



Paris, le 23 juillet 2010

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 30 juin 2010, présente un tableau fidèle de l'évolution de 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.

Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta
Directeur Général

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left, a loop at the top, and a long horizontal stroke extending to the right.

Tesfran

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

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

ERNST & YOUNG Audit

Tesfran

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique 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 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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 de l'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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes I « Faits marquant de l'exercice » et II « Principes et méthodes comptables » de l'annexe concernant :

- le fait que votre société étudie à ce jour l'ensemble des solutions lui permettant, si possible, le maintien du régime SIIC pour les exercices futurs ;
- l'absence d'indicateur de perte de valeur de l'actif immobilisé sur le premier semestre 2010, qui a conduit votre société à ne pas faire procéder à une évaluation de son actif au 30 juin 2010 par un cabinet d'expertise indépendant.

II. 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 30 août 2010

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Henri-Pierre Navas

TESFRAN

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

Comptes semestriels au 30 Juin 2010

ANNEXES

BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Bilan actif	30-06-2010 6 mois	31-12-2009 12 mois
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	495 403	500 000
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	495 403	500 000
Créances clients	4 378	10 268
Autres créances d'exploitation	156 296	146 224
Disponibilités	1 225	880
Provision pour dépréciation des titres	-126	- 128
Total actif circulant	161 773	157 244
Charges constatées d'avance	568	74
TOTAL ACTIF	657 744	657 319

Bilan Passif	30-06-2010 6 mois	31-12-2009 12 mois
Capital social	667 000	667 000
Prime d'émission	0	0
Réserve légale	1446	1 446
Réserve facultative	0	0
Acompte sur dividendes	0	0
Report à nouveau	-19 759	-33 452
Résultat de l'exercice	6 630	13 693
Provisions réglementées	921	512
Capitaux propres	656 240	649 200
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	827	158
Dettes fiscales et sociales	351	1 334
Produits constatés d'avance	327	6 628
TOTAL PASSIF	657 744	657 319

COMPTE DE RESULTAT (MILLIERS D'EUROS)

Compte de résultat	30-06-2010 6 mois	30-06-2009 6 mois
Chiffre d'affaires	15 249	15 273
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	0	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	15 249	15 273
Autres achats et charges externes	(456)	(550)
Impôts et taxes	(834)	(841)
Charges de personnel		
Dotations aux provisions et aux amortissements	(4 597)	(4 752)
Reprise de provision		4 752
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(5 887)	(1 391)
Résultat d'exploitation	9 362	13 882
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	1 161	1 315
Charges financières	(33)	(32)
Résultat financier	1 127	1 283
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	(409)	(254)
Résultat exceptionnel	(409)	(254)
Impôts sur les bénéfices	(3 450)	(429)
Résultat net	6 630	14 481

Le résultat arrondi par action est de 0.20€

I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

A- Évènements significatifs de l'exercice

Aucun évènement significatif n'est intervenu pendant la période.

B- Evolution réglementaire

La Société a opté, en 2006, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées ("régime SIIC") lequel prévoit notamment l'exonération d'impôts sur les sociétés au titre des revenus résultant de la location d'immeubles ou droits réels assimilés et plus-values résultant de la cession d'immeubles, ou de certains droits réels ou titres.

Le bénéfice de ce régime fiscal est toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations.

Depuis le 1er janvier 2010, en ce qui concerne les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1er janvier 2007, à l'instar de la Société, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaire agissant de concert doit être inférieure à 60% du capital social et des droits de vote de la société soumise au régime, le non-respect de cette condition entraînant la suspension du régime d'exonération.

A ce jour, Testa Inmuebles en Renta, actionnaire majoritaire de la Société, détient plus de 60% du capital et des droits de vote de la Société. De ce fait, la Société est entrée dans une phase de suspension temporaire du régime et ne bénéficiera en conséquence pas du régime de faveur au titre de l'exercice 2010.

En outre, le non-respect du plafond de détention de 60% à l'issue de l'exercice de suspension, soit à la date du 31 décembre 2010, entraînerait la sortie définitive de la Société du champ du régime SIIC, ce qui serait susceptible d'affecter les résultats, la situation financière et le cours de bourse de la Société.

La Société étudie aujourd'hui toutes solutions, afin de respecter, si possible, la condition précitée et conserver le bénéfice du régime SIIC.

II. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A- Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

Les durées d'amortissement appliquées à la société au 30 Juin 2010 sont les suivantes :

- Gros œuvres amortis sur 63 ans linéairement
- Façade amortie sur 23 ans linéairement
- Installations techniques amorties sur 13 ans linéairement
- Agencements amortis sur 8 ans linéairement

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

Au 31-12-2009, le Cabinet CBRE a procédé à un audit sur l'immeuble « TECHNIP ». L'immeuble a été évalué à 500 000 000 €. Au 31-12-2009, une provision pour dépréciation complémentaire de l'actif a donc été comptabilisée pour la somme de 5 416 726 euros au bilan en provision pour dépréciation et au compte de résultat en dotation pour dépréciation des immobilisations portant le total de la dépréciation à 61 056 833€

En l'absence d'indicateur de perte de valeur sur le premier semestre 2010, la société n'a pas fait procéder à une évaluation de son actif au 30 juin 2010 par un cabinet d'expertise indépendant. Ainsi, aucune provision pour dépréciation n'a été comptabilisée sur la période.

Un amortissement de 4 597 K€ a été enregistré sur la période et correspond à l'usure de l'immeuble du 1 janvier 2010 au 30 juin 2010.

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. Au 30 Juin 2010, une provision pour dépréciation des titres a été constituée pour un montant de 126 K€

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.

NOTES SUR LE BILAN (MILLIERS D'EUROS)

Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31-12-2009	Acquisition/ (Cession)	Dotation/ (Reprise)	30-06-2010
Terrain	320 625	0	0	320 625
Construction :				
- Structure	156 929	0	0	156 929
- Façades	36 281	0	0	36 281
- IGT	48 375	0	0	48 375
- Agencements	36 281	0	0	36 281
Total valeur brute	598 491	0	0	598 491
Construction :				
- Structure	8 603	0	988	9 591
- Façades	5 059	0	579	5 638
- IGT	11 195	0	1 366	12 561
- Agencements	12 577	0	1 664	14 241
Total amortissements	37 434	0	4 597	42 031
Construction :				
- Structure	148 326	0	0	148 326
- Façades	31 222	0	0	31 222
- IGT	37 180	0	0	37 180
- Agencements	23 704	0	0	23 704
Provision pour dépréciation immeuble	61 057	0	0	61 057
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	500 000	0	(4597)	495 403

Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
Clients FAE lissage loyer	3 643	2 429
Clients, factures à établir	735	7 839
Total	4 378	10 268

Les créances au 30 juin 2010 correspondent principalement à l'impact de la linéarisation des loyers et pour une plus petite partie à des factures à établir d'assurance et de taxe foncière.

Autres créances d'exploitation

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
Taxe sur la valeur ajoutée	55	48
Etat IS	0	1 057
Groupe et associés	156 233	145 111
Débiteur divers (notaire)	8	8
Valeur brute des autres créances	156 296	146 224
Total des dépréciations	0	0
Valeur nette des autres créances	156 296	146 224

Disponibilités

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
Société Générale	175	179
Banco Sabadell	0	0
BAREP	749	395
Compte liquidité	301	306
Total des dépréciations	(126)	(128)
Total	1 099	752

Compte de régularisation

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
Charges constatées d'avance	568	74
Total	568	74

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

Capitaux propres

Au 30 juin 2010, le capital social se compose de 33 350 000 actions entièrement libérées de 20 € de valeur nominale.

Variation des capitaux propres :

En K€	Capital social	Réserve légale	Acompte sur dividendes	Autres réserves	Dividendes payés	Report à nouveau	Amortissements dérogatoires	Résultat	Capitaux propres
Capitaux propres au 31-12-2009	667 000	1 446	0	1	0	-33 452	512	13 693	649 200
- Affectation résultat au 31-12-2009						13 693		-13 693	
- Résultat au 30-06-2010								6 630	
Amortissements dérogatoires au 30/06/2010							409		
Capitaux propres au 30-06-2010	667 000	1 446	0	1	0	-19 759	921	6 630	656 240

- (1) Conformément à la décision de l'assemblée générale du 18 Juin 2010 de TESFRAN relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2009 a été affecté entièrement au report à nouveau.

