



Paris, le 29 août 2011

Madame, Monsieur,

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

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

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta

A handwritten signature in green ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line that extends to the right and then curves upwards.

Directeur Général

Tesfran 12, rue Notre Dame des Victoires 75002 Paris
S.A. au capital de 667.000.000 euros – 392 435 533 RCS Paris

Tesfran

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2011

**Rapport du commissaire aux comptes
sur l'information financière semestrielle**

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2011

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels de la société Tesfran, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de la société.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels.

Paris-La Défense, le 29 août 2011

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P Bourgeois', with a stylized flourish at the end.

Pierre Bourgeois

TESFRAN

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

Comptes annuels au 30 JUIN 2011

ANNEXES

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Bilan actif	30-06-2011	31-12-2010
	6 mois	12 mois
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	495 403	500 000
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	495 403	500 000
Créances clients	5 957	4 860
Autres créances d'exploitation	172 027	167 265
Disponibilités	4 882	1 090
Provision pour dépréciation des titres	0	-74
Total actif circulant	182 866	173 141
Charges constatées d'avance	575	59
TOTAL ACTIF	678 844	673 200

Bilan Passif	30-06-2011	31-12-2010
	6 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	519	-19 759
Résultat de l'exercice	6 685	20 278
Provisions réglementées	1 746	1 337
Capitaux propres	677 397	670 303
Provision pour risques et charges	0	0
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	827	160
Dettes fiscales et sociales	53	2 678
Dettes diverses	0	0
Produits constatés d'avance	567	59
TOTAL PASSIF	678 844	673 200

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

Compte de résultat	30-06-2011 6 mois	30-06-2010 6 mois
Chiffre d'affaires	15 362	15 249
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	0	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	15 362	15 249
Autres achats et charges externes	(603)	(456)
Impôts et taxes	(1 028)	(834)
Charges de personnel	0	0
Dotations aux provisions et aux amortissements	(4 597)	(4 597)
Dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(6 228)	(5 887)
Résultat d'exploitation	9 134	9 362
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	1 372	1 161
Charges financières	(11)	(33)
Résultat financier	1 361	1 127
Produits exceptionnels	56	0
Charges exceptionnelles	(409)	(409)
Résultat exceptionnel	(353)	(409)
Impôts sur les bénéfices	(3 457)	(3 450)
Résultat net	6 685	6 630

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 2010.

B- Évènements significatifs de l'exercice

Prêt TESTA :

Le prêt consenti par la société TESTRAN à l'associé a été octroyé à sa limite au 1^{er} semestre 2011. Le montant du crédit est donc passé le 166 500 K€ à 170 000 K€ au 30 juin 2011.

Titres TESFRAN :

Le 25 mars 2011, Testa a informé l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) de son intention de lancer une offre publique de retrait sur les actions TESFRAN. Cette proposition a fait l'objet d'un dépôt de projet d'Offre le 29 avril 2011.

L'Offre vise la totalité des actions de la société non détenues directement ou indirectement par TESTA à la date du dépôt de l'Offre soit, en incluant les 16 015 actions auto-détenues, 298 157 actions TESFRAN .

Au terme de cette Offre Publique de Retrait, soit le 9 juin 2011, la société TESTA a acquis sur le marché 295 485 actions TESFRAN au prix unitaire de 20.33€ par action.

A la clôture de l'Offre, TESTA détient directement 33 347 328 actions et droits de vote TESFRAN représentant 99.99% du capital et des droits de vote de la société.

Cette vente a dégagé une plus-value de cession de 55 662€ dans les livres de la société TESFRAN.

Suite à l'offre publique de retrait précitée, le contrat de liquidité conclu avec SG securities (Paris) SAS en date du 12 juillet 2006 a été résilié.

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 30 Juin 2011 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. Les titres TESFRAN ayant été vendus au 1^{er} semestre, la provision pour dépréciation de 74 K€ a donc été reprise.

