



Paris, le 28 août 2013

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Laurent Fléchet".

Monsieur Laurent Fléchet
Président directeur général

TESFRAN

Société anonyme au capital de 228.114.000 euros

Siège social : 19 avenue de Suffren 75007 Paris

392 435 533 RCS Paris

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2013, lors de sa réunion en date du 26 aout 2013.

1 FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1^{ER} JANVIER 2013 AU 30 JUIN 2013

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 Avenant n°6 à la convention de prêt conclue entre la Société et Testa Inmuebles en Renta

Le 11 mars 2013, le Conseil d'administration de la Société a :

- (i) décidé la prorogation de l'échéance du crédit consenti par la Société, en qualité de prêteur, à la société Testa Inmuebles en Renta, en qualité d'emprunteur, aux termes de la convention de crédit conclue en date du 18 septembre 2007 (modifiée par avenants), jusqu'à la date du 18 septembre 2015 (au lieu du 18 septembre 2013) ; et
- (ii) autorisé la conclusion d'un avenant n°6 à la convention de crédit conclue en date du 18 septembre 2007 (modifiée par avenants), par la Société et Testa Inmuebles en Renta, ledit avenant devant notamment stipuler :
 - la prorogation de l'échéance du prêt jusqu'à la date du 18 septembre 2015 ; et
 - l'augmentation du montant maximum en principal à deux cent quarante millions d'euros (240 000 000 €).

Au 30 juin 2013, la société avait effectué deux tirages au titre dudit prêt :

- (i) le premier, en mars 2013, pour un montant de 8.100 000€ ; et
- (ii) le second, en juin 2013, pour un montant de 12.810 000 €.

La valeur nominale du prêt s'élevait au 30 juin 2013 à 210.910.000€.

Au 30 juin 2013, ce prêt a généré un produit financier de 978 882 euros, l'encours du prêt, hors intérêts courus, s'établit à 210.910.000 euros.

La convention de crédit ne comportait en outre pas de *covenants* financiers (i.e. ratios financiers).

A ce jour, la créance détenue par Tesfran à l'encontre de Testa Inmuebles en Renta au titre dudit prêt a été intégralement compensée dans le contexte de la réduction du capital de la Société intervenue le 5 juillet 2013, et en conséquence, éteinte (cf paragraphe 5, *Evénements post-clôture*).

1.3 Approbation des comptes annuels

Le 12 juin 2013, l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la société Tesfran, relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, a constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 faisaient apparaître une perte comptable de neuf millions quatre cent sept mille cent quatorze euros (9.407.114 €), et a décidé d'affecter ladite perte comptable, d'un montant de neuf millions quatre cent sept mille cent quatorze euros (9.407.114 €), en report à nouveau.

1.4 Autorisation relative à une réduction du capital de la Société

Le 12 juin 2013, l'assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2013, 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 cinq cent millions deux cent cinquante mille euros (500.250.000€), par voie de réduction du nominal de chaque action à concurrence d'un montant maximal de quinze euros (15€).

En contrepartie de cette réduction de capital, l'assemblée prévoyait que les actionnaires de la Société se verraient en conséquence attribuer une somme globale maximale de cinq cent millions deux cent cinquante mille euros (500.250.000€), étant précisé que pour Testa Inmuebles en Renta, actionnaire majoritaire, le règlement de la réduction de capital serait effectué par compensation avec la créance alors détenue par Tesfran à l'encontre de Testa Inmuebles en Renta au titre de la convention de crédit en date du 18 septembre 2007 modifiée par avenants (le solde pouvant donner lieu à un versement en numéraire).

L'autorisation décrite ci-dessus a été consentie au Conseil d'administration pour une durée de dix-huit (18) mois, i.e. jusqu'au 12 décembre 2014.

Cette autorisation a été mise partiellement en œuvre par le Conseil d'administration le 5 juillet 2013 (cf paragraphe 5, *Evénements post-clôture*).

2. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013

La Société présente ses comptes semestriels au 30 juin 2013. Le comparatif est au 31 décembre 2012 (dernier exercice clos) pour le bilan et au 30 juin 2012 (1^{er} semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat.

Le chiffre d'affaires est de 15 938K€ au 30 juin 2013 contre 15 423K€ au 30 juin 2012.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 11 725 K€ au 30 juin 2013 contre 6 155 K€ au 30 juin 2012.

Le résultat financier présente un produit de 988 K€ au 30 juin 2013 contre 2 214 K€ au 30 juin 2012.

L'impôt sur les sociétés est de 939 K€ au 30 juin 2013 contre 3 771 K€ au 30 juin 2012.