Au 30 Juin 2009, le capital social de la Société TESFRAN est composé de 33 350 000 actions de 20 euros chacune :

En milliers d'euros	Capital social	Nombre d'actions	Valeur nominale €
Capital social au 31-12-2009	667 000	33 350 000	20
Capital social au 30-06-2010	667 000	33 350 000	20

Au 30 Juin 2010, la répartition du capital social est la suivante :

	Nombre de titres	En %
TESTA et administrateurs	33 064 791	99.14 %
Flottant	285 209	0.86 %
Total	33 350 000	100 %

Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
- Fournisseurs et comptes rattachés	826	158
- Dettes fiscales et sociales	351	1 334
- Autres dettes	0	0
Total	1 177	1 492

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

Compte de régularisation

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
Produits constatés d'avance	327	6 628
Total	327	6 628

Les produits comptabilisés en « produits constatés d'avance » correspondent à la taxe bureau.

Actifs et passifs concernant les entreprises liées

- Convention d'assistance et de prestations de services

Un contrat de prestation de services a été conclu entre la société TESTA Immuebles 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 2010, le montant de la rémunération perçue par TESTA Immuebles en Renta s'élève à 130 milliers d'euros.

Prorogation de la convention de crédit :

Aux termes d'une convention de crédit en date du 18 septembre 2007, la Société a consenti à la société Testa Immuebles en Renta un crédit renouvelable d'un montant en principal maximum de 80 000 000 €

L'échéance du Crédit Renouvelable a été prorogé par le Conseil d'Administration de la société ayant pris acte et approuvé ladite prorogation lors de sa réunion en date du 10 septembre 2008. En suite de la prorogation du Crédit Renouvelable, la Société a accepté d'octroyer à la société Testa Immuebles en Renta un montant complémentaire maximum de 60 000 000 €, portant en conséquence le montant total maximum en principal du Crédit Renouvelable à 140 000 000 €

Un nouvel avenant au contrat a été signé en date du 18 Septembre 2009 pour une durée d'un an. Ce dernier porte le montant maximum en principal à 170 000 000€

La rémunération du crédit a été modifiée de la façon suivante : l'encours du crédit renouvelable est producteur d'intérêt à un taux annuel égal à 1.5% à partir du 18 septembre 2009.

La date de paiement d'intérêt est désormais le 18 Septembre de chaque année.

Au 30 Juin 2010, le montant du prêt s'élève à 154.500K€ Ce prêt a généré un produit financier de 1 121 854€ Les intérêts courus comptabilisés au bilan s'élèvent à 1 733 250€

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

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires réalisé sur le premier semestre 2010 s'élève à 15 248 milliers d'euros.

En milliers d'euros	Au 30-06-2010 6 mois	Au 30-06-2009 6 mois
- Loyers	14 214	14 215
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 031	1 058
- Produit divers	3	
Total	15 248	15 273

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	Au 30-06-2010 6 mois	Au 30-06-2009 6 mois
- Autres achats et charges externes	456	550
- Impôts, taxes et versements assimilés	834	841
- Dotation aux amortissements et provisions	4 597	0
Total des charges d'exploitation	5 887	1 391

Les autres achats et charges externes sont principalement composés des honoraires juridiques et comptables, des charges récupérables et enfin des charges de management fees. La société n'a pas d'effectif au 30 Juin 2010 d'où l'absence de charges de personnel à cette date.

Résultat financier

En milliers d'euros	Au 30-06-2010 6 mois	Au 30-06-2009 6 mois
- Produits de VM	6	33
- Reprise Provision	32	
- Autres intérêts et produits assimilés	1 122	1 282
Total des produits financiers	1 161	1 315
Intérêts et charges assimilées	(1)	0
Provisions dépréciation	(32)	(32)
Total des charges financières	(33)	(32)
RESULTAT FINANCIER	1 127	1 283

Résultat exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Au 30 juin 2010, les seuls éléments constituant le résultat exceptionnel sont les amortissements dérogatoires.

AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice 2010.

Évènements post-clôture

Néant

État des produits à recevoir

En milliers d'euros	30-06-2010	30-06-2009
Créances clients et comptes rattachés	4 378	611
Autres créances	0	0
Total	4 378	611

Au 30 Juin 2010, les produits à recevoir s'élèvent à 4 378 milliers d'euros.