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	31-12-2010	Acquisition/ (Cession)	(Dotation)/ Reprise	30-06-2011
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	(10 595)	0	(988)	(11 583)
- Façades	(6 226)	0	(579)	(6 805)
- IGT	(13 949)	0	(1 366)	(15 315)
- Agencements	(15 933)	0	(1 664)	(17 597)
Total amortissements	(46 703)	0	(4 597)	(51 300)
Construction :				
- Structure	146 334	0	(988)	145 346
- Façades	30 055	0	(579)	29 476
- IGT	34 426	0	(1 366)	33 060
- Agencements	20 348	0	(1 664)	18 684
Valeur nette avant dépréciations	551 788	0	(4 597)	547 191
Provision pour dépréciation immeuble	(51 788)	0	0	(51 788)
Valeur nette après dépréciations et amortissements	500 000	0	(4 597)	495 403

Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Clients	886	4 860
Clients, factures à établir	5 071	0
Total	5 957	4 860

Autres créances d'exploitation

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Taxe sur la valeur ajoutée	58	56
Fournisseurs débiteurs	0	0
Groupe et associés	171 961	167 202
Débiteur divers (notaire)	8	7
Etat IS	0	0
Valeur brute des autres créances	172 027	167 265
Total des dépréciations	0	0
Valeur nette des autres créances	172 027	167 265

Disponibilités

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Société Générale	42	235
Banco Sabadell	0	0
BAREP	4 491	560
Compte liquidité	349	295
Total des dépréciations	0	(74)
Total	4 882	1 016

Compte de régularisations

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Charges constatées d'avance	575	59
Total	575	59

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

Capitaux propres

Au 30 juin 2011, 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 Dégrogoires	Capitaux propres
Capitaux propres au 31-12-2010	667 000	1 446	1	(19 759)	20 278	1 337	670 303
Affectation du résultat 2010				20 278	(20 278)		
Résultat exercice 2011					6 685		
Amortissements dérogatoires						409	
Capitaux propres au 30-06-2011	667 000	1 446	1	519	6 685	1 746	677 397

En milliers d'euros	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2010	667 000	33 350 000	20
Capital social au 30-06-2011	667 000	33 350 000	20

Au 30 juin 2011, la répartition du capital social est la suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.347.328	99.99%
Flottant	2.672	0.01%
Total	33 350 000	100 %

Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
- Fournisseurs et comptes rattachés	827	160
- Dettes fiscales et sociales	53	2 678
- Autres dettes	0	0
Total	880	2 838

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

Comptes de régularisation

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Produits constatés d'avance	567	59
Total	567	59

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 30 juin 2011, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immuebles en Renta s'élève à 140 K€.

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€. Le prêt a été octroyé à sa limite au 1^{er} semestre 2011.

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 30 juin 2011, ce prêt a généré un produit financier de 1 259 042€ et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 1 960 792€.

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

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires dégagé sur le 1^{er} semestre 2011 s'élève à 15 362 milliers d'euros

En milliers d'euros	Au 30-06-2011	Au 30-06-2010
	6 mois	6 mois
- Loyers	14 214	14 214
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 148	1 031
- Produits divers	0	3
Total	15 362	15 248

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	Au 30-06-2011	Au 30-06-2010
	6 mois	6 mois
- Autres achats et charges externes	603	456
- Impôts, taxes et versements assimilés	1 028	834
- Dotation aux amortissements et provisions	4 597	4 597
Total des charges d'exploitation	6 228	5 887

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 30 juin 2011 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	Au 30-06-2011 6 mois	Au 30-06-2010 6 mois
- Produits de VM	29	6
- Reprise provision	84	32
- Produits sur compte courant	1 259	1 122
Total des produits financiers	1 372	1 161
Intérêts et charges assimilées	(2)	(1)
Provisions dépréciation	(9)	(32)
Total des charges financières	(11)	(33)
RESULTAT FINANCIER	1 361	1 127

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	Au 30-06-2011 6 mois	Au 30-06-2010 6 mois
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
- Produits exceptionnels sur opérations de capital	56	0
Total des produits exceptionnels	56	0
Dotation aux amortissements Dérogatoires	(409)	(409)
Autres Charges Exceptionnelles	0	0
Total des charges exceptionnelles	(409)	(409)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(353)	(409)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice 2011.

