

Etats financiers consolidés annuels

FONCIÈRE ATLAND

31 décembre 2008

S.A. FONCIERE ATLAND
SOCIÉTÉ ANONYME
AU CAPITAL DE 16.117.530 €
10 AVENUE GEORGE V
75008 PARIS

ADH EXPERTS

SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET
DE COMMISSARIAT AUX COMPTES AU
CAPITAL DE 1.200.000 €
INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE
DE LA REGION PARISIENNE
ET MEMBRE DE LA COMPAGNIE
REGIONALE DE VERSAILLES
R.C.S. 312 345 598
8 RUE CLAUDE BERNARD
28 630 LE COUDRAY

BILAN ACTIF (en K euros)	Note	31 décembre 2008	31 décembre 2007
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	5.1	36	65
Immeubles de placement	5.2	109 709	90 294
Immobilisations corporelles	5.3	95	107
Actifs financiers	5.4	602	337
Autres actifs non courants	5.5	282	251
Impôts différés actifs	5.6	0	43
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		110 724	91 097
ACTIFS COURANTS			
Stocks et en-cours	5.7	1 180	0
Créances clients et autres débiteurs	5.8	4 111	3 289
Actifs d'impôt exigible		0	12
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.9	4 233	13 119
TOTAL ACTIFS COURANTS		9 524	16 420
TOTAL DE L'ACTIF		120 248	107 517

BILAN PASSIF (en K euros)	Note	31 décembre 2008	31 décembre 2007
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	5.10	16 118	16 097
Réserves et résultats accumulés	5.10	6 244	9 179
Résultat de la période	5.10	- 1 425	- 452
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		20 937	24 824
INTERETS MINORITAIRES		0	0
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES		20 937	24 824
PASSIFS NON COURANTS			
Passifs financiers	5.11	86 169	74 344
Avantages du personnel	5.12	1	1
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		86 170	74 345
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	5.13	8 391	2 255
Dettes fournisseurs	5.13	567	3 701
Autres créditeurs	5.13	4 183	2 392
TOTAL PASSIFS COURANTS		13 141	8 348
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		120 248	107 517

COMPTE DE RESULTAT (en K euros)	Note	31 décembre 2008 (12 mois)	31 décembre 2007 (9 mois)
Chiffre d'affaires	6.1	7 615	2 542
Achats et autres charges externes	6.2	- 934	- 656
Impôts, taxes et versements assimilés	6.2	- 68	- 19
Charges de personnel	6.2	- 923	- 386
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.2	- 2 792	- 766
Autres produits d'exploitation	6.2	4	3
Autres charges d'exploitation	6.2	- 224	- 59
RESULTAT OPERATIONNEL		2 678	659
Charges financières	6.3	- 4 831	- 1 444
Produits financiers	6.3	771	461
RESULTAT FINANCIER		- 4 060	- 983
Charges d'impôt	6.4	- 43	- 128
RESULTAT DE L'EXERCICE		- 1 425	- 452
dont part revenant au Groupe		- 1 425	- 452
dont part revenant aux minoritaires		0	0
RESULTAT PAR ACTION		(€ par action)	(€ par action)
de base	5.10	- 3,07 €	-1,47 €
dilué	5.10	- 3,07 €	-1,47 €

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres Totaux
Au 31 mars 2007	16 093	278	311	16 681	0	16 681
Résultat 31/03/2007		311	- 311	0		0
Résultat 31/12/2007			- 452	- 452		- 452
<i>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres :</i>						
Autres		- 104		- 104		- 104
Total des produits et charges de la période	0	207	- 763	- 555	0	- 555
Augmentation de capital	4	1		5		5
Emission d'ORA		8 754		8 754		8 754
Achat d'actions propres		- 68		- 68		- 68
Paiement fondé sur des actions		8		8		8
Au 31 décembre 2007	16 097	9 180	- 452	24 824	0	24 824
Résultat 31/12/2007		- 452	452	0		0
Résultat 31/12/2008			- 1 425	- 1 425		- 1 425
<i>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		- 2 417		- 2 417		- 2 417
Total des produits et charges de la période	0	- 2 869	- 973	- 3 842	0	- 3 842
Augmentation de capital	21	-20		1		1
Achat d'actions propres		- 67		- 67		- 67
Paiement fondé sur des actions		20		20		20
Au 31 décembre 2008	16 118	6 244	- 1 425	20 937	0	20 937

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en K euro)	31.12.2008 (12 mois)	31.12.2007 (9 mois)
RESULTAT	- 1 425	- 452
Elimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation		
Dotations aux amortissements et dépréciations	2 484	766
Paieement fondé sur des actions	20	8
Variation de la juste valeur des instruments financiers	- 65	- 200
Autres produits et charges calculés	5	0
<i>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</i>	<i>1 018</i>	<i>122</i>
Coût de l'endettement financier net	4 125	1 184
Impôts	43	128
<i>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</i>	<i>5 186</i>	<i>1 433</i>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	26	- 613
Intérêts versés nets	- 4 159	- 815
Impôts payés	0	- 30
Flux net de trésorerie généré par l'activité	1 053	- 25
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles	- 14	- 45
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement	- 18 044	- 69 201
Décassements sur acquisition d'immobilisations corporelles	- 3	- 86
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières	- 4	- 3
Encaissements sur cession d'immobilisations financières	0	50
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 18 065	- 69 285
Augmentation de capital ou apports	1	6
Mouvement périmètre s/ORA	0	8 754
Dépôts reçus	154	251
Dépôts remboursés	- 21	0
Variation des autres fonds propres	- 30	- 68
Encaissements provenant d'ORA	0	2 302
Encaissements provenant d'emprunts bancaires	11 026	61 261
Décassements liés au crédit preneur	- 1 296	0
Remboursement d'emprunts	- 1 590	- 204
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	8 244	72 302
VARIATION DE TRESORERIE	- 8 768	2 992
TRESORERIE A L'OUVERTURE – Cf. § 5.9	12 996	10 004
TRESORERIE A LA CLOTURE – Cf. § 5.9	4 228	12 996

Notes

NOTE I – INFORMATIONS GENERALES	7
NOTE II - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	8
2.1. REFERENTIEL COMPTABLE	8
2.2. MODALITES DE CONSOLIDATION	8
2.3. METHODES ET REGLES D’EVALUATION	10
NOTE IV – COMPARABILITE DES COMPTES	22
4.1. VARIATION DE PERIMETRE	22
4.2. CHANGEMENTS COMPTABLES	22
NOTE V – PRECISIONS SUR CERTAINS POSTES DU BILAN CONSOLIDE	23
5.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23
5.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT	23
5.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	24
5.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS	25
5.5. AUTRES ACTIFS NON COURANTS	26
5.6. IMPOTS DIFFERES	26
5.7. STOCKS ET EN-COURS	26
5.8. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	27
5.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	27
5.10. CAPITAUX PROPRES	27
5.11. PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	29
5.12. AVANTAGES DU PERSONNEL	31
5.13. PASSIFS COURANTS	31
NOTE VI – INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT	32
6.1. CHIFFRE D’AFFAIRES	32
6.2. CHARGES D’EXPLOITATION	32
6.3. RESULTAT FINANCIER	33
6.4. IMPOTS SUR LES BENEFICES	34
VII – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	35
7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN	35
7.2 EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2008	37
7.3 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	37

NOTE I – INFORMATIONS GENERALES

Le Groupe Foncière Atland a pour activité principale l'investissement, la gestion, le développement et l'externalisation d'actifs immobiliers d'entreprises en Ile de France ainsi qu'en Province.