État des charges à payer

En milliers d'euros	30-06-2010	30-06-2009
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	826	114
Autres dettes	351	1 172
Total	1 177	1 286

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est essentiellement composé des redevances locatives facturées au locataire de la Tour Adria.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Établi en euro		30-06-2010	
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	Résultat avant impôts		Impôt
Résultat d'exploitation	9 361 814		3 112 406
Résultat exceptionnel	-409 119		- 136 373
Résultat financier	1 127 382		376120
Sous Total			3 352 152
Contribution additionnelle			98 032
Total			3 450 183
Détail de l'impôt sur le résultat courant	Base	Taux	Impôt
1- Résultat financier	1 127 382	33,33%	375 794
<u>Réintégration :</u>			
Produit financier latent	1 344	33,33%	448
<u>Déduction :</u>	-366	33,33%	-122
Sous Total	1 128 360	33,33%	376 120
2- Résultat d'exploitation	9 361 814	33,33%	3 120 605
<u>Réintégration :</u>			
Organic 2010	24 398	33,33%	8 133
<u>Déduction :</u>			
Organic 2009	-48 996	33,33%	-16 332
Sous Total	9 337 216	33,33%	3 112 406
Total	10 465 576		3 488 526
Détail de l'impôt exceptionnel	Base	Taux	Impôt
Nature : amortissement dérogatoire	-409 119	33,33%	-136 373
Charge exceptionnelle			
Sous Total	-409 119	33,33%	-136 373
Total	10 056 457		3 352 152
Contribution additionnelle			98 032
Total général			3 450 183

État des créances et dettes au 30 Juin 2010

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	4 377 711	4 377 711		
Taxe sur la valeur ajoutée et Etat impôt	55 239	55 239		
Débiteurs divers	7 500	7 500		
Groupe et associés	156 233 250	156 233 250		
Charges constatées d'avance	568 117	568 117		
Total	161 241 967	161 241 817		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	0	0		
Fournisseurs et comptes rattachés	826 463	826 463		
Impôts sur les bénéfices	220 246	220 246		
Taxe sur la valeur ajoutée	120 428	120 428		
Autres impôts et taxes	9 848	9 848		
Produits constatés d'avance	327 131	327 131		
Total	1 504 116	1 504 116	0	0

Actions propres détenues

Au 30 Juin 2010, la S.A. TESFRAN détenait 16 487 actions propres pour un montant de 156 956.24 euros. Les mouvements cumulés trimestriels se présentent ainsi :

	Du 01/01 au 31/03	Du 01/04 au 30/06	
Titres achetés	184	190	Titres
Prix	10.749	10.910	EUR
Montant total	1977.84	2072.95	EUR
Titres vendus	154	27	Titres
Prix	10.815	11.106	EUR
Montant total	1665.44	299.87	EUR

Stock : 16 487 titres valorisés au 30/06/2010 à 9.520€

Le prix de revient moyen est de 17.32€

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

Au 30 Juin 2010, la Société Tesfran détenait 41,872 BAREP CT représentant la somme de 749 000 euros (valeur d'acquisition). La valeur de marché de ces BAREP CT au 30 juin 2010 est de 749 954.32 euros. Ainsi, aucune provision pour dépréciation n'a été comptabilisée.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30-06-2010 6 mois	31-12-2009 12 mois
Clients	4 378	10 268
Autres créances	63	1 113
Charges constatées d'avance	568	74
Dettes d'exploitation	-1 177	- 1 492
Produits constatés d'avance	-327	- 6 628
Besoin en fonds de roulement	3 505	3 335
Variation du besoin en Fonds de Roulement	170	4 480

En milliers d'euros	30-06-2010 6 mois	31-12-2009 12 mois
Marge brute d'autofinancement	11 637	29 231
Variation du Besoin en Fonds de Roulement liée à l'activité	-170	-4 480
Flux net de trésorerie généré par l'activité	11 467	24 751
Acquisition / cession d'immobilisation	0	0
<u>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</u>	0	0
Dividendes 2009		0
Acompte sur dividende 2009	0	0
Variation compte courant entreprises liées	-11 122	-25 112
<u>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</u>	-11 122	- 25 512
<u>Variation de la trésorerie :</u>	345	- 361
Trésorerie à l'ouverture	880	1241
Trésorerie à la clôture	1 225	880

Calcul de l'actif net réévalué

La surface utile locative de l'actif immobilier composant le patrimoine de la Société s'élève à 53.841 m² pour une valeur globale d'expertise de 500 millions d'euros (droits de mutation et frais inclus) au 31 décembre 2009 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 (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.

