

Etats financiers annuels  
au  
31 décembre 2008

FONCIÈRE  
ATLAND

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

---

## NOTES

<b>BILAN ACTIF</b>	3
<b>BILAN PASSIF</b>	4
<b>COMPTE DE RESULTAT (1ère partie)</b>	5
<b>COMPTE DE RESULTAT (2ème partie)</b>	6
<b>ANNEXE DES COMPTES ANNUELS</b>	7
1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	7
2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUES	8
2.1. Modes et méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat	8
2.2. Immobilisations incorporelles	8
2.3. Immobilisations corporelles	9
2.4. Immobilisations financières	10
2.5. Stocks et en-cours	11
2.6. Créances clients et autres créances d'exploitation	11
2.7. Valeurs mobilières de placement	11
2.8. Provisions pour risques et charges	12
2.9. Engagements envers le personnel	12
2.10. Chiffre d'affaires	12
3. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN	13
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	13
3.1.1. Tableau des immobilisations en valeur brute	13
3.1.2. Immobilisations en cours	14
3.1.3. Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles	15
3.2. Immobilisations financières	16
3.3. Stocks et en-cours	17
3.4. Créances et dettes	17
3.4.1. Créances et dettes en valeur brute	17
3.4.2. Détail des emprunts	18
3.4.3. Caractéristiques des emprunts	18
3.4.4. Opérations de couverture de taux	18
3.5. Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	19
3.6. Comptes de régularisation actif et passif	19
3.7. Valeurs mobilières de placement	19
3.8. Charges à répartir : Frais d'émissions d'emprunts	20
3.9. Capitaux propres	20
4. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT	22
4.1. Détail du chiffre d'affaires et des transferts de charges	22
4.2. Détail des charges et produits financiers	22
4.3. Détail des charges et produits exceptionnels	22
4.4. Impôts sur les bénéfices	22
4.5. Rémunération des organes d'administration et de direction	23
5. AUTRES INFORMATIONS	24
5.1. Engagements donnés et reçus	24
5.1.1. Engagements donnés	24
5.1.2. Engagements reçus	24
5.1.3. Engagements liés aux emprunts	24
5.1.4. Investissements en cours	25
5.2. Evénements postérieurs à la clôture	25
<b>TABLEAU DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS</b>	26

## BILAN ACTIF

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2008	Net (N-1) 31/12/2007
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	13 917	2 238	11 679	7 387
Fonds commercial	2 906 787		2 906 787	629 277
Autres immobilisations incorporelles	9 500	5 542	3 958	7 125
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				15 000
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>2 930 205</b>	<b>7 780</b>	<b>2 922 425</b>	<b>658 790</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	16 465 396	142 823	16 322 573	12 364 483
Constructions	20 338 034	1 523 259	18 814 774	11 543 230
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	860 699		860 699	3 138 792
Avances et acomptes				200 500
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>37 664 129</b>	<b>1 666 083</b>	<b>35 998 046</b>	<b>27 247 005</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	14 000 461	69 968	13 930 493	16 284 910
Créances rattachées à des participations	12 832 162		12 832 162	8 423 746
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	154 271		154 271	83 282
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>26 986 894</b>	<b>69 968</b>	<b>26 916 926</b>	<b>24 791 938</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>67 581 228</b>	<b>1 743 831</b>	<b>65 837 397</b>	<b>52 697 733</b>
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 007 336		1 007 336	
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>	<b>1 007 336</b>		<b>1 007 336</b>	
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	1 515		1 515	
Créances clients et comptes rattachés	903 579		903 579	756 575
Autres créances	1 123 699		1 123 699	2 708 499
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>2 028 794</b>		<b>2 028 794</b>	<b>3 465 074</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	3 399 261		3 399 261	10 862 241
Disponibilités	638 278		638 278	727 902
Charges constatées d'avance	41 311		41 311	36 914
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>4 078 849</b>		<b>4 078 849</b>	<b>11 627 057</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>7 114 978</b>		<b>7 114 978</b>	<b>15 092 131</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	747 080		747 080	755 806
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>75 443 286</b>	<b>1 743 831</b>	<b>73 699 455</b>	<b>68 545 670</b>