L'entité tête de groupe, Foncière Atland, est une société Anonyme dont le siège social est situé en France : 10 avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché réglementé Eurolist liste C.

Les états financiers sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 mars 2009. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

La comparabilité de l'exercice clos au 31 décembre 2008 (12 mois) avec l'exercice clos au 31 décembre 2007 (9 mois) est difficile et non pertinente d'autant plus qu'en 2007, le Groupe était en phase de constitution de son patrimoine.

FAITS MARQUANTS

▪ Principaux investissements de la période

- Investissement d'opportunité : acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux / activités sur la commune de Toulouse d'une valeur brute de 5 800 K€,
- Investissements liés au partenariat avec Keolis : acquisition de trois ensembles immobiliers à usage d'activités sur les communes de Brionne, Rochefort et Ibos pour une valeur brute globale de 2 700 K€,
- Investissements liés au partenariat avec Veolia : acquisition de sept ensembles immobiliers à usage d'activités sur les communes du Mans, Châtelleraut, Alençon, Epinal, Vernon, Noyon et Abbeville pour une valeur brute globale de 11 900 K€.

▪ Lancement d'une activité de développement

Depuis le début de l'année 2008, le Groupe exerce pour son compte propre une activité de développement et de réalisation de programmes clés en main locatifs.

A la clôture du présent exercice, deux opérations sont en phase de montage :

- Saint-André de Cubzac (33) – Construction d'un parc d'activités / logistique de 27 000 m² (dépenses engagées : 929 K€),
- Cormeilles en Parisis (95) – Construction d'un parc d'activités de 15 000 m² (dépenses engagées : 251 K€).

NOTE II - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du groupe Foncière Atland, arrêtés au 31 décembre 2008, ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

De nouvelles normes, amendements et interprétations ne sont pas encore en vigueur pour les exercices clôturant le 31 décembre 2008 et n'ont pas été appliqués pour la préparation des états financiers consolidés :

- IFRS 8 « *secteurs opérationnels* » introduit l'approche de la direction pour établir l'information sectorielle.
D'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2009, les impacts potentiels de cette norme sur les comptes du groupe seront analysés au cours du prochain exercice.
- IAS 23 révisée « *coûts d'emprunts* » supprime l'option consistant à comptabiliser en charges les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié.
L'application d'IAS 23 révisée à compter du 1^{er} janvier 2009 n'aura aucun impact sur les comptes du groupe dans la mesure où ce dernier applique l'option offerte par IAS 23 d'immobiliser les coûts d'emprunts pour les actifs éligibles.
- IFRIC 15 « *contrats de construction immobilière* » ne devrait pas avoir d'impact sur les comptes du groupe (activité de promotion immobilière en démarrage au 31 décembre 2008).
- IAS 1 révisée « *présentation des états financiers* » introduit la notion de résultat global qui présente les variations de capitaux propres de la période, autres que celles résultant de transactions avec les propriétaires agissant en cette qualité.
L'état du résultat global peut être présenté soit dans un état unique (comprenant à la fois le compte de résultat et toutes les variations de capitaux propres qui n'interviennent pas avec les propriétaires), soit via deux états comprenant un compte de résultat et un état séparé reprenant le résultat et les autres éléments du résultat global (« *comprehensive income* »).
D'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2009, les impacts potentiels de cette norme sur les comptes du groupe devraient être limités dans la mesure où ce dernier présente déjà dans le tableau de variation des capitaux propres de la période un total des « *produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres* ».

2.2. MODALITES DE CONSOLIDATION

2.2.1. Méthodes de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par la société. Le contrôle existe lorsque Foncière Atland détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de la société de manière à obtenir des avantages de ses activités.

Il est présumé exister si l'entité mère détient plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée.

Les états financiers des sociétés contrôlées sont inclus dans les états financiers consolidés du Groupe suivant la méthode de l'intégration globale à compter de la date du transfert du contrôle effectif et jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles la société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Coentreprises

Les coentreprises sont les entités sur les activités desquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Au 31 décembre 2008, Foncière Atland détenant plus de la moitié des droits de vote dans toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation (voir la note III-Périmètre de consolidation), la méthode de l'intégration globale est la seule méthode appliquée.

Le Groupe ne contrôle pas par ailleurs d'entités ad hoc.

2.2.2. Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

Toutes les sociétés étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère aucun écart de conversion.

2.2.3. Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre 2008.

2.3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

2.3.1. Utilisation d'estimations et exercice du jugement

La préparation des états financiers nécessite de la part de la Direction, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants d'actif et de passif à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement.

La très grande volatilité sur les marchés financiers demeurés actifs, la raréfaction des transactions sur les marchés immobiliers ainsi que le manque de visibilité sur le futur créent des conditions spécifiques cette année pour la préparation des comptes, particulièrement au regard des estimations comptables qui sont requises en application des principes comptables.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Foncière Atland pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur :

- la juste valeur des immeubles ainsi que sur les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité,
- la juste valeur des stocks,
- la juste valeur des instruments financiers,
- l'évaluation des provisions.

Les informations relatives aux estimations et jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables sont incluses dans les notes suivantes :

- 2.3.7. Immeubles de placement,
- 2.3.9. Stocks et travaux en cours,
- 2.3.13. Dettes financières,
- 2.3.15. Provisions.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réalisées à partir de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances. Elles servent ainsi de base à l'exercice du jugement rendu nécessaire à la détermination des valeurs comptables d'actifs et de passifs, qui ne peuvent être obtenues directement à partir d'autres sources. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

2.3.2. Homogénéité des méthodes

Les actifs, les passifs, les charges et les produits des entreprises consolidées sont évalués et présentés selon des méthodes homogènes au sein du Groupe.