Il est à noter qu'aucune évaluation de l'immeuble n'a été effectuée au 30 juin 2010 en l'absence d'indicateur de perte de valeur. Ainsi, au 30 juin 2010 la valeur de la Tour Adria s'établit à 500 millions d'euros diminuée des amortissements de la période portant ainsi la valeur de l'actif à 495 403 K€

L'Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement est estimé au 30 Juin 2010 à 656 240 K€ selon la méthodologie suivante :

+« juste valeur » de l'actif :	495 403 K€
+ Excédent en fonds de roulement :	+ 3 505 K€
+ Prêt accordé à Testa et intérêts associés	+156 233 K€
+ Trésorerie nette de clôture	+ 1 099 K€
- Fiscalité latente :	0 K€
Total :	656 240 K€

- La "juste valeur" de l'actif retenue est la valeur vénale de l'actif, c'est-à-dire une valeur de l'immeuble 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 2010 établis selon les normes comptables françaises.
- Le taux retenu pour le calcul de la fiscalité latente est le taux de droit commun (33.33%) sachant que le montant de la plus value latente donne lieu à la contribution additionnelle. Par ailleurs, les conséquences d'une éventuelle sortie du régime SIIC n'ont pas été pris en compte dans la mesure où à la date d'aujourd'hui, la société étudie toujours toutes les solutions afin de conserver, si possible, le bénéfice du régime SIIC .

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 2^{ème} trimestre 2011 et l'indice du 2^{ème} trimestre 2012.

A compter du 01/01/2014, le loyer est indexé chaque année au 1^{er} 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

- Contrat conclu avec la Société Générale ; Ouverture d'un compte liquidité.

Le contrat a été établi conformément aux dispositions prévues par le cadre juridique en vigueur, et plus particulièrement aux dispositions du Règlement européen 2273-2003 du 22/12/2003 portant modalités d'application de la Directive 2003-6-CE du 28/01/2003 en ce qui concerne les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers, aux dispositions des articles L225-209 et suivants du Code de Commerce, aux dispositions de Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et de la décision AMF du 22 mars 2005.

Le contrat est également conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement en date du 23 Septembre 2008 et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1^{er} avril 2005.

Le contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles, sans entraver le fonctionnement régulier du marché ou d'induire autrui en erreur :

- D'une part, la Société Générale intervient, sur le marché pour le compte de la société TESFRAN en vue de favoriser des transactions et la régularité des cotations des titres, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché ;

- D'autre part, la société TESFRAN met à cet effet des moyens financiers à disposition de la Société Générale.

La société TESFRAN convient de mettre à disposition de la Société Générale, afin de lui permettre d'exercer son activité d'apporteur de liquidité, des fonds destinés à l'éventuelle acquisition de titres dans le cadre du fonctionnement du contrat, pour un montant de 1 500 000 euros en espèces.

Consolidation

La société TESFRAN ne détenant pas de filiales n'établit pas de comptes consolidés. Les comptes de la société au 30 Juin 2010 seront eux-mêmes consolidés dans les comptes de la société Testa Inmuebles en Renta.

TESFRAN

Société anonyme au capital de 667.000.000 euros
Siège social : 12, rue Notre Dame des Victoires 75002 Paris
392 435 533 RCS Paris

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Le Conseil d'administration de la Société a arrêté les comptes au 30 juin 2010, lors de sa réunion en date du 23 juillet 2010.

1 FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 1^{ER} JANVIER 2010 AU 30 JUIN 2010

1.1 Comparabilité des comptes semestriels

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

1.2 Approbation des comptes annuels

L'assemblée générale des actionnaires du 18 juin 2010 de la société Tesfran, relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, a constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 faisaient apparaître un bénéfice comptable de treize millions six cent quatre vingt douze mille neuf cent cinquante sept euros (13.692.957 €), et a décidé d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 en compte de report à nouveau.

1.3 Régime SIIC

La Société a opté, en 2006, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées ("*régime SIIC*") lequel prévoit notamment l'exonération d'impôts sur les sociétés au titre des revenus résultant de la location d'immeubles ou droits réels assimilés et plus-values résultant de la cession d'immeubles, ou de certains droits réels ou titres.

Le bénéfice de ce régime fiscal est toutefois subordonné au respect d'un certain nombre de conditions et obligations.

Depuis le 1er janvier 2010, en ce qui concerne les sociétés ayant opté pour le régime SIIC avant le 1er janvier 2007, à l'instar de la Société, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaire agissant de concert doit être inférieure à 60% du capital social et des droits de vote de la société soumise au régime, le non-respect de cette condition entraînant la suspension du régime d'exonération.

