



Paris, le 29 avril 2011

Madame, Monsieur,

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et que le rapport de gestion ci-joint, établi pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, présente un tableau fidèle de l'évolution de affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Je vous prie d'accepter, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line extending to the right, and a large, stylized flourish above the horizontal line.

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta
Directeur Général

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans les notes « Evènements significatifs de l'exercice » et « Evènements post-clôture » de l'annexe concernant respectivement :

- le changement de régime fiscal de votre société ;
- le projet de lancement d'une offre publique de retrait sur les actions de votre société.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Sur la base du rapport de l'expert indépendant, la valeur d'inventaire de votre actif immobilier s'élève à M€ 500. Ainsi, une reprise de provision pour dépréciation de votre actif a été comptabilisée à fin décembre 2010 pour un montant total de M€ 9,3.

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 d'exercice professionnel 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 29 avril 2011

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Henri-Pierre Navas

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2010

**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 2010

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 2010.

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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

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

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

- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- prendre connaissance du processus d'évaluation mis en place et apprécier la qualité et le caractère suffisant de sa documentation, pour ce qui concerne les informations portant sur l'évaluation des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

Autres informations

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

Paris-La Défense, le 29 avril 2011

Le commissaire aux comptes
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in blue ink, reading 'Henri-Pierre Navas'.

Henri-Pierre Navas

Tesfran

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2010

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés**

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Testa Immuebles en Renta

Personnes concernées

MM. Luis Fernando del Rivero Asensio, Javier Zarrabeitia Unzueta, Fernando Rodriguez-Avial, administrateurs communs aux deux sociétés.

Nature et objet

La société Testa Immuebles en Renta et votre société ont conclu en date du 18 septembre 2007 une convention de crédit d'un montant maximal de K€ 80.000 et d'une durée initiale de moins de un an.

L'échéance du crédit renouvelable a été prorogée par le conseil d'administration de votre société ayant pris acte et autorisé ladite prorogation lors de sa réunion en date du 19 septembre 2008.

Le 25 novembre, à la suite de la prorogation de l'échéance du crédit renouvelable décrite ci-dessus, votre société a accepté d'octroyer à la société Testa Immeubles en Renta un montant complémentaire au titre du crédit renouvelable de K€ 60.000, portant en conséquence le montant total maximal en principal du crédit renouvelable à K€ 140.000.

Un avenant au contrat a été autorisé le 3 août 2009 par votre conseil d'administration et signé en date du 18 septembre 2009. Ce dernier porte le montant maximal en principal à K€ 170.000 et fixe le taux d'intérêt annuel à 1,5 %.

Un nouvel avenant au contrat a été autorisé par votre conseil d'administration en date du 18 septembre 2010. Ce dernier proroge le contrat aux mêmes conditions que précédemment jusqu'au 18 septembre 2011.

Modalité

A ce titre, les produits financiers perçus par votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'élèvent à K€ 2.332.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Testa Immeubles en Renta

Nature et objet

Cette convention, conclue le 22 mai 2006, prévoit une rémunération de 1 % des loyers hors charges et hors taxes au titre de l'ensemble des prestations de management fournies par le groupe Testa.

Modalité

A ce titre, le montant facturé à votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'élève à K€ 260 hors taxes.

Paris-La Défense, le 29 avril 2011

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Henri-Pierre Navas

TESFRAN

Société anonyme au capital de 667.000.000 euros
Siège social: 12, rue Notre-Dame des Victoires, 75002 Paris
392 435 533 RCS Paris

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2011

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire afin de vous rendre compte de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2010, et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Vos Commissaires aux comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés et aux résolutions soumises à votre vote.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Nous reprenons ci-après les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

1. ÉVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

L'exercice clos le 31 décembre 2010 est un exercice d'une durée de douze (12) mois, du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010, caractérisé principalement par les faits suivants :

1.1 Régime SIIC

La Société a opté, en 2006, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées ("*régime SIIC*") lequel prévoit notamment l'exonération d'impôts sur les sociétés au titre des revenus résultant de la location d'immeubles ou droits réels assimilés et plus-values résultant de la cession d'immeubles, ou de certains droits réels ou titres.

Le bénéfice de ce régime fiscal est toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, en ce qui concerne les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, à l'instar de la Société, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaire agissant de concert doit être inférieure à 60% du capital social et des droits de vote de la société soumise au régime, le non-respect de cette condition entraînant la suspension du régime d'exonération.

A ce jour, Testa Immuebles en Renta, actionnaire majoritaire de la Société, détient plus de 60% du capital et des droits de vote de la Société. Au cours de l'exercice 2010, la Société est entrée dans une phase de suspension du régime.

En outre, la Société n'a pas pu respecter la limite applicable au plafond de détention de 60% à l'issue de l'exercice de suspension, soit à la date du 31 décembre 2010, ce qui a entraîné sa sortie définitive du champ du régime SIIC.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la Société est sortie définitivement du champ d'application du régime SIIC, à l'instar de quelques autres foncières, dont les actions sont négociées sur le marché Eurolist by Euronext.

La charge d'impôt de 2010 s'est élevée à 7 146 K€ en 2010 contre 744 K€ en 2009 (hors impact de la

sortie du régime SIIC). Il est à noter que les impacts de la sortie de régime SIIC ont été estimés par le management de Tesfran à 1 941 K€ générant ainsi une charge totale d'impôt sur les sociétés de 9 087 KEUR au 31 décembre 2010.

1.2 Démission de Monsieur Luis Da Silva Santos en qualité de Directeur Général Délégué

Lors de sa réunion en date du 29 avril 2010, le Conseil a pris acte de la démission de Monsieur Luis Da Silva Santos de ses fonctions de Directeur Général Délégué de la Société.

1.3 Nomination de Monsieur Daniel Loureda Lopez en qualité de Directeur Général Délégué

Lors de sa réunion en date du 29 avril 2010, le Conseil a nommé Monsieur Daniel Loureda Lopez, en qualité de Directeur Général Délégué de la Société.

1.4 Convention de Prêt

La convention de crédit conclue en date du 18 septembre 2007 entre la Société, en qualité de prêteur, et la société Testa Inmuebles en Renta, en qualité d'emprunteur, aux termes de laquelle la Société a octroyé un crédit renouvelable à la société Testa Inmuebles en Renta a fait l'objet, lors de la réunion du Conseil du 18 septembre 2010, d'une prorogation jusqu'à la date du 18 septembre 2011, sans autre modification.

Au 31 décembre 2010, ce prêt a généré un produit financier de 2.332.166,68 euros et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour un montant de 701.750,01 euros.

1.5 Evaluation de l'immeuble Tour Adria

Au 31 décembre 2010, CBRE a procédé à une mission d'évaluation sur la tour ADRIA. L'immeuble a été évalué à 500.000.000 €.

Une reprise de dépréciation d'un montant de 9.269.849 euros a été constatée.

2. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Au début de l'exercice 2011, la société Testa Inmuebles en Renta, actionnaire majoritaire de la Société, a informé l'Autorité des Marchés Financiers de son intention de lancer une offre publique de retrait (OPR) sur les actions de la Société.

Cette offre publique ne sera pas suivie du retrait obligatoire des actionnaires minoritaires et les actions de la Société demeureront négociées sur le marché Eurolist, à l'issue de l'offre, quel qu'en soit son résultat.

Dans l'attente de la définition des modalités de l'OPR, la Société a demandé, et obtenu, la suspension de la cotation de ses actions, à compter de la date du 25 mars 2011.

3. ORGANISATION DE LA SOCIETE

3.1 Gestion du patrimoine

La Société gère l'actif qu'elle détient à Courbevoie, avec l'assistance, notamment, de la société CBRE Property Management.

Le patrimoine immobilier contrôlé par la société au 31 décembre 2010 est le suivant :

Immeubles détenus par la Société au 31 décembre 2010	Surface bureaux (en m ²)	Surfaces activités (en m ²)	Surfaces entrepôts (en m ²)	Nombre d'emplacements de stationnement		Surfaces totales (hors parkings) (en m ²)
				extérieur	couverts	
Tour Adria	53 840	0	0	0	615	53 840
Total	53 840	0	0	0	615	53 840

Au 31 décembre 2010, le cabinet d'expertise CBRE a procédé à un audit sur l'immeuble « TECHNIP », l'immeuble ayant été évalué à 500.000.000€.

3.2 Equipe de direction et personnel

Au 31 décembre 2010, la Société comprenait cinq (5) mandataires sociaux:

- Monsieur Luis Del Rivero Asensio, Président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta, Directeur Général et administrateur ;
- Monsieur Santiago Del Pino Aguilera, Directeur Général Délégué et administrateur ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez, Directeur Général Délégué et administrateur ;
- Monsieur Fernando Rodriguez Avial, administrateur.

3.3 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se compose au 31 décembre 2010 des cinq (5) administrateurs suivants :

- Monsieur Luis Del Rivero Asensio, Président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta ;
- Monsieur Santiago Del Pino ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez ;
- Monsieur Fernando Rodriguez Avial.

Le Conseil d'administration a approuvé la création, le 22 mai 2006, d'un comité d'investissement, d'un comité d'audit et de suivi des risques et d'un comité des nominations et des rémunérations.

Le comité d'investissement est composé des quatre (4) administrateurs suivants :

- Monsieur Luis Del Rivero Asensio ;
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez ;
- Monsieur Fernando Rodriguez Avial.

Le comité d'audit et de suivi des risques est composé des deux (2) administrateurs suivants :

- Monsieur Daniel Loureda Lopez ;
- Monsieur Fernando Rodriguez Avial.

Le comité des nominations et des rémunérations a été créé mais n'a pas été pas constitué en raison de l'absence de personnel dans la Société.

3.4 Principaux actionnaires

Le capital social est réparti au 31 décembre 2010 de la façon suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.068.382	99,15%
Flottant	281.618	0,85%
Total	33 350 000	100 %

3.5 Filiales et participations

Au 31 décembre 2010, la Société ne détient aucune participation.

4. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

Conformément aux stipulations des statuts de la Société, l'exercice clos le 31 décembre 2010 est un exercice d'une durée de douze (12) mois, allant du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010. La Société a clôturé l'exercice précédent le 31 décembre 2009.

4.1 Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

Compte de résultat	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Chiffre d'affaires	30 485	30 623
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	9 270	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	39 755	30 623
Autres achats et charges externes	(1 012)	(1 169)
Impôts et taxes	(1 681)	-1 747
Charges de personnel		
Dotations aux provisions et aux amortissements	(9 270)	(9 583)
Dotations aux provisions	0	(5 417)
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(11 963)	(17 916)
Résultat d'exploitation	27 792	12 706
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	2 443	2 264
Charges financières	(49)	(27)
Résultat financier	2 394	2 237
Produits exceptionnels	3	5
Charges exceptionnelles	(825)	-511
Résultat exceptionnel	(822)	(506)
Impôts sur les bénéfices	(9 087)	(744)
Résultat net	20 278	13 693

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

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires dégagé durant l'exercice s'élève à 30.485 milliers d'euros

En milliers d'euros	Au 31-12-2010 12 mois	Au 31-12-2009 12 mois
<ul style="list-style-type: none">• Loyers	28 429	28 429
<ul style="list-style-type: none">• Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 056	2 194
Total	30 485	30 623

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31-12-2010 12 mois	Au 31-12-2009 12 mois
<ul style="list-style-type: none">• Autres achats et charges externes	1 012	1 169
<ul style="list-style-type: none">• Impôts, taxes et versements assimilés	1 681	1 747
<ul style="list-style-type: none">• Dotation aux amortissements et provisions	0	15 000
Total des charges d'exploitation	2 693	17 916

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 2010 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31-12-2010	Au 31-12-2009
	12 mois	12 mois
<ul style="list-style-type: none">• Produits de participations• Produits, reprises financières et intérêts assimilés	0 2 443	0 2 264
Total des produits financiers	2 443	2 264
Intérêts et charges assimilées	(8)	0
Provisions dépréciation	(41)	(27)
Total des charges financières	(49)	(27)
RESULTAT FINANCIER	2 394	2 237

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	Au 31-12-2010	Au 31-12-2009
	12 mois	12 mois
<ul style="list-style-type: none">• Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3	5
Total des produits exceptionnels	3	5
Dotation aux amortissements dérogatoires	(825)	(511)
Autres charges exceptionnelles	0	0
Total des charges exceptionnelles	(825)	(511)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(822)	(506)

4.2 Bilan

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Bilan actif	31-12-2010 12 mois	31-12-2009 12 mois
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	500 000	500 000
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	500 000	500 000
Créances clients	4 860	10 268
Autres créances d'exploitation	167 265	146 224
Disponibilités	1 090	880
Provision pour dépréciation des titres	-74	-128
Total actif circulant	173 141	157 244
Charges constatées d'avance	59	74
TOTAL ACTIF	673 200	657 319

Bilan Passif	31-12-2010 12 mois	31-12-2009 12 mois
Capital social	667 000	667 000
Prime d'émission	0	0
Réserve légale	1 446	1 446
Réserve facultative	1	1
Acompte sur dividendes	0	0
Report à nouveau	-19 759	-33 452
	20 278	13 693
Résultat de l'exercice	1 337	512
Provisions réglementées	670 303	649 200
Capitaux propres		
Provision pour risques et charges	0	0
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	160	158
Dettes fiscales et sociales	2 678	1 334
Dettes diverses	0	0
Produits constatés d'avance	59	6 628
TOTAL PASSIF	673 200	657 319

NOTES SUR LE BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31-12-2009	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	31-12-2010
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent à l'ensemble immobilier de la Tour Adria. Aucune acquisition n'a été effectuée sur l'exercice 2009.