Évènements post-clôture

Néant

État des produits à recevoir

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Créances clients et comptes rattachés	5 957	4 860
Autres créances	0	0
Total	5 957	4 860

État des charges à payer

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	827	160
Autres Dettes	0	0
Total	827	160

Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	Au 30-06-2011	Au 30-06-2010
- Loyers	14 214	14 214
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 148	1 031
- Produits divers	0	3
Total	15 362	15 248

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Détail de l'impôt sur le résultat courant	Base	Taux	Impôt
1- Résultat d'exploitation	9 133 532	33,33%	3 044 511
<u>Réintégration :</u> Organic 2011	24 579	33,33%	8 193
<u>Déduction :</u> Produits financiers latents Organic 2010 Plus value sur titres de participation	(704) (48 777) (55 662)	33,33% 33,33% 33,33%	(235) (16 259) (18 554)
<i>Sous Total exploitation</i>	9 052 968	33,33%	3 017 656
2- Résultat financier	1 361 650	33,33%	453 883
<u>Réintégration :</u> Produits financier latent 2011 QP frais et charges/plus value	10 710 2 783	33,33% 33,33%	3 570 928
<u>Déduction :</u> Produits financier latent 2009		33,33%	
<i>Sous Total financier</i>	1 375 143	33,33%	458 381
3- Résultat exceptionnel	(353 457)	33,33%	(117 819)
<i>Sous Total exceptionnel</i>	(353 457)	33,33%	(117 819)
<i>Contribution additionnelle</i>			98 232
Total impôt sur les sociétés			3 456 450
Charge IS relative à la sortie du régime SIIC			
Total charge d'IS			3 456 450

État des créances et dettes au 30 Juin 2011

Cadre A en euros Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	150	0	150
Autres créances clients	5 956 995	5 956 995	0
Taxe sur la valeur ajoutée	58 053	58 053	0
Débiteurs divers	7 500	7 500	0
Groupe et associés	171 960 792	1 960 792	170 000 000
Charges constatées d'avance	574 978	574 978	0
Total	178 558 468	8 558 318	170 000 150

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				
Fournisseurs et comptes rattachés	826 912	826 912	0	0
Etat – Impôt et Taxe	24 579	24 579	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	145 126	145 126	0	0
Etat Impôt sur les Bénéfices	(116 668)	(116 668)	0	0
Produits constatés d'avance	567 478	567 478	0	0
Total	1 447 427	1 447 427	0	0

Actions propres détenues

Au 30 juin 2011, la S.A. TESFRAN ne détient plus d'actions propres. Les mouvements cumulés trimestriels se présentent ainsi :

	Q1	Q2	Q3	Q4
Titres achetés	158	0		
Prix	11.747	0		
Montant Total	1, 856.05	0		
Titres Vendus	182	16 015		
Prix	12.209	20.330		
Montant Total	2,222.00	325 584.95		

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

Au 30 juin 2011, la Société Tesfran détenait 249 194 BAREP CT représentant la somme de 4 490 640.34 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 4 501 350.71 euros.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30-06-2011 6 mois	31-12-2010 12 mois
Clients	5 957	4 860
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	66	63
Charges constatées d'avance	575	59
Dettes d'exploitation	-880	-2 838
Produits constatés d'avance	<u>-567</u>	<u>-59</u>
Besoin en fonds de roulement	5 151	2 085
Variation du besoin en Fonds de Roulement	3 066	-1 250

En milliers d'euros	30-06-2011 6 mois	31-12-2010 12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	11 617	21 050
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	-3 066	1 250
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 551	22 300
Acquisition / cession d'immobilisation	0	0
<u>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</u>	0	0
Dividendes 2010	0	0
Acompte sur dividende 2010	0	0
Variation compte courant entreprises liées (Prêt TESTA)	-4 759	-22 090
<u>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</u>	-4 759	-22 090
<u>Variation de la trésorerie</u> : (clôture – ouverture)	3 792	210
Trésorerie à l'ouverture	1 090	880
Trésorerie à la clôture	4 882	1 090

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 (droits de mutation et frais inclus) 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 (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 30 juin 2011 sur la base de l'activité au 31 décembre 2010 à 677 397 K€ selon la méthodologie suivante :

+« juste valeur » de l'actif :	495.403 K€
+ Insuffisance en fonds de roulement :	+ 5 151 K€
+ Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	+ 171 961 K€
+ Trésorerie de clôture	+ 4 882 K€
- Fiscalité latente :	0 K€
Total :	677 397 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 inclus.
- Le besoin en fonds de roulement a été calculé par référence aux informations des comptes semestriels au 30 Juin 2011 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

Néant

Consolidation

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

Les comptes de la société au 30 Juin 2011 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Inmuebles en Renta.

