



Paris, le 26 avril 2013

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 2012, 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 black ink, appearing to be "J. Zarrabeitia", written over a horizontal line.

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta
Directeur Général

Tesfran

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2012

**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**

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2012

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

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, 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 le point suivant exposé dans la note « Evénements significatifs de l'exercice » de l'annexe concernant :

- la signature, le 18 septembre 2012, d'un nouvel avenant au contrat de prêt conclu entre Tesfran et sa société mère Testa Immeubles en Renta et ayant eu pour objet de modifier le taux appliqué de 2,25 % à 1 %, la limite du prêt en principal étant restée à K€ 200.000.

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€ 460.

La valorisation de l'actif immobilier a été effectuée par un cabinet d'expertise indépendant. Nous avons vérifié le bien-fondé de ces méthodes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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 26 avril 2013

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Pierre Bourgeois

Tesfran

Exercice clos le 31 décembre 2012

**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 2012

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 2012.

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 26 avril 2013

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 2012

**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 2012

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 Immuebles en Renta

Personnes concernées

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

Nature et objet

La société Testa Inmuebles 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 d'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 Inmuebles 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 %.

Un nouvel avenant au contrat de prêt a été signé le 18 septembre 2012, celui-ci a eu pour objet de modifier le taux d'intérêt appliqué qui est passé de 2,25 % à 1 %, la limite du prêt en principal étant restée à K€ 200.000.

Modalités

A ce titre, les produits financiers perçus par votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élèvent à K€ 3.521.

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 Test Inmuebles en Renta

Personnes concernées

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

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 2012 s'élève à K€ 290 hors taxes.

Paris-La Défense, le 26 avril 2013

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

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 12 juin 2013

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 2012, 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 2012

L'exercice clos le 31 décembre 2012 est un exercice d'une durée de douze (12) mois, du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012, caractérisé principalement par les faits suivants :

1.1 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 2012, d'une prorogation jusqu'à la date du 18 septembre 2013.

En outre, la Conseil d'administration, lors de sa réunion en date du 18 septembre 2012, a autorisé la conclusion par la Société et la société TESTA INMUEBLES EN RENTA d'un avenant n°5 à la convention de crédit conclue en date du 18 septembre 2007, telle que modifiée aux termes d'un avenant n°1, d'un avenant n°2, d'un avenant n°3 et d'un avenant n°4, ayant pour objet de stipuler :

- (i) une nouvelle date d'échéance du crédit au 18 septembre 2013 ; et
- (ii) un article 2 modifié, prévoyant que l'Encours du Crédit Renouvelable serait producteur d'intérêts à un taux annuel égal à 1%.

Au 31 décembre 2012, ce prêt a généré un produit financier de 3 521 451 euros et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour un montant de 533 389 euros, l'encours du prêt s'élevant ainsi à 190 000 000 euros.

Au 31 décembre 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 190 533 389 euros.

1.2 Evaluation de l'immeuble Tour Adria

Au 31 décembre 2012, CBRE a procédé à une mission d'évaluation sur la tour ADRIA. L'immeuble a été évalué à 460 000 000 €.

Une provision pour dépréciation d'un montant de 30 730 151 euros a été constatée.

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

Conformément au contrat de bail signé avec la société Technip en 2009, le loyer annuel sera révisé à compter du 1er janvier 2013. Une indexation sera appliquée sur le 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.

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 2012 est le suivant :

Preneur	Niveau	Usage	Parcings (unité U)	Surface en m ² utile	Date début de bail	Prochaine option de départ	Date de fin de bail	Loyer initial €/an HT/HC	Indice Insee de référence	Loyer en cours €/an/HT/HC	Dépôt de garantie (€)	Intitulés des charges non récupérables	charges non récupérables (1)
Technip France	R -4 au 39	Bureaux	608 U	53,841 m ²	01/04/2009	31/03/2021	31/03/2021	26 000 000 €	2T2011 // pour le loyer de 2013	30 328 200 €	6 500 000 €	art 606 du Code civil	€ 0
Total			608 U	53,841 m ²				26 000 000 €		30 328 200 €	6 500 000 €		€ 0

3.2 Equipe de direction et personnel

Au 31 décembre 2012, la Société comprenait trois (3) mandataires sociaux:

- Monsieur Javier Zarrabaitia Unzueta, Directeur Général ;
- Monsieur Santiago Del Pino Aguilera, Directeur Général Délégué ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez, Directeur Général Délégué;

3.3 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se compose au 31 décembre 2012 des cinq (5) administrateurs suivants :

- Monsieur Fernando Rodriguez Avial, Président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Javier Zarrabaitia Unzueta, administrateur ;
- Monsieur Santiago Del Pino Aguilera, administrateur ;
- Monsieur Daniel Loureda López, administrateur ;
- Madame Margarita Diaz-Varela.