2.1 Compte de résultat (milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Compte de résultat		
Chiffre d'affaires	15.938	15.423
Transfert de charge	-	-
Reprise de provision	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-
Total des produits d'exploitation	15.938	15.423
Autres achats et charges externes	(592)	(461)
Impôts et taxes	(1.133)	(1.072)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux provisions et aux amortissements	(6.408)	(4.622)
Dotations aux provisions	(3.592)	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	(11.725)	(6.155)
Résultat d'exploitation	4.213	9.268
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	-	-
Produits financiers	988	2.214
Charges financières	-	-
Résultat financier	988	2.214
Produits exceptionnels	1.422	-
Charges exceptionnelles	-	(411)
Résultat exceptionnel	1.422	(411)
Impôts sur les bénéfices	(939)	(3.771)
Résultat net	5.684	7.300

2.2 Bilan (milliers d'euros)

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

	30/06/2013 6 mois	31/12/2012 12 mois
Bilan actif		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	450.000	460.000
Immobilisations financières	-	-
Actif immobilisé	450.000	460.000
Créances clients	5.108	4.714
Autres créances d'exploitation	212.455	197.681
Disponibilités	2.251	1.410
Provision pour dépréciation des titres	-	-
Total actif circulant	219.814	203.805
Charges constatées d'avance	635	64
Total actif	670.449	663.869

	30/06/2013 6 mois	31/12/2012 12 mois
Bilan Passif		
Capital social	667.000	667.000
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	2.589	2.589
Réserve facultative	4	4
Acompte sur dividendes	-	-
Report à nouveau	(8.888)	519
Résultat de l'exercice	5.684	(9.407)
Provisions réglementées	1.585	2.987
Capitaux propres	667.974	663.692
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dettes fournisseurs	723	64
Dettes fiscales et sociales	1.117	49
Dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	635	64
Total passif	670.449	663.869

3. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

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

- **Risques liés à l'activité de la Société:**
- risques liés au marché:

la Société est exposée aux variations du marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et connaît des phases de croissance et de baisse. Les variations affectent le prix de vente des biens immobiliers, la demande et le prix des locations et des prestations de services.

Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces de bureaux. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. Par ailleurs, le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande des surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est notamment susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une telle évolution serait ainsi susceptible d'affecter l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

Les variations à la baisse de l'indice INSEE des loyers des activités tertiaires (ILAT) sur lequel sont indexés les loyers de la Tour Adria qui était au 30 juin 2013, le seul actif immobilier de la Société, et sur lequel sont indexés les loyers perçus par la Société, auraient pu également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société.

Sur la base des informations financières présentées ci-dessus et d'un montant de loyers annuels nets de 29 920 186,88 euros établis sur la base d'une progression de l'ILAT de +3,17 % au premier trimestre 2013, une progression inférieure de 100 points de base de l'ILAT par rapport à la progression réellement observée soit + 2,17 %, aurait entraîné une diminution des loyers de 290 000 euros, soit – 0,97 %

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

Au 30 juin 2013, la société n'a pas eu recours à des financements et n'est donc pas exposé au risque lié aux taux d'intérêt.

- Risques liés à l'exploitation :

Risque de dépendance à l'égard des locataires

La Société est actuellement dépendante de la société Technip qui a pris à bail la totalité de la Tour Adria. Par conséquent, tout défaut ou refus de paiement de ses loyers par son locataire unique serait de nature à priver la Société de la totalité de ses revenus sur la période concernée.

Néanmoins, un défaut de paiement de la part du locataire est une condition résolutoire du bail.

Par ailleurs, en cas de non-renouvellement par la société Technip de son contrat de bail à son échéance en 2021, la configuration de ses locaux permettrait une division de ceux-ci en plusieurs lots distincts. Ces travaux permettraient en principe à la Société de relouer les lieux à plusieurs locataires en vue de diminuer le risque de vacance. Toutefois, il est possible que la Société ne soit

pas en mesure de relouer la totalité de la Tour Adria rapidement et à des conditions financières équivalentes à celles du bail actuel. Par conséquent, la Société devrait faire face à la vacance, totale ou partielle, pendant plus ou moins longtemps de son unique immeuble, ce qui affecterait de façon significative les résultats de la Société.

Risques liés à la concentration sectorielle du patrimoine de la Société

Au 30 juin 2013, le patrimoine de la Société est exclusivement constitué de la Tour Adria.

Cette concentration dans l'immobilier de bureaux induit une exposition particulière de la Société à tous évènements ou circonstances qui seraient défavorables au marché des bureaux, tels qu'une réduction de la demande ou une augmentation de l'offre qui seraient spécifiques à ce type de locaux.

Néanmoins, la tour Adria fait l'objet d'un bail ferme de 12 ans jusqu'en 2021 avec une société de 1^{er} plan en fort développement et solide financièrement. Cette situation locative permet à la société Tesfran de ne pas être directement affectée par une évolution défavorable des bureaux en matière de revenus jusqu'en 2021. L'impact pourrait se sentir néanmoins sur la valorisation de l'actif, ce qui pourrait nuire à sa capacité à distribuer.

Risques liés aux actifs :

Impact important de potentiels sinistres dû à la concentration du portefeuille sur un actif immobilier

La Société est aujourd'hui propriétaire d'un seul actif immobilier, la Tour Adria, immeuble de bureau situé à La Défense, et loué à un locataire unique.

La concentration de la totalité de l'actif immobilier de la Société sur un seul site géographique la rend particulièrement sensible à tout risque (incendie, destruction, inondation...) qui se réaliserait sur ce site et qui pourrait affecter de façon significative ses activités, ses résultats et sa situation financière.

Risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société

Dans le cadre de la valorisation du portefeuille immobilier que la Société entend constituer, la Société pourra être amenée à réaliser des dépenses plus ou moins significatives de rénovation et procéder à certains investissements.

