

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2008

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et
rapport du commissaire aux comptes, établi en application de
l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du
président du conseil d'administration de la société Tesfran**

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2008

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2008

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

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

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte incertain que conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le patrimoine immobilier de votre société a fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.

Suite à cette évaluation, la valeur d'inventaire de ce patrimoine immobilier à l'actif du bilan de votre société s'élève à M€ 515 après une dotation aux provisions pour dépréciation de M€ 55,6 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Sur la base de ces éléments, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense, le 30 avril 2009

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Henri-Pierre Navas

TESFRAN

SA au capital de 667 000 000 €
12, rue Notre Dame des Victoires
75002 PARIS

Comptes annuels au 31 décembre 2008

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Bilan actif	31-12-2008 12 mois	31-12-2007 12 mois
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	515 000	580 735
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	515 000	580 735
Créances clients	9 892	9 420
Autres créances d'exploitation	120 052	80 063
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	1 140	21 486
Total actif circulant	131 084	110 969
Charges constatées d'avance	85	96
TOTAL ACTIF	646 169	691 800

Bilan Passif	31-12-2008 12 mois	31-12-2007 12 mois
Capital social	667 000	667 000
Prime d'émission	0	0
Réserve légale	1 446	375
Réserve facultative	0	0
Acompte sur dividendes	0	-8 352
Report à nouveau	1	0
Résultat de l'exercice	- 33 452	21 429
Capitaux propres	634 994	680 452
Provision pour risques et charges	0	0
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	260	288
Dettes fiscales et sociales	2 559	3 485
Dettes diverses	0	0
Produits constatés d'avance	8 356	7 575
TOTAL PASSIF	646 169	691 800

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

Compte de résultat	31-12-2008 12 mois	31-12-2007 12 mois
Chiffre d'affaires	33 848	31 773
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	0	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	33 848	31 773
Autres achats et charges externes	(1 128)	(1 296)
Impôts et taxes	(4 007)	(1 593)
Charges de personnel		
Dotations aux provisions et aux amortissements	(10 095)	(10 095)
Dotations aux provisions	(55 640)	0
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(70 870)	(12 984)
Résultat d'exploitation	(37 022)	18 789
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	5 472	4 025
Charges financières	(101)	(0)
Résultat financier	5 371	4 025
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel	0	0
Impôts sur les bénéfices	(1 801)	(1 385)
Résultat net	(33 452)	21 429

I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

A- Comparabilité des exercices

En accord avec l'article 22 des statuts, le présent exercice social a une durée de douze (12) mois.

La société Tesfran a clôturé l'exercice précédent le 31 décembre 2007.

B- Évènements significatifs de l'exercice

Aux termes d'une convention de crédit en date du 18 septembre 2007, la Société a consenti à l'Associé un crédit renouvelable d'un montant en principal maximum de 80 000 000 €.

L'échéance du Crédit Renouvelable a été prorogé par le Conseil d'Administration de la société ayant pris acte et approuvé ladite prorogation lors de sa réunion en date du 19 septembre 2008. En suite de la prorogation du Crédit Renouvelable, la Société a accepté d'octroyer à l'associé un montant complémentaire maximum de 60 000 000 €, portant en conséquence le montant total maximum en principal du Crédit Renouvelable à 140 000 000 €.

L'encours du crédit renouvelable est producteur d'intérêts au taux annuel de l'EURIBOR auquel s'ajoute une marge de 0.50%

Au 31 décembre 2008, ce prêt a généré un produit financier de 4 237 911.61 euros.

Dans le contexte de la crise financière actuelle, une provision pour dépréciation de l'immeuble a été constatée au 31 décembre 2008. Cette dépréciation d'un montant de 55 640 107.15 euros est basée sur le rapport d'évaluation CBRE du 31 décembre 2008.

C-Evolutions réglementaires

L'obligation d'ouverture du capital régissant les Sociétés placées sous le régime SIIC a été reportée au 1^{er} janvier 2010. Cette loi exige l'ouverture du flottant des sociétés à 40%. Tesfran devra se conformer à cette nouvelle réglementation et devra mettre en place les dispositions nécessaires sur l'exercice 2009.

II. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

(Code de commerce : article 9 & 11 , décret n°83-1020 du 29 novembre 1983, article 7.21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3).

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A- Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, frais d'acquisition des immobilisations inclus).