Lors de l'assemblée générale mixte du 31 mai 2012, et à la suite de la démission de ses fonctions d'administrateur par Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio, les actionnaires ont :

- (i) décidé de constater l'expiration du mandat d'administrateur de Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio et, en conséquence, de ne pas renouveler ledit mandat, ayant dès lors pris fin le 31 mai 2012 ;
- (ii) renouvelé les mandats d'administrateurs de Messieurs Fernando Rodriguez Avial, Santiago del Pino Aguilera et Javier Zarrabeitia Unzueta, ce pour une durée de six ans, lesdits mandats devant prendre fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ; et
- (iii) nommé Madame Margarita García Díaz-Varela en qualité d'administrateur pour une durée de six ans, ledit mandats devant prendre fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de l'année 2018, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017; Madame Margarita García Díaz-Varela, née le 14 mai 1984, est responsable des relations institutionnelles du groupe Sacyr.

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.

En conséquence des décisions de l'assemblée du 31 mai 2012, le comité d'investissement est composé des quatre (4) administrateurs suivants :

- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta ;
- Monsieur Daniel Loureda Lopez ;
- Monsieur Fernando Rodriguez Avial;
- Madame Margarita Diaz-Varela.

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 2012 de la façon suivante :

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

3.5 Filiales et participations

Au 31 décembre 2012, la Société ne détient aucune participation.

4. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Conformément aux stipulations des statuts de la Société, l'exercice clos le 31 décembre 2012 est un exercice d'une durée de douze (12) mois, allant du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012. La Société a clôturé l'exercice précédent le 31 décembre 2011.

4.1 Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

Compte de résultat	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	30 913	30 851
Transfert de charge	-	-
Reprise de provision	-	9 270
Autres produits d'exploitation	-	-
	-	-
Total des produits d'exploitation	30 913	40 121
Autres achats et charges externes	(964)	(1 138)
Impôts et taxes	(2 170)	(2 052)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux provisions et aux amortissements	(9 270)	(9 270)
Dotations aux provisions	(30 730)	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	(43 134)	(12 460)
Résultat d'exploitation	(12 221)	27 661
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	-	-
Produits financiers	3 639	3 074
Charges financières	-	(11)
Résultat financier	3 639	3 063
Produits exceptionnels	-	80
Charges exceptionnelles	(825)	(825)
Résultat exceptionnel	(825)	(745)
Impôts sur les bénéfices	-	(7 109)
Résultat net	(9 407)	22 870

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

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires dégagé durant l'exercice s'élève à 30 913 milliers d'euros

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	12 mois	12 mois
Loyers	28 428	28 428
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 485	2 423
Total	30 913	30 851

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Charges d'exploitation	12 mois	12 mois
Autres achats et charges externes	964	1 138
Impôts, taxes et versements assimilés	2 170	2 052
Total des charges d'exploitation	3 134	3 190

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 2012 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat financier	12 mois	12 mois
Produits de participations	-	-
Produits, reprises financières et intérêts assimilés	3 639	3 074
Total des produits financiers	3 639	3 074
Intérêts et charges assimilées	-	(2)
Provisions dépréciation	-	(9)
Total des charges financières	-	(11)
RESULTAT FINANCIER	3 639	3 063

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat exceptionnel	12 mois	12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	80
Total des produits exceptionnels		80
Dotation aux amortissements Dérogatoires	(825)	(825)
Autres charges exceptionnelles	-	-
Total des charges exceptionnelles	(825)	(825)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(825)	(745)