2.3.3. Opérations intra groupe

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées sont éliminées ainsi que les résultats de ces transactions (marge d'exploitation, plus-values, dividendes). Les pertes sont éliminées de la même façon que les profits, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

2.3.4. Regroupement d'entreprises et « goodwill »

Les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 3 doivent être comptabilisés en utilisant la méthode de l'acquisition.

Dans cette méthode, la différence entre le prix d'acquisition et la juste valeur des éléments acquis est constatée en goodwill si elle est positive. Dans le cas contraire, elle est immédiatement comptabilisée au compte de résultat après réestimation de l'identification et de l'évaluation des actifs et passifs éventuels identifiables et de l'évaluation du coût de regroupement.

La juste valeur des éléments acquis est évaluée à la date de prise de contrôle et inclut les éléments actifs, passifs et passifs éventuels.

Les "goodwill" sont évalués à leurs coûts diminués le cas échéant du cumul des pertes de valeur. Les "goodwill" sont affectés à des unités génératrices de trésorerie (UGT) et ne sont pas amortis. Ils font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans qu'il s'agisse d'une activité au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme. En conséquence elle est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de « goodwill » ni d'impôt différé sur les écarts d'évaluation. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée aux actifs et passifs au prorata de leur justes valeurs.

2.3.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels.

L'amortissement est calculé de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité prévue des actifs concernés.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

Logiciels	3 ans
Autres actifs	3 ans

2.3.6. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou au coût de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

L'amortissement est calculé de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité des actifs concernés. Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

Agencements	10 ans
Mobilier et matériel de bureau	3 à 10 ans

2.3.7. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Un immeuble de placement est évalué, après sa comptabilisation initiale, soit à sa juste valeur, soit d'après le modèle du coût selon les modalités prévues par la norme IAS 16. La société a opté pour le modèle du coût qui induit l'application de l'approche par composants.

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

- le coût du foncier,
- le coût de construction,
- les frais accessoires directs.

Les immeubles de placement comprennent également, le cas échéant, les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement qui sont comptabilisés à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux. Le coût d'entrée de ces immeubles comprend également l'ensemble des coûts directs initiaux engagés lors de la mise en place de tels contrats (coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location).

La contrepartie la comptabilisation des actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement est une dette financière.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt figurant au passif. Les avances preneurs figurent en réduction des dettes financières.

Les coûts d'emprunts engagés pour la construction ou la restructuration des immeubles de placement sont incorporés au coût d'entrée pendant la phase de construction ou de restructuration.

La mise en œuvre de l'approche par composants s'appuie sur les recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de répartition par composants d'une part et de durées d'utilité d'autre part.

La valeur du terrain est déterminée, notamment, en fonction des informations fournies par un expert mandaté lors de l'acquisition du bien.

En dehors du terrain, quatre composants principaux ont été identifiés (voir ci-dessous).

En l'absence d'information détaillée, ils sont reconstitués en fonction de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

Composants	Locaux d'activités		Centres commerciaux		Bureaux	
	quote part	durées d'utilisation	quote part	durées d'utilisation	quote part	durées d'utilisation
Gros oeuvre	80%	30 ans	50%	50 ans	60%	60 ans
Façades, étanchéités, couverture et menuiseries extérieures	10%	30 ans	15%	25 ans	15%	30 ans
Chauffage, électricité ascenseurs, climatisation,	5%	20 ans	25%	20 ans	15%	20 ans
Agencement intérieurs, décoration	5%	10 ans	10%	15 ans	10%	15 ans

Les immeubles de placement font l'objet, deux fois par an, d'une évaluation par un expert indépendant.

Juste valeur

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.

La juste valeur est évaluée hors droit. La juste valeur des immeubles acquis depuis moins de 6 mois correspond à leur valeur d'acquisition.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes.

La valorisation des immeubles détenus par le groupe Foncière Atland repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise et notamment sur la méthode par le rendement (capitalisation d'un revenu annuel).

Les principales hypothèses retenues par les experts au 31 décembre 2008 sont les suivantes, eu égard aux types d'actifs détenus par le groupe ainsi qu'à leur localisation géographique :

- Taux de rendement minimum de 6,24 % ;
- Taux de rendement maximum de 10,16 %.

Dépréciation des immeubles de placement

Une dépréciation est constatée quand la valeur nette comptable des immeubles de placement est inférieure à la valeur recouvrable.

La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur et la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité s'apprécie au regard des engagements de détention du groupe et intègre la valeur des portefeuilles.

2.3.8. Autres actifs financiers

Dépôts de garantie versés

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Les dépôts de garantie versés par Foncière Atland, en vertu de l'existence d'un bail, font donc l'objet d'une actualisation lorsque les écarts de valeur relevés à la date d'arrêté sont significatifs.

2.3.9. Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au prix de revient.

Les coûts d'emprunt sont inclus dans le coût des stocks.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si à la date de clôture de l'exercice la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.10. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale.

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur déterminé en fonction de la valeur recouvrable.

2.3.11. Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements facilement convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

2.3.12. Dépréciations

Les valeurs comptables des actifs du Groupe sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

2.3.13. Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières à long terme (pour la partie des dettes supérieures à un an), qui sont classés en passifs financiers non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme qui sont classés en passifs financiers courants et intègrent la part à moins d'un an des emprunts et dettes financières à long terme.

Les dettes financières (hors dettes relatives au crédit bail) sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le groupe Foncière Atland utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat sauf dans les cas de couverture comme indiqué ci-dessous.

Instruments de couverture

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture dans une relation de couverture de flux futurs de trésorerie :

- La couverture de flux de trésorerie est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple une vente ou un achat attendu) et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- La relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de sa mise en place,
- L'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure, c'est-à-dire si au début de la couverture et pendant toute sa durée, l'entreprise peut s'attendre à ce que les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert soient presque intégralement compensées par les variations de flux de trésorerie de l'instrument de couverture, et si les résultats se situent dans un intervalle compris entre 80 % et 125 %.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

La partie efficace de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture des flux futurs de trésorerie est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La partie inefficace de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

Les justes valeurs des instruments financiers actifs et passifs sont présentées distinctement au bilan.

L'endettement net correspond aux passifs financiers ajustés de la juste valeur active des swaps diminués de la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Traitement des Obligations Remboursables en Actions (ORA)

Les ORA sont réparties en deux composantes :

- une composante « dettes financières » correspondant aux flux actualisés des coupons à venir ;
- une composante « capitaux propres » pour le solde.

2.3.14. Dépôts de garantie des locataires à long terme

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement.

