

Paris, le 28 août 2012

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 Zarabeitia Unzueta

Directeur Général

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 2012, lors de sa réunion en date du 26 juillet 2012.

1 FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1^{ER} JANVIER 2012 AU 30 JUIN 2012

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 31 mai 2012 de la société Tesfran, relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, a constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 faisaient apparaître un bénéfice comptable de vingt deux millions huit cent soixante dix mille six cent vingt euros et dix centimes (22.870.620,10 €), et a décidé d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011 comme suit :

- dotation à la réserve légale à hauteur de un million cent quarante trois mille cinq cent trente et un euros et un centime (1.143.531,01€) ;
- distribution d'un montant global de dividendes de vingt et un millions sept cent vingt quatre mille cent quatre vingt dix euros (21.724.190€), soit un dividende par action de soixante cinq centimes (0,65€) ; et
- dotation à la réserve facultative à hauteur de deux mille huit cent quatre vingt dix neuf euros et neuf centimes (2.899,09€).

1.3 Composition du Conseil d'administration et renouvellement du mandat des administrateurs

Concernant la composition du Conseil d'administration de la Société, l'assemblée générale des actionnaires du 31 mai 2012, en sa partie ordinaire, a décidé du non-renouvellement du mandat de Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio, en qualité d'administrateur, et a renouvelé les mandats d'administrateurs de Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta, Monsieur Santiago Del Pino Aguilera, et Monsieur Fernando Rodriguez Avial.

L'assemblée générale ordinaire a en outre nommé en qualité d'administrateur Madame Margarita Garcia Diaz- Varela, pour une durée de six (6) ans.

1.4 Autorisation relative à une réduction du capital de la Société

L'assemblée générale des actionnaires du 31 mai 2012, en sa partie extraordinaire, a décidé de consentir tous pouvoirs au Conseil d'administration aux fins de réduire le capital de la Société dans la limite de deux cent millions cent mille euros (200.100.000€), par voie de réduction du nominal de chaque action à concurrence d'un montant maximal de six euros (6€).

En contrepartie de cette réduction de capital, les actionnaires de la Société se verraient en conséquence attribuer une somme globale maximale de deux cent millions cent mille euros (200.100.000€), étant précisé que pour Testa Inmuebles en Renta, actionnaire majoritaire, le règlement de la réduction de capital serait effectué par compensation avec la créance que détient Testa Inmuebles en Renta à l'encontre de la société Tesfran (le solde pouvant donner lieu à un versement en numéraire).

L'autorisation décrite ci-dessus est consentie au Conseil d'administration pour une durée de six (6) mois, i.e. jusqu'au 30 novembre 2012.

1.5 Convention de prêt conclue entre la Société et Testa Inmuebles en Renta

L'avenant n°4 à la convention de prêt conclue entre la Société et Testa Inmuebles en Renta, signé le 18 septembre 2011, portant la limite du montant maximum en principal dudit prêt à 200.000.000€, a permis à la société d'effectuer deux tirages :

- (i) le premier, en janvier 2012, pour un montant de 20.000.000€ ; et
- (ii) le second, en avril 2012, pour un montant de 6.000.000 € ;

l'encours du étant en conséquence de 196.000.000€.

Le prêt ayant été partiellement remboursé en mai 2012 pour un montant de 22.000.000 €, la valeur nominale du prêt s'élève au 30 juin 2012 à 174.000.000 €.

1.6 Fiscalité

Un contrôle fiscal est en cours depuis mai 2012. Ce contrôle porte sur les exercices de 2009 et 2010. Aucune notification n'a résulté de ce contrôle au 30 juin 2012.

2. PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2012

La Société présente ses comptes semestriels au 30 juin 2012. Le comparatif est au 31 décembre 2011 (dernier exercice clos) pour le bilan et au 30 juin 2011 (1^{er} semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat.