4.2 Bilan

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

	31/12/2012	31/12/2011
Bilan actif	12 mois	12 mois
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	460 000	500 000
Immobilisations financières	-	-
Actif immobilisé	460 000	500 000
Créances clients	4 714	5 292
Autres créances d'exploitation	197 681	171 161
Disponibilités	1 410	17 679
Provision pour dépréciation des titres	-	-
Total actif circulant	203 805	194 132
Charges constatées d'avance	64	55
Total actif	663 869	694 187

	31/12/2012	31/12/2011
Bilan Passif	12 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	(9 407)	22 870
Provisions réglementées	2 987	2 162
Capitaux propres	663 692	693 998
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dettes fournisseurs	64	121
Dettes fiscales et sociales	49	13
Dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	64	55
Total passif	663 869	694 187

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 2012.

	31/12/2011	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	31/12/2012
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
Total valeur brute	598 491	-	-	598 491
Amortissements				
Construction :				
Structure	12 587	-	1 992	14 579
Façades	7 393	-	1 168	8 561
IGT	16 703	-	2 754	19 457
Agencements	19 289	-	3 356	22 645
Total amortissements	55 974	-	9 270	65 244
Construction :				
Structure	144 342	-	-	142 350
Façades	28 888	-	-	27 720
IGT	31 672	-	-	28 918
Agencements	16 992	-	-	13 636
Provision pour dépréciation immeuble	42 517	-	30 730	73 247
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	500 000	-	(40 000)	460 000

Clients et comptes rattachés

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

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Clients et comptes rattachés		
Clients	4 714	5 292
Clients, factures à établir	-	-
Total	4 714	5 292

Autres créances d'exploitation

Les autres créances correspondent principalement au prêt Testa qui s'élève à 190 000 000 au 31 décembre 2012. Le montant des intérêts courus au 31 décembre 2012 s'élève à 533 389 €.

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Autres créances d'exploitation		
Taxe sur la valeur ajoutée	31	38
Fournisseurs débiteurs	-	-
Groupe et associés	190 534	171 116
Débiteur divers (notaire)	7	7
Etat IS	7 109	-
Valeur brute des autres créances	197 681	171 161
Total des dépréciations	-	-
Valeur nette des autres créances	197 681	171 161

Disponibilités

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Disponibilités		
Société Générale	41	2
BAREP	1 369	17 677
Compte liquidité	-	-
Total des dépréciations	-	-
Total	1 410	17 679

Compte de régularisation

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Compte de régularisations		
Charges constatées d'avance	64	55
Total	64	55

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

Capitaux propres

Au 31 décembre 2012, le capital social se compose de 33.350.000 actions entièrement libérées de 20 € de valeur nominale.

Variation des capitaux propres :

En milliers d'euros	Capital	Réserve légale	Réserve facultative	RAN antérieur	Résultat	Amort Drogatoires	Capitaux propres
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	-	-	-	-	(9 407)	-	(9 407)
Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	825	825
Capitaux propres au 31-12-2012	667 000	2 589	4	519	(9 407)	2 987	663 692

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 31 mai 2012 de TESFRAN relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le résultat a été affecté entièrement en report à nouveau.

Au 31 décembre 2012, le capital social de la Société TESFRAN est composé de 33.350.000 actions de 20 euros chacune.

Au 31 décembre 2012, la répartition du capital social est la suivante :

	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2011	667 000	33 350 000	20
Capital social au 31-12-2012	667 000	33 350 000	20

Dettes d'exploitation

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

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
<u>Dettes d'exploitation</u>		
Fournisseurs et comptes rattachés	64	121
Dettes fiscales et sociales	49	13
Autres dettes	-	-
Total	113	134

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

Compte de régularisation

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
<u>Compte de régularisations</u>		
Produits constatés d'avance	64	55
Total	64	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 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 2012, le montant de la rémunération perçue par TESTA s'élève à 290 000 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, dont le montant maximum en principal a notamment été porté à 200.000.000€ aux termes d'un avenant n°4 à la convention de crédit initiale, en date du 18 septembre 2011.

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 18 septembre 2012, ce jusqu'au 18 septembre 2013.