La méthode retenue et appliquée est celle de la réallocation des valeurs nettes comptables selon la clé de répartition suivante (hors frais d'acquisition):

- Terrains : 54% de l'ensemble immobilier
- Constructions : 46% de l'immobilisation avec une allocation de la valeur comptable comme suit:
 - Gros œuvre : 50% de l'immobilisation
 - Façade : 15 % de l'immobilisation
 - Installations techniques : 20 % de l'immobilisation
 - Agencements : 15 % de l'immobilisation

Cette clé a fait l'objet d'une validation par un cabinet d'experts indépendants.

Les frais d'acquisition ont été alloués à la construction.

Les durées d'amortissement appliquées à la société au 31 décembre 2008 sont les suivantes :

- Gros œuvres amortis sur 64 ans linéairement
- Façade amortie sur 24 ans linéairement
- Installations techniques amorties sur 14 ans linéairement
- Agencements amortis sur 9 ans linéairement

Les durées d'amortissement retenues correspondent aux préconisations des experts corrigées de la durée de détention de l'immeuble par la société.

Au 31-12-2008, le Cabinet CBRE a procédé à un audit sur l'immeuble « TECHNIP ». L'immeuble a été évalué à 515 000 000 €. Une provision pour dépréciation de l'actif a donc été comptabilisée pour la somme de 55 640 107.15 euros au bilan en provision pour dépréciation et au compte de résultat en dotation pour dépréciation des immobilisations.

B- Participations, autres titres immobilisés et valeurs mobilières de placement.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Au 31 décembre 2008, une provision pour dépréciation des titres détenus en propre par Tesfran a été constituée pour un montant de 101 K€.

C- Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

NOTES SUR LE BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31-12-2007	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	31-12-2008
Terrain	320 625	0		320 625
Construction :				
- Structure	156 929	0	0	156 929
- Façades	36 281	0	0	36 281
- IGT	48 375	0	0	48 375
- Agencements	36 281	0	0	36 281
Total valeur brute	598 491	0	0	598 491
Construction :				
- Structure	4 182	0	2 378	6 560
- Façades	2 454	0	1 395	3 849
- IGT	5 319	0	3 024	8 343
- Agencements	5 801	0	3 298	9 099
Total amortissements	17 756	0	10 095	27 851
Construction :				
- Structure	152 747	0	0	150 369
- Façades	33 827	0	0	32 432
- IGT	43 056	0	0	40 032
- Agencements	30 480	0	0	27 182
Provision pour dépréciation immeuble	0	0	55 640	55 640
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	580 735	0	65 735	515 000

Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
Clients	9 892	9 420
Clients, factures à établir	0	0
Total	9 892	9 420

Autres créances d'exploitation

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
Taxe sur la valeur ajoutée	44	57
Fournisseurs débiteurs	0	0
Groupe et associés	120 000	80 000
Débiteur divers (notaire)	8	6
Valeur brute des autres créances	120 052	80 063
Total des dépréciations	0	0
Valeur nette des autres créances	120 052	80 063

Disponibilités

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
Société Générale	572	305
Banco Sabadell	0	13 689
BAREP	357	7 179
Actions propres détenues	163	181
Compte liquidité	48	132
Total	1 140	21 486

Compte de régularisation

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
Charges constatées d'avance	85	96
Total	85	96

Les charges comptabilisées en « charges constatées d'avance » sont des charges d'exploitation.

Capitaux propres

Au 31 décembre 2008, le capital social se compose de 33 350 000 actions entièrement libérées de 20 € de valeur nominale.

Variation des capitaux propres :

En milliers d'euros	Capital social	Réserve légale	Réserve facultative	Dividendes	Résultat	Capitaux propres
Capitaux propres au 31-12-2007	667 000	375	0	- 8 352	21 429	680 452
- Affectation du résultat (1)		1 071	1	20 357	- 21 429	0
- Distribution de dividendes				-12 006		-12 006
- Résultat exercice 2008					- 33 452	-33 452
Capitaux propres au 31-12-2008	667 000	1 446	1	0	- 33 452	634 995

(1) Conformément à la décision de l'assemblée générale du 10 juin 2008 de TESFRAN relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007. Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2007 a été affecté comme suit :

- Dotation à la réserve légale pour le montant de 1 071 473.74 euros,
- Dotation à la réserve facultative pour le montant de 494.04 euros
- Distribution d'un montant global de dividende à hauteur de 20.357.507 euros dont 8 351 507 euros d'acompte sur dividendes distribués au cours de l'exercice 2007 suite à la réunion du Conseil du 27 juin 2007.