Le chiffre d'affaires est de 15 423K€ au 30 juin 2012 contre 15 362K€ au 30 juin 2011.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 6 155 K€ au 30 juin 2012 contre 6 228 K€ au 30 juin 2011.

Le résultat financier présente un produit de 2 214 K€ au 30 juin 2012 contre 1 372 K€ au 30 juin 2011.

L'impôt sur les sociétés est de 3 771 K€ au 30 juin 2012 contre 3 457 K€ au 30 juin 2011.

2.1 Compte de résultat (milliers d'euros)

Compte de résultat	30-06-2012 6 mois	30-06-2011 6 mois
Chiffre d'affaires	15 423	15 362
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	0	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	15 423	15 362
Autres achats et charges externes	(461)	(603)
Impôts et taxes	(1 072)	(1 028)
Charges de personnel	0	0
Dotations aux provisions et aux amortissements	(4 622)	(4 597)
Dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(6 155)	(6 228)
Résultat d'exploitation	9 268	9 134
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	2 214	1 372
Charges financières	0	(11)
Résultat financier	2 214	1 361
Produits exceptionnels	0	56
Charges exceptionnelles	(411)	(409)
Résultat exceptionnel	(411)	(353)
Impôts sur les bénéfices	(3 771)	(3 457)
Résultat net	7 300	6 685

Le résultat par action est de 0.22€.

2.2 Bilan (milliers d'euros)

Bilan actif	30-06-2012 6 mois	31-12-2011 12 mois
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	495 378	500 000
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	495 378	500 000
Créances clients	5 962	5 292
Autres créances d'exploitation	177 257	171 161
Disponibilités	2 491	17 679
Provision pour dépréciation des titres	0	0
Total actif circulant	185 710	194 132
Charges constatées d'avance	624	55
TOTAL ACTIF	681 712	694 187

Bilan Passif	30-06-2012 6 mois	31-12-2011 12 mois
Capital social	667 000	667 000
Prime d'émission	0	0
Réserve légale	2 589	1 446
Réserve facultative	4	1
Acompte sur dividendes	0	0
Report à nouveau	519	519
Résultat de l'exercice	7 300	22 870
Provisions réglementées	2 573	2 162
Capitaux propres	679 985	693 998
Provision pour risques et charges	0	0
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	704	121
Dettes fiscales et sociales	399	13
Dettes diverses	0	0
Produits constatés d'avance	624	55
TOTAL PASSIF	681 712	694 187

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 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 2012, 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 LIÉES

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 Inmuebles en Renta, agissant en qualité de prestataire.

Au 30 juin 2012, le montant de la rémunération perçu par Testa Immuebles en Renta à ce titre s'élève à 145.000 euros.

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 Inmuebles en Renta, en qualité d'emprunteur, aux termes de laquelle la Société a octroyé un crédit renouvelable à la société Testa Inmuebles en Renta a fait l'objet, lors de la réunion du Conseil du 18 septembre 2011, d'une prorogation jusqu'à la date du 18 septembre 2012, et de l'autorisation de la conclusion d'un avenant n°4.

L'avenant n°4 a été signé le 18 septembre 2011. Ce dernier a eu pour objet de porter le montant maximum en principal du prêt à 200 000 000 €.

L'encours du crédit renouvelable est producteur d'intérêt à un taux annuel égal à 2.25%.

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

Au 30 juin 2012, ce prêt a généré un produit financier de 2.112.375 € et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 3.228.000 €.