Ces dépenses et ces investissements sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La Société envisage de faire évaluer son portefeuille d'actifs trimestriellement par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondront aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et du rapport COB de février 2002, aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

La Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière, dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avérerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

Il pourra en résulter une volatilité significative de la valeur des actifs de la Société et une réduction de sa capacité à distribuer.

Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d’actifs immobiliers tertiaires, la Société est tenue de respecter de nombreuses réglementations d’application spécifique ou générale régissant, entre autres, l’urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l’environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d’affecter ses résultats d’exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

- **Risques liés à la Société:**

- Risques liés aux actions de la Société

Risques liés à la négociation 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 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 de la stratégie à moyen terme de la Société.

Risques de liquidité

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire et obligataire).

Compte tenu de sa situation financière au 30 juin 2013 la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité.

- Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats 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 2013, la Société n'a pas entrepris de travaux ou de construction ou de rénovation d'immeuble pouvant avoir un impact environnemental. Dans cette mesure, son activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L.225-102-1 du code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau, matière premières, énergie, rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour risque en matière environnementale).

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

La Société est toutefois soumise au respect des normes applicables.

4. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

4.1 Convention d'assistance et de prestations de services

La Société a poursuivi sur le premier semestre 2013 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 2013, le montant de la rémunération perçue par Testa Immuebles en Renta à ce titre s'élève à 149.601 euros.

La Convention d'assistance et de prestations de services a été résiliée par la Société le 8 juillet 2013 (cf paragraphe 5, *Evénements post-clôture*).

5. AUTRES INFORMATIONS

Gestion immobilière et administrative de la Tour Adria

- Mandat de gestion immobilière

Le 30 mars 2006, la Société a conclu un contrat de mandat de gestion immobilière avec la société C.P.M.S. (aujourd'hui CBRE Property Management), par lequel la Société a confié à la société C.P.M.S. la mission de gestion immobilière de l'immeuble de bureaux Tour Technip Adria, située 6/8, allée de l'Arche 92400 Courbevoie, d'une superficie de 53.841m², afin d'améliorer ses performances et 'accroître la valeur de ses investissements, comprenant notamment les services suivants :

- la gestion des loyers ;
- la fourniture de conseils à l'occasion des mises en location et/ou renouvellement des baux ;
- la gestion des charges ;
- la gestion technique ;
- la gestion administrative.

Le Mandat de Gestion Immobilière est entré en vigueur à la date du 31 mars 2006 et a été conclu pour une durée initiale de dix (10) mois, renouvelable par tacite reconduction.

- Contrat de prestations de services d'ordre administratif

Le 30 mars 2006, la Société a conclu un contrat de prestations de services relatif à la gestion administrative de la Société avec la société C.P.A.S. (Corporate Property Accounting Services), société

partenaire de CBRE, aux termes duquel la Société a confié à C.P.A.S. la gestion comptable de la Société, comprenant notamment les missions suivantes :

- l'établissement de la comptabilité et le contrôle des mouvements de fonds ;
- l'établissement des comptes de fin d'année et l'assistance de la Société au titre de toute opération d'audit interne et externe ;
- la préparation de toutes déclarations fiscales de la Société ;
- le règlement des fournisseurs et des prestataires de la Société ;
- l'assistance au titre de tout contrôle fiscal ou social ; et
- généralement, assurer la gestion comptable de la Société en France.

Le Mandat de Gestion Immobilière est entré en vigueur à la date du 31 mars 2006 et a été conclu pour une durée initiale de neuf (9) mois, renouvelable par tacite reconduction.

Événements post-clôture

- **Gestion immobilière et administrative de la Tour Adria** Le 5 juillet 2013, la Société et la société CBRE Property Management ont conclu un avenant audit mandat de gestion immobilière aux termes duquel les parties ont convenu de la résiliation du mandat avec effet au 30 septembre 2013.
- **Mise en place d'un financement bancaire de la Société**
Dans le cadre du financement de la réduction du capital votée par le conseil d'administration du 12 juin 2013, la société a souscrit le 8 juillet 2013 un emprunt hypothécaire de 225 000 000 euros auprès d'Aaréal Bank.
- **Mise en œuvre de la réduction du capital de la Société le 5 juillet 2013**
La résolution votée le 12 juin 2013, par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société, ayant été déposée auprès du greffe du tribunal de Commerce de Paris le même jour, au 5 juillet 2013, le délai d'opposition des créanciers prévu par les articles L.225-205 et R.225-152 du Code de commerce avait couru, et était expiré sans qu'aucune opposition des créanciers n'ait été notifiée à la Société.
Le Conseil d'administration a décidé la mise en œuvre d'une réduction du capital social d'un montant global de quatre cent trente-huit millions huit quatre-vingt-six mille euros (438.886.000 €), pour le ramener de six cent soixante-sept millions d'euros (667.000.000 €) à deux cent vingt-huit millions cent quatorze mille euros (228.114.000 €), par voie de réduction corrélative du nominal de chaque action de treize euros et seize centimes (13,16 €) pour le ramener de vingt (20) euros à six euros et quatre-vingt-quatre centimes (6,84 €).
Cette réduction de capital était soumise à la réunion des conditions suspensives suivantes au plus tard le 8 juillet 2013 :
 - (i) le virement au crédit du compte du notaire désigné par la banque choisie par la Société pour l'obtention d'un financement d'un montant de deux cent vingt-cinq millions d'euros (225.000.000 €) permettant le financement partiel de la mise en paiement des sommes payables en numéraire objet de la réduction de capital ; et
 - (ii) l'indication formelle par ladite banque de la réunion de toutes les conditions requises pour que ledit montant soit effectivement mis à la disposition de la Société, sous la seule réserve, le cas échéant, de la signature matérielle de la documentation requise à l'effet dudit financement ;