## COMPTE DE RESULTAT (première partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2008	Net (N-1) 31/12/2007
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	2 853 256		2 853 256	692 603
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>2 853 256</b>		<b>2 853 256</b>	<b>692 603</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			239 997 3 495	836 328 693
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>3 096 749</b>	<b>1 529 625</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b> Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnement Variation de stock [matières premières et approvisionnement] Autres achats et charges externes			1 286 632	1 514 352
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>1 286 632</b>	<b>1 514 352</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			24 215	4 534
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> Salaires et traitements Charges sociales				152 343 59 387
<b>TOTAL charges de personnel :</b>				<b>211 730</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			765 152 139 233	159 988
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>904 385</b>	<b>159 988</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			392 039	69 851
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>2 607 271</b>	<b>1 960 455</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>489 478</b>	<b>(430 830)</b>

## COMPTE DE RESULTAT (deuxième partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2008	Net (N-1) 31/12/2007
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>489 478</b>	<b>(430 830)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	544 664	91 680
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		264 139
Autres intérêts et produits assimilés	144 871	12 317
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 031	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	496 634	288 772
	<b>1 190 199</b>	<b>656 907</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	69 968	4 031
Intérêts et charges assimilées	3 315 108	506 814
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>3 385 076</b>	<b>510 845</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(2 194 876)</b>	<b>146 063</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>(1 705 399)</b>	<b>(284 768)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2 304
Produits exceptionnels sur opérations en capital		100 982
Reprises sur provisions et transferts de charges		296 258
		<b>399 544</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	105	1 983
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 863	101 736
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>10 968</b>	<b>103 719</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(10 968)</b>	<b>295 825</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		29 903
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 286 948</b>	<b>2 586 076</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 003 314</b>	<b>2 604 921</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>(1 716 366)</b>	<b>(18 845)</b>

## **ANNEXE DES COMPTES ANNUELS**

L'exercice clôturé au 31 décembre 2008 présente un montant total du bilan de 73.699.455 € et dégage un résultat déficitaire de 1.716.366 €.

La comparabilité des comptes est non pertinente dans la mesure où l'exercice clos le 31 décembre 2008 est d'une durée de douze mois alors que celui clos au 31 décembre 2007 était d'une durée de neuf mois.

La société est en phase d'acquisition d'actifs, les premiers investissements datant de décembre 2006.

Les notes et les tableaux, ci-après, font partie intégrante des comptes annuels. Ils sont présentés en euros.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 mars 2009.

### **1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

Les principaux investissements de la période sont énumérés ci-dessous :

- Acquisition d'un ensemble immobilier neuf situé à La Ciotat et loué à KEOLIS
- Acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Toulouse rue Mesplé
- Acquisition d'un site KEOLIS situé à Ibos
- Acquisition d'un terrain situé à Bouxières en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier neuf destiné à KEOLIS
- Aménagement du parking du site KEOLIS de Rochefort
- Acquisition d'un site KEOLIS situé à Brionne

Le détail des investissements de l'exercice est présenté aux paragraphes 3.1. et 3.2.

## **2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUES**

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 Foncière Atland pour l'établissement de ses comptes annuels portent principalement sur :

- les immobilisations corporelles,
- les immobilisations financières,
- les stocks,
- les provisions.

### 2.1. Modes et méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat - Rappel des principes comptables

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

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

### 2.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût historique diminué du cumul des amortissements.

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| - Logiciels                 | 3 ans |
| - Autres actifs incorporels | 3 ans |

Les éventuels mali techniques constatés à l'occasion des opérations de fusion, justifiés par l'excédent entre la valeur vénale des immeubles et leur valeur nette comptable, sont comptabilisés sous la rubrique « Fonds commercial ». Ces actifs font l'objet d'un test de dépréciation annuelle.

### 2.3. Immobilisations corporelles

#### - Méthode d'évaluation des immobilisations corporelles :

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

La société FONCIERE ATLAND applique le traitement comptable sur les actifs défini par les règlements CRC 2002-10 et CRC 2004-06.

Dans les comptes sociaux, le coût d'acquisition d'un immeuble comprend :

- le prix d'achat,
- les coûts directement attribuables (frais accessoires, droits de mutation, honoraires, coûts de transaction, etc.)
- le coût de construction, les travaux d'aménagement et d'installation éventuellement réalisés lors de l'acquisition ou ultérieurement.

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'informations détaillées, ils ont été reconstitués en fonction de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

Composants	Locaux d'activités		Commerces		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
Facades, 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 agencements et les aménagements de terrains sont amortissables sur 15 ans (linéaire).

- Méthode d'évaluation des dépréciations des immobilisations corporelles :

Les immeubles détenus depuis moins de six mois n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, aucune provision ne devrait être comptabilisée, sauf circonstances exceptionnelles.