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

5. AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée depuis le 1^{er} janvier 2012.

Evénements post-clôture

Néant

Etat des produits à recevoir

En milliers d'euros	30-06-2012	31-12-2011
Créances clients et comptes rattachés	5 962	5 292
Autres créances	0	0
Total	5 962	5 292

Etat des charges à payer

En milliers d'euros	30-06-2012	31-12-2011
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	704	121
Autres dettes	0	0
	704	121

Ventilation du chiffre d'affaires (en milliers d'euros)

En milliers d'euros	Au 30-06-2012	Au 30-06-2011
Loyers	14 214	14 214
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 209	1 148
Total	15 423	15 362

État des créances et des dettes au 30 juin 2012 (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	5 961 581	5 961 581	0
Taxe sur la valeur ajoutée	22 255	22 255	0
Débiteurs divers	7 500	0	7 500
Groupe et associés	177 228 000	177 228 000	0
Etat Impôt sur les Bénéfices	0	0	0
Charges constatées d'avance	623 952	623 952	0

Total	183 843 438	183 835 788	7 650
--------------	--------------------	--------------------	--------------

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	703 794	703 794	0	0
Etat – Impôt et Taxe	24 677	24 677	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	157 584	157 584	0	0
Etat Impôt sur les Bénéfices	216 971	216 971	0	0
Autres dettes	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	623 952	623 952	0	0
Total	1 726 978	1 726 978	0	0

Actions propres détenues

Au 30 juin 2012, la S.A. TESFRAN ne détient plus d'actions propres. Le contrat de liquidité conclu avec Société Générale Securities Services par le 12 juillet 2006 a été résilié le 30 juin 2012.

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

Au 30 juin 2012, la Société détient 136.676 BAREP CT représentant la somme de 2.483.783,17 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 2.487.120,71 euros.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30-06-2012	31-12-2011
	6 mois	12 mois
Clients	5 962	5 292
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	30	46
Charges constatées d'avance	624	55
Dettes d'exploitation	(1 103)	(134)
Produits constatés d'avance	(624)	(55)
Besoin en fonds de roulement	4 889	5 204
Variation du besoin en Fonds de Roulement	(315)	3 119

En milliers d'euros	30-06-2012	31-12-2011
	6 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	12 334	23 622
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	315	(3 119)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	12 649	20 503
Acquisition / cession d'immobilisation	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Dividendes	(21 725)	0
Acompte sur dividende	0	0
Variation compte courant entreprises liées (Prêt TESTA)	(6 112)	(3 914)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(27 837)	(3 914)
Variation de la trésorerie : (clôture – ouverture)	(15 188)	(16 589)
Trésorerie à l'ouverture	17 679	1 090
Trésorerie à la clôture	2 491	17 679

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 2011 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 2012 sur la base de l'activité au 31 décembre 2011 à 679.985.000 € selon la méthodologie suivante :

En milliers d'euros	ANR
30/06/2012	
« juste valeur » de l'actif	495 378
Insuffisance en fonds de roulement	4 889
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	177 228
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	2 491
Total	679 985

- 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 2012 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 2012

La Société entend continuer de gérer et d'optimiser l'exploitation de l'Immeuble et demeure à l'écoute de tout nouveau développement du marché, le cas échéant.

* * *

Tesfran
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012

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

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012

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 2012, 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.

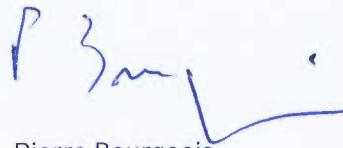
2. Vérification spécifique

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 28 août 2012

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Pierre Bourgeois

TESFRAN

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

Comptes semestriels au 30 JUIN 2012

ANNEXES

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Bilan actif	30/06/2012	31/12/2011
	6 mois	12 mois
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	495 378	500 000
Immobilisations financières	-	-
Actif immobilisé	495 378	500 000
Créances clients	5 962	5 292
Autres créances d'exploitation	177 257	171 161
Disponibilités	2 491	17 679
Provision pour dépréciation des titres	-	-
Total actif circulant	185 710	194 132
Charges constatées d'avance	624	55
Total actif	681 712	694 187
Bilan Passif	30/06/2012	31/12/2011
	6 mois	12 mois
Capital social	667 000	667 000
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	2 589	1 446
Réserve facultative	4	1
Acompte sur dividendes	-	-
Report à nouveau	519	519
Résultat de l'exercice	7 300	22 870
Provisions réglementées	2 573	2 162
Capitaux propres	679 985	693 998
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dettes fournisseurs	704	121
Dettes fiscales et sociales	399	13
Dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	624	55
Total passif	681 712	694 187