Le 18 septembre 2012, a en outre été autorisée par le Conseil d'administration de la Société la conclusion le même jour, d'un avenant n°5 à la convention de crédit initiale ayant notamment pour effet de modifier la rémunération du crédit de la façon suivante : l'encours du crédit renouvelable est producteur d'intérêt à un taux annuel égal à 1%.

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

Au 31 décembre 2012, ce prêt a généré un produit financier de 3 521 451 et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 533 389€ ;

4.3 Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
Clients	4 714	5 292
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	7 147	46
Charges constatées d'avance	64	55
Dettes d'exploitation	(113)	(134)
Produits constatés d'avance	(64)	(55)
Besoin en fonds de roulement	11 748	5 204
Variation du besoin en Fonds de Roulement	6 544	3 119

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	31 418	23 622
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	(6 544)	(3 119)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	24 874	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)	(19 418)	(3 914)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(41 143)	(3 914)
Variation de la trésorerie : (clôture - ouverture)	(16 269)	16 589
Trésorerie à l'ouverture	17 679	1 090
Trésorerie à la clôture	1 410	17 679

4.4 Autres informations

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

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

Actions propres détenues

Au 31 décembre 2012, TESFRAN ne détient plus d'actions propres.

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

Au 31 décembre 2012, la Société détenait 74 953 BAREP CT représentant la somme de 1 368 450 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 1 369 457 euros.

4.5 Calcul de l'actif net réévalué

La surface utile locative de l'actif immobilier composant le patrimoine de la Société s'élève à 53 841 m² pour une valeur globale d'expertise 460 000 000 d'euros (hors droits de mutation et frais) au 31 décembre 2012 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 2012 sur la base de l'activité au 31 décembre 2012 à 663 691 K€ selon la méthodologie suivante :

En milliers d'euros	ANR 31/12/2012
« juste valeur » de l'actif	460 000
Insuffisance en fonds de roulement	11 748
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	190 533
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	1 410
Total	663 691

- 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 2012 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 2012 établis selon les normes comptables françaises.

5. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 font apparaître une perte comptable de : - 9 407 114€.

Le Conseil propose à l'assemblée générale des actionnaires, d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012, de la façon suivante :

Report à nouveau : - 9 407 114 euros

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

- exercice clos le 31 décembre 2011 : 21 724 190 €
- exercice clos le 31 décembre 2010: 0 €
- exercice clos le 31 décembre 2009 : 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 initialement 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 initialement 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

Au titre des honoraires des commissaires aux comptes payés, TESFRAN a versé à la Société Ernst & Young la somme de 34 040 euros au titre des honoraires de 2012, se décomposant comme suit :

-Audit de revue interim au 30 juin 2012 : 25 970€

-Honoraires opération réduction de capital et attestation Chiffre d'affaires : 8 070€

La société TESFRAN a par ailleurs provisionné dans ses comptes au 31-12-2012 la somme de 37 000 euro au titre de l'audit de revue des comptes annuels de 2012.

Testa Inmuebles en Renta a versé à la Société Ernst & Young Espagne la somme de 80 milliers d'euros.

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 2012.

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 ;
- (iii) d'une augmentation du montant maximum en principal du crédit de cent quarante millions d'euros (140.000.000€) à cent soixante dix millions d'euros (170.000.000€), aux termes d'un avenant n°2 en date du 18 septembre 2009 ;
- (iii) d'une prorogation le 18 septembre 2010, pour une nouvelle durée d'un (1) an jusqu'à la date du 18 septembre 2011 ;
- (iv) d'une augmentation du montant maximum en principal du crédit de cent quarante millions d'euros (170.000.000€) à deux cent millions d'euros (200.000.000€), aux termes d'un avenant n°3 en date du 18 septembre 2011 ;
- (v) d'une prorogation le 18 septembre 2011, pour une nouvelle durée d'un (1) an jusqu'à la date du 18 septembre 2012 ;
- (vi) d'une prorogation le 18 septembre 2012, pour une nouvelle durée d'un (1) an jusqu'à la date du 18 septembre 2013, et de la modification de la rémunération du crédit aux termes d'un avenant n°5 en date du 18 septembre 2012.