Le groupe Foncière Atland actualise les dépôts de garantie reçus des locataires. Le différentiel initial entre la valeur nominale et la juste valeur est classé en produits constatés d'avance et étalé sur la durée résiduelle des baux. Par ailleurs, une charge de désactualisation est constatée en frais financiers.

Les dépôts de garantie sont classés dans les passifs financiers non courants dès lors que leur terme conventionnel se situe à plus d'un an.

2.3.15. Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié les risques spécifiques relatifs à ce passif.

Les litiges sont provisionnés à hauteur des risques estimés par le Groupe sur la base d'une analyse au cas par cas et en fonction des informations disponibles.

2.3.16. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend les intérêts à payer sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.3.17. Information sectorielle

Un secteur est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

L'ensemble des activités du groupe Foncière Atland s'articule autour des pôles suivants :

- Pôle investissements : activités d'externalisation d'actifs et d'acquisition d'actifs dits d'opportunité,
- Pôle développement : activités de développement de parcs d'activités ou logistiques et de réalisation de programmes clés en mains.

Un second axe d'analyse est effectué en distinguant les activités réalisées en Ile-de-France de celles réalisées en Province.

Compte tenu du démarrage récent du pôle développement et de l'absence d'avancement au niveau des deux seules opérations concernées à la date d'arrêté du 31 décembre 2008, la présentation d'une information sectorielle ne présente pas d'intérêt.

2.3.18. Impôts sur le résultat

Régime fiscal SIIC.

Depuis le 1^{er} avril 2007, la société Foncière Atland a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant, les plus-values de cession ainsi que les dividendes reçus des filiales soumises au même régime, sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

Régime de droit commun et impôts différés.

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés pouvant exister à la clôture des comptes ne portent que sur les structures du Groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ou qui n'ont pas encore opté pour ce régime.

2.3.19. Enregistrement des produits

Un produit est comptabilisé lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et qu'on peut évaluer son montant de façon fiable.

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

- des revenus locatifs et des activités de prestations de services après élimination des opérations intra groupe,
- des produits de la vente des stocks d'opérations de développement (aucun produit enregistré au 31 décembre 2008 sur cette activité en démarrage).

Les franchises offertes aux locataires sont étalées sur la durée du bail.

2.3.20. Opérations de location

Le groupe Foncière Atland met des actifs à disposition en vertu des contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement (voir note 2.3.7).

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur.

Les contrats de locations signés par le groupe Foncière Atland avec ses clients sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur la durée du bail.

2.3.21. Avantages postérieurs à l'emploi

En vertu des obligations légales, Foncière Atland participe à des régimes obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

Par ailleurs, la norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan consolidé de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du groupe ont fait l'objet d'une évaluation actuarielle à la date d'arrêt des comptes selon la méthode dite des « unités de crédit projetées » en tenant compte des hypothèses actuarielles suivantes :

- Age de départ à la retraite de 65 ans ;
- Revalorisation des salaires de 1 % ;
- Taux d'actualisation brute de 4,25 % ;
- Table de survie INSEE 2008.

En raison des faibles montants en jeu, le Groupe a opté pour la comptabilisation immédiate en résultat opérationnel des écarts actuariels.

Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courants.

2.3.22. Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

- résultat de base par action : le résultat de la période (part du Groupe) est rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période après déduction des actions propres détenues et prise en compte des ORA au cours de la période. Le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation est une moyenne annuelle pondérée ajustée du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période et calculée en fonction de la date d'émission des actions au cours de l'exercice,
- résultat dilué par action : le résultat de la période (part du Groupe) ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, pris en compte pour le calcul du résultat de base par action, sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.3.23. Actions gratuites

Les actions gratuites accordées à certains salariés du groupe Foncière Atland sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeurs postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

2.3.24. Actions propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont portés en déduction des capitaux propres et sont exclus du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

2.3.25. Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

Les charges locatives refacturées sont présentées directement en diminution des charges opérationnelles correspondantes.

2.3.26. Gestion des risques

En ce qui concerne l'utilisation d'instruments financiers, le groupe est exposé aux risques de crédit, de liquidité et de marché.

▪ Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

Créances clients et autres débiteurs

L'exposition du Groupe au risque de crédit est réduite en raison de la qualité des locataires.

Au 31 décembre 2008, l'antériorité de l'en-cours net client de 2 655 K€ (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 839 K€ pour lesquelles les appels s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice) se décompose de la façon suivante :

- créances non échues : 2 655 K€
- créances échues de plus de 3 mois : 388 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2008 (soit constitution d'une provision de 307 K€)

Les créances échues et non réglées font suite aux difficultés financières rencontrées par un ancien locataire de l'immeuble de bureaux sis à Villejuif, placé depuis en redressement judiciaire.

Placements

Le Groupe limite son exposition au risque de crédit en investissant uniquement dans des titres liquides.

▪ Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen terme et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

Analyse des emprunts par maturité

Echéancier (K euro)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	136	419	587	621	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	282	6 997	2 220	8 129	65 470
Emprunts - Crédit-bail	32	99	157	666	5 118
	450	7 515	2 964	9 416	70 588

Compte tenu de sa situation financière à la clôture de l'exercice, le groupe estime ne pas présenter de risque de liquidité.

Le niveau du levier financier du groupe pourrait affecter négativement sa capacité à obtenir des financements supplémentaires pour ses investissements, ses acquisitions, son développement ou tout autre objectif en relation avec son activité.

▪ **Risque de marché**

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

▪ **Risque de change**

Le groupe n'est pas exposé au risque de change.

▪ **Risque de taux d'intérêt**

La stratégie d'acquisition de Foncière Atland s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne de 15 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe Foncière Atland souscrit un contrat d'échange de taux d'une durée d'environ 6 ans pour couvrir par anticipation ce risque, soit l'horizon moyen d'investissement.

2.3.27. Gestion du capital

La stratégie du groupe Foncière Atland est de maintenir un actionnariat stable à travers l'existence de plusieurs actionnaires de référence. En effet, l'objectif du groupe s'inscrit dans une perspective de création de valeur à moyen et long terme.

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec un partenaire financier.

La société a émis 173.279 obligations remboursables en actions nouvelles (les « ORA ») à échéance du 1^{er} janvier 2012 (1 ORA pour 1 action nouvelle). Ces ORA font l'objet d'une rémunération au taux de 5.75%.

Cette émission a pour objectif global de renforcer les fonds propres de Foncière Atland et lui donner les moyens de réaliser sa stratégie d'investissement.

Enfin, durant la période, le groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion du capital.