Pour les autres immeubles, les moins values-latentes sont déterminées comme suit :  
(Valeur d'expertise hors droit mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) – [(Valeur nette comptable) + (coûts techniques nécessaires à la vente)]

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

- Pour les immeubles non acquis dans le cadre du régime SIIC 3 :  
Moins-value latente – dotations aux amortissements sur deux ans

- Pour les immeubles acquis dans le cadre du régime SIIC 3 :  
Moins-value latente – dotations aux amortissements restant à comptabiliser jusqu'à la date d'échéance de l'obligation de détention de cinq ans (avec un minimum de deux ans)

- Pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Conseil d'Administration ou signature d'un mandat de vente), l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

#### 2.4. Immobilisations financières

- Méthode d'évaluation des titres de participation :

Les titres de participation sont comptabilisés au coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition des titres.

- Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des sociétés d'investissement immobilier :

Aucune provision ne devrait être comptabilisée sur les titres de participation détenus depuis moins de six mois, les immeubles n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, sauf circonstances exceptionnelles.

Pour les autres titres de participation, les moins values-latentes sont déterminées comme suit :  
Capitaux propres à la clôture + (Valeur d'expertise hors droit mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) – [(Valeur nette comptable des actifs) + (coûts techniques nécessaires à la vente)] – Valeur nette comptable des titres de participation

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

- Pour les titres de sociétés portant des immeubles non acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : Moins-value latente – dotations aux amortissements sur deux ans

- Pour les titres de sociétés portant des immeubles acquis dans le cadre du régime SIIC 3 : Moins-value latente – dotations aux amortissements restant à comptabiliser jusqu'à la date d'échéance de l'obligation de détention de cinq ans (avec un minimum de deux ans)

- Pour les titres des sociétés portant des immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Conseil d'Administration ou signature d'un mandat de vente), l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

- Méthode d'évaluation des dépréciations des actions propres :

Les actions propres font l'objet de dépréciations sur la base du cours moyen de l'action Foncière Atland du dernier mois de la période.

2.5. Stocks et en-cours

Les stocks et travaux en cours sont évalués à leur coût d'acquisition composé principalement :

- du coût du foncier (terrain, frais notaire,...),
- du coût des constructions,
- des honoraires d'architecte,
- des honoraires de gestion qui ne font pas l'objet de retraitement en consolidation,
- des frais commerciaux,
- des frais de développement si les chances d'aboutir sont sérieuses.

Les frais suivants ne sont pas constitutifs du prix de revient stockable et sont donc comptabilisés en charges, à savoir :

- les frais financiers et intérêts y compris les commissions et honoraires relatifs aux emprunts en dehors de la période de construction,
- les frais de publicité et de marketing,
- les taxes foncières,
- les frais de développement si les chances d'aboutir sont compromises,
- les frais de main levée des hypothèques inscrites dans le cadre des financements mis en place.

Les stocks et travaux en cours sont évalués selon la Méthode à l'avancement :

$$\text{Taux d'avancement} = \text{Avancement commercial} * \text{avancement technique} = \\ (\text{CA HT acté} / \text{CA HT budgété}) * (\text{Dépenses HT réalisées} / \text{Dépenses HT budgétées})$$

Les dépenses correspondent aux coûts des VRD, du gros œuvre et du second œuvre.

L'avancement technique est recoupé avec une attestation du maître d'œuvre d'exécution.

2.6. Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de dépréciations en fonction du risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

2.7. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur vénale à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable.

### 2.8. Provisions pour risques et charges

La société applique le règlement sur les passifs (CRC 2000-06).

Dans ce cadre, des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit de tiers, sans contrepartie pour la société.

Au 31 décembre 2008, la société n'a pas identifié de risque entrant dans ce champ d'application.

### 2.9. Engagements envers le personnel

FONCIERE ATLAND n'a pas d'engagement vis-à-vis du personnel.

### 2.10. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus des contrats de location, ces revenus étant enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux ;
- les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales.