En milliers d'euros	31-12-2009	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	31-12-2010
Terrain	320 625	0	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	8 603	0	1 992	10 595
• Façades	5 059	0	1 167	6 226
• IGT	11 195	0	2 754	13 949
• Agencements	12 577	0	3 356	15 933
Total amortissements	37 434	0	9 269	46 703
Construction :				
• Structure	148 326	0	0	146 334
• Façades	31 222	0	0	30 055
• IGT	37 180	0	0	34 426
• Agencements	23 704	0	0	20 348
Provision dépréciation immeuble	61 057	(9 269)	0	51 788
Valeur nette comptable	500 000	(9 269)	9 269	500 000

Clients et comptes rattachés

Les clients et comptes rattachés sont essentiellement composés des créances vis-à-vis du locataire de la Tour Adria.

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Clients	4 860	10 268
Clients, factures à établir	0	0
Total	4 860	10 268

Autres créances d'exploitation

Les autres créances correspondent principalement au prêt Testa qui s'élève à 166.500.000€ au 31 décembre 2010. Le montant des intérêts courus au 31 décembre 2010 s'élèvent à 701.750 €.

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Taxe sur la valeur ajoutée	56	48
Fournisseurs débiteurs	0	0
Groupe et associés	167 202	145 111
Débiteur divers (notaire)	7	8
Etat IS	0	1 057
Valeur brute des autres créances	167 265	146 224
Total des dépréciations	0	0
Valeur nette des autres créances	167 265	146 224

Disponibilités

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Société Générale	235	179
Banco Sabadell	0	0
BAREP	560	395
Compte liquidité	295	306
Total des dépréciations	(74)	(128)
Total	1 016	752

Le montant de la dépréciation de 74 K€ est relatif aux titres auto détenus.

Compte de régularisation

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Charges constatées d'avance	59	74
Total	59	74

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

Capitaux propres

Au 31 décembre 2010, 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	Réserve légale	Réserve facultative	RAN antérieur	Résultat	Amort Drogatoires	Capitaux propres
Capitaux propres au 31-12-2009	667 000	1 446	1	(33 452)	13 693	512	649 200
Affectation du résultat 2009				13 693	-13 693		0
Résultat exercice 2010					20 278		20 278
Amortissements dérogatoires						825	825
Capitaux propres au 31-12-2010	667 000	1 446	1	(19 759)	20 278	1 337	670 303

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 18 Juin 2010 de TESFRAN relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le résultat a été affecté entièrement en report à nouveau.

Au 31 décembre 2010, 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 31-12-2009	667 000	33 350 000	20
Capital social au 31-12-2010	667 000	33 350 000	20

Au 31 décembre 2010, la répartition du capital social est la suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.068.382	99.15%
Flottant	281.618	0.85%
Total	33 350 000	100 %

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation sont essentiellement composées de dettes fiscales.

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
<ul style="list-style-type: none"> • Fournisseurs et comptes rattachés • Dettes fiscales et sociales • Autres dettes 	<p>160</p> <p>2 678</p> <p>0</p>	<p>158</p> <p>1 334</p> <p>0</p>
Total	2 838	1 492

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

Compte de régularisation

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Produits constatés d'avance	59	6 628
Total	59	6 628

Les produits comptabilisés en « produits constatés d'avance » sont des produits d'exploitations.

Actifs et passifs concernant les entreprises liées

Un contrat de prestation de services a été conclu avec la société TESTA Immuebles en Renta avec 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 2010, le montant de la rémunération perçue par TESTA Immuebles en Renta s'élève à 260 milliers d'euros.

-Convention de prêt

Les sociétés Testa et Tesfran ont conclu en date du 18 septembre 2007 une convention de crédit d'un montant maximum de 80.000 K€ et d'une durée initiale de moins d'un (1) an.

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 10 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 €.

Un nouvel avenant au contrat a été signé en date du 18 septembre 2009. Ce dernier porte le montant maximum en principal à 170.000.000 €.

La rémunération du crédit a été modifiée de la façon suivante : l'encours du crédit renouvelable est producteur d'intérêt à un taux annuel égal à 1.5%.

La date de paiement d'intérêt est désormais le 18 septembre de chaque année.

Au 31 décembre 2010, ce prêt a généré un produit financier de 2 332 166.68€ et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 701 750.01€.

Un nouvel avenant au contrat a été signé en date du 18 septembre 2010 afin de proroger l'échéance de la convention de prêt d'une année supplémentaire, aux mêmes conditions.

4.3 Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	31-12-2010 12 mois	31-12-2009 12 mois
Clients	4 860	10 268
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	63	1 113
Charges constatées d'avance	59	74
Dettes d'exploitation	-2 838	- 1 492
Produits constatés d'avance	-59	- 6 628
Besoin en fonds de roulement	2 085	3 335
Variation du besoin en Fonds de Roulement	-1 250	4 480

En milliers d'euros	31-12-2010 12 mois	31-12-2009 12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	21 050	29 231
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	1 250	-4 480
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	22 300	24 751
Acquisition / cession d'immobilisation	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
<i>Dividendes 2009</i>	0	0
<i>Acompte sur dividende 2009</i>	0	0
<i>Variation compte courant entreprises liées (Prêt TESTA)</i>	-22 090	-25 112
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-22 090	-25 112
<u>Variation de la trésorerie</u> : (clôture – ouverture)		
Trésorerie à l'ouverture	210	- 361
Trésorerie à la clôture	880	1 241
	1 090	880

4.4 Autres informations

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice 2010.

Actions propres détenues

Au 31 décembre 2010, la société TESFRAN détenait 16.039 actions propres, cotant 12,30 € par action pour un montant total de 197.279,70 euros. Les mouvements cumulés mensuels se présentent ainsi :

	Q1	Q2	Q3	Q4
Titres achetés	184	190	131	48
Prix	10,749	10,910	11,113	11,381
Montant Total	1 977,84	2 072,95	1 455,86	546,31
Titres Vendus	154	27	90	537
Prix	10,815	11,106	10,882	11,600
Montant Total	1 665,44	299,87	979,36	6 229,28

Prix de revient moyen : 17.2556020688 euros.

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

Au 31 décembre 2010, la Société Tesfran détenait 31,192 BAREP CT représentant la somme de 559.778,31 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 560.491,98 euros.

4.5 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 500 millions d'euros (hors droits de mutation et frais) au 31 décembre 2010 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 (hors droits de mutation et frais) 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 2010 sur la base de l'activité au 31 décembre 2010 à 670.303 K€ selon la méthodologie suivante :

+« juste valeur » de l'actif :	500.000 K€
+ Insuffisance en fonds de roulement :	+ 2 085 K€
+ Prêt accordé à Testa + intérêts associés	+167.202 K€
+ Trésorerie nette de clôture (après dépréciation des titres auto détenus)	+ 1016 K€
- Fiscalité latente :	0 K€
Total :	670 303 K€

- La "juste valeur" de l'actif retenue est la valeur vénale de l'actif, c'est-à-dire une valeur de l'immeuble hors droits et frais de mutation.
- Le besoin en fonds de roulement a été calculé par référence aux informations des comptes annuels au 31 décembre 2010 établis selon les normes comptables françaises.
- Le taux retenu pour le calcul de la fiscalité latente est le taux de droit commun
- Le besoin en fonds de roulement a été calculé par référence aux informations des comptes annuels au 31 décembre 2010 établis selon les normes comptables françaises.

5. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 font apparaître un bénéfice comptable de vingt millions deux cent soixante dix sept mille six cent soixante euros et soixante quatorze centimes (20.277.660,74 €).

Le Conseil propose à l'assemblée générale des actionnaires, d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010, de la façon suivante :

Report à nouveau : 19.758.992,28 euros

Réserve légale : 25.933,42 euros

Réserve facultative : 492.735,04 euros

Au cours des trois précédents exercices, les dividendes versés ont été les suivants :

- exercice clos le 31 décembre 2009 : 0 €
- exercice clos le 31 décembre 2008 : 0 €
- exercice clos au 31 décembre 2007 : 20.357.507 €

6. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes ont procédé aux contrôles et vérifications prévues par la loi. Leur opinion sur les comptes annuels est consignée dans leur rapport général.

6.1 Commissaire aux comptes titulaire

Ernst & Young Audit

41, rue Ybry - 92576 Neuilly-sur-Seine Cedex

représenté par Monsieur Henri Pierre Navas,

entré en fonction lors de l'assemblée générale du 21 mars 2006 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

6.2 Commissaire aux comptes suppléant

AUDITEX SA

Faubourg de l'Arche,

11 allée de l'Arche

92400 Courbevoie

entré en fonction lors de l'assemblée générale du 21 mars 2006 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

6.3 Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Les mandats de ERNST & YOUNG AUDIT SA, représentée par Monsieur Henri Pierre Navas, commissaire aux comptes titulaire, et de AUDITEX SA, commissaire aux comptes suppléant, arrivant à expiration, il sera proposé à l'assemblée générale de la Société de renouveler les mandats des commissaires aux comptes pour une période de six (6) exercices, soit pour une durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

6.2 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par la société au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2010

(Milliers d'Euros)		<u>Ernst&Young</u>	
Audit :		31 décembre 2009	31 décembre 2010
	-Commissariat aux comptes, examen des comptes individuels	116	117
	-Missions accessoires d'audit	0	0
Total audit		116	117
Autres		0	

Testa Inmuebles en Renta a versé à la Société Ernst & Young Espagne la somme de 167 milliers d'euros.

7. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les Commissaires aux comptes vous présenteront leur rapport spécial sur les opérations visées par les dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce afférentes à l'exercice écoulé.

Le Conseil rappelle qu'une nouvelle convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce a été conclue pendant l'exercice clos le 31 décembre 2010. La convention de crédit conclue en date du 18 septembre 2007 entre la Société, en qualité de prêteur, et la société Testa Inmuebles en Renta, en qualité d'emprunteur, aux termes de laquelle la Société a octroyé un crédit renouvelable d'un montant total maximum de quatre vingt millions d'euros (80.000.000€) à la société Testa Inmuebles en Renta a fait l'objet(i) le 10 septembre 2008, d'une première prorogation jusqu'à la date du 18 septembre 2009, et d'un avenant aux termes duquel le montant total maximum en principal du crédit a été porté de quatre vingt millions d'euros (80.000.000€) à cent quarante millions d'euros (140.000.000€), (ii) puis d'une prorogation, le 3 août 2009, d'une durée d'un (1) an, jusqu'à la date du 18 septembre 2010 et (iii) d'une prorogation le 18 septembre 2010, pour une nouvelle durée d'un (1) an jusqu'à la date du 18 septembre 2011, ladite prorogation ayant été documentée aux termes d'un avenant de renouvellement dont la signature a été approuvée par le Conseil d'administration de la Société lors de la réunion du 18 septembre 2010.

8. ADMINISTRATION – DIRECTION GENERALE ET CONTROLE DE LA SOCIETE

8.1 Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

8.1.1 Liste des mandats et des fonctions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons la liste des principaux mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux au 31 décembre 2010 :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société
Luis Fernando del Rivero Asensio 62 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Président du Conseil d'administration 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006)	Président du Conseil d'administration et membre du comité exécutif de Sacyr Vallehermoso Directeur exécutif de Sacyr Vallehermoso Administrateur de Testa Inmuebles en Renta
Javier Zarrabeitia Unzueta 57 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006) Directeur Général 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006)	Directeur Général de Testa Inmuebles en Renta
Daniel Loureda Lopez 38 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 29 avril 2009) (nommé en qualité de Directeur Général Délégué en date du 29 avril 2010)	Conseiller délégué de Testa Inmuebles en Renta
Santiago del Pino Aguilera 44 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006) Directeur Général Délégué 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006)	Directeur Juridique de Sacyr Vallehermoso

Fernando Rodriguez-Avial 60 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006)	Président de Testa Inmuebles en Renta
--	---	--

8.1.2 *Démission et nomination de directeurs généraux délégués*

Lors d'une réunion en date du 29 avril 2010, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Luis Da Silva Santos en qualité de Directeur Général Délégué de la Société, ladite démission ayant pris effet à compter de l'assemblée générale annuelle de la Société du 18 juin 2010, et a procédé à la nomination de Monsieur Daniel Loureda Lopez, en qualité de Directeur Général Délégué de la Société.

8.2 **Direction générale de la société**

Au 31 décembre 2010, la Société est dirigée par les personnes suivantes:

- Javier Zarrabeitia Unzueta, Directeur Général ;
- Santiago Del Pino Aguilera, Directeur Général Délégué ; et
- Daniel Loureda Lopez, Directeur Général Délégué.

8.3 **Rémunération des mandataires sociaux**

8.3.1 *Adhésion aux recommandations MEDEF- AFEP du 6 octobre 2008 sur la rémunération des mandataires sociaux de sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé*

Le Conseil d'administration a pris connaissance des « Recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé » publiées par l'AFEP et le MEDEF le 6 octobre 2008.

Le Conseil a constaté que plusieurs de ces recommandations étaient déjà mises en œuvre au sein de la Société et, considérant qu'elles s'inscrivent dans sa démarche de gouvernement d'entreprise a décidé d'y adhérer.

En conséquence, le code Medef-Afep ainsi modifié est celui auquel se réfère la Société.

8.3.2 *Rémunérations versées au titre des mandats exercés au sein de la Société*

Aucune rémunération ni jeton de présence n'ont été versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Aucun avantage n'a été consenti au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

8.3.3 *Rémunérations versées au titre des mandats exercés au sein des sociétés Sacyr Vallehermoso et Testa Inmuebles en Renta*

- Rémunérations versées au sein de la société Sacyr Vallehermoso

La rémunération des membres du conseil d'administration de Sacyr Vallehermoso pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 a été décidée par le conseil d'administration de Sacyr Vallerhermoso, et est fondée sur un rapport émis par le comité des nominations et des rémunérations.

