalités :
 - Émission d'obligations remboursables en actions nouvelles ou existantes (ORANE)
 - Montant total de l'émission : 18,3 M€
 - Prix d'émission : 4,45 € soit 30% de décote sur l'ANR droits inclus
 - Coupon : 4,5% (paiement trimestriel)
 - Maturité : 10 ans
 - Cotation : NYSE Euronext Paris
 - Engagements de souscription : 14,2 M€

Calendrier indicatif

- ▶ Visa de l'AMF sur le prospectus : 18 juin 2010
- ▶ Ouverture de la période de souscription : 23 juin 2010
- ▶ Clôture de l'opération : 16 juillet 2010
- ▶ Livraison des ORANE : 29 juillet 2010

Les raisons de participer

**30%
de décote
sur la valeur nette
du patrimoine¹**

**4,5%
de rendement
garanti
pendant 10 ans²**

**Potentiel
d'appréciation
de la valeur
des actifs
sur les prochaines
années**

1 Calculé sur la base de l'actif net réévalué droits inclus au 31/12/2009.

2 Calculé sur la base du coupon de l'obligation, sous réserve de conserver l'obligation jusqu'à l'échéance.



Société anonyme au capital de 16.481.530 €
Siège sociale : 3 avenue Hoche – 75008 Paris
338 620 834 R.C.S. PARIS

David ZENOU, Président – Directeur Général
01.56.79.51.13
dzenou@foncierevolta.com