### 3. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

#### 3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

##### 3.1.1. Tableau des immobilisations en valeur brute

Libellé	Situation au 31.12.2007	Acquisitions	Cessions / Transferts	Reclasse- ments TUP Les Garennes	Situation au 31.12.2008
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Logiciels et autres incorporelles	9 380	13 917	-9 380		13 917
Concession marque	9 500				9 500
Fonds commercial	629 277	2 277 510			2 906 787
Immobilisations incorporelles en cours	15 000		-15 000		
<b>SOUS TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>663 157</b>	<b>2 291 428</b>	<b>-24 380</b>		<b>2 930 205</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	12 364 483	3 575 912		276 447	16 216 842
Agencements et Aménagements terrain		248 554			248 554
Constructions	11 102 848	7 266 567		627 617	18 997 032
Agencements des constructions	678 616	592 650		69 735	1 341 001
Immobilisations corporelles en cours	3 138 792	860 699	-3 138 792		860 699
Avances et acomptes	200 500		-200 500		
<b>SOUS TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>27 485 239</b>	<b>12 544 382</b>	<b>-3 339 292</b>	<b>973 800</b>	<b>37 664 129</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28 148 397</b>	<b>14 835 809</b>	<b>-3 363 672</b>	<b>973 800</b>	<b>40 594 334</b>

Au 31 décembre 2008, le poste "Logiciels" correspond à la refonte du site internet de FONCIERE ATLAND.

Le fonds commercial correspond aux mali de confusion constatés lors de transmissions universelles de patrimoine des sociétés suivantes :

- La SARL Euclide Mérignac en 2007
- La SCI Les Garennes en 2008

FONCIERE ATLAND a acquis 100% des parts de la SCI Les Garennes le 3 octobre 2007. Cette SCI était propriétaire de deux immeubles situés à Cébazat.

Une fusion par transmission universelle de patrimoine a été réalisée le 9 janvier 2008.

Le mali de fusion, qui s'élève à 2.277.510 €, est justifié par l'excédent entre la valeur vénale de l'immeuble et sa valeur nette comptable et a été comptabilisé en immobilisation incorporelle non amortissable.

Les investissements suivants d'immobilisations corporelles ont été réalisés au cours de l'exercice :

Opérations	Date d'achat	Terrain	Batiment			Agence-ments	Total
			Gros Œuvres	Facades Etancheité	Chauffages Electricité		
Garennas Campagnard	09/01/08	206 005	133 701	40 110	66 851	26 740	473 407
Garennas Foirefouille	09/01/08	170 443	214 975	64 493	107 488	42 995	600 393
Keolis La Ciotat (1)	10/01/08	426 000	1 923 610	240 451	120 226	120 226	2 830 512
Mesplé	21/03/08	1 744 868	2 442 816	610 704	610 704	407 136	5 816 228
Keolis Ibos	24/06/08	94 064	503 606	62 951	31 475	31 475	723 572
Keolis Parking Rochefort	13/10/08	248 554					248 554
Keolis Brionne	07/11/08	1 004 228	558 283	69 785	34 893	34 893	1 702 081
Keolis Bouxières (2)	08/07/08	852 049					852 049
Extension Cebazat (2)	-	8 650					8 650
Keolis divers	-	206 751	60 304	1 719	-4 959	-1 080	262 735
<b>TOTAL</b>		<b>4 961 613</b>	<b>5 837 295</b>	<b>1 090 213</b>	<b>966 677</b>	<b>662 385</b>	<b>13 518 182</b>

(1) Immobilisations en cours au 31/12/2007

(2) Immobilisations en cours au 31/12/2008

Les investissements se décomposent comme suit sur le tableau de variations des immobilisations corporelles :

- Acquisition de l'exercice pour 12.544.382 €
- Valeur d'entrée des immobilisations de la SCI Les Garennas lors de la transmission universelle de patrimoine pour 973.800 €

### 3.1.2. Immobilisations en cours

Libellé	Situation au 31.12.2007	Acquisitions	Cessions / Transfert	Reclasse-ments en stock	Situation au 31.12.2008
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Immobilisations incorporelles en cours	15 000			-15 000	
<i>SOUS TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</i>	<i>15 000</i>			<i>-15 000</i>	
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Immobilisations en cours Keolis La Ciotat	2 789 530		-2 789 530		
Immobilisations en cours St André de Cubzac	349 262			-349 262	
Immobilisations en cours Keolis Bouxières		852 049			852 049
Immobilisations en cours Extension Cebazat		8 650			8 650
<i>SOUS TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</i>	<i>3 138 792</i>	<i>860 699</i>	<i>-2 789 530</i>	<i>-349 262</i>	<i>860 699</i>
<b>TOTAL</b>	<b>3 153 792</b>	<b>860 699</b>	<b>-2 789 530</b>	<b>-364 262</b>	<b>860 699</b>

Au 31 décembre 2008, les immobilisations en cours correspondent aux opérations suivantes :

Opérations	Terrain	Architecte	Maitrise d'œuvre	Géomètre	Honoraires	Frais financiers	Total
Keolis Bouxières	824 031				2 392	25 626	852 049
Extension Cebazat				3 650	5 000		8 650
<b>TOTAL</b>	<b>824 031</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 650</b>	<b>7 392</b>	<b>25 626</b>	<b>860 699</b>

Les frais engagés pour l'opération de Saint-André de Cubzac ont été reclassés en stocks au cours de l'exercice. Ces frais feront l'objet de refacturations courant 2009 à la société Foncière Atland Valorisation qui conduira cette opération.