Les montants sont les suivants :

- administrateur : 66.000 euros brut par an ;
- membre du Comité exécutif : 18.333,33 euros brut par an ;

- membre du Comité d'audit ou du comité des nominations et des rémunérations : 22.000 euros brut par an.

MONTANT BRUT DES REMUNERATIONS VERSEES AU TITRE DES MANDATS EXERCES AU SEIN DE SACYR VALLEHERMOSO (EUROS)					
NOM	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITE EXECUTIF	COMITE D'AUDIT	COMITE DES NOMINATIONS ET DES REMUNERATIONS	TOTAL
Monsieur Luis Fernando del Rivero Asensio	66.000	18.333,33	0	0	84.333,33€

En outre, il a été octroyé :

- à Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio, une rémunération annuelle fixe totale de 2.716.628,44euros, en rémunération de ses fonctions de directeur exécutif,
- à Monsieur Santiago del Pino, une rémunération annuelle de 173.742,78 euros en rémunération de ses fonctions de directeur juridique soit 125.421,94 euros pour la partie fixe et 48.320,84 euros pour la partie variable.
- Rémunérations versées au sein de la société Testa Inmuebles en Renta

Les montants des rémunérations versées au titre des mandats exercés au sein de la société Testa Inmuebles en Renta sont les suivants :

MONTANT BRUT DES REMUNERATIONS VERSEES AU TITRE DES MANDATS EXERCES AU SEIN DE TESTA INMUEBLES EN RENTA (EUROS)					
NOM	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITE EXECUTIF	COMITE D'AUDIT	COMITE DES NOMINATIONS ET DES REMUNERATIONS	TOTAL
Monsieur Luis Fernando del Rivero Asensio	0	0	0	0	0
Monsieur Fernando Rodriguez Avial - Llardent	0	0	0	0	0
Monsieur Daniel Loureda Lopez	0	0	0	0	0

Il est octroyé à :

- Monsieur Fernando Rodriguez Avial une rémunération annuelle totale de 471.384,08 euros (soit 281.928,08 euros pour la partie fixe, et de 189.456,00 euros, pour la partie variable), en sa qualité de Président.
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta une rémunération annuelle totale de 218.230,73 euros soit 152.286,12 euros pour la partie fixe et 65.944,61 euros pour la partie variable ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez une rémunération annuelle totale de 250.158,00 euros soit 163.129,00 euros pour la partie fixe et 87.029,00 euros pour la partie variable, en sa qualité de Directeur Général.

10. TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Etabli en euros				
Nature des indications	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice
	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Capital en fin d'exercice				
Capital social	667 000 000	667 000 000	667 000 000	667 000 000
Nombre des actions ordinaires existantes	33 350 000	33 350 000	33 350 000	33 350 000
Nombre des actions à dividendes prioritaire existante				
Nombre maximal d'actions futures à créer				
- Par conversion d'obligations				
- Par exercice des droits de souscription				
Opération et résultats de l'exercice				
Chiffre d'affaires hors taxes	31 772 838	33 848 187	30 622 544	30 485 289
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	32 909 044	34 185 480	29 970 648	27 423 895
Impôts sur les bénéfices	1 384 701	1 801 320	744 433	7 146 235
Participation des salariés dûe au titre de l'exercice				
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	21 429 474	- 33 451 949	13 692 957	20 277 660
Résultat distribué	20 357 507	0	0	0
Résultat par action				
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotation aux amortissements et provisions	0.9452	0.9680	0.8765	0,8223

Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	0.6425	- 1.0030	0.4106	0,6080
Dividendes attribués à chaque action	0,6104	0		
Personnel				
Effectif moyen des salariés empl. Pendant l'exercice	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	0	0	0	0

11. INFORMATIONS DIVERSES

11.1 Situation d'endettement

Au 31 décembre 2010, les dettes d'exploitation sont ainsi constituées : dettes fournisseurs pour 160 k€ et dettes fiscales et sociales pour 2.678 k€. Toutes ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

Les dettes fournisseurs sont réparties comme suit :

- factures à payer, à concurrence d'un montant de 76.289 €, soit :
 - Montant total des factures à échéance de plus de 30 jours : 76.289 € ;
- factures non parvenues, à concurrence d'un montant de 83.720€.

11.2 Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice clos le 31 décembre 2010 est nulle.

11.3 Prises de participation et de contrôle

Aucune participation ou prise de contrôle par la Société dans une autre société n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

11.4 Répartition du capital social

Conformément à l'article L.233-13 du Code de commerce, la répartition du capital de la Société s'établit comme suit:

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.068.382	99.15%
Flottant	281.618	0.84%
Total	33 350 000	100 %

11.5 Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code de commerce :

Néant.

11.6 Participation directe ou indirecte dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce :

Néant.

11.7 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci :

Néant.

11.8 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier :

Néant.

11.9 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :

Néant.

11.10 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société :

Les statuts stipulent qu'en cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

Les modifications directes ou indirectes des statuts sont décidées ou autorisées par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires de la Société.

11.11 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société :

Néant.

11.12 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou du directoire ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique :

Néant.

11.13 Délégation de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 :

Aucune délégation de compétence ou délégation de pouvoirs n'a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

11.14 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 31 Mars 2021.

Dépôt de garantie

En exécution du Bail, le Locataire a remis un cautionnement bancaire solidaire délivré par la Société Générale valable jusqu'au 1^{er} avril 2015 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.

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 notamment celles des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, de l'article 451-3 du Code Monétaire et Financier, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, des instructions AMF n°2005-06 et n°2005-07 en date du 22 février 2005 et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 et du 1er octobre 2008 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

Le contrat est également conforme à la charte de déontologie AMAFI du 23 septembre 2008 reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

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

- (i) 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 ;
- (ii) 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.

11.15 Consolidation

La société TESFRAN ne détenant pas de filiales n'établit pas de comptes consolidés.

Les comptes de la société au 31 décembre 2010 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Immeubles en Renta.

11.16 Opérations des dirigeants sur les titres de la Société :

Au 31 décembre 2010, chaque administrateur de la Société détient respectivement 100 actions de la Société.

11.17 Activités en matière de recherche et développement

Néant.

11.18 Montant global de certaines charges non déductibles fiscalement

Néant.

11.19 Risques de la Société :

Les risques auxquels la Société est confrontée sont notamment les suivants:

- Risques liés à l'activité de la Société:
 - risques liés au marché: risques de variations du marché immobilier, risques liés à l'environnement économique et au niveau des taux d'intérêt ;
 - risques liés à l'exploitation: caractère récent des activités, risque de dépendance à l'égard de certains locataires, risques liés à la concentration sectorielle du patrimoine de la Société, risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les

sous-traitants, risques liés à la réglementation des baux, risques liés à l'augmentation des primes d'assurance et risques liés à l'insuffisance de couverture des risques d'exploitation ;

- risques liés aux actifs: dépendance due à la situation du bien immobilier exploité, risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société, risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société, risques liés à l'environnement concurrentiel, risques liés à l'estimation de la valeur des actifs risques liés aux contraintes du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte de bénéfice de ce statut, risques liés à la réglementation applicable, risques environnementaux et risques liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, installations classées).