COMpte DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

	30/06/2012	30/06/2011
	6 mois	6 mois
Compte de résultat		
Chiffre d'affaires	15 423	15 362
Transfert de charge	-	-
Reprise de provision	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-
Total des produits d'exploitation	15 423	15 362
Autres achats et charges externes	(461)	(603)
Impôts et taxes	(1 072)	(1 028)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux provisions et aux amortissements	(4 622)	(4 597)
Dotations aux provisions	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	(6 155)	(6 228)
Résultat d'exploitation	9 268	9 134
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	-	-
Produits financiers	2 214	1 372
Charges financières	-	(11)
Résultat financier	2 214	1 361
Produits exceptionnels	-	56
Charges exceptionnelles	(411)	(409)
Résultat exceptionnel	(411)	(353)
Impôts sur les bénéfices	(3 771)	(3 457)
Résultat net	7 300	6 685

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 2011.

B- Événements significatifs de l'exercice

Prêt TESTA :

L'avenant n°4 signé le 18 septembre 2011 portant la limite en principal à 200 000 000€ a permis à la société d'effectuer deux tirage, le premier en janvier 2012 à hauteur de 20 000 000 € et le second en avril 2012 à hauteur de 6 000 000 € portant le prêt de 170 000 000 € à 196 000 000 € . Le prêt ayant été partiellement remboursé en mai 2012 pour un montant de 22 000 000 €, la valeur nominale du prêt s'élève au 30 juin 2012 à 174 000 000 €.

Réduction de capital :

L'Assemblée Générale mixte du 31 mai 2012 a donné tous pouvoirs au conseil d'administration pour réduire le capital social de Tesfran dans la limite d'un montant maximal de 200 100 000 € que se verraien attribuer les actionnaires en contrepartie de cette réduction de capital.

S'agissant de la société Testa Inmuebles en Renta, actionnaire principal de la société Tesfran le règlement de la réduction de capital s'effectuerait par compensation avec la créance que détient la société Testa Inmuebles en Renta sur la société Tesfran, le solde donnant lieu, le cas échéant, à un paiement en numéraire.

S'agissant des actionnaires autres que la société Testa Inmuebles en Renta, le règlement interviendrait en numéraire.

Il est à noter que cette réduction de capital aura lieu au cours du mois de Septembre 2012 par voie de réduction du montant nominal de chaque action d'un montant maximal de 6 €.

Contrôle Fiscal :

Un contrôle fiscal sur les exercices 2009 et 2010 est en cours. Au 30 juin 2012, la société n'a reçu aucune notification.

II. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A- Immobilisations corporelles

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

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

- Terrains : 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 2012 sont les suivantes :

- Gros œuvres amortis sur 60 ans linéairement
- Façade amortie sur 20 ans linéairement
- Installations techniques amorties sur 10 ans linéairement
- Agencements amortis sur 5 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 ».

La dernière évaluation de l'actif au 31-12-2011 estime la valeur de l'immeuble à 500 000 000 €.

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.

C- Crédits

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

	31/12/2011	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	30/06/2012
Valeur brute				
Terrain	320 625	-	-	320 625
<u>Construction :</u>				
Structure	156 928	-	-	156 928
Façades	36 281	-	-	36 281
IGT	48 375	-	-	48 375
Agencements	36 281	-	-	36 281
Total valeur brute	598 490			598 490
Amortissements				
<u>Construction :</u>				
Structure	12 587	-	993	13 580
Façades	7 393	-	583	7 976
IGT	16 703	-	1 373	18 076
Agencements	19 290	-	1 673	20 963
Total amortissements	55 973		4 622	60 595
<u>Construction :</u>				
Structure	144 342	-	-	143 348
Façades	28 888	-	-	28 305
IGT	31 672	-	-	30 299
Agencements	16 992	-	-	15 318
Provision pour dépréciation immeuble	42 517			42 517
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	500 000		(4 622)	495 378

Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Clients et comptes rattachés		
Clients	5 962	5 292
Clients, factures à établir	-	-
Total	5 962	5 292

Autres créances d'exploitation

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Autres créances d'exploitation		
Taxe sur la valeur ajoutée	22	38
Fournisseurs débiteurs	-	-
Groupe et associés	177 228	171 116
Débiteur divers (notaire)	7	7
Etat IS	-	-
Valeur brute des autres créances	177 257	171 161
Total des dépréciations	-	-
Valeur nette des autres créances	177 257	171 161

Disponibilités

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Disponibilités		
Société Générale	7	2
BAREP	2 484	17 677
Compte liquidité	-	-
Total des dépréciations	-	-
Total	2 491	17 679

Comptes de régularisations

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Compte de régularisations		
Charges constatées d'avance	624	55
Total	624	55

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

Capitaux propres

Au 30 juin 2012, le capital social se compose de 33 350 000 actions entièrement libérées de 20 € de valeur nominale.

En milliers d'euros	Capital	Réserve légale	Réserve facultative	RAN antérieur	Résultat	Amort Dérogatoires	Capitaux propres
Variation des capitaux propres :							
Capitaux propres au 31-12-2011	667 000	1 446	1	519	22 870	2 162	693 998
Affectation du résultat 2011	-	1 143	3	-	(22 870)	-	(21 724)
Résultat exercice 2012	-	-	-	-	7 300	-	7 300
Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	411	411
Capitaux propres au 30-06-2012	667 000	2 589	4	519	7 300	2 573	679 985

	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2011	667 000	33 350 000	20
Capital social au 30-06-2012	667 000	33 350 000	20
Au 30 juin 2012, 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%	
Total	33 350 000	100%	

Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Dettes d'exploitation		
Fournisseurs et comptes rattachés	704	121
Dettes fiscales et sociales	399	13
Autres dettes	-	-
Total	1 103	134

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

Comptes de régularisation

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Compte de régularisations		
Produits constatés d'avance	624	55
Total	624	55

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 Inmuebles 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 2012, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immuebles en Renta s'élève à 145 000 €.

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. A la 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 €.

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 30 juin 2012, ce prêt a généré un produit financier de 2 112 375 € et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 3 228 000 €.

La convention de prêt conclue entre Tesfran et Testa Inmuebles 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 sur le 1^{er} semestre 2012 s'élève à 15 422 936 €.

En milliers d'euros	30/06/2012	30/06/2011
Chiffre d'affaires	6 mois	6 mois
Loyers	14 214	14 214
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 209	1 148
Total	15 423	15 362

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	30/06/2012	30/06/2011
Charges d'exploitation	6 mois	6 mois
Autres achats et charges externes	461	603
Impôts, taxes et versements assimilés	1 072	1 028
Dotation aux amortissements et provisions	4 622	4 597
Total des charges d'exploitation	6 155	6 228

Les autres achats et charges externes sont principalement composés des honoraires juridiques, des honoraires comptables (dont 48 500 € au titre des honoraires des commissaires aux comptes), des charges récupérables et enfin des managements fees versés à la société TESTA.

La société n'a pas d'effectif au 30 juin 2012 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	30/06/2012	30/06/2011
Résultat financier	6 mois	6 mois
Produits de participations	-	-
Produits, reprises financières et intérêts assimilés	2 214	1 372
Total des produits financiers	2 214	1 372
Intérêts et charges assimilées	-	(2)
Provisions dépréciation	-	(9)
Total des charges financières	-	(11)
RESULTAT FINANCIER	2 214	1 361

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	30/06/2012	30/06/2011
Résultat exceptionnel	6 mois	6 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	56
Total des produits exceptionnels	-	56
Dotation aux amortissements dérogatoires	(411)	(409)
Autres charges exceptionnelles	-	-
Total des charges exceptionnelles	(411)	(409)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(411)	(353)

AUTRES INFORMATIONS**Rémunérations et avances accordées aux dirigeants**

Aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice 2012.