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 SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2010, lors de sa réunion en date du 20 juillet 2011.

1 FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1^{ER} JANVIER 2011 AU 30 JUIN 2011

1.1 Comparabilité des comptes semestriels

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les comptes de la précédente clôture.

1.2 Approbation des comptes annuels

L'assemblée générale des actionnaires du 28 juin 2011 de la société Tesfran, relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, a constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 faisaient 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 €), et a décidé d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010 en compte de report à nouveau.

1.3 Offre publique de retrait

Le 25 mars 2011, Testa a informé l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) de son intention de lancer une offre publique de retrait sur les actions TESFRAN. Cette proposition a fait l'objet d'un dépôt de projet d'offre le 29 avril 2011.

L'offre a visé la totalité des actions de la société non détenues directement ou indirectement par TESTA à la date du dépôt de l'offre, en ce compris les 16 015 actions auto-détenues, soit 298 157 actions TESFRAN.

A l'issue de cette offre publique de retrait, dont les résultats ont été publiés par l'AMF le 10 juin 2011, la société TESTA a acquis sur le marché 295 485 actions TESFRAN au prix unitaire de 20.33€ par action.

A la clôture de l'offre, TESTA détient directement 33 347 328 actions et droits de vote TESFRAN représentant 99.99% du capital et des droits de vote de la société.

1.4 Résiliation du contrat de liquidité

Le contrat de liquidité conclu avec SG Securities (Paris) SAS en date du 12 juillet 2006 a été résilié à la suite de l'offre publique de retrait précitée.

1.5 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.

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.

2. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2011

La Société présente ses comptes semestriels au 30 juin 2011. Le comparatif est au 31 décembre 2010 (dernier exercice clos) pour le bilan et au 30 juin 2010 (1^{er} semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat.

Le chiffre d'affaires est de 15 362 K€ au 30 juin 2011 contre 15 249 K€ au 30 juin 2010.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 6 228 K€ au 30 juin 2011 contre 5 887 K€ au 30 juin 2010.

Le résultat financier présente un produit de 1 361 K€ au 30 juin 2011 contre un produit de 1127 K€ au 30 juin 2010.

L'impôt sur les sociétés au 30 juin 2011 est de 3 457 K€ contre 3 450 K€ au 30 juin 2010.

2.1 Compte de résultat (milliers d'euros)

Compte de résultat	30-06-2011 6 mois	30-06-2010 6 mois
Chiffre d'affaires	15 362	15 249
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	0	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	15 362	15 249
Autres achats et charges externes	(603)	(456)
Impôts et taxes	(1 028)	(834)
Charges de personnel	0	0
Dotations aux provisions et aux amortissements	(4 597)	(4 597)
Dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(6 228)	(5 887)
Résultat d'exploitation	9 134	9 362
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	1 372	1 161
Charges financières	(11)	(33)
Résultat financier	1 361	1 127
Produits exceptionnels	56	0
Charges exceptionnelles	(409)	(409)
Résultat exceptionnel	(353)	(409)
Impôts sur les bénéfices	(3 457)	(3 450)
Résultat net	6 685	6 630

Le résultat par action est de 0.20€.

2.2 Bilan (milliers d'euros)

Bilan actif	30-06-2011 6 mois	31-12-2010 12 mois
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	495 403	500 000
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	495 403	500 000
Créances clients	5 957	4 860
Autres créances d'exploitation	172 027	167 265
Disponibilités	4 882	1 090
Provision pour dépréciation des titres	0	-74
Total actif circulant	182 866	173 141
Charges constatées d'avance	575	59
TOTAL ACTIF	678 844	673 200

Bilan Passif	30-06-2011 6 mois	31-12-2010 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	519	-19 759
Résultat de l'exercice	6 685	20 278
Provisions réglementées	1 746	1 337
Capitaux propres	677 397	670 303
Provision pour risques et charges	0	0
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	827	160
Dettes fiscales et sociales	53	2 678
Dettes diverses	0	0
Produits constatés d'avance	567	59
TOTAL PASSIF	678 844	673 200

3. PRINCIPAUX 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 des 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, 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 volatile 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.

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 la période close le 30 juin 2011, 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 L.225-102-1 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.

4. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

4.1 Convention d'assistance et de prestations de services

La Société poursuit l'exécution de la convention d'assistance et de prestations de services conclue le 22 mai 2006 entre la Société Tesfran et la société Testa Immuebles en Renta, agissant en qualité de prestataire.