- Risques liés à la Société :

- risques liés aux actions de la Société: risques liés à l'importance des relations entre le groupe Sacyr Vallehermoso et Testa ;
- risques liés au niveau d'endettement de la Société: risques liés à l'importance de ses fonds propres, risque de liquidité, risque lié à la présentation de ses comptes ;
- risque lié à la détention de la Société par Testa Inmuebles en Renta ;

- Risque lié à l'admission des actions de la Société sur un marché réglementé

Le cours des actions de la Société pourrait être volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que:

- des variations des résultats financiers de la Société ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;
- des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels clés de la Société ;
- l'annonce par la Société d'opérations de croissance externe ;
- la réalisation du plan à moyen terme de la Société.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont parfois été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des actions de la Société.

11.20 Impact social et environnemental :

La Société ne disposant d'aucun effectif salarié, la description de l'impact social n'est pas applicable.

Au plan environnemental, la Société exerce une activité de détention en vue de leur location d'actifs immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société n'a pas entrepris de travaux ou de construction ou de rénovation d'immeuble pouvant avoir un impact environnemental. Dans cette mesure, son activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L225-102-1 du code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau, matière premières, énergie, rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour

risque en matière environnementale).

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, plomb, installations classées, etc...) dans la gestion et l'exploitation de ses patrimoines immobiliers tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires.

La Société est toutefois soumise au respect des normes applicables.

12. PERSPECTIVES POUR 2011

A la suite de la renégociation du bail avec Technip en 2009, la Société continuera de gérer et d'optimiser l'exploitation de l'immeuble.

Par ailleurs, les actions de la Société sont visées par une offre publique de retrait (sans retrait obligatoire) déposée par l'actionnaire majoritaire de la Société, Testa Immuebles en Renta (**l'Offre**). Dans ce cadre, la Société a mandaté le 4 mars 2011, en application des articles 261-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, le cabinet Détruyat & Associés en tant qu'expert indépendant aux fins d'apprécier les conditions financières de l'Offre et le Conseil d'administration a, au cours de sa séance du 27 avril 2011, émis un avis favorable sur ce projet d'Offre.

Il est rappelé qu'il n'est pas envisagé que les actions de la Société soient retirées de la cotation, quelle que soit l'issue de l'Offre.

13. MARCHE

Après s'être écroulé depuis les deux dernières années, l'investissement en immobilier d'entreprise a enfin connu une légère reprise en 2010 sur l'ensemble de notre territoire.

Cette reprise d'activité a principalement concerné les cessions d'immeubles de bureaux neufs ou à restructurer. Les investissements en locaux d'activité et entrepôts attendent toujours une reprise du marché.

Des taux d'intérêts très bas en 2010, une éclaircie dans notre paysage économique et le faible rendement des placements financiers ont permis un début de reprise de l'investissement tertiaire sur notre territoire.

Les ventes de bureaux en blanc sont malgré tout restées très difficiles malgré de coûteuses garanties locatives. La recherche d'actifs immobiliers sécurisés par des baux fermes de longue durée ainsi que la qualité de la signature du preneur sont restées la priorité 2010 pour les investisseurs. La qualité de l'immeuble et de son environnement sont aussi des éléments très étudiés lors de la prise de décision de l'acquéreur. La demande d'investisseurs privés locaux et régionaux a soutenu le marché de l'année 2010 ce qui, avec les faibles taux d'intérêts, a entraîné une légère baisse des taux de rendements souhaités par les vendeurs.

Les perspectives pour 2011:

Si les résultats de notre économie nationale s'améliorent, le dynamisme de développement économique et démographique de notre territoire devrait permettre le retour des investisseurs tertiaires sur notre marché de bureaux et locaux d'activités.

Malgré tout, la prudence demeure en raison de nos prévisions économiques et les investisseurs ou propriétaires bailleurs sont de plus en plus sélectifs dans leurs investissements. La qualité de l'immobilier, de son environnement et de la signature du preneur demeurent essentiels dans la prise

de décision de l'investisseur. Les taux de rendement devraient donc, après la petite baisse de l'année 2010, se stabiliser en 2011.

La mise sur le marché d'immeubles de seconde main à restructurer, à rénover ou a relooker ne trouvant pas de preneurs locatifs risquent d'être la nouveauté et l'accélérateur de transactions des investisseurs occupants ou bailleurs sur les années futures, à condition d'adapter les valorisations du marché en tenant compte des exigences financières résultant des travaux.

Ce marché de la deuxième main pourra être une opportunité pour les utilisateurs de locaux ou pour les propriétaires bailleurs avertis.

14. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

14.1 Responsable du Rapport Financier Annuel

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta

14.2 Attestation afférente au Rapport Financier Annuel

"J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée".

* * *

TESFRAN

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

Comptes annuels au 31 décembre 2010

ANNEXES

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Bilan actif	31-12-2010	31-12-2009
	12 mois	12 mois
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	500 000	500 000
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	500 000	500 000
Créances clients	4 860	10 268
Autres créances d'exploitation	167 265	146 224
Disponibilités	1 090	880
Provision pour dépréciation des titres	-74	-128
Total actif circulant	173 141	157 244
Charges constatées d'avance	59	74
TOTAL ACTIF	673 200	657 319

Bilan Passif	31-12-2010	31-12-2009
	12 mois	12 mois
Capital social	667 000	667 000
Prime d'émission	0	0
Réserve légale	1 446	1 446
Réserve facultative	1	1
Acompte sur dividendes	0	0
Report à nouveau	-19 759	-33 452
Résultat de l'exercice	20 278	13 693
Provisions réglementées	1 337	512
Capitaux propres	670 303	649 200
Provision pour risques et charges	0	0
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	160	158
Dettes fiscales et sociales	2 678	1 334
Dettes diverses	0	0
Produits constatés d'avance	59	6 628
TOTAL PASSIF	673 200	657 319

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

Compte de résultat	31-12-2010 12 mois	31-12-2009 12 mois
Chiffre d'affaires	30 485	30 623
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	9 270	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	39 755	30 623
Autres achats et charges externes	(1 012)	(1 169)
Impôts et taxes	(1 681)	(1 747)
Charges de personnel		
Dotations aux provisions et aux amortissements	(9 270)	(9 583)
Dotations aux provisions	0	(5 417)
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(11 963)	(17 916)
Résultat d'exploitation	27 792	12 706
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	2 443	2 264
Charges financières	(49)	(27)
Résultat financier	2 394	2 237
Produits exceptionnels	3	5
Charges exceptionnelles	(825)	(511)
Résultat exceptionnel	(822)	(506)
Impôts sur les bénéfices	(9 087)	(744)
Résultat net	20 278	13 693

I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

A- Comparabilité des exercices

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

La société Tesfran a clôturé l'exercice précédent le 31 décembre 2009.

