



Paris, le 20 avril 2012

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 2011, 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.

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

A handwritten signature in green ink, consisting of a stylized initial 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta  
Directeur Général

## **Tesfran**

Exercice clos le 31 décembre 2011

**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 2011

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

ERNST & YOUNG Audit

## Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2011

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, 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 la note « Evènements significatifs de l'exercice » de l'annexe concernant :

- La signature, le 18 septembre 2011, d'un nouvel avenant au contrat de prêt conclu entre Tesfran et sa société mère Testa Immuebles en Renta et ayant eu pour objet de porter la limite de prêt en principal à M€ 200.
- Le lancement d'une offre publique de retrait sur les actions de votre société au terme de laquelle la société Testa Immuebles en Renta a acquis, en date du 9 juin 2011, 295.485 actions Tesfran au prix unitaire de € 20.33 par action.

## **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 2011 pour un montant total de M€ 9,3.

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.

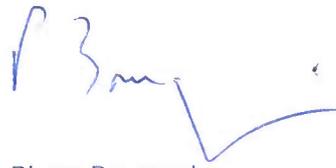
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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 20 avril 2012

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**

Exercice clos le 31 décembre 2011

**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 2011

### 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 2011.

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 ;
- 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 20 avril 2012

Le commissaire aux comptes  
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Bourgeois', with a long horizontal stroke extending to the right.

Pierre Bourgeois

## **Tesfran**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2011

**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 2011

### 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

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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 Imubles en Renta

##### Personnes concernées

MM. Daniel Loureda Lopez, Javier Zarrabeitia Unzueta, Fernando Rodriguez-Avial, administrateurs communs.

### ***Nature et objet***

La société Testa Immeubles 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 2008, 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 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.

Un nouvel avenant au contrat a été autorisé le 18 septembre 2011 par votre conseil d'administration. Ce dernier porte le montant maximal en principal à K€ 200.000 et fixe le taux d'intérêt annuel à 2,25 %.

### ***Modalités***

A ce titre, les produits financiers perçus par votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 s'élèvent à K€ 2.934.

## **Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

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.

**Modalités**

A ce titre, le montant facturé à votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 s'élève à K€ 280 hors taxes.

Paris-La Défense, le 20 avril 2012

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P Bourgeois', with a long horizontal stroke extending to the right.

Pierre Bourgeois

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

(la Société)

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2012

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 2011, 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. ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

L'exercice clos le 31 décembre 2011 est un exercice d'une durée de douze (12) mois, du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2011, caractérisé principalement par les faits suivants :

1.1 Titres

Le 25 mars 2011, notre actionnaire majoritaire, la société Testa Immuebles en Renta (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 soit, 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 détenait 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 entraîné la constatation par la Société d'une plus-value de cession de 55.662€.

A la suite de 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.

1.2 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, en qualité d'emprunteur, aux termes de laquelle la Société a octroyé un crédit renouvelable à la société TESTA a fait l'objet, lors de la réunion du Conseil du 18 septembre 2011, d'une prorogation jusqu'à la date du 18 septembre 2012.

L'encours de crédit renouvelable est désormais producteur d'intérêt au taux annuel égal à 2,25%.

Au 31 décembre 2011, ce prêt a généré un produit financier de 2.934.250 euros et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour un montant de 1.115.625 euros, l'encours du prêt s'élevant ainsi à 171.115.625 euros.

Au 31 mars 2012, le montant de la créance, en capital et intérêts, détenue par la Société à l'encontre de TESTA, s'élève à un montant de 192.158.750 euros.

### 1.3 Evaluation de l'immeuble Tour Adria

Au 31 décembre 2011, 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

En janvier 2012, le montant du crédit renouvelable entre TESFRAN et TESTA a été porté de 170.000.000 € à 190.000.000 €. Le crédit ayant été plafonné en principal à un montant de 200.000.000 €.

## 3. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ

### 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 2011 est le suivant :

Immeubles détenus par la Société au 31-12-2011	Surface bureaux	Surfaces activités	Surfaces entrepôts	Nombre d'emplacements de stationnement		Surfaces totales (hors parkings)
	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	extérieur	couverts	(en m <sup>2</sup> )
Tour Adria	53.840	-	-	-	615	53.840
<b>Total</b>	<b>53.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>615</b>	<b>53.840</b>

### 3.2 Equipe de direction et personnel

Au 31 décembre 2011, la Société comprenait cinq (5) mandataires sociaux:

- Monsieur Fernando Rodriguez Avial, 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 Luis Del Rivero Asensio, administrateur.

### 3.3 Conseil d'administration

A la suite de la démission de Monsieur Luis Del Rivero Asensio de ses fonctions de Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration a désigné Monsieur Fernando Rodriguez Avial en qualité de Président du Conseil d'administration lors de sa séance en date du 18 septembre 2011, étant précisé que Monsieur Luis Del Rivero Asensio conserve son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration se compose au 31 décembre 2011 des cinq (5) administrateurs suivants :

- Monsieur Fernando Rodriguez Avial, Président du Conseil d'administration;
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta ;
- Monsieur Santiago Del Pino Aguilera;

- Monsieur Daniel Loureda López ;
- Monsieur Luis Del Rivero Asensio.