Au 31 décembre 2008, le capital social de la Société TESFRAN est composé de 33 350 000 actions de 20 euros chacune :

En milliers d'euros	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2007	667 000	33 350 000	20
Capital social au 31-12-2008	667 000	33 350 000	20

Au 31 décembre 2008, la répartition du capital social est la suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33 061 460	99.13 %
Flottant	288 540	0.87 %
Total	33 350 000	100 %

Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
- Fournisseurs et comptes rattachés	260	288
- Dettes fiscales et sociales	2 559	3 485
- Autres dettes	0	0
Total	2 819	3 773

Toutes ces dettes sont à échéance à moins d'un an.

Compte de régularisation

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
Produits constatés d'avance	8 356	7 575
Total	8 356	7 575

Les produits comptabilisés en « produits constatés d'avance » sont principalement des loyers relatifs au 1^{er} trimestre 2009.

Actifs et passifs concernant les entreprises liées

Un contrat de prestation de services a été conclu entre la société TESTA Immuebles en Renta et la société TESFRAN en date du 22 mai 2006. Ce contrat prévoit une rémunération égale à 1% des loyers hors charges hors taxes perçues sur l'exercice social considéré par le bénéficiaire au titre de l'ensemble de ses actifs immobiliers.

Au 31 décembre 2008, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immuebles en Renta s'élève à 317 milliers d'euros.

Impôts

Compte tenu de la situation fiscale de la société (à savoir régime fiscal de l'exit tax qui l'exempte de l'impôt sur le résultat opérationnel), la charge d'impôt due par la société est essentiellement basée sur le résultat financier au 31 décembre 2008 et s'élève à 1 801 milliers d'euros.

NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires dégagé durant l'exercice s'élève à 33 848 milliers d'euros

En milliers d'euros	Au 31-12-2008 12 mois	Au 31-12-2007 12 mois
- Loyers	31 719	29 631
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 129	2 142
Total	33 848	31 773

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31-12-2008 12 mois	Au 31-12-2007 12 mois
- Autres achats et charges externes	1 128	1 296
- Impôts, taxes et versements assimilés	4 007	1 593
- Dotation aux amortissements et provisions	65 735	10 095
Total des charges d'exploitation	70 870	12 984

Les autres achats et charges externes sont principalement composés des honoraires juridiques, des honoraires comptables, des charges récupérables et enfin des charges de management fees. La société n'a pas d'effectif au 31 décembre 2008 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Les honoraires des Commissaires aux comptes sont décomposés ainsi :

- Mission de contrôle légal = 117 000 €
- Mission de conseil = 0 €

Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31-12-2008 12 mois	Au 31-12-2007 12 mois
- Produits de participations	4	4
- Autres intérêts et produits assimilés	5 468	4 021
Total des produits financiers	5 472	4 025
Intérêts et charges assimilées	0	0
Provisions pour dépréciation des titres détenus en propre	(101)	
Total des charges financières	(101)	0
RESULTAT FINANCIER	5 371	4 025

Résultat exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice 2008.

Évènements post-clôture

Le bail « TECHNIP » présente un loyer progressif. Le changement de palier est prévu au 1^{er} mars 2009.

État des produits à recevoir

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
Créances clients et comptes rattachés	0	0
Autres créances	0	4
Total	0	4

Au 31 décembre 2008, il n'existe pas de produit à recevoir

État des charges à payer

En milliers d'euros	31-12-2008	31-12-2007
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	257	272
Autres dettes	0	0
Total	257	272

Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	Au 31-12-2008	Au 31-12-2007
- Loyers	31 719	29 631
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 129	2 142
Total	33 848	31 773

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Établi en euro			31-12-2008
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	Résultat avant impôts	Taux	Impôt
Taux d'imposition à l'IS			
Résultat courant	-34 638 876	0 %	0
Résultat exceptionnel	-200	0 %	0
Résultat financier	5 304 449	33.959 %	1 801 320
Détail de l'impôt sur le résultat courant	Base	Taux	Impôt
Résultat financier	5 371 009	33.959 %	1 823 923
Réintégration : Produit financier latent	- 66 560	33.959 %	- 22 603
Déduction :			
Total	5 304 449	33.959 %	1 801 320
Détail de l'impôt exceptionnel	Base	Taux	Impôt
Nature : Charge exceptionnelle	- 200	0 %	0
Total	- 200	0 %	0