B- Évènements significatifs de l'exercice

Régime SIIC

La Société a opté, en 2006, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées ("régime SIIC") lequel prévoit notamment l'exonération d'impôts sur les sociétés au titre des revenus résultant de la location d'immeubles ou droits réels assimilés et plus-values résultant de la cession d'immeubles, ou de certains droits réels ou titres.

Le bénéfice de ce régime fiscal est toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations.

Depuis le 1er janvier 2010, en ce qui concerne les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1er janvier 2007, à l'instar de la Société, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaire agissant de concert doit être inférieure à 60% du capital social et des droits de vote de la société soumise au régime, le non-respect de cette condition entraînant la suspension du régime d'exonération.

A ce jour, Testa Immuebles en Renta, actionnaire majoritaire de la Société, détient plus de 60% du capital et des droits de vote de la Société. De ce fait, la Société était entrée dans une phase de suspension temporaire du régime.

A la date du 31 décembre 2010, la société est sortie définitivement du champ d'application du régime SIIC. Elle n'a donc pas bénéficié du régime de faveur au titre de 2010, ce qui a affecté son imposition.

La charge d'impôt de 2010 s'est élevée à 9 087 K€ en 2010 contre 744 K€ en 2009 (hors impact de la sortie du régime SIIC). Il est à noter que les impacts de la sortie de régime SIIC ont été estimés par le management de Tesfran à 1 941 K€. Cette charge a été comptabilisée à fin décembre 2010.

Provision pour dépréciation :

Au 31 décembre 2010, CBRE a procédé à une mission d'évaluation sur la tour ADRIA

L'immeuble a été évalué à 500 000 000 €

Une reprise de dépréciation d'un montant de 9 269 849 euros a été constatée.

La dépréciation déjà comptabilisée au titre de l'exercice 2009 portait le montant à 61 056 833

La reprise ramène la provision au bilan à 51 786 984€

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 suivantes (hors frais d'acquisition):

- Terrains : 57% de l'ensemble immobilier
- Constructions : 43% 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 CBRE.

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

Les durées résiduelles d'amortissement appliquées à la société au 31 décembre 2010 sont les suivantes :

- Gros œuvres amortis sur 62 ans linéairement
- Façade amortie sur 22 ans linéairement
- Installations techniques amorties sur 12 ans linéairement
- Agencements amortis sur 7 ans linéairement

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

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 2010, une provision pour dépréciation des titres a été constituée à K€74

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.

D- Chiffre d'affaires

Suite à la renégociation du bail, les loyers perçus par Tesfran depuis le 1^{er} avril 2009 sont linéarisés sur la période du bail.

NOTES SUR LE BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31-12-2009	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	31-12-2010
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	8 603	0	1 992	10 595
- Façades	5 059	0	1 167	6 226
- IGT	11 195	0	2 754	13 949
- Agencements	12 577	0	3 356	15 933
Total amortissements	37 434	0	9 269	46 703
Construction :				
- Structure	148 326	0	0	146 334
- Façades	31 222	0	0	30 055
- IGT	37 180	0	0	34 426
- Agencements	23 704	0	0	20 348
Provision pour dépréciation immeuble	61 057	(9 269)	0	51 788
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	500 000	(9 269)	9 269	500 000

Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Clients	4 860	10 268
Clients, factures à établir	0	0
Total	4 860	10 268

Autres créances d'exploitation

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Taxe sur la valeur ajoutée	56	48
Fournisseurs débiteurs	0	0
Groupe et associés	167 202	145 111
Débiteur divers (notaire)	7	8
Etat IS	0	1 057
Valeur brute des autres créances	167 265	146 224
Total des dépréciations	0	0
Valeur nette des autres créances	167 265	146 224

Disponibilités

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Société Générale	235	179
Banco Sabadell	0	0
BAREP	560	395
Compte liquidité	295	306
Total des dépréciations	(74)	(128)
Total	1 016	752

Compte de régularisations

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Charges constatées d'avance	59	74
Total	59	74

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

Capitaux propres

Au 31 décembre 2009, 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	Réserve légale	Réserve facultative	RAN antérieur	Résultat	Amort Drogatoires	Capitaux propres
Capitaux propres au 31-12-2009	667 000	1 446	1	(33 452)	13 693	512	649 200
Affectation du résultat 2009				13 693	-13 693		0
Résultat exercice 2010					20 278		20 278
Amortissements dérogatoires						825	825
Capitaux propres au 31-12-2010	667 000	1 446	1	(19 759)	20 278	1 337	670 303

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 18 Juin 2010 de TESFRAN relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 le résultat a été affecté entièrement en report à nouveau.

Au 31 décembre 2010, 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 31-12-2009	667 000	33 350 000	20
Capital social au 31-12-2010	667 000	33 350 000	20

Au 31 décembre 2010, la répartition du capital social est la suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.068.382	99.15%
Flottant	281.618	0.85%
Total	33 350 000	100 %

Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
- Fournisseurs et comptes rattachés	160	158
- Dettes fiscales et sociales	2 678	1 334
- Autres dettes	0	0
Total	2 838	1 492

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

Compte de régularisations

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Produits constatés d'avance	59	6 628
Total	59	6 628

Les produits comptabilisés en « produits constatés d'avance » sont des produits d'exploitation.

Actifs et passifs concernant les entreprises liées

Un contrat de prestation de services a été conclu avec la société TESTA Immuebles en Renta avec 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 2010, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immuebles en Renta s'élève à 260 milliers d'euros.

Prorogation de la convention de crédit :

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 €

Un nouvel avenant au contrat a été signé en date du 18 Septembre 2009. Ce dernier porte le montant maximum en principal à 170 000 000€

La rémunération du crédit a été modifiée de la façon suivante : l'encours du crédit renouvelable est désormais producteur d'intérêt à un taux annuel égal à 1.5%.

La date de paiement d'intérêt est désormais le 18 Septembre de chaque année.

Au 31 décembre 2010, ce prêt a généré un produit financier de 2 332 166.68€ et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 701 750.01€

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

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires dégagé durant l'exercice s'élève à 30 485 milliers d'euros

En milliers d'euros	Au 31-12-2010 12 mois	Au 31-12-2009 12 mois
- Loyers	28 428	28 429
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 057	2 194
Total	30 485	30 623

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31-12-2010 12 mois	Au 31-12-2009 12 mois
- Autres achats et charges externes	1 012	1 169
- Impôts, taxes et versements assimilés	1 681	1 747
- Dotation aux amortissements et provisions	0	15 000
Total des charges d'exploitation	2 693	17 916

Les autres achats et charges externes sont principalement composés des honoraires juridiques, des honoraires comptables, des charges récupérables et enfin des managements fees versés à la société TESTA.