Le mandat de quatre administrateurs arrivant à expiration lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, il conviendra de statuer sur leur renouvellement. Nous vous proposons de renouveler les mandats de Messieurs Fernando Rodriguez Avial, Santiago del Pino Aguilera et Javier Zarrabeitia Unzueta.

Par ailleurs, nous vous proposons de nommer Madame Margarita García Díaz-Varela en qualité d'administrateur pour une durée de six exercices. Madame Margarita García Díaz-Varela est responsable des relations institutionnelles du groupe Sacyr, elle est née le 14 mai 1984 à Madrid et a accepté d'être domiciliée, pour les besoins de son mandat, à Paris, 12 rue Notre Dame des Victoires.

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 2011 de la façon suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.347.728	99,99%
Flottant	2.272	0,01%
<b>Total</b>	<b>33.350.000</b>	<b>100%</b>

### 3.5 Filiales et participations

Au 31 décembre 2011, la Société ne détient aucune participation.

## 4. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Conformément aux stipulations des statuts de la Société, l'exercice clos le 31 décembre 2011 est un exercice d'une durée de douze (12) mois, allant du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2011. La Société a clôturé l'exercice précédent le 31 décembre 2010.

## 4.1 Compte de résultat

### COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

	31/12/2011	31/12/2010
Compte de résultat	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	30.851	30.485
Transfert de charge	-	-
Reprise de provision	9.270	9.270
Autres produits d'exploitation	-	-
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>40.121</b>	<b>39.755</b>
Autres achats et charges externes	(1.138)	(1.012)
Impôts et taxes	(2.052)	(1.681)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux provisions et aux amortissements	(9.270)	(9.270)
Dotations aux provisions	-	-
Autres charges	-	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>(12.460)</b>	<b>(11.963)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>27.661</b>	<b>27.792</b>
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	-	-
Produits financiers	3.074	2.443
Charges financières	(11)	(49)
<b>Résultat financier</b>	<b>3.063</b>	<b>2.394</b>
Produits exceptionnels	80	3
Charges exceptionnelles	(825)	(825)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(745)</b>	<b>(822)</b>
Impôts sur les bénéfices	(7.109)	(9.087)
<b>Résultat net</b>	<b>22.870</b>	<b>20.278</b>

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

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires dégagé durant l'exercice s'élève à 30.851 milliers d'euros

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	12 mois	12 mois
Loyers	28.428	28.428
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2.423	2.057
<b>Total</b>	<b>30.851</b>	<b>30.485</b>

### Charges d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Charges d'exploitation	12 mois	12 mois
Autres achats et charges externes	1.138	1.012
Impôts, taxes et versements assimilés	2.052	1.681
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3.190</b>	<b>2.693</b>

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

### Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Résultat financier	12 mois	12 mois
Produits de participations	-	-
Produits, reprises financières et intérêts assimilés	3.074	2.443
<b>Total des produits financiers</b>	<b>3.074</b>	<b>2.443</b>
Intérêts et charges assimilées	(2)	(8)
Provisions dépréciation	(9)	(41)
<b>Total des charges financières</b>	<b>(11)</b>	<b>(49)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>3.063</b>	<b>2.394</b>

### Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Résultat exceptionnel	12 mois	12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	80	3
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>80</b>	<b>3</b>
Dotation aux amortissements dérogatoires	(825)	(825)
Autres charges exceptionnelles	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>(825)</b>	<b>(825)</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(745)</b>	<b>(822)</b>

## 4.2 Bilan

### BILAN (MILLIERS D'EUROS)

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Bilan actif</b>	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	500.000	500.000
Immobilisations financières	-	-
<b>Actif immobilisé</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Créances clients	5.292	4.860
Autres créances d'exploitation	171.161	167.265
Disponibilités	17.679	1.090
Provision pour dépréciation des titres	-	(74)
<b>Total actif circulant</b>	<b>194.132</b>	<b>173.141</b>
Charges constatées d'avance	55	59
<b>Total actif</b>	<b>694.187</b>	<b>673.200</b>

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Bilan Passif</b>	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
Capital social	667.000	667.000
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	1.446	1.446
Réserve facultative	1	1
Acompte sur dividendes	-	-
Report à nouveau	519	(19.759)
Résultat de l'exercice	22.870	20.278
Provisions réglementées	2.162	1.337
<b>Capitaux propres</b>	<b>693.998</b>	<b>670.303</b>
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dettes fournisseurs	121	160
Dettes fiscales et sociales	13	2.678
Dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	55	59
<b>Total passif</b>	<b>694.187</b>	<b>673.200</b>

## NOTES SUR LE BILAN (MILLIERS D'EUROS)

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent à l'ensemble immobilier de la Tour Adria. Aucune acquisition n'a été effectuée sur l'exercice 2011.