Le Conseil ayant dès lors prévu que lesdites conditions, du fait de leur survenance, rétroagiraient au 5 juillet 2013, conformément aux dispositions de l'article 1179 du code civil.

Les modalités afférentes à la réalisation de la réduction de capital étaient les suivantes :

- (i) à concurrence de quatre cent trente-huit millions huit cent cinquante mille huit cent trente-six euros et quarante-huit centimes (438.850.836,48 €), correspondant aux droits de Testa Inmuebles en Renta dans ladite réduction de capital :
 - (a) mise en œuvre par voie de compensation, comme cela était autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 juin 2013, avec la créance de prêt liquide et exigible détenue par la Société à l'encontre de Testa au titre de la convention de crédit conclue entre ces deux sociétés en date du 18 septembre 2007, soit à ce jour la somme de deux cent treize millions sept cent cinquante-six mille trois cent soixante-treize euros (213.756.373) (b) pour la différence entre les droits de Testa Inmuebles en Renta dans la réduction de capital et le montant de la créance de prêt, soit deux cent vingt-cinq millions quatre-vingt-quatorze mille quatre cent soixante-trois euros et quarante-huit centimes (225.094.463,48€) : en numéraire financé (x) à hauteur de 225.000.000 € par le financement bancaire susvisé et (y) pour le reliquat, soit quatre-vingt-quatorze mille quatre cent soixante-trois euros et quarante-huit centimes (94.463,48 €), par la trésorerie propre de la Société ;
- (ii) à concurrence du solde, soit trente-cinq mille cent soixante-trois euros et cinquante-deux centimes (35.163,52 €) correspondant aux droits de tous les actionnaires de la Société autres que Testa dans ladite réduction de capital : en numéraire financé sur la trésorerie propre de la Société.

➤ **Acquisition des actions de la Société par l'OPCI Preim Défense 2**

Le 12 juin 2013, Testa Inmuebles en Renta et l'OPCI Preim Défense 2 ont conclu un protocole d'accord portant sur la cession de 33.347.328 actions de la Société.

Le 4 juillet 2013, Testa Inmuebles en Renta et Preim Défense 2 ont conclu un avenant audit protocole d'accord contenant en annexe le texte supprimant et remplaçant celui conclu le 12 juin 2013.

En application dudit protocole d'accord, le 8 juillet 2013, Preim Défense 2 a acquis, auprès de Testa Inmuebles en Renta, 33.347.328 actions de la Société, soit 99,99% du capital social et des droits de vote de la Société. Pour permettre le financement de cette acquisition, Testa Inmuebles en Renta a souscrit un montant de soixante quinze millions deux cent euros (75.000.200 €) au capital de Preim Défense 2.

L'acquisition des actions de la Société a été réalisée, à la suite de la réduction du capital de la Société, décrite ci-dessus, pour un prix par action de 6,74€, sur le fondement d'une valorisation de la Société d'un montant de 224,7 millions d'euros et d'une valorisation de la Tour Adria de 450 millions d'euros.

Conformément aux stipulations du protocole d'accord, les parties sont convenues du paiement éventuel d'un complément de prix, dans la limite d'un montant total maximal de 2% du prix initial.

➤ **Démission des précédents administrateurs, directeur général et directeur généraux délégués de la Société – Nouvelles nominations**

Le 8 juillet 2013, le Conseil d'administration a pris acte, dans l'ordre qui suit, des démissions suivantes, et a procédé aux nominations suivantes, toujours dans l'ordre indiqué, en remplacement :

- la démission, avec effet immédiat, de Monsieur Fernando Rodriguez Avial, en qualité de

Président du Conseil d'administration et d'administrateur, et la nomination, par voie de cooptation, avec effet immédiat de Monsieur Laurent Fléchet, né le 23 avril 1965, à Saint-Etienne (42), demeurant à Paris (75010), 99, rue du Faubourg Saint-Denis, pour les mêmes mandats d'administrateur et de Président du Conseil d'administration, ce jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes se tenant en 2018 ;