État des créances et dettes au 31 décembre 2008

Cadre A en euros Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	150		150
Autres créances clients	9 892 381	9 892 381	
Taxe sur la valeur ajoutée	44 031	44 031	
Débiteurs divers	7 500	7 500	
Groupe et associés	120 000 000	120 000 000	
Charges constatées d'avance	84 917	84 917	
Total	130 028 980	130 028 830	150

Cadre B en euros	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Etat des dettes				
Emprunt	0	0		
Fournisseurs et comptes rattachés	259 762	259 762		
Impôts sur les bénéfiques	882 917	882 917	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 621 159	1 621 159		
Autres impôts et taxes	54 818	54 818		
Autres dettes	0	0		
Produits constatés d'avance	8 355 401	8 355 401		
Total	11 174 057	11 174 057	0	0

Actions propres détenues

Au 31 décembre 2008, la S.A. TESFRAN détenait 13 656 actions propres pour un montant de 163 189 euros. Les mouvements cumulés mensuels se présentent ainsi :

	31-jan-08	28-fev-08	31-mar-08	30-avr-08	31-mai-08	30-juin-08
<u>Stock initial</u>						
- Quantité	8 872	10 068	10 519	10 572	10 618	10 655
- Valorisation	181 474.92	203 376.50	211 271.61	212 242.44	213 123.13	213 834.93
<u>Entrées</u>						
- Quantité	1 196	451	57	46	37	958
- Valorisation	21 901.61	7895.11	1 056.63	880.69	711.80	17 115.87
<u>Sorties (Prix du marché)</u>						
- Quantité	0	0	4	0	0	0
- Valorisation	0	0	67.32	0	0	0
<u>+/- Values</u>						
- Valorisation	0	0	-18.52	0	0	0
<u>Stock final</u>						
- Quantité	10 068	10 519	10 572	10 618	10 655	11 613
- Valorisation	203 376.50	211 271.61	212 242.44	213 123.13	213 834.93	230 950.75

	31-jui-08	31-aou-08	30-sept-08	31-oct-08	30-nov-08	31-dec-08
Stock initial						
- Quantité	11 613	12 156	12 349	12 588	13 091	13 270
- Valorisation	230 950.75	240 585.57	244 129.96	248 465.33	256 503.36	259 287.22
Entrées						
- Quantité	543	193	239	503	179	394
- Valorisation	9 634.82	3 544.34	4 335.37	8 038.03	2 783.86	5 206.03
Sorties (Prix du marché)						
- Quantité	0	0	0	0	0	8
- Valorisation	0	0	0	0	0	111.68
+/- Values						
- Valorisation	0	0	0	0	0	-58.14
Stock final						
- Quantité	12 156	12 349	12 588	13 091	13 270	13 656
- Valorisation	240 585.57	244 129.96	248 465.33	256 503.36	259 287.22	163 189

Inventaire des valeurs mobilières détenues en portefeuille à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2008, la Société Tesfran détenait 20.359 BAREP CT représentant la somme de 357 372.11 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 360 278.97 euros.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	31-12-2008 12 mois	31-12-2007 12 mois
Clients	9 892	9420
Autres créances	52	63
Charges constatées d'avance	85	96
Dettes d'exploitation	- 2 819	- 3 773
Produits constatés d'avance	- 8 355	- 7 575
Besoin en fonds de roulement	- 1 144	- 1 769
Variation du besoin en Fonds de Roulement	624	150

En milliers d'euros	31-12-2008 12 mois	31-12-2007 12 mois
Marge brute d'autofinancement	32 385	31 524
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	-624	- 150
Flux net de trésorerie généré par l'activité	31 761	31 374
Acquisition / cession d'immobilisation	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Dividendes 2007	- 12 006	- 7 114
Acompte sur dividende 2007	0	- 8 352
Variation compte courant entreprises liées	- 40 000	- 80 000
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 52 006	- 95 466
Variation de la trésorerie :	- 20 245	- 64 092
Trésorerie à l'ouverture	21 486	85 578
Trésorerie à la clôture	1 140	21 486

Calcul de l'actif net réévalué

La surface utile locative de l'actif immobilier composant le patrimoine de la Société s'élève à 53.841 m² pour une valeur globale d'expertise de 515 millions d'euros (droits de mutation et frais inclus) au 31 décembre 2008 sur la base d'une expertise indépendante réalisée par CBRE.