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

7. ADMINISTRATION – DIRECTION GENERALE ET CONTROLE DE LA SOCIETE

7.1 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 62 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (mandat renouvelé le 31 mai 2012) Président du Conseil d'administration (nommé depuis le 19 septembre 2011)	Président de Testa Immuebles en Renta
Javier Zarrabeitia Unzueta 59 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (mandat renouvelé le 31 mai 2012) Directeur Général 6 ans	Directeur Général de Testa Immuebles en Renta
Santiago del Pino Aguilera 46 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (mandat renouvelé le 31 mai 2012) Directeur Général Délégué 6 ans	Directeur Juridique de Sacyr Vallehermoso
Daniel Loureda Lopez 40 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 Immuebles en Renta
Margarita Garcia Diaz-Varella 28 ans 12, rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris	Administrateur 6 ans (nommé depuis le 31 mai 2012)	Responsable de Relations institutionnelles de Sacyr

7.2 Direction générale de la société

Au 31 décembre 2012, 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.

7.3 Rémunération des mandataires sociaux

7.3.1 *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.

7.3.2 *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 2012.

Aucun avantage n'a été consenti au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

- Rémunérations versées au sein de la société Sacyr Vallehermoso

Monsieur Luis Fernando Del Rivero Asensio ayant quitté le Conseil d'administration de Sacyr Vallehermoso, il n'y a pas eu de rémunération versé.

- 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 419 911 euros (soit 281 928 euros pour la partie fixe, et de 137 983 euros, pour la partie variable), en sa qualité de Président.
- Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta une rémunération annuelle totale de 203 484 euros (soit 152 286 euros pour la partie fixe et 51 198 euros pour la partie variable), en sa qualité de Directeur Général de Testa Inmuebles en Renta

- Monsieur Santiago Del Pino Aguilera une rémunération annuelle totale de 163 783 euros,(soit 125 422 euros pour la partie fixe et 38 361 euros pour la partie variable), en sa qualité de Directeur juridique de Sacyr Vallehermoso
- Monsieur Daniel Loureda Lopez une rémunération annuelle totale de 249 232 euros (soit 167 369 euros pour la partie fixe et 81 863 euros pour la partie variable), en sa qualité de Conseiller délégué.
- Madame Margarita Garcia Diaz-Varela une rémunération annuelle totale de 26 057 euros (soit 26 000 euros pour la partie fixe et 57 euros pour la partie variable), en sa qualité de Responsable de Relations institutionnelles de Sacyr.

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

Etabli en euros

Nature des indications	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Capital en fin d'exercice					
Capital social	667 000 000	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	33 350 000
Nombre des actions à dividendes prioritaires existante					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
-Par conversion d'obligations					
-Par exercice des droits de souscription					
Opérations et résultat de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes	33 848 187	30 622 544	30 485 289	30 851 185	30 912 898
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	34 185 480	29 970 648	27 423 895	29 979 345	-9 407 114
Impôts sur les bénéfices	1 801 320	744 433	7 146 235	7 108 725	0
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	0,9173
Résultat distribué				21 724 190	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotation aux amortissements et provisions	0,9680	0,8765	0,8223	0,8989	0,9173
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	-1,0031	0,4106	0,6080	0,6858	0,0000
Dividendes attribués à chaque action				0,6514	
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice					

9. INFORMATIONS DIVERSES

9.1 Situation d'endettement

Au 31 décembre 2012, les dettes d'exploitation sont ainsi constituées : dettes fournisseurs pour 63 905€ et dettes fiscales et sociales pour 49 460€. Toutes ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

Les dettes fournisseurs sont réparties comme suit :

- factures non parvenues, à concurrence d'un montant de 63 905€

9.2 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 2012 est nulle.

9.3 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 2012.

9.4 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%
Total	33 350 000	100%

9.5 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.

9.6 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.

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

Néant.

9.8 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.

9.9 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.

9.10 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.

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

Néant.

9.12 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.

9.13 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 2012 :

Aucune délégation de compétence ou délégation de pouvoirs relative à une augmentation du capital de la Société n'a été accordée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

9.14 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

9.15 Consolidation

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

Les comptes de la société au 31 décembre 2012 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Immuebles en Renta.

9.16 Opérations des dirigeants sur les titres de la Société :

Au 31 décembre 2012, chaque administrateur de la Société détient respectivement 100 actions de la Société.