3.1.3. Tableau des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements	Situation au 31.12.2007	Dotations aux amortissements	Dotations aux dépréciations	Régularisation *	Reprise suite à cession °	Situation au 31.12.2008
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Logiciels	1 993	3 811			3 565	2 238
Concession marque	2 375	3 167				5 542
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains		3 590	139 233			142 823
Batiments	206 705	540 794		582 006		1 329 505
Agencements des constructions	31 529	97 375		64 850		193 754
<b>TOTAL</b>	<b>242 602</b>	<b>648 737</b>	<b>139 233</b>	<b>646 855</b>	<b>3 565</b>	<b>1 673 862</b>

\* Les régularisations correspondent essentiellement à l'intégration des amortissements antérieurs à la fusion des immeubles de la SCI Les Garennes.

° Les cessions correspondent à la mise au rebus de l'ancien site internet.

Au 31 décembre 2008, l'immeuble de Brest a fait l'objet d'une dépréciation de 139.233 €.

### 3.2. Immobilisations financières

	Nb titres détenus au 31.12.2008	%age du capital détenu	Situation au 31.12.2007	Acquisition ou augmentation de capital	Cession	Situation au 31.12.2008
<b>Titres de participation:</b>						
SARL Foncière Atland REIM	8 000	100,00%	37 500			37 500
SCI F. Atland Villejuif	1 499	99,93%	1 499			1 499
SCI F. Atland Retail	1 499	99,93%	1 499			1 499
SCI F. Atland Keoland	1 499	99,93%	1 499			1 499
SCI Foncière Atland Veoland	1 499	99,93%		1 499		1 499
SCI Les Garennes	120	100,00%	2 292 161		2 292 161	
SCI Négocar	100	100,00%	1 503 065	1 093		1 504 158
SCI Luan Gramont	100	100,00%	4 587 068	258		4 587 326
SCI MP Log	100	100,00%	691 025	1 313		692 338
SCI Le Grand Chemin	4 000	100,00%	5 669 818	-35		5 669 783
SCI 10 Rue de la Découverte	2 000	100,00%	1 499 776	2 594		1 502 370
SNC Foncière Atland Valorisation	99	99,00%		990		990
<b>Total titres de participations</b>			16 284 910	7 713	2 292 161	14 000 461
<b>Prêts et autres immobilisations financières</b>						
<b>Créances rattachées</b>						
SCI F. Atland Villejuif			3 334 927		102 449	3 232 478
SCI F. Atland Keoland			1 712 946		816 933	896 013
SCI Foncière Atland Veoland				5 939 133		5 939 133
SCI Les Garennes			283 883		283 883	
SARL Foncière Atland REIM				581 014		581 014
SNC Foncière Atland Valorisation				500		500
SCI Négocar			957 354		119 606	837 748
SCI MP Log			1 309 679		34 308	1 275 371
SCI Le Grand Chemin			824 958		778 649	46 309
Interets courus Créances rattachées				23 597		23 597
<b>Total créances rattachées</b>			8 423 747	6 544 243	2 135 828	12 832 162
<b>Actions propres</b>			68 078	66 932		135 011
<b>Dépôts de garantie- cautions</b>			19 235	25		19 260
<b>TOTAL</b>			24 795 970	6 618 913	4 427 989	26 986 894

Au 31 décembre 2008, les titres de participations de la SCI 10 Rue de la Découverte ont fait l'objet d'une dépréciation de 69.968 €.

Au 31 décembre 2007, une dépréciation des actions propres avait été constatée à hauteur de 4.031 €. Cette provision a été reprise en totalité, étant donné qu'une plus value latente de 7.122 € a été constatée au 31 décembre 2008.

Le tableau des filiales et des participations est présenté page 26.