Cette évaluation représente la valeur de marché de l'actif immobilier, c'est-à-dire le montant pour lequel la Tour Adria pourrait être cédée (droits de mutation et frais inclus) à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur bien informés, agissant dans des conditions normales de concurrence.

L'Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement est estimé au 31 décembre 2008 à 634.994 K€ selon la méthodologie suivante :

+« juste valeur » de l'actif :	515.000 K€
- Excédent en fonds de roulement :	-1 144 K€
+ Prêt accordé à Testa	+ 120 000 K€
+ Trésorerie de clôture	+1 140 K€
- Fiscalité latente :	0 K€
Total :	634 994 K€

- La "juste valeur" de l'actif retenue est la valeur vénale de l'actif, c'est-à-dire une valeur de l'immeuble droit et frais de mutation inclus.
- Le besoin en fonds de roulement a été calculé par référence aux informations des comptes annuels au 31 décembre 2008 établis selon les normes comptables françaises.
- Le taux retenu pour le calcul de la fiscalité latente est le taux de droit commun (34.05%) sachant que le montant de la plus value latente donne lieu à la contribution additionnelle compte tenu des abattements de 763.000 €.

Obligations contractuelles

La Tour Adria est actuellement totalement louée et occupée par la société Technip dans le cadre d'un bail commercial. Ce bail commercial, arrivera à échéance le 27 février 2015.

Dépôt de garantie

En exécution du Bail, le Locataire a remis un cautionnement bancaire solidaire délivré par la Société Générale le 26 février 2003, garantissant pour une durée de six (6) ans la bonne exécution des clauses et conditions du Bail ou de ses suites, du paiement de toutes les sommes en garantie du paiement du loyer, des réparations locatives et des sommes dues par le Locataire au Vendeur.

Cet engagement est limité à la somme équivalent à tout moment à, au maximum, trois mois de loyers toutes taxes comprises et hors charges, soit à titre indicatif à la date d'établissement du cautionnement 7.015.160,51 euros.

Engagements hors bilan

- Contrat conclu avec la Société Générale ; Ouverture d'un compte liquidité.

Le contrat a été établi conformément aux dispositions prévues par le cadre juridique en vigueur, et plus particulièrement aux dispositions du Règlement européen 2273-2003 du 22/12/2003 portant modalités d'application de la Directive 2003-6-CE du 28/01/2003 en ce qui concerne les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers, aux dispositions des articles L225-209 et suivants du Code de Commerce, aux dispositions de Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et de la décision AMF du 22 mars 2005.

Le contrat est également conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement en date du 14 mars 2005 et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1^{er} avril 2005.

Le contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles, sans entraver le fonctionnement régulier du marché ou d'induire autrui en erreur :

- D'une part, la Société Générale intervient, sur le marché pour le compte de la société TESFRAN en vue de favoriser des transactions et la régularité des cotations des titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché ;
- D'autre part, la société TESFRAN met à cet effet des moyens financiers à disposition de la société Générale.

La société TESFRAN convient de mettre à disposition de la Société Générale, afin de lui permettre d'exercer son activité d'apporteur de liquidité, des fonds destinés à l'éventuelle acquisition de titres dans le cadre du fonctionnement du contrat, pour un montant de 1 500 000 euros en espèces.

Consolidation

La société TESFRAN ne détenant pas de filiales n'établit pas de comptes consolidés.
Les comptes de la société au 31 Décembre 2008 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Immuebles en Renta.

Évolution de L'indice du coût de la construction

Tableau résumé Base 100 au 4e trimestre 1953

	T3-2007	T4-2007	T1-2008	T2-2008	T3-2008	T4-2008
Indice du coût de la construction	1443	1474	1497	1562	1594	1523
Moyenne associée *	1417.25	1434.25	1462.25	1494	1531.75	1544

* La moyenne associée à l'indice courant est la moyenne arithmétique de l'indice de ce trimestre et des indices des trois trimestres précédents.

Source INSEE

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2008

**Rapport du commissaire aux comptes, établi en application de
l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du
président du conseil d'administration de la société Tesfran**

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2008

Rapport du commissaire aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Tesfran

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Tesfran et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;

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

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

Autres informations

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

Paris-La Défense, le 30 avril 2009

Le commissaire aux comptes
ERNST & YOUNG Audit



Henri-Pierre Navas