9.17 Activités en matière de recherche et développement

Néant.

9.18 Montant global de certaines charges non déductibles fiscalement

Néant.

9.19 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.

9.20 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 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 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.

10. 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 2013:

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 2013. 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 2013 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.

11. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

11.1 Responsable du Rapport Financier Annuel

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta

11.2 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 2012

ANNEXES

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
Bilan actif		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	460 000	500 000
Immobilisations financières	-	-
Actif immobilisé	460 000	500 000
Créances clients	4 714	5 292
Autres créances d'exploitation	197 681	171 161
Disponibilités	1 410	17 679
Provision pour dépréciation des titres	-	-
Total actif circulant	203 805	194 132
Charges constatées d'avance	64	55
Total actif	663 869	694 187

	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
Bilan Passif		
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	(9 407)	22 870
Provisions réglementées	2 987	2 162
Capitaux propres	663 692	693 998
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dettes fournisseurs	64	121
Dettes fiscales et sociales	49	13
Dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	64	55
Total passif	663 869	694 187

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

	31/12/2012	31/12/2011
Compte de résultat	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	30 913	30 851
Transfert de charge	-	-
Reprise de provision	0	9 270
Autres produits d'exploitation	-	-
Total des produits d'exploitation	30 913	40 121
Autres achats et charges externes	(964)	(1 138)
Impôts et taxes	(2 170)	(2 052)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux provisions et aux amortissements	(9 270)	(9 270)
Dotations aux provisions	(30 730)	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	(43 134)	(12 460)
Résultat d'exploitation	(12 221)	27 661
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	-	-
Produits financiers	3 639	3 074
Charges financières	-	(11)
Résultat financier	3 639	3 063
Produits exceptionnels	-	80
Charges exceptionnelles	(825)	(825)
Résultat exceptionnel	(825)	(745)
Impôts sur les bénéfices	-	(7 109)
Résultat net	(9 407)	22 870

I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

A- Comparabilité des exercices

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

La société Tesfran a clôturé l'exercice précédent le 31 décembre 2011.

B- Évènements significatifs de l'exercice

Prêt TESTA :

Plusieurs tirages ont été effectués durant l'année 2012 sur le prêt consenti par la société TESFRAN à sa société-mère TESTA Immuebles en Renta pour un montant total de 42 000 K€. Par ailleurs, le prêt a été réduit en juin 2012 à hauteur de 22 000K€ portant le prêt de 170 000 K€ à 190 000 K€ au 31 décembre 2012.

Un nouvel avenant au contrat de prêt a été signé le 18 septembre 2012, celui-ci a eu pour objet de modifier le taux d'intérêt appliqué qui est passé de 2.25 % à 1%, la limite du prêt en principal étant resté à 200 000K€.

Réduction en 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 verraient attribuer les actionnaires en contrepartie de cette réduction de capital.

S'agissant de la société Testa Immuebles 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 Immuebles 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 Immuebles en Renta, le règlement interviendrait en numéraire.

Il est à noter que cette réduction de capital, prévue au cours du 4^e trimestre 2012 par voie de réduction du montant nominal des actions d'un montant maximal de 6 €, n'a pas été effectuée dans les délais impartis (les pouvoirs ont été octroyés au conseil d'administration pour un délai de 6 mois à compter du 31 mai 2012 soit une date limite au 30 novembre 2012).

Contrôle fiscal :

Un contrôle fiscal a eu lieu au cours de l'année 2012. Ce contrôle portait sur les exercices de 2009 et 2010. Le contrôle a été conclu en Octobre 2012 sans rectifications.

Provision pour dépréciation :

Au 31 décembre 2012, CBRE a procédé à une mission d'évaluation sur la tour ADRIA L'immeuble a été évalué à 460 000 000 €.

Une provision pour dépréciation d'un montant de 73 247 286 € a été constatée suite à cette évaluation.

La dépréciation déjà comptabilisée au 31 décembre 2011 s'élevait à un montant de 42 517 135 €. La dotation complémentaire constatée au 31 décembre 2012 s'élève à 30 730 151 €.

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 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 ».

Au 31 décembre 2012, la valeur de l'actif immobilier est évaluée à 460 000 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.