### 3.3. Stocks et en-cours

Opérations	Terrain	Architecte	Maitrise d'œuvre	Géomètre	Honoraires	Frais financiers	Total
St André de Cubzac		162 585	30 780	9 728	553 207		756 300
Cormeilles	202 636	18 400			30 000		251 036
<b>TOTAL EN-COURS</b>	<b>202 636</b>	<b>180 985</b>	<b>30 780</b>	<b>9 728</b>	<b>583 207</b>		<b>1 007 336</b>

### 3.4. Créances et dettes

#### 3.4.1. Créances et dettes en valeur brute

	Montant brut	A un an au plus	De un an à cinq ans	A plus de cinq ans
<b>ETAT DES CREANCES Y COMPRIS PRETS AUX SOCIETES LIEES</b>				
<u>Actif immobilisé</u>				
.Créances rattachées	12 832 162	23 597	12 808 565	
.Actions propres	135 011	135 011		
.Dépôts de garantie	19 260		19 260	
<u>Actif circulant</u>				
.Autres créances clients	903 579	903 579		
.Avances et acomptes versés	1 515	1 515		
.Etat et autres collectivités publiques	454 071	454 071		
.Groupe et associés	70 600	70 600		
.Débiteurs divers	599 029	599 029		
.Charges constatées d'avance	41 311	41 311		
.Frais d'émission des emprunts	747 080	119 534	371 425	256 121
<b>TOTAL</b>	<b>15 803 617</b>	<b>2 348 246</b>	<b>13 199 250</b>	<b>256 121</b>
<b>ETAT DES DETTES</b>				
. Emprunt obligataire	11 263 135		11 263 135	
. Intérêts cours / Emprunt obligataire				
. Emprunts établissements de crédit	45 452 148	676 092	6 960 064	37 815 992
. Intérêts courus / Emprunts	217 902	217 902		
. Découverts bancaires	554	554		
. Dépôt reçus	228 034			228 034
. Fournisseurs et comptes rattachés	478 706	478 706		
. Dettes sur immobilisations				
. Personnel et comptes rattachés				
. Sécurité sociale, organismes sociaux				
. Etat et autres collectivités publiques	165 848	165 848		
. Groupe et associés	565 696	565 696		
. Autres dettes	310 391	310 391		
. Produits constatés d'avance	777 544	777 544		
<b>TOTAL</b>	<b>59 459 957</b>	<b>3 192 733</b>	<b>18 223 199</b>	<b>38 044 026</b>

Les créances sur l'Etat comprennent une créance de carry back d'un montant de 296.258 € dont l'origine est le déficit fiscal dégagé sur l'exercice 2006.

Les charges constatées d'avance sont essentiellement constituées du loyer chargé du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (20.335 €) et des honoraires d'assistance à la levée de fonds (15.000 €).

Les frais d'émission d'emprunts comprennent les frais d'actes de prêts, d'hypothèques et de dossiers bancaires, ainsi que les divers frais relatifs à l'émission des ORA.

Les produits constatés d'avance comprennent exclusivement les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

### 3.4.2. Détail des emprunts

Emprunts	Montant brut	A un an au plus	De un an à cinq ans	A plus de cinq ans
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	11 263 135		11 263 135	
Emprunts auprès des établissements de crédit	45 452 148	676 092	6 960 064	37 815 992
<b>Total</b>	<b>56 715 283</b>	<b>676 092</b>	<b>18 223 199</b>	<b>37 815 992</b>

### 3.4.3. Caractéristiques des emprunts (en K€)

Le taux d'intérêt effectif moyen d'endettement de FONCIERE ATLAND s'élève à 6.13 % au 31 décembre 2008.

Taux d'intérêt	Durée	Nominal emprunté	Capital restant dû
Fixe	10 ans	574	574
	15 ans	1 714	1 706
Variable	7 ans	18 051	17 715
	10 ans	2 780	2 720
	15 ans	23 703	22 737
	<b>Total</b>	<b>46 822</b>	<b>45 452</b>

Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains les clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses 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.

### 3.4.4. Opérations de couverture de taux

Au 31 décembre 2008, le groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêts.