	31/12/2010	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	31/12/2011
Valeur brute				
Terrain	320.625	-	-	320.625
Construction :				
Structure	156.929	-	-	156.929
Façades	36.281	-	-	36.281
IGT	48.375	-	-	48.375
Agencements	36.281	-	-	36.281
<b>Total valeur brute</b>	<b>598.491</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>598.491</b>
Amortissements				
Construction :				
Structure	10.595	-	1.992	12.587
Façades	6.226	-	1.167	7.393
IGT	13.949	-	2.754	16.703
Agencements	15.933	-	3.356	19.289
<b>Total amortissements</b>	<b>46.703</b>	<b>-</b>	<b>9.269</b>	<b>55.972</b>
Construction :				
Structure	146.334	-	-	144.342
Façades	30.055	-	-	28.888
IGT	34.426	-	-	31.672
Agencements	20.348	-	-	16.992
<b>Provision pour dépréciation immeuble</b>	<b>51.788</b>	<b>(9.269)</b>	<b>-</b>	<b>42.519</b>
<b>Valeur nette comptable des immobilisations</b>	<b>500.000</b>	<b>9.269</b>	<b>(9.269)</b>	<b>500.000</b>

### 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	31/12/2011	31/12/2010
Clients et comptes rattachés		
Clients	5.292	4.860
Clients, factures à établir	-	-
<b>Total</b>	<b>5.292</b>	<b>4.860</b>

### Autres créances d'exploitation

Les autres créances correspondent principalement au prêt Testa qui s'élève à 170 000 000€ au 31 décembre 2011. Le montant des intérêts courus au 31 décembre 2011 s'élève à 1 115 625 €.

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Autres créances d'exploitation</b>		
Taxe sur la valeur ajoutée	38	56
Fournisseurs débiteurs	-	-
Groupe et associés	171.116	167.202
Débiteur divers (notaire)	7	7
Etat IS	-	-
<b>Valeur brute des autres créances</b>	<b>171.161</b>	<b>167.265</b>
<b>Total des dépréciations</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valeur nette des autres créances</b>	<b>171.161</b>	<b>167.265</b>

## Disponibilités

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Disponibilités</b>		
Société Générale	2	235
BAREP	17.677	560
Compte liquidité	-	295
Total des dépréciations	-	(74)
<b>Total</b>	<b>17.679</b>	<b>1.016</b>

## Compte de régularisation

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Compte de régularisations</b>		
Charges constatées d'avance	55	59
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>59</b>

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

## Capitaux propres

Au 31 décembre 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 Dérégatoires	Capitaux propres
Variation des capitaux propres :							
<b>Capitaux propres au 31-12-2010</b>	<b>667.000</b>	<b>1.446</b>	<b>1</b>	<b>(19.759)</b>	<b>20.278</b>	<b>1.337</b>	<b>670.303</b>
Affectation du résultat 2010	-	-	-	20.278	(20.278)	-	-
Résultat exercice 2011	-	-	-	-	22.870	-	22.870
Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	825	825
<b>Capitaux propres au 31-12-2011</b>	<b>667.000</b>	<b>1.446</b>	<b>1</b>	<b>519</b>	<b>22.870</b>	<b>2.162</b>	<b>693.998</b>

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 28 juin 2011 de TESFRAN relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, le résultat a été affecté entièrement en report à nouveau.

Au 31 décembre 2011, le capital social de la Société TESFRAN est composé de 33.350.000 actions de 20 euros chacune :

	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2010	667.000	33.350.000	20
Capital social au 31-12-2011	667.000	33.350.000	20

Au 31 décembre 2011, la répartition du capital social est la suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.347.728	99,99%
Flottant	2.272	0,01%
<b>Total</b>	<b>33.350.000</b>	<b>100%</b>

### Dettes d'exploitation

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

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Dettes d'exploitation		
Fournisseurs et comptes rattachés	121	160
Dettes fiscales et sociales	13	2.678
Autres dettes	-	-
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>2.838</b>

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

### Compte de régularisation

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Compte de régularisations		
Produits constatés d'avance	55	59
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>59</b>

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

Au 31 décembre 2011, le montant de la rémunération perçue par TESTA s'élève à 280.000 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 €.

Le 18 septembre 2009 la société a octroyé à l'associé un montant complémentaire portant le montant maximum en principal à 170.000.000 €.

Un nouvel avenant a été signé le 18 septembre 2011, ce dernier porte le montant maximum en principal à 200 000 000€.

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 2.25%.

Le paiement des intérêts s'effectue le 18 septembre de chaque année.

Au 31 décembre 2011, ce prêt a généré un produit financier de 2 934 250€ et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 1 115 625€.