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 1er 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)	31/12/2012
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
Total valeur brute	598 491	-	-	598 491
Amortissements				
Construction :				
Structure	12 587	-	1 992	14 579
Façades	7 393	-	1 168	8 561
IGT	16 703	-	2 754	19 457
Agencements	19 289	-	3 356	22 645
Total amortissements	55 974	-	9 270	65 244
Construction :				
Structure	144 342	-	-	142 350
Façades	28 888	-	-	27 720
IGT	31 672	-	-	28 918
Agencements	16 992	-	-	13 636
Provision pour dépréciation immeuble	42 517	-	30 730	73 247
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	500 000	-	(40 000)	460 000

Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Clients et comptes rattachés		
Clients	4 714	5 292
Clients, factures à établir	-	-
Total	4 714	5 292

Autres créances d'exploitation

<u>En milliers d'euros</u>	31/12/2012	31/12/2011
Autres créances d'exploitation		
Taxe sur la valeur ajoutée	31	38
Fournisseurs débiteurs	-	-
Groupe et associés	190 534	171 116
Débiteur divers (notaire)	7	7
Etat IS	7 109	-
Valeur brute des autres créances	197 681	171 161
Total des dépréciations	-	-
Valeur nette des autres créances	197 681	171 161

Disponibilités

<u>En milliers d'euros</u>	31/12/2012	31/12/2011
Disponibilités		
Société Générale	41	2
BAREP	1 369	17 677
Compte liquidité	-	-
Total des dépréciations	-	-
Total	1 410	17 679

Compte de régularisations

<u>En milliers d'euros</u>	31/12/2012	31/12/2011
Compte de régularisations		
Charges constatées d'avance	64	55
Total	64	55

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

Capitaux propres

Au 31 décembre 2012, 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	Amortissements	Capitaux propres
						Dérogatoires	
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	-	-	-	-	(9 407)	-	(9 407)
Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	825	825
Capitaux propres au 31-12-2012	667 000	2 589	4	519	(9 407)	2 987	663 692

	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2011	667 000	33 350 000	20
Capital social au 31-12-2012	667 000	33 350 000	20

Au 31 décembre 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	31/12/2012	31/12/2011
Dettes d'exploitation		
Fournisseurs et comptes rattachés	64	121
Dettes fiscales et sociales	49	13
Autres dettes	-	-
Total	113	134

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

Compte de régularisations

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Compte de régularisations		
Produits constatés d'avance	64	55
Total	64	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 entre la société TESTA Immeubles en Renta et la société TESFRAN en date du 22 mai 2006. Ce contrat prévoit une rémunération égale à 1% des loyers hors charges hors taxes perçues sur l'exercice social considéré par le bénéficiaire au titre de l'ensemble de ses actifs immobiliers.

Au 31 décembre 2012, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immeubles en Renta s'élève à 290 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 €.

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

Le 18 septembre 2012, le crédit a été reconduit pour une durée d'un an, le montant maximum en principal est resté inchangé à 200 000 000€.

Suite à cet avenant, la rémunération du crédit a été modifiée de la façon suivante : l'encours du crédit renouvelable est désormais producteur d'intérêt à un taux annuel égal à 1%.

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

Au 31 décembre 2012, ce prêt a généré un produit financier de 3 521 451 € et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 533 389 €.

La convention de prêt conclue entre Tesfran et Testa Immuebles 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 de l'exercice s'élève à 30 913 K€.

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	12 mois	12 mois
Loyers	28 428	28 428
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 485	2 423
Total	30 913	30 851

Charges d'exploitation (hors dotations et amortissements)

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Charges d'exploitation	12 mois	12 mois
Autres achats et charges externes	964	1 138
Impôts, taxes et versements assimilés	2 170	2 052
Total des charges d'exploitation (hors dotations et amortissements)	3 134	3 190

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

La société n'a pas d'effectif au 31 décembre 2012 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat financier	12 mois	12 mois
Produits de participations	-	-
Produits, reprises financières et intérêts assimilés	3 639	3 074
Total des produits financiers	3 639	3 074
Intérêts et charges assimilées	-	(2)
Provisions dépréciation	-	(9)
Total des charges financières	-	(11)
RESULTAT FINANCIER	3 639	3 063

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat exceptionnel	12 mois	12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	80
Total des produits exceptionnels	-	80
Dotation aux amortissements dérogatoires	(825)	(825)
Autres charges exceptionnelles	-	-
Total des charges exceptionnelles	(825)	(825)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(825)	(745)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

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

Évènements post-clôture

Conformément au contrat de bail signé avec la société Technip en 2009, le loyer annuel sera révisé à compter du 1er janvier 2013. Une indexation sera appliquée sur le 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.