La société n'a pas d'effectif au 31 décembre 2010 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31-12-2010 12 mois	Au 31-12-2009 12 mois
- Produits de participations	0	0
- Produits, reprises financières et intérêts assimilés	2 443	2 264
Total des produits financiers	2 443	2 264
Intérêts et charges assimilées	(8)	0
Provisions dépréciation	(41)	(27)
Total des charges financières	(49)	(27)
RESULTAT FINANCIER	2 394	2 237

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	Au 31-12-2010 12 mois	Au 31-12-2009 12 mois
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3	5
Total des produits exceptionnels	3	5
Dotation aux amortissements dérogatoires	(825)	(512)
Autres charges exceptionnelles	0	0
Total des charges exceptionnelles	(825)	(512)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(822)	(507)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice 2010.

Évènements post-clôture

Début 2011, La Société Testa Immeubles en Renta, SA actionnaire majoritaires de Tesfran, SA a informé l'AMF de son intention de lancer une offre publique de retrait (OPR) sur les actions Tesfran, SA.

Cette offre publique de retrait ne sera pas suivie du retrait obligatoire des minoritaires et les actions de Tesfran, SA resteront cotées à l'issue de l'offre, quel qu'en soit le résultat.

Dans l'attente des modalités de l'OPR, la société a demandé et obtenu au 25/03/2011 la suspension de la cotation de ses actions.

État des produits à recevoir

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Créances clients et comptes rattachés	4 860	10 268
Autres créances	0	0
Total	4 860	10 268

État des charges à payer

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	160	158
Autres dettes	0	0
	160	158

Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	Au 31-12-2010	Au 31-12-2009
- Loyers	28 429	28 429
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 056	2 194
Total	30 485	30 623

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

En euros.

Détail de l'impôt sur le résultat courant	Base	Taux	Impôt
1- Résultat d'exploitation	27 791 590	33,33%	9 263 864
<u>Réintégration :</u>			
Organic 2010	48 776	33,33%	16 259
Supplément IS / bénéfices distribuables	732 274	33,33%	244 091
<u>Déduction :</u>			
Reprise sur provision pour dépréciation	(9 269 849)	33,33%	(3 089 950)
Organic 2009	(48 996)	33,33%	(16 332)
<i>Sous Total exploitation</i>	19 253 795	33,33%	6 417 932
2- Résultat financier	2 394 590	33,33%	798 197
<u>Réintégration :</u>			
Produits financier latent 2010	704	33,33%	235
<u>Déduction :</u>			
Produits financier latent 2009	(366)	33,33%	(122)
<i>Sous Total financier</i>	2 394 928	33,33%	798 309
3- Résultat exceptionnel	(821 770)	33,33%	(920 761)
<i>Sous Total exceptionnel</i>	(821 770)	33,33%	(273 923)
<i>Contribution additionnelle</i>			203 917
Total impôt sur les sociétés			7 146 235
Charge IS relative à la sortie du régime SIIC			1 940 513
Total charge d'IS			9 086 748

État des créances et dettes au 31 décembre 2010

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	4 859 645	4 859 645	
Taxe sur la valeur ajoutée	55 924	55 924	
Débiteurs divers	7 500	7 500	
Groupe et associés	167 201 750	167 201 750	
Etat Impôt sur les Bénéfices			
Charges constatées d'avance	59 365	59 365	
Total	172 184 334	172 184 184	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	160 010	160 010		
Etat – Impôt et Taxe	48 776	48 776		
Taxe sur la valeur ajoutée	410	410		
Etat Impôt sur les Bénéfices	2 629 629	2 629 629		
Autres dettes	0	0		
Produits constatés d'avance	59 365	59 365		
Total	2 898 190	2 898 190	0	0

Actions propres détenues

Au 31 décembre 2010, la S.A. TESFRAN détenait 16 039 actions propres, cotant 12,30 € par action pour un montant total de 197 279.70 euros. Les mouvements cumulés trimestriels se présentent ainsi :

	Q1	Q2	Q3	Q4
Titres achetés	184	190	131	48
Prix	10,749	10,910	11,113	11,381
Montant Total	1 977,84	2 072,95	1 455,86	546,31
Titres Vendus	154	27	90	537
Prix	10,815	11,106	10,882	11,600
Montant Total	1 665,44	299,87	979,36	6 229,28

Prix de revient moyen : 17.2556020688 euros.

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

Au 31 décembre 2010, la Société Tesfran détenait 31,192 BAREP CT représentant la somme de 559 778.31 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 560 491.98 euros.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	31-12-2010 12 mois	31-12-2009 12 mois
Clients	4 860	10 268
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	63	1 113
Charges constatées d'avance	59	74
Dettes d'exploitation	-2 838	- 1 492
Produits constatés d'avance	<u>-59</u>	<u>- 6 628</u>
Besoin en fonds de roulement	2 085	3 335
Variation du besoin en Fonds de Roulement	-1 250	4 480

En milliers d'euros	31-12-2010 12 mois	31-12-2009 12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	21 050	29 231
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	1 250	-4 480
Flux net de trésorerie généré par l'activité	22 300	24 751
Acquisition / cession d'immobilisation	0	0
<u>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</u>	0	0
Dividendes 2009	0	0
Acompte sur dividende 2009	0	0
Variation compte courant entreprises liées (Prêt TESTA)	-22 090	-25 112
<u>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</u>	-22 090	-25 112
<u>Variation de la trésorerie</u> : (clôture – ouverture)	210	- 361
Trésorerie à l'ouverture	880	1 241
Trésorerie à la clôture	1090	880

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 500 millions d'euros (hors droits de mutation et frais) au 31 décembre 2010 sur la base d'une expertise 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 (hors droits de mutation et frais) 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 2010 sur la base de l'activité au 31 décembre 2010 à 670 303 K€ selon la méthodologie suivante :

+ « juste valeur » de l'actif :	500.000 K€
+ Insuffisance en fonds de roulement :	+ 2 085 K€
+ Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	+ 167 202 K€
+ Trésorerie de clôture	
(après dépréciation des titres auto détenus)	+ 1 016 K€
- Fiscalité latente :	0 K€
Total :	670 303 K€

- La "juste valeur" de l'actif retenue est la valeur vénale de l'actif, c'est-à-dire une valeur de l'immeuble hors droit et frais de mutation.
- Le besoin en fonds de roulement a été calculé par référence aux informations des comptes annuels au 31 décembre 2010 établis selon les normes comptables françaises.
- Le taux retenu pour le calcul de la fiscalité latente est le taux de droit commun (33.33%)

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 31 Mars 2021.

Dépôt de garantie

En exécution du Bail, le Locataire a remis un cautionnement bancaire solidaire délivré par la Société Générale valable jusqu'au 1er avril 2015 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.

Indexation

Les loyers sont à paliers fixes pour la période allant de 2009 à 2012 et ne sont donc pas soumis à indexation pendant ces périodes.

A compter du 01/01/2013, l'indexation est appliquée sur un loyer de référence de 29 000 000€ et calculée en fonction de la variation entre l'indice de référence, fixé conventionnellement au 2ème trimestre 2011 et l'indice du 2ème trimestre 2012.

A compter du 01/01/2014, le loyer est indexé chaque année au 1er janvier en prenant pour base l'année écoulée et pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer ; pour indice de comparaison : l'indice du même trimestre de l'année suivante.

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 2010 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Immeubles en Renta.