- la démission, avec effet immédiat, de Monsieur Javier Zarabeitia Unzueta de son mandat d'administrateur et de directeur général, et la nomination, par voie de cooptation, de Monsieur Gregory Frapet, né le 1^{er} juillet 1971, à Montreuil (93100), demeurant à Neuilly-sur-Seine (92200), 54, boulevard Maillot, pour le même mandat d'administrateur et de Monsieur Laurent Fléchet, pour le même mandat de Directeur Général, ce jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes se tenant en 2018. la démission de Monsieur Santiago Del Pino Aguilera de son mandat d'administrateur et de directeur général délégué, et la nomination par voie de cooptation, de Monsieur Christophe Perriot, né le 8 aout 1971, à Saint-Nazaire (44600), demeurant à Bussy Saint-Georges (77600), 3, rue Gaston Leroux, pour le même mandat d'administrateur (étant précisé que le mandant de Directeur Général Délégué n'est pas remplacé), ce jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes se tenant en 2018 ;
- la démission de Monsieur Daniel Loureda Lopez de son mandat d'administrateur et de directeur général délégué, et la nomination par voie de cooptation, de Madame Catherine Raul épouse Martin, née le 28 septembre 1970, à Thionville (57100), demeurant à Paris (75016), 19, rue Molitor, pour le même mandat d'administrateur (étant précisé que le mandant de Directeur Général Délégué n'est pas remplacé), ce jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes se tenant en 2018 ;
- la démission de Madame Margarita Diaz – Varela de son mandat d'administrateur (ce mandat n'étant pas remplacé).

En outre, Monsieur Laurent Fléchet, nouveau président du Conseil d'administration et nouveau directeur général, a proposé en séance au Conseil d'administration d'opter pour un cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de directeur général, ce que le Conseil d'administration a accepté, le Conseil ayant décidé, à l'unanimité de ses membres, d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de directeur général, la personne ainsi nommée prenant le titre de Président Directeur Général.

Monsieur Laurent Fléchet a accepté son mandat de Président Directeur Général, et a déclaré ne faire l'objet d'aucune interdiction, ni incompatibilité à son libre exercice et satisfaire à la règle de cumul des mandats de directeur général.

Etat des produits à recevoir

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Créances clients et comptes rattachés	5.108	4.714
Autres créances	-	-
Total	5.108	4.714

Etat des charges à payer

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	723	64
Autres dettes	1.117	49
Total	1.840	113

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

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Loyers	14.673	14.214
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1.265	1.209
Total	15.938	15.423

Etat des créances et des dettes au 30 juin 2013 (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	-	150
Autres créances clients	5.107.983	5.107.983	-
Taxe sur la valeur ajoutée	24.539	24.539	-
Débiteurs divers	7.500	7.500	-
Groupe et associés	212.422.271	212.422.271	-
Etat Impôt sur les Bénéfices	-	-	-
Charges constatées d'avance	635.149	635.149	-
Total	218.197.592	218.197.442	150

Cadre B en euros Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunt	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	723.669	723.669	-	-
Etat - Impôt et Taxe	25.501	25.501	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	152.676	152.676	-	-
Etat Impôt sur les Bénéfices	938.618	938.618	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	635.149	635.149	-	-
Total	2.475.613	2.475.613	-	-

Inventaire des valeurs mobilières détenues en portefeuille au 30 Juin 2013

Au 30 juin 2013, la Société détient 104.881 BAREP CT représentant la somme de 1 917 420 euros (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués au 30 juin 2013 à 1 917 962 euros.

Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
	6 mois	12 mois
Clients	5.108	4.714
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	32	7.147
Charges constatées d'avance	635	64
Dettes d'exploitation	(1.840)	(113)
Produits constatés d'avance	(635)	(64)
Besoin en fonds de roulement	3.300	11.748
Variation du besoin en Fonds de Roulement	(8.448)	6.544

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
	6 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	14.282	31.418
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	8.448	(6.544)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	22.730	24.874
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)	(21.889)	(19.418)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(21.889)	(41.143)
Variation de la trésorerie : (clôture – ouverture)	841	(16.269)
Trésorerie à l'ouverture	1.410	17.679
Trésorerie à la clôture	2.251	1.410

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 millions d'euros (droits de mutation et frais inclus) au 31 décembre 2012 sur la base d'une expertise réalisée par CBRE.

Cette valeur a été estimée à 450 000 000 € au 30 juin 2013 en prévision de la vente de la société courant juillet 2013.

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 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 liquidation est estimé au 30 juin 2013 sur la base de l'activité au 30 juin 2013 à 677.973 K€ selon la méthodologie suivante :

En milliers d'euros	ANR 30/06/2013
« juste valeur » de l'actif	450.000
Insuffisance en fonds de roulement	3.300
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	212.422
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	2.251
Total	667.973

- 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 2013 établis selon les normes comptables françaises.
- Le taux retenu pour le calcul de la fiscalité latente est le taux de droit commun (33.33%).
- La variation de juste valeur de l'immeuble de la société entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013, s'explique par une conjoncture immobilière difficile, notamment sur le quartier de la défense, ce qui a conduit à une augmentation des taux de capitalisation des loyers pris en compte dans la valorisation du bien.

6. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2013

Conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et suite au franchissement des seuils de 50 % et de 95% en capital et en droits de vote dans Tesfran SA, l'OPCI PREIM Défense 2 va déposer un projet d'offre publique d'achat simplifiée suivie d'un retrait obligatoire visant les actions de Tesfran SA restant en circulation.

Les modalités de cette offre publique d'achat simplifiée suivie d'un retrait obligatoire, notamment les conditions financières ainsi que le calendrier, feront l'objet d'un communiqué ultérieur, et restent soumises à l'examen du projet d'offre par l'Autorité des marchés financiers et aux travaux du cabinet Ledouble, nommé comme expert indépendant dans le cadre de cette opération.