État des produits à recevoir

<u>En milliers d'euros</u>	31/12/2012	31/12/2011
État des produits à recevoir		
Créances clients et comptes rattachés	4 714	5 292
Autres créances	-	-
Total	4 714	5 292

État des charges à payer

<u>En milliers d'euros</u>	31/12/2012	31/12/2011
État des charges à payer		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	64	121
Autres dettes	-	-
Total	64	121

Ventilation du chiffre d'affaires

<u>En milliers d'euros</u>	31/12/2012	31/12/2011
Ventilation du chiffre d'affaires		
Loyers	28 428	28 428
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	2 485	2 423
Total	30 913	30 851

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

<i>En euros</i>	Base	Taux	Impôt
Détail de l'impôt sur le résultat courant			
1- Résultat d'exploitation	(12 221 134)	33,33%	(4 073 711)
Réintégration :			
Organic 2012	49 461	33,33%	16 487
Organic 2011	(49 361)	33,33%	(16 454)
Sous Total exploitation	(12 221 034)	33,33%	(4 073 678)
2- Résultat financier	3 639 172	33,33%	1 213 057
Réintégration :			
Produits financier latent 2012	1 007	33,33%	336
Quote - part de frais et charges		33,33%	
Déduction :			
Produits financier latent 2011	(61 519)	33,33%	(20 506)
PV a LT sur titres de participation		33,33%	
Sous Total financier	3 578 660	33,33%	1 192 887
3- Résultat exceptionnel	(825 152)	33,33%	(275 051)
Sous Total exceptionnel	(825 152)	33,33%	(275 051)
Contribution additionnelle			-
Total impôt sur les sociétés			-

État des créances et dettes au 31 décembre 2012

<u>Cadre A en euros</u>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Etat des créances			
Autres immobilisations financières	150	-	150
Autres créances clients	4 714 285	4 714 285	-
Taxe sur la valeur ajoutée	30 842	30 842	-
Débiteurs divers	7 500	7 500	-
Groupe et associés	190 533 389	190 533 389	-
Etat Impôt sur les Bénéfices	7 108 723	7 108 723	-
Charges constatées d'avance	64 171	64 171	-
Total	202 459 060	202 458 910	150

<u>Cadre B en euros</u>	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	63 905	63 905	-	-
Etat – Impôt et Taxe	49 460	49 460	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
Etat Impôt sur les Bénéfices	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	64 171	64 171	-	-
Total	177 536	177 536	-	-

Actions propres détenues

Au 31 décembre 2012, la S.A. TESFRAN ne détient plus d'actions propres.

Le contrat 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 2012, la Société Tesfran détient 74 953 BAREP CT représentant la somme de 1 368 450 € (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture à 1 369 457 €.

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
Clients	4 714	5 292
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	7 147	46
Charges constatées d'avance	64	55
Dettes d'exploitation	(113)	(134)
Produits constatés d'avance	(64)	(55)
Besoin en fonds de roulement	11 748	5 204
Variation du besoin en Fonds de Roulement	6 544	3 119

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
	12 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	31 418	23 622
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	(6 544)	(3 119)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	24 874	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)	(19 418)	(3 914)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(41 143)	(3 914)
Variation de la trésorerie : (clôture - ouverture)	(16 269)	16 589
Trésorerie à l'ouverture	17 679	1 090
Trésorerie à la clôture	1 410	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 460 000 000 € (hors droits de mutation et frais) au 31 décembre 2012 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 2012 sur la base de l'activité au 31 décembre 2012 à 663 691 K€ selon la méthodologie suivante :

En milliers d'euros	ANR 31/12/2012
« juste valeur » de l'actif	460 000
Insuffisance en fonds de roulement	11 748
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	190 533
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	1 410
Total	663 691

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