Évènements post-clôture

Néant

Etat des produits à recevoir

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Etat des produits à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés	5 962	5 292
Autres créances	-	-
Total	5 962	5 292

Etat des charges à payer

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Etat des charges à payer		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	704	121
Autres dettes	-	-
Total	704	121

Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2012	30/06/2011
Ventilation du chiffre d'affaires		
Loyers	14 214	14 214
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 209	1 148
Total	15 423	15 362

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

En euros	Base	Taux	Impôt
Détail de l'impôt sur le résultat courant			
1- Résultat d'exploitation			
Réintégration :			
Organic 2012	24 677	33,33%	8 226
Déduction :			
Reprise sur provision pour dépréciation			
Organic 2011	(48 664)	33,33%	(16 221)
Sous Total exploitation	9 243 456	33,33%	3 081 152
2- Résultat financier			
Réintégration :			
Produits financier latent 2012	3 338	33,33%	1 113
Déduction :			
Produits financier latent 2011	(61 519)	33,33%	(20 506)
Sous Total financier	2 157 049	33,33%	719 016
3- Résultat exceptionnel			
Sous Total exceptionnel	(411 379)	33,33%	(137 126)
Contribution additionnelle			108 291
Total impôt sur les sociétés			3 771 333

Etat des créances et dettes au 30 Juin 2012

Cadre A en euros	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Etat des créances			
Autres immobilisations financières			
Autres créances clients	150	-	150
Taxe sur la valeur ajoutée	5 961 581	5 961 581	
Débiteurs divers	22 255	22 255	
Groupe et associés	7 500		7 500
Etat Impôt sur les Bénéfices	177 228 000	177 228 000	
Charges constatées d'avance	623 952	623 952	
Total	183 843 438	183 835 788	7 650

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	703 794	703 794	-	-
Etat – Impôt et Taxe	24 677	24 677	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	157 584	157 584	-	-
Etat Impôt sur les Bénéfices	216 971	216 971	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	623 952	623 952	-	-
Total	1 726 978	1 726 978	-	-

Actions propres détenues

La société de détient plus d'actions propres.

Le contrat conclus 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 30 juin 2012, la Société Tesfran détient 136.676 BAREP CT représentant la somme de 2 483 783.17 € (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture 2 487 120.71 €.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30/06/2012	31/12/2011
	6 mois	12 mois
Clients	5 962	5 292
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	30	46
Charges constatées d'avance	624	55
Dettes d'exploitation	(1 103)	(134)
Produits constatés d'avance	(624)	(55)
Besoin en fonds de roulement	4 889	5 204
Variation du besoin en Fonds de Roulement	(315)	3 119

	30/06/2012	31/12/2011
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	12 334	23 622
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	315	(3 119)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	12 649	20 503
Acquisition / cession d'immobilisation	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-	-
Dividendes	(21 725)	-
Acompte sur dividende	-	-
Variation compte courant entreprises liées (Prêt TESTA)	(6 112)	(3 914)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(27 837)	(3 914)
Variation de la trésorerie : (clôture – ouverture)	(15 188)	16 589
Trésorerie à l'ouverture	17 679	1 090
Trésorerie à la clôture	2 491	17 679

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 2011 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 2012 sur la base de l'activité au 31 décembre 2011 à 679 985 000 € selon la méthodologie suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	ANR
	30/06/2012
«juste valeur» de l'actif	495 378
Insuffisance en fonds de roulement	4 889
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	177 228
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	2 491
Total	679 986

- 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 2012 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 2012 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Inmuebles en Renta.