Tesfran SA prévoit de demander le maintien de la suspension de la cotation intervenue le 5 juillet jusqu'au dépôt de l'offre.

7. DECLARATIONS

Monsieur Laurent Fléchet, Président directeur général de Tesfran, atteste par les présentes qu'à sa connaissance, les comptes ont été établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des informations mentionnées à l'article 222-6 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

* * *

Tesfran

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

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

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

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 2013, 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 du 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 2013

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Pierre Bourgeois

TESFRAN

SA au capital de 228 114 000 €
19 avenue de Suffren
75007 PARIS

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

ANNEXES

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

	30/06/2013	31/12/2012
	6 mois	12 mois
Bilan actif		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	450.000	460.000
Immobilisations financières	-	-
Actif immobilisé	450.000	460.000
Créances clients	5.108	4.714
Autres créances d'exploitation	212.455	197.681
Disponibilités	2.251	1.410
Provision pour dépréciation des titres	-	-
Total actif circulant	219.814	203.805
Charges constatées d'avance	635	64
Total actif	670.449	663.869

	30/06/2013	31/12/2012
	6 mois	12 mois
Bilan Passif		
Capital social	667.000	667.000
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	2.589	2.589
Réserve facultative	4	4
Acompte sur dividendes	-	-
Report à nouveau	(8.888)	519
Résultat de l'exercice	5.684	(9.407)
Provisions réglementées	1.585	2.987
Capitaux propres	667.974	663.692
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dettes fournisseurs	723	64
Dettes fiscales et sociales	1.117	49
Dettes diverses	-	-
Produits constatés d'avance	635	64
Total passif	670.449	663.869

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

	30/06/2013	30/06/2012
	6 mois	6 mois
Compte de résultat		
Chiffre d'affaires	15.938	15.423
Transfert de charge	-	-
Reprise de provision	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-
Total des produits d'exploitation	15.938	15.423
Autres achats et charges externes	(592)	(461)
Impôts et taxes	(1.133)	(1.072)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux provisions et aux amortissements	(6.408)	(4.622)
Dotations aux provisions	(3.592)	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	(11.725)	(6.155)
Résultat d'exploitation	4.213	9.268
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	-	-
Produits financiers	988	2.214
Charges financières	-	-
Résultat financier	988	2.214
Produits exceptionnels	1.422	-
Charges exceptionnelles	-	(411)
Résultat exceptionnel	1.422	(411)
Impôts sur les bénéfices	(939)	(3.771)
Résultat net	5.684	7.300

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 2012.

B- Évènements significatifs de l'exercice

Prêt TESTA :

L'avenant n°6 signé le 11 mars 2013 portant la limite en principal à 240 000 000€ a permis à la société d'effectuer deux tirages, le premier en mars 2013 à hauteur de 8 100 000 € et le second en juin 2013 à hauteur de 12 810 000 € portant le prêt de 190 000 000 € le 31 décembre 2012 à 210 910 000 € au 30 juin 2013 .

II. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A- Immobilisations corporelles

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

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

- Terrains : 57% de l'ensemble immobilier
- Constructions : 43% de l'immobilisation avec une allocation de la valeur comptable comme suit:
 - Gros œuvre : 50 % de l'immobilisation
 - Façade : 15 % de l'immobilisation
 - Installations techniques : 20 % de l'immobilisation
 - Agencements : 15 % de l'immobilisation

Cette clé a fait l'objet d'une validation par un cabinet d'experts indépendants CBRE.

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

Les durées résiduelles d'amortissement appliquées à la société au 30 Juin 2013 sont les suivantes :

- Gros œuvres amortis sur 59 ans linéairement
- Façade amortie sur 19 ans linéairement
- Installations techniques amorties sur 9 ans linéairement
- Agencements amortis sur 4 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 à chaque clôture de l'exercice par CBRE Valuation. Au 31-12-2013 la valeur de l'immeuble est estimée à 460 000 000 €. 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 30-06-2013, une évaluation a été effectuée par BNP Paribas Valuation concluant à une juste valeur de 450,0 M€. Cette valeur étant retenue dans le protocole de cession des actions de Tesfran, une provision pour dépréciation de 3,6M€ a été comptabilisée à fin Juin 2013 ramenant la valeur nette de la Tour Adria à 450 M€.

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- Crédances

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

	31/12/2012	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	30/06/2013
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	14.579	-	982	15.561
Façades	8.561	-	634	9.195
IGT	19.459	-	1.783	21.242
Agencements	22.645	-	3.009	25.654
Total amortissements	65.244		6.408	71.652
Construction :				
Structure	142.350	-	-	141.368
Façades	27.720	-	-	27.086
IGT	28.916	-	-	27.133
Agencements	13.636	-	-	10.627
Provision pour dépréciation immeuble	73.247		3.592	76.839
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	460.000		(10.000)	450.000

Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Clients et comptes rattachés		
Clients	4.427	4.714
Clients, factures à établir	681	-
Total	5.108	4.714