#### 4.3 Tableau de flux de trésorerie

##### Variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2011	31/12/2010
	12 mois	12 mois
Clients	5.292	4.860
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	46	63
Charges constatées d'avance	55	59
Dettes d'exploitation	(134)	(2.838)
Produits constatés d'avance	(55)	(59)
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>5.204</b>	<b>2.085</b>
<b>Variation du besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>3.119</b>	<b>(1.250)</b>

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2011	31/12/2010
	12 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	23.622	21.050
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	(3.119)	1.250
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>20.503</b>	<b>22.300</b>
Acquisition / cession d'immobilisation	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dividendes	-	-
Acompte sur dividende	-	-
Variation compte courant entreprises liées (Prêt TESTA)	(3.914)	(22.090)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(3.914)</b>	<b>(22.090)</b>
<b>Variation de la trésorerie : (clôture - ouverture)</b>	<b>16.589</b>	<b>210</b>
Trésorerie à l'ouverture	1.090	880
Trésorerie à la clôture	17.679	1.090

#### 4.4 Autres informations

##### Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

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

### Actions propres détenues

Au 31 décembre 2011, TESFRAN ne détient plus d'actions propres. Les mouvements cumulés trimestriels se présentent ainsi :

	Q1	Q2	Q3	Q4
Titres achetés	158	-	-	-
Prix	11.747,00	-	-	-
Montant Total	1.856,05	-	-	-
Titres Vendus	182	16.015	-	-
Prix	12.209,00	20.330,00	-	-
Montant Total	2.222,00	325.584,95	-	-

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

Au 31 décembre 2011, la Société détenait 976.688 BAREP CT représentant la somme de 17 676 760.32 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 17 738 279.34 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 m<sup>2</sup> pour une valeur globale d'expertise de 500 millions d'euros (hors droits de mutation et frais) au 31 décembre 2011 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 2011 sur la base de l'activité au 31 décembre 2011 à 693 998 K€ selon la méthodologie suivante :

En milliers d'euros	ANR 31/12/2011
« juste valeur » de l'actif	500.000
Insuffisance en fonds de roulement	5.203
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	171.116
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	17.679
<b>Total</b>	<b>693.998</b>

- 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 2011 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 2011 établis selon les normes comptables françaises.

#### 5. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 font apparaître un bénéfice comptable de vingt deux millions huit cent soixante-dix mille six cent vingt euros et dix centimes (22 870 620.10 €).

Le Conseil propose à l'assemblée générale des actionnaires, d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011, de la façon suivante :

Réserve légale :	1 143 531.01 euros
Dividendes :	21 724 190.00 euros
Réserve facultative :	2 899.09 euros

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

- exercice clos le 31 décembre 2010: 0 €
- exercice clos le 31 décembre 2009 : 0€
- exercice clos au 31 décembre 2008: 0 €

#### 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

1, place des Saisons, TSA 14444, 92037, Paris-La-Défense cedex

représenté par Monsieur Pierre Bourgeois,

entré en fonction lors de l'assemblée générale du 21 mars 2006 pour une durée de six exercices et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale des actionnaires tenue le 28 juin 2011 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 2016.

##### 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 et dont le mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale des actionnaires tenue le 28 juin 2011 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 2016.

##### 6.3 Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

Les mandats de ERNST & YOUNG AUDIT SA, représentée par Monsieur Pierre Bourgeois, commissaire aux comptes titulaire, et de AUDITEX SA, commissaire aux comptes suppléant, ont été renouvelés au terme de L'assemblée générale du 28 juin 2011 pour une période de 6 exercices, soit une durée

venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016.

#### 6.4 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par la société au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2011

(Milliers d'Euros)	Ernst&Young	
	31/12/2010	31/12/2011
Audit :		
Commissariat aux comptes, examen des comptes individuels	117	70
Missions accessoires d'audit	-	-
<b>Total audit</b>	<b>117</b>	<b>97</b>
Autres	-	-

Testa Inmuebles en Renta a versé à la Société Ernst & Young Espagne la somme de 77 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 2011. 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.

Un nouvel avenant a été signé le 18 septembre 2011. Ce dernier porte le montant maximum en principal à 200.000.000 €.

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 2.25%.

Le paiement des intérêts se fait le 18 septembre de chaque année.

## 8. ADMINISTRATION – DIRECTION GENERALE ET CONTROLE DE LA SOCIETE

### 8.1 Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

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 2011 :

Nom, prénom, âge, adresse professionnelle	Mandat et durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercées par l'administrateur en dehors de la Société
Fernando Rodriguez-Avial 61 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006) Président du Conseil d'administration (nommé depuis le 19 septembre 2011)	Président de Testa Inmuebles en Renta
Luis Fernando del Rivero Asensio 63 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 30 mars 2006)	
Javier Zarrabeitia Unzueta 58ans 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 39 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 45 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

## 8.2 Direction générale de la société

Au 31 décembre 2011, 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 2011.