Au 30 juin 2011, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immuebles en Renta à ce titre s'élève à 140 K€.

4.2 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 Immuebles en Renta, en qualité d'emprunteur, aux termes de laquelle la Société a octroyé un crédit renouvelable à la société Testa Immuebles 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.

Le prêt a été porté à sa limite c'est-à-dire 170 000 000 au cours du deuxième trimestre 2011.

Au 30 juin 2011, ce prêt a généré un produit financier de 1 259 042€ et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 1 960 792€.

5. AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée depuis le 1^{er} janvier 2011.

Evénements post-clôture

Néant

Etat des produits à recevoir

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Créances clients et comptes rattachés	5 957	4 860
Autres créances	0	0
Total	5 957	4 860

Etat des charges à payer

En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	827	160
Dettes fiscales et sociales	0	0
	827	160

Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	Au 30-06-2011	Au 30-06-2010
Loyers	14 214	14 214
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 148	1 031
Produits divers	0	3
Total	15 362	15 248

État des créances et des dettes au 30 juin 2011 (en euros)

Cadre A en euros Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an	
Autres immobilisations financières	150	0	150	
Autres créances clients	5 956 995	5 956 995	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	58 053	58 053	0	
Débiteurs divers	7 500	7 500	0	
Groupe et associés	171 960 792	1 960 792	170 000 000	
Etat Impôt sur les Bénéfices				
Charges constatées d'avance	574 978	574 978	0	
Total	178 558 468	8 558 318	170 000 150	
Cadre B en euros Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunt				
Fournisseurs et comptes rattachés	826 912	826 912	0	0
Etat – Impôt et Taxe	24 579	24 579	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	145 126	145 126	0	0
Etat Impôt sur les Bénéfices	(116 668)	(116 668)	0	0
Produits constatés d'avance	567 478	567 478	0	0
Total	1 447 427	1 447 427	0	0

Actions propres détenues

Au 30 juin 2011, la S.A. TESFRAN ne détient plus d'actions propres. Les mouvements cumulés trimestriels se présentent ainsi :

	Q1	Q2	Q3	Q4
Titres achetés	158	0		
Prix	11.747	0		
Montant Total	1, 856.05	0		
Titres Vendus	182	16 015		
Prix	12.209	20.330		
Montant Total	2,222.00	325 584.95		

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

Au 30 juin 2011, la Société Tesfran détenait 249 194 BAREP CT représentant la somme de 4 490 640.34 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 4 501 350.71 euros.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30-06-2011 6 mois	31-12-2010 12 mois
Clients	5 957	4 860
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	66	63
Charges constatées d'avance	575	59
Dettes d'exploitation	-880	-2 838
Produits constatés d'avance	<u>-567</u>	<u>-59</u>
Besoin en fonds de roulement	5 151	2 085
Variation du besoin en Fonds de Roulement	3 066	-1 250

En milliers d'euros	30-06-2011 6 mois	31-12-2010 12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	11 617	21 050
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	-3 066	1 250
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	8 551	22 300
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>	-4 759	-22 090
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-4 759	-22 090
<u>Variation de la trésorerie</u> : (clôture – ouverture)	3 792	210
Trésorerie à l'ouverture	1 090	880
Trésorerie à la clôture	4 882	1 090

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 (droits de mutation et frais inclus) 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 (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 30 juin 2011 sur la base de l'activité au 31 décembre 2010 à 677 397 K€ selon la méthodologie suivante :

+« juste valeur » de l'actif :	495.403 K€
+ Insuffisance en fonds de roulement :	+ 5 151 K€
+ Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	+ 171 961 K€
+ Trésorerie de clôture	+ 4 882 K€
- Fiscalité latente :	0 K€
Total :	677 397 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 inclus.
- Le besoin en fonds de roulement a été calculé par référence aux informations des comptes semestriels au 30 Juin 2011 établis selon les normes comptables françaises.
- Le taux retenu pour le calcul de la fiscalité latente est le taux de droit commun (33.33%)

6. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 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.

7. DECLARATIONS

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta, directeur général de Tesfran, atteste par les présentes qu'à sa connaissance, les comptes ont été 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 semestriel d'activité présente un tableau fidèle des informations mentionnées à l'article 222-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

* * *