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Autres créances d'exploitation		
Taxe sur la valeur ajoutée	25	31
Fournisseurs débiteurs	-	-
Groupe et associés	212.422	190.534
Débiteur divers (notaire)	8	7
Etat IS	-	7.109
Valeur brute des autres créances	212.455	197.681
Total des dépréciations	-	-
Valeur nette des autres créances	212.455	197.681

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Disponibilités		
Société Générale	334	41
BAREP	1.917	1.369
Compte liquidité	-	-
Total des dépréciations	-	-
Total	2.251	1.410

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Compte de régularisations		
Charges constatées d'avance	635	64
Total	635	64

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

Capitaux propres

Au 30 juin 2013, 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 31-12-2012	667.000	2.589	4	519	(9.407)	2.987	663.692
Affectation du résultat 2012	-	-	-	(9.407)	9.407	-	-
Résultat exercice 2013	-	-	-	-	5.684	-	5.684
Amortissements dérogatoires	-	-	-	-	-	(1.402)	{1.402}
Capitaux propres au 30-06-2013	667.000	2.589	4	(8.888)	5.684	1.585	667.974

	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2012	667.000	33.350.000	20
Capital social au 30-06-2013	667.000	33.350.000	20

Au 30 juin 2013, 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	30/06/2013	31/12/2012
Dettes d'exploitation		
Fournisseurs et comptes rattachés	723	64
Dettes fiscales et sociales	1.117	49
Autres dettes	-	-
Total	1.840	113

Comptes de régularisation

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Compte de régularisations		
Produits constatés d'avance	635	64
Total	635	64

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 Inmuebles 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 30 juin 2013, le montant de la rémunération perçu par TESTA Immuebles en Renta s'élève à 149 601 €.

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 portant les intérêts à un taux annuel égal à 2.25%.

Le 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, 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%.

Enfin, Au terme d'un avenant signé en date du 11 mars 2013 entre les sociétés TESFRAN et TESTA INMUEBLES EN RENTA, la société a accepté de porter le montant maximum en principal à deux cent quarante millions d'euros (240 000 000 €).

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

Au 30 juin 2013, ce prêt a généré un produit financier de 978 882 € et des intérêts courus ont été comptabilisés au bilan pour 1 512 271 €.

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 2013 s'élève à 15 937 720 €.

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
	6 mois	6 mois
Chiffre d'affaires		
Loyers	14.673	14.214
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1.265	1.209
Total	15.938	15.423

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
	6 mois	6 mois
Charges d'exploitation		
Autres achats et charges externes	592	461
Impôts, taxes et versements assimilés	1.133	1.072
Dotation aux amortissements et provisions	10.000	4.622
Total des charges d'exploitation	11.725	6.155

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

La société n'a pas d'effectif au 30 juin 2013 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Résultat financier		
Produits de participations	-	-
Produits, reprises financières et intérêts assimilés	988	2.214
Total des produits financiers	988	2.214
Intérêts et charges assimilées	-	-
Provisions dépréciation	-	-
Total des charges financières	-	-
RESULTAT FINANCIER	988	2.214

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Résultat exceptionnel		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	20	-
Amortissements dérogatoires	1.402	-
Total des produits exceptionnels	1.422	-
Dotation aux amortissements dérogatoires	-	(411)
Autres charges exceptionnelles	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	(411)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1.422	(411)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice 2013.

Évènements post-clôture

Réduction de capital :

Le 12 juin 2013, l'assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2013, 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 cinq cent millions deux cent cinquante mille euros (500.250.000€), par voie de réduction du nominal de chaque action à concurrence d'un montant maximal de quinze euros (15€).

En contrepartie de cette réduction de capital, l'assemblée prévoyait que les actionnaires de la Société se verraiennt en conséquence attribuer une somme globale maximale de cinq cent millions deux cent cinquante mille euros (500.250.000€), étant précisé que pour Testa Inmuebles en Renta, actionnaire majoritaire, le règlement de la réduction de capital serait effectué par compensation avec la créance alors détenue par Tesfran à l'encontre de Testa Inmuebles en Renta au titre de la convention de crédit

en date du 18 septembre 2007 modifiée par avenants (le solde pouvant donner lieu à un versement en numéraire).

L'autorisation décrite ci-dessus a été consentie au Conseil d'administration pour une durée de dix-huit (18) mois, i.e. jusqu'au 12 décembre 2014.

Cette autorisation a été mise partiellement en œuvre par le Conseil d'administration. Le 5 juillet 2013, le Conseil d'administration a décidé la mise en œuvre d'une réduction du capital social d'un montant global de quatre cent trente-huit millions huit quatre-vingt-six mille euros (438.886.000 €), pour le ramener de six cent soixante-sept millions d'euros (667.000.000 €) à deux cent vingt-huit millions cent quatorze mille euros (228.114.000 €), par voie de réduction corrélative du nominal de chaque action de treize euros et seize centimes (13,16 €) pour le ramener de vingt (20) euros à six euros et quatre-vingt-quatre centimes (6,84 €).

Vente des parts TESTA :

Le 12 juin 2013, Testa Inmuebles en Renta et l'OPCI Preim Défense 2 ont conclu un protocole d'accord portant sur la cession de 33.347.328 actions de la Société.

Le 4 juillet 2013, Testa Inmuebles en Renta et Preim Défense 2 ont conclu un avenant audit protocole d'accord contenant en annexe le texte supprimant et remplaçant celui conclu le 12 juin 2013.