A ce jour, Testa Immeubles en Renta, actionnaire majoritaire de la Société, détient plus

de 60% du capital et des droits de vote de la Société. De ce fait, la Société est entrée dans une phase de suspension temporaire du régime et ne bénéficiera en conséquence pas du régime de faveur au titre de l'exercice 2010. A ce titre, la société a comptabilisé au 30 juin 2010 la charge d'impôt sur les sociétés due sur la période et qui s'élève à 3 450 K€.

En outre, le non-respect du plafond de détention de 60% à l'issue de l'exercice de suspension, soit à la date du 31 décembre 2010, entraînerait la sortie définitive de la Société du champ du régime SIIC, ce qui serait susceptible d'affecter les résultats, la situation financière et le cours de bourse de la Société.

La Société étudie aujourd'hui toutes solutions, afin de respecter, si possible, la condition précitée et conserver le bénéfice du régime SIIC.

Lors de l'assemblée générale annuelle de la Société le 18 juin dernier, plusieurs actionnaires minoritaires ont pu s'entretenir avec la direction de la Société au sujet du maintien du régime SIIC par la Société.

1.4 Tour Adria

En l'absence d'indicateur de perte de valeur sur le premier semestre 2010, la société n'a pas fait procéder à une valorisation externe de l'immeuble par un cabinet d'expert indépendant. Ainsi, au 30 juin 2010, la valeur de l'actif corporel correspond à la valeur actuelle établie au 31 décembre 2009 diminuée des amortissements de la période.

Il est à rappeler que la dernière valorisation de la Tour Adria a été réalisée par le cabinet d'expertise immobilière CBRE au 31 Décembre 2009 et a donné lieu à une valeur actuelle de l'immeuble de 500 millions d'euros.

2. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2010

La Société présente ses comptes semestriels au 30 juin 2010. Le comparatif est au 31 décembre 2009 (dernier exercice clos) pour le bilan et au 30 juin 2009 (1^{er} semestre du précédent exercice) pour le compte de résultat.

Le chiffre d'affaires est de 15249 K€ au 30 juin 2010 contre 15273 K€ au 30 juin 2009.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 5887 K€ au 30 juin 2010 contre 1391 K€ au 30 juin 2009. Cette augmentation est essentiellement liée à la charge d'amortissement de la période. A noter qu'au 30 juin 2009, une valorisation externe de l'immeuble à 515 millions d'euros a généré une reprise de provision pour dépréciation de la Tour Adria à hauteur des amortissements constatés sur le premier semestre 2009.

Le résultat financier présente un produit de 1127 K€ au 30 juin 2010 contre un produit de 1283 K€ au 30 juin 2009.

L'impôt sur les sociétés au 30 juin 2010 est de 3450 K€ contre 429 K€ au 30 juin 2009. Cette évolution est liée à la suspension du régime SIIC sur l'exercice 2010.

2.1 Compte de résultat (milliers d'euros)

Compte de résultat	30-06-2010 6 mois	30-06-2009 6 mois
Chiffre d'affaires	15 249	15 273
Transfert de charge	0	0
Reprise de provision	0	0
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits d'exploitation	15 249	15 273
Autres achats et charges externes	(456)	(550)
Impôts et taxes	(834)	(841)
Charges de personnel		
Dotations aux provisions et aux amortissements	(4597)	(4 752)
Dotations aux provisions		4 752
Autres charges	0	0
Total des charges d'exploitation	(5 887)	(1 391)
Résultat d'exploitation	9 362	13 882
Quote-part de résultat des opérations faites en commun	0	0
Produits financiers	1 161	1 315
Charges financières	(33)	(32)
Résultat financier	1 127	1 283
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	(409)	(254)
Résultat exceptionnel	(409)	(254)
Impôts sur les bénéfices	(3 450)	(429)
Résultat net	6 630	14 481

Le résultat par action est de 0.20 €.