Aucun avantage n'a été consenti au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### 8.3.3 Rémunérations versées au titre des mandats exercés au sein des sociétés SacyrVallehermoso et Testa Inmuebles en Renta

- Rémunérations versées au sein de la société SacyrVallehermoso

La rémunération des membres du conseil d'administration de SacyrVallehermoso pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 a été décidée par le conseil d'administration de SacyrVallerhermoso, 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 rémunérations versées au titre des mandats exercés au sein de SacyrVallehermoso (Euros)					
Nom	Conseil d'administration	Comité exécutif	Comité d'audit	Comité des nominations et des rémunérations	Total
Monsieur Luis Fernando del Rivero Asensio	55.000,00	-	-	-	55.000,00

En outre, il a été octroyé :

- à Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio, une rémunération annuelle de 2 036 502.29 euros en rémunération de ses fonctions de directeur exécutif soit 1 000 000.00 euros pour la

partie fixe et 1 036 502.29 euros pour la partie variable. Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio a quitté ses fonctions au sein de la société SacyrVallehermoso en octobre 2011.

- à Monsieur Santiago del Pino, une rémunération annuelle de 175.760.00 euros en rémunération de ses fonctions de directeur juridique soit 125.422,00 euros pour la partie fixe et 50 338.00 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 :

Il est octroyé à :

- Monsieur Fernando Rodriguez Avial une rémunération annuelle totale de 473 639.08 euros (soit 281 928.08 euros pour la partie fixe, et de 191 711.00 euros, pour la partie variable), en sa qualité de Président.
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta une rémunération annuelle totale de 221 305,00 euros soit 152.286,00 euros pour la partie fixe et 69 019.61 euros pour la partie variable ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez une rémunération annuelle totale de 249 587.03 euros soit 163.129,03 euros pour la partie fixe et 86 458,00 euros pour la partie variable, en sa qualité de Conseiller délégué.

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

Etabli en euros	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice
Nature des indications	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
<b>Capital en fin d'exercice</b>				
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	-	-	-	-
<b>Opération et résultats de l'exercice</b>				
Chiffre d'affaires hors taxes	33.848.187	30.622.544	30.485.289	30.851.185
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	34.185.480	29.970.648	27.423.895	29.979.345
Impôts sur les bénéfices	1.801.320	744.433	7.146.235	7.108.725
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	(33.451.949)	13.692.957	20.277.660	22.870.620
Résultat distribué	-	-	-	-
<b>Résultat par action</b>				
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotation aux amortissements et provision	0,9680	0,8765	0,8223	0,8989
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	(10,030)	0,4106	0,6080	0,6858
Dividendes attribués à chaque action	-	-	-	-
<b>Personnel</b>				
Effectif moyen des salariés empl. Pendant l'exercice	-	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	-	-	-	-

## 10. INFORMATIONS DIVERSES

### 10.1 Situation d'endettement

Au 31 décembre 2011, les dettes d'exploitation sont ainsi constituées : dettes fournisseurs pour 122 k€ et dettes fiscales et sociales pour 13k€. 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 12 955.22 €, soit :
  - Montant total des factures à échéance de plus de 30 jours : 12 955. 22€ ;

- factures non parvenues, à concurrence d'un montant de 108 836€.

## 10.2 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 2011 est nulle.

## 10.3 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 2011.

## 10.4 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	33.347.728	99,99%
Flottant	2.272	0,01%
<b>Total</b>	<b>33.350.000</b>	<b>100%</b>

## 10.5 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.

## 10.6 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.

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

Néant.

## 10.8 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.

## 10.9 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.

## 10.10 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.

## 10.11 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de

contrôle de la Société :

Néant.

10.12 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.

10.13 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 2011.

10.14 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 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.

#### Engagements hors bilan

Néant

10.15 Consolidation

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

Les comptes de la société au 31 décembre 2011 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Immeubles en Renta.

10.16 Opérations des dirigeants sur les titres de la Société :

Au 31 décembre 2011, chaque administrateur de la Société détient respectivement 100 actions de la Société.

10.17 Activités en matière de recherche et développement

Néant.

10.18 Montant global de certaines charges non déductibles fiscalement

Néant.

10.19 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 SacyrVallehermoso 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.

#### 10.20 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 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 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.

## 11. MARCHE

Après s'être écroulé depuis les deux dernières années, l'investissement en immobilier d'entreprise a enfin connu une légère reprise en 2010 et 2011 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 2011 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.

### Les perspectives pour 2012:

Les perspectives immobilières mondiales demeurent incertaines en 2012

Selon un nouveau rapport de CBRE Études Monde, l'incertitude du paysage macroéconomique et politique suggère qu'une approche prudente pour l'immobilier commercial devrait persister en 2012. Les actifs immobiliers de haute qualité dans des emplacements haut de gamme devraient continuer à bien performer par rapport aux actifs secondaires et être très compétitifs par rapport aux autres catégories d'actifs.

Étant donné le niveau d'incertitude actuel, il est inévitable que les perspectives immobilières demeurent de bien des façons tout aussi floues. Il est cependant important de noter que les actifs immobiliers de base étant perçus comme offrant une couverture contre l'inflation possèdent un attrait considérable pour les investisseurs et l'immobilier commercial offrira en 2012 des rendements ajustés au risque compétitifs par rapport à beaucoup d'autres catégories d'actifs.

Les propriétaires continueront à être prudents dans leurs prises de décisions et que la demande en espace devrait demeurer modérée. Les investisseurs européens et américains tendront donc à adopter des stratégies plus défensives, en se concentrant sur les bâtiments de haute qualité dans des emplacements haut de gamme au sein des marchés les plus liquides et les plus transparents.