NOTE III – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Sociétés présentes dans le périmètre au 31 décembre 2008

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. Société consolidante					
SA FONCIERE ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	IG
2. Filiales consolidées					
SARL FONCIERE ATLAND REIM	PARIS	France	437 664 386	100,0000	IG
SCI F.ATLAND KEOLAND	PARIS	France	494 815 269	100,0000	IG
SCI F.ATLAND VILLEJUIF STALINGRAD	PARIS	France	492 942 321	100,0000	IG
SCI F.ATLAND RETAIL	PARIS	France	493 252 597	100,0000	IG
SCI LE GRAND CHEMIN	TOULOUSE	France	408 401 909	100,0000	IG
SCI LUAN GRAMONT	TOULOUSE	France	400 474 953	100,0000	IG
SCI MP LOG	TOULOUSE	France	490 462 439	100,0000	IG
SCI NEGOCAR	LABEGE	France	440 166 411	100,0000	IG
SCI 10 RUE DE LA DECOUVERTE	TOULOUSE	France	482 003 316	100,0000	IG
SCI FONCIERE ATLAND VEOLAND	PARIS	France	509 491 833	100,0000	IG
SNC FONCIERE ATLAND VALORISATION	PARIS	France	501 953 699	100,0000	IG

NOTE IV – COMPARABILITE DES COMPTES

4.1. VARIATION DE PERIMETRE

↑ Entrées de périmètre

SCI FONCIERE ATLAND VEOLAND
SNC FONCIERE ATLAND VALORISATION

↓ Sorties de périmètre

SCI LES GARENNES (Confusion de Patrimoine)

4.2. CHANGEMENTS COMPTABLES

Néant.

NOTE V – PRECISIONS SUR CERTAINS POSTES DU BILAN CONSOLIDE

5.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Décomposition (K euro)	Valeurs Brutes 31.12.08	Amortissements 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.07
Concessions, brevets, licences	60	- 28	32	43
Autres immobilisations incorporelles	9	- 5	4	22
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	69	- 33	36	65

Variations (K euro) 01/04/2007-31/12/2007	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes 31.03.07
31/03/2007	38	- 3	35
Augmentations	45	- 15	30
31/12/2007	83	- 18	65

Variations (K euro) 01/01/2008-31/12/2008	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2007	83	- 18	65
Augmentations	14	- 22	- 8
Diminutions	-12	7	- 6
Autres mouvements (reclassement)	-15	0	-15
31/12/2008	69	- 33	36

5.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Décomposition (K euro)	Valeurs Brutes 31.12.08	Amortissements et dépréciations 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.08	Valeurs Brutes 31.12.07	Amortissements et dépréciations 31.12.07	Valeurs Nettes 31.12.07
Terrains	39 606	- 143	39 463	29 362	0	29 362
Constructions	72 264	- 3 199	69 065	58 482	- 896	57 586
En cours	1 180	0	1 180	3 346	0	3 346
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	113 050	- 3 342	109 709	91 190	- 896	90 294

Variations (K euro) 01/04/2007-31/12/2007	Valeurs Brutes	Amortissements et dépréciations	Valeurs Nettes
31/03/2007	19 101	- 93	19 008
Augmentations	72 089	- 739	71 350
Autres mouvements (reclassements)	0	- 64	- 64
31/12/2007	91 190	- 896	90 294

Variations (K euro) 01/01/2008-31/12/2008	Valeurs Brutes	Amortissements et dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2007	91 190	- 896	90 294
Augmentations	21 860	- 2 446	19 414
Autres mouvements (reclassements)	0	0	0
31/12/2008	113 050	- 3 342	109 709

Les principales acquisitions d'immeubles de placement sont détaillées dans la note I – « Informations générales ».

Les immobilisations en cours concernent principalement :

- Le projet de Bouxières (852 K€), opération lancée dans le cadre du partenariat signé avec KEOLIS,
- Les travaux de rénovation du hall et des parties communes de l'immeuble de bureaux sis à Villejuif (320 K€).

La variation des dépréciations et amortissements inclut la dotation pour dépréciation des immeubles de placement à hauteur de 198 K€.

La juste valeur des immeubles de placement est détaillée dans le tableau suivant :

Au 31/12/08 (K euro)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expert
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux	109 709	111 006
TOTAL	109 709	111 006

La juste valeur des immeubles est basée sur des évaluations réalisées par des experts de novembre à décembre 2008.

Au 31 décembre 2007 la situation était la suivante :

Au 31/12/07 (K euro)	Valeurs nettes comptables	Valeurs d'expert
Immeubles de bureaux, d'activités et centres commerciaux	90 294	93 324
TOTAL	90 294	93 324

5.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Décomposition (K euro)	Valeurs Brutes 31.12.08	Amortissements 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.08	Valeurs Brutes 31.12.07	Amortissements 31.12.07	Valeurs Nettes 31.12.07
Autres immobilisations corporelles	124	- 29	95	121	- 14	107
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	124	- 29	95	121	- 14	107

Variations (K euro) 01/04/2007-31/12/2007	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/03/2007	35	- 2	33
Augmentations	86	- 12	74
31/12/2007	121	- 14	107

Variations (K euro) 01/01/2008-31/12/2008	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2007	121	- 14	107
Augmentations	3	- 15	-12
31/12/2008	124	- 29	95

Il s'agit principalement de matériels et mobiliers de bureau.

5.4. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Décomposition (K euro)	Valeurs Brutes 31.12.08	Dépréciations 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.07
Autres titres immobilisés	4	0	4	1
Instruments de trésorerie	579	0	579	317
Autres immobilisations financières	19	0	19	19
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	602	0	602	337

Variations (K euro) 01/04/2007-31/12/2007	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/03/2007	67	0	67
Augmentations	320	0	320
Diminutions	69	0	69
Autres mouvements (reclassement)	19	0	19
31/12/2007	337	0	337

Variations (K euro) 01/01/2008-31/12/2008	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
01/01/2008	337	0	337
Augmentations	582	0	582
Diminutions	- 317	0	- 317
31/12/2008	602	0	602

- **Instruments de trésorerie**

Au 31 décembre 2008, le groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêts. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 579 K€ et d'un passif de 2 729 K€.