En application dudit protocole d'accord, le 8 juillet 2013, Preim Défense 2 a acquis, auprès de Testa Inmuebles en Renta, 33.347.328 actions de la Société, soit 99,99% du capital social et des droits de vote de la Société. Pour permettre le financement de cette acquisition, Testa Inmuebles en Renta a souscrit un montant de soixante quinze millions deux cent euros (75.000.200 €) au capital de Preim Défense 2.

L'acquisition des actions de la Société a été réalisée, à la suite de la réduction du capital de la Société, décrite ci-dessus, pour un prix par action de 6,74€, sur le fondement d'une valorisation de la Société d'un montant de 224,7 millions d'euros et d'une valorisation de la Tour Adria de 450 millions d'euros.

Conformément aux stipulations du protocole d'accord, les parties sont convenues du paiement éventuel d'un complément de prix, dans la limite d'un montant total maximal de 2% du prix initial.

Etat des produits à recevoir

En milliers d'euros

30/06/2013

31/12/2012

Etat des produits à recevoir

Créances clients et comptes rattachés	5.108	4.714
Autres créances	-	-
Total	5.108	4.714

Etat des charges à payer

En milliers d'euros

30/06/2013

31/12/2012

Etat des charges à payer

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	723	64
Autres dettes	1.117	49
Total	1.840	113

Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros

30/06/2013

30/06/2012

Ventilation du chiffre d'affaires

Loyers	14.673	14.214
Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1.265	1.209
Total	15.938	15.423

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

En euros	Base	Taux	Impôt
Détail de l'impôt sur le résultat courant			
1- Résultat d'exploitation	4.212.465	33,33%	1.404.155
Réintégration :			
Organic 2013	25.500	33,33%	8.500
Dédiction :			
Reprise sur provision pour dépréciation			
Organic 2012	(49.461)	33,33%	(16.487)
Sous Total exploitation	4.188.504	33,33%	1.396.168
2- Résultat financier	988.020	33,33%	329.340
Réintégration :			
Produits financier latent 2013	542	33,33%	181
Dédiction :			
Produits financier latent 2012	(1.007)	33,33%	(336)
Sous Total financier	987.555	33,33%	329.185
3- Résultat exceptionnel	1.421.986	33,33%	473.995
Sous Total exceptionnel	1.421.986	33,33%	473.995
Résultat Fiscal	2.799.022	33,33%	933.007
Contribution additionnelle			5.610
Total impôt sur les sociétés			938.618

État des créances et dettes au 30 Juin 2013

Cadre A en euros	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Etat des créances			
Autres immobilisations financières	150		150
Autres créances clients	5 107 983	5 107 983	
Taxe sur la valeur ajoutée	24 539	24 539	
Débiteurs divers	7 500	7 500	
Groupe et associés	212 422 271	212 422 271	
Etat Impôt sur les Bénéfices			
Charges constatées d'avance	635 149	635 149	
Total	218 197 592	218 197 442	150
Cadre B en euros	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus
Etat des dettes			
Emprunt			
Fournisseurs et comptes rattachés	723 669	723 669	
Etat – Impôt et Taxe	25 501	25 501	
Taxe sur la valeur ajoutée	152 676	152 676	
Etat Impôt sur les Bénéfices	938 618	938 618	
Autres dettes			
Produits constatés d'avance	635 149	635 149	
Total	2 475 613	2 475 613	0

Actions propres détenues

La société de détient plus d'actions propres.

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

Au 30 juin 2013, la Société Tesfran détient 104.881 BAREP CT représentant la somme de 1 917 420.21 € (valeur d'acquisition). Ces BAREP CT sont évalués à la date de clôture 1 917 962.56 €.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
	6 mois	12 mois
Clients	5.108	4.714
Autres créances (autres débiteurs + TVA+IS)	32	7.147
Charges constatées d'avance	635	64
Dettes d'exploitation	(1.840)	(113)
Produits constatés d'avance	(635)	(64)
Besoin en fonds de roulement	3.300	11.748
Variation du besoin en Fonds de Roulement	(8.448)	6.544

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
	6 mois	12 mois
Marge brute d'autofinancement (Rt net + DAA et DAP)	14.282	31.418
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	8.448	(6.544)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	22.730	24.874
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)	(21.889)	(19.418)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(21.889)	(41.143)
Variation de la trésorerie : (clôture – ouverture)	841	(16.269)
Trésorerie à l'ouverture	1.410	17.679
Trésorerie à la clôture	2.251	1.410

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 450 millions d'euros (hors droits de mutation et frais inclus) au 30 juin 2013 sur la base d'une expertise réalisée par BNP Paribas Valuation.

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 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 liquidation est estimé au 30 juin 2013 sur la base de l'activité au 31 décembre 2012 à 667 973 K€ selon la méthodologie suivante :

En milliers d'euros	ANR 30/06/2013
« juste valeur » de l'actif	450.000
Insuffisance en fonds de roulement	3.300
Prêt accordé à Testa + Intérêts Associés	212.422
Trésorerie de clôture (Après dépréciation des titres auto détenus)	2.251
Total	667.973

- 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 2013 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 2013 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Inmuebles en Renta.