Durant des périodes de volatilité du marché, l'immobilier de base continuera à procurer un abri aux investisseurs institutionnels frileux face au risque.

## 12. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

### 12.1 Responsable du Rapport Financier Annuel

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta

### 12.2 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 2011

ANNEXES

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Bilan actif</b>	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	500.000	500.000
Immobilisations financières	-	-
<b>Actif immobilisé</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Créances clients	5.292	4.860
Autres créances d'exploitation	171.161	167.265
Disponibilités	17.679	1.090
Provision pour dépréciation des titres	-	(74)
<b>Total actif circulant</b>	<b>194.132</b>	<b>173.141</b>
Charges constatées d'avance	55	59
<b>Total actif</b>	<b>694.187</b>	<b>673.200</b>

	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Bilan Passif</b>	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
Capital social	667.000	667.000
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	1.446	1.446
Réserve facultative	1	1
Acompte sur dividendes	-	-
Report à nouveau	519	(19.759)
Résultat de l'exercice	22.870	20.278
Provisions réglementées	2.162	1.337
<b>Capitaux propres</b>	<b>693.998</b>	<b>670.303</b>
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dettes fournisseurs	121	160
Dettes fiscales et sociales	13	2.678
Dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	55	59
<b>Total passif</b>	<b>694.187</b>	<b>673.200</b>

## COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

	31/12/2011	31/12/2010
Compte de résultat	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	30.851	30.485
Transfert de charge	-	-
Reprise de provision	9.270	9.270
Autres produits d'exploitation	-	-
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>40.121</b>	<b>39.755</b>
Autres achats et charges externes	(1.138)	(1.012)
Impôts et taxes	(2.052)	(1.681)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux provisions et aux amortissements	(9.270)	(9.270)
Dotations aux provisions	-	-
Autres charges	-	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>(12.460)</b>	<b>(11.963)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>27.661</b>	<b>27.792</b>
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	-	-
Produits financiers	3.074	2.443
Charges financières	(11)	(49)
<b>Résultat financier</b>	<b>3.063</b>	<b>2.394</b>
Produits exceptionnels	80	3
Charges exceptionnelles	(825)	(825)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(745)</b>	<b>(822)</b>
Impôts sur les bénéfices	(7.109)	(9.087)
<b>Résultat net</b>	<b>22.870</b>	<b>20.278</b>

## 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 :

Un tirage a été effectué au 1<sup>er</sup> semestre 2011 sur le prêt consenti par la société TESFRAN à sa société-mère TESTA. Suite à ce tirage, le montant du crédit a atteint la limite fixée par l'avenant n°3 du contrat passant ainsi de 166 500 K€ à 170 000 K€ au 30 juin 2011.

Un nouvel avenant au contrat de prêt a été signé le 18 septembre 2011, celui-ci a eu pour objet de porter la limite de prêt en principal à 200 000 K€.

#### 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.

#### Provision pour dépréciation :

Au 31 décembre 2011, 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 € a été constatée.

La dépréciation déjà comptabilisée au titre de l'exercice 2010 portait le montant à 51 786 984 €. La reprise ramène la provision au bilan à 42 517 135 €.

## 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 2011 sont les suivantes :

- Gros œuvres amortis sur 61 ans linéairement
- Façade amortie sur 21 ans linéairement
- Installations techniques amorties sur 11 ans linéairement
- Agencements amortis sur 6 ans linéairement

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

### Evaluation de L'actif immobilier :

L'évaluation de l'actif immobilier détenu par Tesfran est réalisée chaque année par CBRE Valuation . La réalisation de l'expertise est effectuée en accord avec les règles provenant du « RICS Valuation Standards 7th edition » réalisé par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La méthode de valorisation retenue est celle du « Discounted Cash Flow ». Au 31 décembre 2011, la valeur de l'actif immobilier est évaluée à 500 000 K€.

### 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<sup>er</sup> semestre, la provision pour dépréciation 84 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<sup>er</sup> avril 2009 sont linéarisés sur la période du bail.

### NOTES SUR LE BILAN (MILLIERS D'EUROS)

#### Immobilisations corporelles

	31/12/2010	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	31/12/2011
Valeur brute				
Terrain	320.625	-	-	320.625
Construction :				
Structure	156.929	-	-	156.929
Façades	36.281	-	-	36.281
IGT	48.375	-	-	48.375
Agencements	36.281	-	-	36.281
<b>Total valeur brute</b>	<b>598.491</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>598.491</b>
Amortissements				
Construction :				
Structure	10.595	-	1.992	12.587
Façades	6.226	-	1.167	7.393
IGT	13.949	-	2.754	16.703
Agencements	15.933	-	3.356	19.289
<b>Total amortissements</b>	<b>46.703</b>	<b>-</b>	<b>9.269</b>	<b>55.972</b>
Construction :				
Structure	146.334	-	-	144.342
Façades	30.055	-	-	28.888
IGT	34.426	-	-	31.672
Agencements	20.348	-	-	16.992
<b>Provision pour dépréciation immeuble</b>	<b>51.788</b>	<b>(9.269)</b>	<b>-</b>	<b>42.519</b>
<b>Valeur nette comptable des immobilisations</b>	<b>500.000</b>	<b>9.269</b>	<b>(9.269)</b>	<b>500.000</b>

#### Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Clients et comptes rattachés		
Clients	5.292	4.860
Clients, factures à établir	-	-
<b>Total</b>	<b>5.292</b>	<b>4.860</b>

## Autres créances d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Autres créances d'exploitation</b>		
Taxe sur la valeur ajoutée	38	56
Fournisseurs débiteurs	-	-
Groupe et associés	171.116	167.202
Débiteur divers (notaire)	7	7
Etat IS	-	-
<b>Valeur brute des autres créances</b>	<b>171.161</b>	<b>167.265</b>
<b>Total des dépréciations</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valeur nette des autres créances</b>	<b>171.161</b>	<b>167.265</b>

## Disponibilités

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Disponibilités</b>		
Société Générale	2	235
Banco Sabadell	-	-
BAREP	17.677	560
Compte liquidité	-	295
<b>Total des dépréciations</b>	<b>-</b>	<b>(74)</b>
<b>Total</b>	<b>17.679</b>	<b>1.016</b>

## Compte de régularisations

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Compte de régularisations</b>		
Charges constatées d'avance	55	59
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>59</b>

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

## Capitaux propres

Au 31 décembre 2010, le capital social se composait 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 Dérégatoires	Capitaux propres
<b>Variation des capitaux propres :</b>							
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	-	-	-	-	22.870	-	22.870
Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	825	825
<b>Capitaux propres au 31-12-2011</b>	<b>667.000</b>	<b>1.446</b>	<b>1</b>	<b>519</b>	<b>22.870</b>	<b>2.162</b>	<b>693.998</b>

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 28 Juin 2011 de TESFRAN relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 le résultat a été affecté entièrement en report à nouveau.

Au 31 décembre 2011, le capital social de la Société TESFRAN est composé de 33 350 000 actions de 20 € chacune :

	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2010	667.000	33.350.000	20
Capital social au 31-12-2011	667.000	33.350.000	20

Au 31 décembre 2011, la répartition du capital social est la suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33.347.728	99,99%
Flottant	2.272	0,01%
<b>Total</b>	<b>33.350.000</b>	<b>100%</b>

### Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	121	160
Dettes fiscales et sociales	13	2.678
Autres dettes	-	-
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>2.838</b>

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

### Compte de régularisations

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>Compte de régularisations</b>		
Produits constatés d'avance	55	59
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>59</b>

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 Immeubles 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 2011, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immeubles en Renta s'élève à 280 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 prorogée 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 €.

Le 18 Septembre 2009 le crédit renouvelable a été porté à 170 000 000 €. Le prêt a été octroyé à sa limite au 1<sup>er</sup> semestre 2011.

Un nouvel avenant a été signé le 18 septembre 2011. Ce dernier porte le montant maximum en principal à 200 000 000 €.

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 2.25%.

Le paiement des intérêts se fait le 18 Septembre de chaque année.

Au 31 décembre 2011, ce prêt a généré un produit financier de 2 934 250 € et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 1 115 625 €.

La convention de prêt conclue entre Tesfran et Testa Immeubles en Renta en date du 18 septembre 2007, telle que modifiée par avenants, ne comporte pas de covenants financiers.

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

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires dégagé durant l'exercice s'élève à 30 851 K€.

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	12 mois	12 mois
Loyers	28.428	28.428
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2.423	2.057
<b>Total</b>	<b>30.851</b>	<b>30.485</b>

### Charges d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Charges d'exploitation	12 mois	12 mois
Autres achats et charges externes	1.138	1.012
Impôts, taxes et versements assimilés	2.052	1.681
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3.190</b>	<b>2.693</b>

Les autres achats et charges externes sont principalement composés des honoraires juridiques, des honoraires comptables (dont 70 K€ au titre des honoraires du commissaire aux comptes), des charges récupérables et enfin des managements fees versés à la société TESTA.

La société n'a pas d'effectif au 31 décembre 2011 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

## Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Résultat financier	12 mois	12 mois
Produits de participations	-	-
Produits, reprises financières et intérêts assimilés	3.074	2.443
<b>Total des produits financiers</b>	<b>3.074</b>	<b>2.443</b>
Intérêts et charges assimilées	(2)	(8)
Provisions dépréciation	(9)	(41)
<b>Total des charges financières</b>	<b>(11)</b>	<b>(49)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>3.063</b>	<b>2.394</b>

## Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Résultat exceptionnel	12 mois	12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	80	3
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>80</b>	<b>3</b>
Dotations aux amortissements dérogatoires	(825)	(825)
Autres charges exceptionnelles	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>(825)</b>	<b>(825)</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(745)</b>	<b>(822)</b>

## AUTRES INFORMATIONS

### Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

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

### Évènements post-clôture

Début 2012, le montant du crédit est passé de 170 000 000 € à 190 000 000 €.