Leurs caractéristiques principales sont :

Opérations	Date de conclusion / opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
KEOLIS	15/05/2007	Floor Knock-in	7 200	17/05/2007	17/05/2013	E3M-TR248
KEOLIS	15/05/2007	Cap Knock-out	7 200	17/05/2007	17/05/2013	E3M-TR248
KEOLIS	15/05/2007	Cap / Echange de conditions d'intérêts	7 200	17/05/2007	17/05/2013	E3M-TR248
KEOLIS	15/05/2007	Swap	10 800	17/05/2007	17/05/2013	E3M-TR248
KEOLIS	15/05/2007	Swaption	7 444	17/05/2013	17/05/2022	E3M-TR248
KEOLIS	15/05/2007	Swaption	4 962	17/05/2013	17/05/2022	E3M-TR248
Le Coteau et La Ciotat	04/07/2007	Swap Floor Rang accrual Cap Rang accrual	3 500 1 410 1 410	06/07/2007	03/07/2013	E3M-TR248

Le Coteau et La Ciotat	04/07/2007	Swap	2 415	03/07/2013	04/07/2022	E3M-TR248
KEOLIS 2	10/03/2008	Swap Swaption	5 187 2 594	31/03/2008	31/12/2012	E3M-TR248
Midi Foncière	06/03/2008 10/03/2008	Swap Swaption	13 053 6 396	06/03/2008 04/03/2009	06/12/2012 04/09/2012	E3M-TR248
2M MESPLE	06/03/2008 10/03/2008	Swap Swaption	4 998 2 449	06/03/2008 04/03/2009	06/12/2012 04/09/2012	E3M-TR248
Brionne	13/11/2008 13/11/2008	Swap Swaption	662 554	29/01/2009 31/01/2011	31/01/2011 30/01/2015	E3M-TR248

- **Autres immobilisations financières**

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés (19 K€).

5.5. AUTRES ACTIFS NON COURANTS

Décomposition (K euros)	Solde au 31.12.08	Solde au 31.12.07
Autres créances	282	251
TOTAL AUTRES ACTIFS NON COURANTS	282	251

Le montant correspond à la créance de carry-back.

5.6. IMPOTS DIFFERES

Au 31 décembre 2007, l'impôt différé actif (IDA de 43 K€) correspondait à l'activation de déficit reportable sur les structures du groupe non soumises au régime SIIC. Les perspectives d'imputations à court terme étant incertaines, l'IDA lié au déficit a été annulé.

5.7. STOCKS ET EN-COURS

Décomposition (K euros)	Valeurs brutes 31.12.08	Dépréciation	Valeurs nettes 31.12.08	Valeurs nettes 31.12.07
Stocks et travaux en-cours	1 180	0	1 180	0
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN-COURS	1 180	0	1 180	0

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2008 sont détaillées par opération dans la note I – « Informations générales ».

5.8. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS

Décomposition (K euros)	Valeurs Brutes 31.12.08	Dépréciation 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.08	Valeurs Brutes 31.12.07	Dépréciation 31.12.07	Valeurs Nettes 31.12.07
Créances clients	3 802	- 307	3 495	1 970	0	1 970
TOTAL CREANCES CLIENTS	3 802	- 307	3 495	1 970	0	1 970
Avances et acomptes versés	2	0	2	0	0	0
Créances fiscales	347	0	347	1 267	0	1 267
Débiteurs divers	224	0	224	14	0	14
Charges constatées d'avance	43	0	43	38	0	38
TOTAL AUTRES DEBITEURS	616	0	616	1 319	0	1 319
TOTAL ACTIFS COURANTS	4 418	- 307	4 111	3 289	0	3 289

A l'exception de la créance douteuse issue de l'exploitation de l'immeuble de bureaux de Villejuif, et pour laquelle la date de recouvrement reste incertaine, l'ensemble des actifs courants est à moins d'un an.

5.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Décomposition (K euros)	Valeurs Nettes 31.12.08	Valeurs Nettes 31.12.07
Valeurs mobilières de placement	3 406	1 865
Compte à terme	0	9 000
Trésorerie	827	2 254
TOTAL TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE au bilan	4 233	13 119
Découverts bancaires	-5	- 123
TOTAL TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE au sens du tableau de flux	4 228	12 996

5.10. CAPITAUX PROPRES

- Evolution du capital*

(en euro)	Nombre d'actions	Nominal	Total
31/03/2007	292 591	55	16 092 505
Souscription Actions nouvelles (suite à l'exercice de 8 BSA « B »)	74	55	4 070
31/12/2007	292 665	55	16 096 575
Souscription Actions nouvelles (suite à l'exercice de 22 BSA "B")	11	55	605
Emission actions gratuites (échéance du plan signé le 06/06/2006)	370	55	20 350
31/12/2008	293 046	55	16 117 530

- **Plan d'attribution de bons de souscription**

Le conseil du 10 octobre 2006 a attribué gratuitement des bons de souscription :

Catégorie / Droits attachés	Emission Conseil du 10.10.2006	Utilisation clôture 2006	Utilisation clôture 31/03/07	Utilisation clôture 31/12/07	au 31.12.2007	Utilisation 2008	Non exercés à l'échéance	au 31.12.2008
BSA "A" / 8 actions pour 5 BSA "A"	109 146	- 109 146			0	-	-	0
BSA "B" / 1 action pour 2 BSA "B"	109 146	- 82	- 26 888	- 148	82 028	- 22	-82 006	0

Les porteurs de bons de souscription B pouvaient exercer leurs droits jusqu'au 30 juin 2008.

- **Actions propres**

L'Assemblée Générale mixte du 22 février 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 5% du nombre des actions composant le capital de la société afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities et autorisé par le conseil d'administration du 19 décembre 2006.

L'assemblée du 3 juin 2008 a porté le nombre d'actions à 14 633 et fixé le prix maximal d'achat à 120 € (le montant maximal alloué à la mise en œuvre est donc de 1.755.960 €).

Le Conseil d'Administration a utilisé ce droit au 31 décembre 2008. Le nombre d'actions ainsi auto-détenues est de 2 187.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

- **Obligations Remboursables en Actions**

Catégorie / Droits attachés	Souscription 07.12.2007	au 31.12.2008
ORA / 1 ORA pour 1 action	173 279	173 279

Taux d'intérêt servi : 5.75%

Date de remboursement : 01/01/2012

- **Dilution**

La société a émis deux plans d'actions gratuites portant sur 1.477 actions. A la date du 6 septembre 2008, 370 d'entre elles ont été acquises par les salariés concernés.

Les caractéristiques de ces plans sont détaillées dans la note 6.2.