### 3.5. Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes de bilan	Montant concernant les entreprises (valeur brute)	
	liées	avec lesquelles la Société a un lien de participation
.Participations	14 000 461	
.Créances rattachées	12 832 162	
.Autres créances	73 144	
.Emprunts et dettes financières diverses		
.Autres dettes	588 152	
.Produits de participations	510 600	
.Autres produits financiers	34 064	
.Charges sur participations	163 857	
.Autres charges financières		

### 3.6. Comptes de régularisation actif et passif

Régularisations	Actif	Passif
Factures à établir		
Charges constatées d'avance	41 311	
Produits constatés d'avance		9
<i>Charges à payer rattachées aux postes de dettes</i>		
.Fournisseurs		232 521
.Personnel		0
.Etat et autres organismes		6 046
.Dettes sur immobilisations		
<b>TOTAL</b>	<b>41 311</b>	<b>238 576</b>

### 3.7. Valeurs mobilières de placement

	31.12.2008	31.12.2007
<b>VALEUR BRUTE</b>		
Sicav de trésorerie non dynamiques	399 261	1 862 241
Certificats de dépôts négociables	3 000 000	9 000 000
	3 399 261	10 862 241
<b>DEPRECIATIONS</b>	0	0
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b>		
Sicav de trésorerie non dynamique	399 261	1 862 241
Certificats de dépôts négociables	3 000 000	9 000 000
	3 399 261	10 862 241

Compte tenu de la valeur de marché au 31.12.2008, il ressort une plus-value latente de 6.863 € sur les valeurs mobilières de placement.

### 3.8. Charges à répartir : Frais d'émissions d'emprunts

Emprunt	Situation au 31.12.07	Augmentation	Dotation	Situation au 31.12.08
Frais d'émissions d'emprunts	755 806	107 550	116 276	747 080

### 3.9. Capitaux propres

Libellé	Solde au 31.12.2007 avant affectation	Affectation du résultat du 31.12.2007	Résultat au 31.12.2008	Augmentation de capital	Divers	Au 31.12.2008
Capital	16 096 575			20 955		16 117 530
Prime d'émission	273 107			220	-20 350	252 977
Réserve légale	96 000					96 000
Report à nouveau	-491 798	-18 845				-510 643
Résultat de l'exercice	-18 845	18 845	-1 716 366			-1 716 366
<b>TOTAL</b>	<b>15 955 039</b>	<b>0</b>	<b>-1 716 366</b>	<b>21 175</b>	<b>-20 350</b>	<b>14 239 498</b>

Le poste "Divers" correspond à l'imputation sur la prime d'émission des 370 actions définitivement octroyés aux salariés dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites.

	Valeur nominale	Nombres de titres 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Nombre de titres 31.12.2008
Capital	55	292 665	381		293 046
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>292 665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293 046</b>

L'augmentation du nombre de titres s'explique par l'exercice de 22 BSA B, qui ont conduit à la création de 11 actions nouvelles, et l'émission de 370 actions gratuites en faveur des salariés.

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

Catégorie	Droits attachés	Emission Conseil du 10.10.06	Utilisation 2006	Utilisation 2007	Utilisation 2008	BSA non utilisés	Au 31.12.08
A	8 actions pour 5 bons	109 146	109 146				0
B	1 action pour 2 bons	109 146	82	27 036	22	82 006	0

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

- Attribution d'actions gratuites

FONCIERE ATLAND a émis deux plans d'actions gratuites portant sur 1.477 actions.

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition des actions	Date de cession des actions
1	370	06/09/2006	06/09/2008	06/09/2010
2	1 107	12/12/2007	12/12/2009	12/12/2011

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.

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.

- 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.

#### 4. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

##### 4.1. Détail du chiffre d'affaires et des transferts de charges

Postes	31.12.2008	31.12.2007
Chiffre d'affaires	2 853 256	692 603
Transferts de charges	239 997	836 328
Autres produits	3 495	693
<b>TOTAL</b>	<b>3 096 748</b>	<b>1 529 624</b>

Le chiffre d'affaires comprend exclusivement les loyers.

Les transferts de charges comprennent les frais d'émission d'emprunt (107.549 €) et les refacturations intragroupe (132.447 €).

##### 4.2. Détail des charges et produits financiers

Libellé	31.12.2008	31.12.2007
<b>Produits financiers</b>		
.Revenus des titres de participations	510 600	91 680
.Revenus des valeurs mobilières	496 634	288 772
.Intérêts sur comptes courants	34 064	264 139
.Autres produits financiers	48 842	12 317
.Produits de couvertures de taux	96 028	
.Reprises sur provisions	4 031	
<b>TOTAL</b>	<b>1 190 199</b>	<b>656 907</b>
<b>Charges financières</b>		
.Quote-parts de pertes sur titres de participations	163 857	161 916
.Dotation pour dépréciation de titres	69 968	4 031
.Intérêts sur prêt	3 139 057	344 284
.Charges de couvertures de taux	7 923	
.Autres	4 271	614
<b>TOTAL</b>	<b>3 385 076</b>	<b>510 845</b>

##### 4.3. Détail des charges et produits exceptionnels

Les charges exceptionnelles comprennent essentiellement les valeurs nettes comptables des éléments d'actifs cédés (5.815 €) et le mali sur rachats des actions propres (5.047 €).