Le crédit renouvelable ayant été porté en principal à 200 000 000 € en septembre 2011.

### État des produits à recevoir

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
État des produits à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés	5.292	4.860
Autres créances	-	-
<b>Total</b>	<b>5.292</b>	<b>4.860</b>

## État des charges à payer

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
État des charges à payer		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	121	160
Autres dettes	-	-
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>160</b>

## Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Ventilation du chiffre d'affaires		
Loyers	28.428	28.428
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2.423	2.057
<b>Total</b>	<b>30.851</b>	<b>30.485</b>

## Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

En euros	Base	Taux	Impôt
Détail de l'impôt sur le résultat courant			
1- Résultat d'exploitation	27.660.953	33,33%	9.220.318
Réintégration :			
Organic 2011	49.361	33,33%	16.454
Déduction :			
Reprise sur provision pour dépréciation	(9.269.849)	33,33%	(3.089.950)
Organic 2010	(48.776)	33,33%	(16.258)
<b>Sous Total exploitation</b>	<b>18.391.689</b>	<b>33,33%</b>	<b>6.130.564</b>
2- Résultat financier	3.063.405	33,33%	1.021.135
Réintégration :			
Produits financier latent 2011	61.519	33,33%	20.506
Quote - part de frais et charges	2.783	33,33%	927
Déduction :			
Produits financier latent 2010	(704)	33,33%	-234
PV a LT sur titres de participation	(55.662)	33,33%	-18.554
<b>Sous Total financier</b>	<b>3.071.341</b>	<b>33,33%</b>	<b>1.023.780</b>
3- Résultat exceptionnel	(745.013)	33,33%	(248.338)
<b>Sous Total exceptionnel</b>	<b>(745.013)</b>	<b>33,33%</b>	<b>(248.338)</b>
Contribution additionnelle			202.719
<b>Total impôt sur les sociétés</b>			<b>7.108.725</b>

## État des créances et dettes au 31 décembre 2011

<i>Cadre A en euros</i>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Etat des créances			
Autres immobilisations financières	150	-	150
Autres créances clients	5.291.773	5.291.773	-
Taxe sur la valeur ajoutée	38.218	38.218	-
Débiteurs divers	7.500	7.500	-
Groupe et associés	171.115.625	171.115.625	-
Etat Impôt sur les Bénéfices	-	-	-
Charges constatées d'avance	55.009	55.009	-
<b>Total</b>	<b>176.508.275</b>	<b>176.508.125</b>	<b>150</b>

<i>Cadre B en euros</i>	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	121.791	121.791	-	-
Etat - Impôt et Taxe	49.362	49.362	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	993	993	-	-
Etat Impôt sur les Bénéfices	(37.509)	(37.509)	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	55.009	55.009	-	-
<b>Total</b>	<b>189.646</b>	<b>189.646</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Actions propres détenues

Au 31 décembre 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	-	-	-
Prix	11,75	-	-	-
Montant Total	1 856,05	-	-	-
Titres Vendus	182	16 015	-	-
Prix	12,21	20,33	-	-
Montant Total	2 222,00	325 584,95	-	-

Le Contrat de liquidité, conclu avec SG Securities (paris) SAS en date du 12 juillet 2006 a été résilié.

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

Au 31 décembre 2011, la Société Tesfran détient 976.688 BAREP CT représentant la somme de 17 676 760.32 € (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 17 738 279.34 €.

Tableau de flux de trésorerie  
Variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2011	31/12/2010
	12 mois	12 mois
Clients	5.292	4.860
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	46	63
Charges constatées d'avance	55	59
Dettes d'exploitation	(134)	(2.838)
Produits constatés d'avance	(55)	(59)
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>5.204</b>	<b>2.085</b>
<b>Variation du besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>3.119</b>	<b>(1.250)</b>

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2011	31/12/2010
	12 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	23.622	21.050
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	(3.119)	1.250
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>20.503</b>	<b>22.300</b>
Acquisition / cession d'immobilisation	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dividendes	-	-
Acompte sur dividende	-	-
Variation compte courant entreprises liées (Prêt TESTA)	(3.914)	(22.090)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(3.914)</b>	<b>(22.090)</b>
<b>Variation de la trésorerie : (clôture - ouverture)</b>	<b>16.589</b>	<b>210</b>
Trésorerie à l'ouverture	1.090	880
Trésorerie à la clôture	17.679	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 m<sup>2</sup> pour une valeur globale d'expertise de 500 000 000 € (hors droits de mutation et frais) au 31 décembre 2011 sur la base de l'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 2011 sur la base de l'activité au 31 décembre 2011 à 693 998 K€ selon la méthodologie suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	ANR
	31/12/2011
« juste valeur » de l'actif	500.000
Insuffisance en fonds de roulement	5.203
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	171.116
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	17.679
<b>Total</b>	<b>693.998</b>

- 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 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 31 Décembre 2011 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Immeubles en Renta.