Résultat par action

(en euros)	31.12.08 (12 mois)	31.12.07 (9 mois)
Résultat part du groupe	- 1 425 520	- 451 902
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation	464 914	307 300
Résultat de base par actions	- 3,07 €	- 1,47 €
Résultat part du groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	- 1 425 520	- 451 902
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action	464 914	307 300
Résultat dilué par action	- 3,07 €	- 1,47 €

5.11. PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

Décomposition (K euro)	Valeurs 31.12.08	Valeurs 31.12.07
Emprunts obligataires	1 208	1 648
Emprunts auprès des établissements de crédit	75 819	72 119
Emprunts - Crédit-bail	5 941	0
Juste valeur des instruments dérivés	2 729	117
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	472	460
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	86 169	74 344

Echéancier (K euro)	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	1 208	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 349	65 470
Emprunts - Crédit-bail	823	5 118
Juste valeur des instruments dérivés	0	2 729
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	455	17
	12 835	73 334

- **Caractéristiques des emprunts (en K€)**

Durées négociées	Capital restant dû - Part soumise à intérêt fixe	Capital restant dû - Part soumise à intérêt variable
4.25 ans	1 762	0
7 ans	0	17 528
10 ans	10 231	2 704
12 ans	6 071	0
15 ans	1 683	40 025
15,5 ans	0	10 928
TOTAL	19 747	71 185

Le taux d'intérêt effectif moyen du groupe s'élève à 5.82 % au 31 décembre 2008.

Echéancier (K euro)	Moins de 1 an	Plus de 1 an	Total
Emprunts obligataires	555	1 207	1 762
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 279	75 819	83 098
Emprunts – Crédit-bail	131	5 941	6 072
TOTAL			90 932

• **Endettement net**

(K euro)	Valeurs 31.12.08	Valeurs 31.12.07
Total des passifs financiers courants et non courants	94 560	76 598
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 579	- 317
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 4 233	- 13 119
Endettement net	89 748	63 162

Risque lié au niveau des taux d'intérêt :

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur le coût de financement de la stratégie de croissance du Groupe.

La sensibilité des taux d'intérêts pour une variation à la hausse de 100 points de base fait ressortir un impact négatif de l'ordre de 750 K€ sur le résultat consolidé du groupe. Symétriquement, une diminution instantanée de 100 points de base des taux d'intérêts à court terme aurait le même effet en sens contraire.

Risque lié au service bancaire :

Au 31 décembre 2008, l'encours total des dettes bancaires hors intérêts courus non échus est de 89 170 K€. Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée et / ou requièrent, à la demande des banques concernées, le respect de « covenant » couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'une LTV - « Loan to value » - comprise entre 85 % et 95 % ainsi que d'un ICR - « Interest Cover Ratio » - supérieur à 120 %).

Les engagements exigés dans les contrats d'emprunts sont respectés au 31 décembre 2008.

Risque lié au niveau d'endettement du Groupe :

Au 31 décembre 2008, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 80,85 % de la valeur de marché des actifs immobiliers.

Certains biens font l'objet d'hypothèques telles que décrites dans le paragraphe relatif aux engagements hors bilan (cf. note VII « Informations complémentaires » - § 7.1.).

5.12. AVANTAGES DU PERSONNEL

(K euro)	A Nouveau	Augmentation	Solde
Provision pour pensions	1	Ns	1
TOTAL AVANTAGES DU PERSONNEL	1	Ns	1

5.13. PASSIFS COURANTS

Décomposition (K euro)	Valeurs 31.12.08	Valeurs 31.12.07
Part à -1 an des dettes à moyen et long terme	8 027	1 738
Concours bancaires courants	4	123
Intérêts courus non échus	360	394
Passifs financiers	8 391	2 255
Fournisseurs	527	259
Fournisseurs d'immobilisations	40	3 442
Dettes fournisseurs	567	3 701
Dettes sociales et fiscales	1 106	456
Charges appelées d'avance	845	396
Dettes diverses	60	40
Produits constatés d'avance (loyers perçus d'avance)	2 172	1 501
Autres créiteurs	4 183	2 392
TOTAL PASSIFS COURANTS	13 141	8 348

Décomposition (K euro)	Valeurs 31.12.08	Valeurs 31.12.07
Emprunts obligataires	555	655
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 279	1 032
Emprunts – Crédit-bail immobilier	131	0
Dettes diverses - comptes courants hors groupe	0	30
Dettes financières diverses-Dépôts de garanties	62	21
Part à -1 an des dettes à moyen et long terme	8 027	1 738

La quasi-totalité des passifs courants est à moins d'un an.

NOTE VI – INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

6.1. CHIFFRE D’AFFAIRES

(en K euro)	Valeurs 31.12.08 (12 mois)	Valeurs 31.12.07 (9 mois)
Ventes de Services		
- Revenus de locations	7 525	2 490
- Autres revenus	90	52
TOTAL CHIFFRE D’AFFAIRES	7 615	2 542

L'évolution du chiffre d'affaires est liée à la fois aux acquisitions 2007 et 2008 et aux durées différentes des deux exercices présentés.

6.2. CHARGES D’EXPLOITATION

(K euro)	Valeurs 31.12.08 (12 mois)	Valeurs 31.12.07 (9 mois)
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	4	4
Autres services extérieurs	82	88
Autres charges externes	848	564
Achats et autres charges externes	934	656
Impôts, taxes et versements assimilés	68	19
Rémunération du personnel et charges sociales	923	386
Charges de personnel	923	386
Dotations aux amortissements et dépréciations	2 792	766
Autres charges d'exploitation	224	59
TOTAL CHARGES D’EXPLOITATION	4 941	1 886

- **Honoraires**

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2008 sont les suivants :

(en K euro)	KPMG Audit	Mazars Duparc
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	67	63
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées (DDL)	0	0
TOTAL HONORAIRES	67	63

- **Charges de personnel**

(K euro)	Valeurs 31.12.08 (12 mois)	Valeurs 31.12.07 (9 mois)
Salaires et charges sociales	902	378
Avantages au personnel	21	8
Charges de personnel	923	386

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 158 K€.

Le groupe emploie 4 salariés au 31 décembre 2008 contre 3 au 31 décembre 2007.

Avantages octroyés au personnel

Foncière Atland a octroyé deux plans d'actions gratuites.

Les caractéristiques du premier plan sont les suivants :

Nombre d'actions attribuées	: 370 actions
Date d'attribution des actions	: 6 septembre 2006
Date d'acquisition des actions	: 6 septembre 2008
Date de cession des actions	: 6 septembre 2010

En date du 6 septembre 2008, et du fait de la présence des salariés concernés à cette échéance, les 370 actions visées par ce plan ont été octroyées de manière définitive.

Les caractéristiques du deuxième plan sont les suivants :

Nombre d'actions attribuées	: 1.107 actions
Date d'attribution des actions	: 12 décembre 2007
Date d'acquisition des actions	: 12 décembre 2009
Date de cession des actions	: 12 décembre 2011

L'acquisition des actions au 12 décembre 2009 est conditionnée à la présence des salariés dans l'entreprise à cette date. Par ailleurs, pour une partie des actions (370 actions), cette acquisition est conditionnée à une augmentation de l'actif net réévalué (ANR) de plus de 22% entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2009.