##### 4.4. Impôts sur les bénéfices

FONCIERE ATLAND a adopté le régime des Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007.

La société est exonérée d'impôt sur les bénéfices sur son activité de location d'immeubles qui constitue en 2008 la totalité de son chiffre d'affaires.

4.5. Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence bruts attribués aux membres du Conseil d'Administration s'élèvent à 35.000 € pour l'exercice.

## 5. AUTRES INFORMATIONS

### 5.1. Engagements donnés et reçus

#### 5.1.1. Engagements donnés

- Engagement de non cession des parts sociales de la société F. ATLAND VILLEJUIF en contrepartie de l'attribution d'un prêt du Crédit Foncier.

- Accord de partenariat d'une durée de 5 ans avec la société KEOLIS.

- Attribution d'actions : Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2007 a procédé à l'attribution immédiate de 737 actions et de 370 actions conditionnées de la manière suivante :

- à concurrence de 300 actions à M. Edouard LACOSTE (charges supportées par FONCIERE ATLAND REIM) auxquelles s'ajoutent 300 actions supplémentaires dont l'attribution définitive sera conditionnée à une augmentation de l'ANR de plus de 22 % entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2009 ;

- à concurrence de 70 actions à M. Jonathan AZOULAY (charges supportées par FONCIERE ATLAND REIM) auxquelles s'ajoutent 70 actions supplémentaires dont l'attribution définitive sera conditionnée à une augmentation de l'ANR de plus de 22 % entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2009 ;

- à concurrence de 282 actions à Monsieur Marc DEPARDIEU (charges supportées par ATLAND SAS) ;

- à concurrence de 85 actions à Monsieur Cédric CHALRET du RIEU (charges supportées par ATLAND SAS).

#### 5.1.2. Engagements reçus

Les engagements reçus représentent 1.984.227 € en garantie des loyers.

#### 5.1.3. Engagements liés aux emprunts (en K€)

Délégations de loyers	32 020
IPPD	24 693
Hypothèques ou promesse d'affectation hypothécaire	31 194
IRA	17 291
Nantissement des parts sociales	17 427

5.1.4 Investissements en cours (promesses d'achat signées)

<b>Date previsionnel d'achat</b>	<b>Ville</b>	<b>Typologie</b>	<b>Cout d'achat previsionnel</b>
01/06/09	CORMEILLES	Terrain	2 026 000

5.2. Evénements postérieurs à la clôture

NEANT

**Tableau des filiales et des participations**

Informations financières  Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	% QP capital détenue	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la sté	CA HT 2008	Résultats 2008	Dividendes encaissés
				Brute	Nette					
<b>A. Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication</b>										
<b>1. Filiales (détenues à + 50%)</b>										
Foncière Atland REIM	8 000	-553 872	100,00%	37 500	37 500	600 003		293 657	-447 457	
SCI F. Atland Villejuif Stalingrad	1 500	70 647	99,93%	1 499	1 499	3 232 478		1 269 008	70 647	
SCI F. Atland Retail	1 500	-310	99,93%	1 499	1 499			0	-310	
SCI F. Atland Keoland	1 500	-162 673	99,93%	1 499	1 499	896 013		1 448 601	-125 568	
SCI Foncière Atland Veoland	1 500	-580 297	99,93%	1 499	1 499	5 943 741		5 173	-580 297	
SCI Négocar	1 000	-700 174	100,00%	1 504 158	1 504 158	837 748		482 599	144 312	
SCI Le Grand Chemin	609 800	799 390	100,00%	5 669 783	5 669 783	46 309		465 512	426 090	
SCI 10 rue de la Découverte	200 000	68 760	100,00%	1 502 370	1 432 402			388 006	71 965	
SCI MP Log	1 500	-69 705	100,00%	692 338	692 338	1 275 371		152 402	110 820	
SCI Luan Gramont	229 500	318 673	100,00%	4 587 326	4 587 326			471 779	317 781	
SNC Foncière Atland Valorisation	1 000	-993	99,00%	990	990	500		0	-993	
Total				14 000 461	13 930 493	12 832 162				
<b>2. Participations (détenues entre 10 et 50%)</b>										
<b>B. Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication</b>										
Filiales françaises										
Filiales étrangères										
Participations dans les sociétés françaises										
Participations dans les sociétés étrangères										