- **Autres charges d'exploitation**

Il s'agit principalement des jetons de présence et de charges diverses liées au passage en perte des dépenses engagées sur des projets non aboutis.

6.3. RESULTAT FINANCIER

(en K euro)	Valeurs 31.12.08 (12 mois)	Valeurs 31.12.07 (9 mois)
Produits financiers	702	258
Intérêts financiers	- 4 831	-1 444
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	4	3
Coût de l'endettement financier net	- 4 125	-1 183
Juste valeur des contrats swaps	65	292
Autres	0	0
Autres produits et charges financiers	65	292
RESULTAT FINANCIER	- 4 060	- 891

Sous l'effet des baisses des taux d'intérêts en fin d'année, les instruments financiers dérivés (swaps et caps) ont enregistré de fortes variations de valeurs (dont 65 K€ sont passés en résultat financier et - 2 417 K€ directement en capitaux propres. Cf. Tableau de variation des capitaux propres).

6.4. IMPOTS SUR LES BENEFICES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31.12.08 (12 mois)	31.12.07 (9 mois)
Impôts courants	0	- 221
Impôts différés	- 43	349
IMPOTS SUR LES BENEFICES	- 43	128

En raison de son option pour le régime SIIC en date du 1^{er} avril 2007, Foncière Atland n'est plus soumise aux dispositions de droit commun pour le secteur exonéré.

La charge d'impôt porte sur le déficit de Foncière Atland REIM dont la probabilité de récupération à court terme sur des bénéfices futurs a été considérée comme faible.

VII – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.1.1 Engagements auprès des organismes prêteurs

- Délégation de loyers portant sur 48 585 K€ d'encours,
- Inscription en privilèges de prêteur de deniers portant sur 35 295 K€ d'encours,
- Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire portant sur 57 963 K€ d'encours,
- Nantissement de parts sociales portant sur 50 595 K€ d'encours,
- Engagement de non cession de parts portant sur 10 928 K€ d'encours,
- Indemnité de remboursement anticipé portant sur 28 030 K€ d'encours.

7.1.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

L'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France et se trouve donc régi par le droit français.

La moyenne des durées résiduelles des baux au 31.12.08 est de 6,82 années.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement à échoir et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Revenus minima garantis dans le cadre des contrats de locations simples signés au 31 décembre 2008

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent ainsi :

(en K€)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minima garantis	8 562	25 301	17 074	50 937

Au 31 décembre 2007, la situation était la suivante :

(en K€)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minima garantis	6 742	25 956	18 433	51 131

7.1.3 Etat des promesses signées

Date de promesse	Opération	Ville	Typologie	Coût d'achat prévisionnel (K€)	Coût de développement (K€)	Total
07/2008	CORMEILLES	Cormeilles en Parisis	Terrain	2 026	-	2 026
04/2008	STAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	Saint-André-De Cubzac	Terrain	1 777	-	1 777
TOTAL						3 803

Par ailleurs, un accord de partenariat d'une durée de 5 ans avec la société VEOLIA a été signé au dernier trimestre 2008. Celui-ci prévoit l'acquisition de 20 sites en trois phases pour un patrimoine évalué à près de 50 000 K€ et l'engagement de location à la société VEOLIA par la signature de baux fermes de 12 ans pour les actifs existants et à construire.

Phase 1 – Concrétisée au 31 décembre 2008 (11 918 K€) : acquisition de 7 sites (Le Mans – Abbeville – Châtellerauld – Epinal – Noyon – Vernon – Alençon),

Phase 2 : Acquisition de 5 sites sur la période 2009 / 2010,

Phase 3 : 8 projets de construction (le foncier étant en cours d'acquisition).

Au 31 décembre 2008, l'engagement d'acquisition de sites (subordonné à la réalisation de plusieurs conditions suspensives) s'élève à environ 20 M€.

7.1.4. Engagements de détention

Les immeubles acquis et / ou apportés peuvent être placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI. Ceux-ci font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition et / ou apport.

Les actifs du groupe concernés par ce régime fiscal sont détaillés ci-après :

Opérations	Villes	Date d'acquisition
KEOLIS	Brétigny – Chantepie - Hyères	27/04/2007
	Bordeaux – Comines – Nantes – Portes Valence – St Doulichard	15/05/2007
	Agde	12/06/2007
	Le Coteau	31/01/2007
	Bruay	31/07/2007
	Saint Malo – Nantes – Loches – Rochefort – Dax – Dijon – Metz – Tremblay - Narbonne	14/12/2007
	La Ciotat	10/01/2008
	Ibos	24/06/2008
	Brionne	07/11/2008
Mesplé	Toulouse	21/03/2008
VEOLIA TRANSPORT	Le Mans – Alençon – Chatellerauld – Epinal – Vernon – Noyon - Abbeville	30/12/2008

7.1.5. Engagements obtenus

- La signature de l'accord de partenariat avec VEOLIA en date du 30 décembre 2008 s'est accompagnée de l'obtention d'une caution donnée par VEOLIA pour le compte de ses filiales au bénéfice du groupe Foncière Atland. Par ces actes, VEOLIA garantit le montant des loyers TTC dus jusqu'à la date d'expiration du bail.

Le montant ainsi cautionné s'élève à 13 659 K€.

- L'accord de partenariat signé avec KEOLIS, d'une durée de 5 ans, s'est accompagné de l'obtention :
 - d'un cautionnement de loyers pour un montant total de 918 K€,
 - d'une caution bancaire pour un montant total de 2 789 K€.

7.2 EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2008

7.2.1 Investissements réalisés depuis le 31 décembre 2008

Date de signature	Opération	Ville	Typologie	Coût d'achat (K€)	Coût de devpt (K€)	Total (K€)
25/02/2009	CUBZAC	Saint André de Cubzac	Terrain	1 777	-	1 777
				1 777	-	1 777

7.3 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

L'objet de la présente note est de mettre en évidence les relations qui existent entre le groupe, ses actionnaires (ou représentants) et ses dirigeants. Il n'existe, en effet, pas de sociétés sur lesquelles le groupe exerce une influence notable ou un contrôle conjoint qui pourraient être concernées par la norme IAS 24.

- Jetons de présence comptabilisés à hauteur de 35 K€,
- Charge liée à la redevance de « marque » pour 20 K€,
- Contrats de prestations de services administratives et de management conclus avec ATLAND S.A.S., société mère : la charge de l'exercice est de 563 K€,
- Dettes fournisseurs pour 9 K€,
- Créances clients pour 3 K€.

Par ailleurs, aucune rémunération et aucun avantage n'a été versé aux dirigeants sur la période.