2.2 Bilan (milliers d'euros)

	30-06-2010	31-12-2009
Bilan actif		
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	495 403	500 000
Immobilisations financières	0	0
Actif immobilisé	495 403	500 000
Créances clients	4 378	10 268
Autres créances d'exploitation	156 296	146 224
Disponibilités	1 225	880
Provision pour dépréciation des titres	-126	-128
Total actif circulant	161 773	157 244
Charges constatées d'avance	568	74
TOTAL ACTIF	657 744	657 319

Bilan Passif	30-06-2010	31-12-2009
Capital social	667 000	667 000
Prime d'émission	0	0
Réserve légale	1 446	1 446
Réserve facultative	0	0
Acompte sur dividendes	0	0
Report à nouveau	-19 759	-33 452
Résultat de l'exercice	6 630	13 693
Provision réglementées	921	512
Capitaux propres	656 240	649 200
Dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Autres dettes financières	0	0
Dettes fournisseurs	827	158
Dettes fiscales et sociales	351	1 334
Produits constatés d'avance	327	6 628
TOTAL PASSIF	657 744	657 319

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: 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 Sacyr Vallehermoso et Testa;
 - risques liés au niveau d'endettement de la Société: risques liés à l'importance de ses fonds propres, risque de liquidité, risque lié à la présentation de ses comptes ;
 - risque lié à la détention de la Société par Testa Inmuebles en Renta ;
- Risque lié à l'admission des actions de la Société sur un marché réglementé

Le cours des actions de la Société pourrait être volatile et pourrait être affecté par de nombreux événements affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers

en général. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que:

- des variations des résultats financiers de la Société ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;
- des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels clés de la Société ;
- l'annonce par la Société d'opérations de croissance externe ;
- la réalisation du plan à moyen terme de la Société.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont parfois été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des actions de la Société.

Impact social et environnemental :

La Société ne disposant d'aucun effectif salarié, la description de l'impact social n'est pas applicable.

Au plan environnemental, la Société exerce une activité de détention en vue de leur location d'actifs immobiliers.

Au titre de la période close le 30 juin 2010, la Société n'a pas entrepris de travaux ou de construction ou de rénovation d'immeuble pouvant avoir un impact environnemental. Dans cette mesure, son activité actuelle qui consiste à donner à bail, est essentiellement financière et n'est pas visée par les prescriptions de l'article L.225-102-1 du code de commerce et du décret 2002-221 du 20 février 2002 relatif aux différentes informations à donner en matière environnementale (consommations de ressources, eau , matière premières, énergie, rejets dans l'eau, l'air, le sol et les déchets, mesures prises pour limiter les atteintes à l'environnement, les provisions et garanties pour risque en matière environnementale).

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

La Société est toutefois soumise au respect des normes applicables.

4. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

4.1 Convention d'assistance et de prestations de services

La Société poursuit l'exécution de la convention d'assistance et de prestations de services conclue le 22 mai 2006 entre la Société Tesfran et la société Testa Immuebles en Renta, agissant en qualité de prestataires, d'un montant de 130 K€.

4.2 Convention de Prêt

Le 18 septembre 2007, une convention de crédit a été conclue entre Testa Immuebles en Renta, en qualité d'emprunteur, et la Société, en qualité de prêteur, 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 Immuebles en Renta. Cette convention a fait l'objet le 10 septembre 2008 d'une prorogation jusqu'à la date du 18 septembre 2009, puis, le 3 août 2009, d'une prorogation jusqu'à la date du 18 septembre 2010.

Ladite convention de crédit conclue entre la Société, en qualité de prêteur, et Testa Immuebles en Renta, en qualité d'emprunteur, a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 25 novembre 2008, aux termes duquel le montant total maximum en principal du crédit a été augmenté de quatre vingt millions d'euros (80.000.000€) à cent quarante millions d'euros (140.000.000€).

Le 18 septembre 2009, le Conseil d'administration a autorisé la signature par la Société d'un avenant n°2 à ladite convention de crédit aux termes duquel le montant total maximum en principal du crédit a été porté de cent quarante millions (140.000.000€) à cent soixante dix millions d'euros (170.000.000€).

En outre, la rémunération du crédit a été modifiée de sorte que l'encours du crédit renouvelable soit désormais producteur d'intérêt à un taux annuel égal à 1,5%.

La date de paiement d'intérêt est désormais le 18 septembre de chaque année.

Au 30 juin 2010, ce prêt a généré un produit financier de 1 122 K€.

5. AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations et avances accordées aux dirigeants

Aucune rémunération n'a été versée depuis le 1er janvier 2010.

Evénements post-clôture

Néant

Etat des produits à recevoir

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
Factures à établir	4 378	10 268
Autres créances	0	0
Total	4 378	10 268

Au 30 Juin 2010, les produits à recevoir s'élèvent à 4 378 milliers d'euros et correspondent essentiellement à l'impact de la linéarisation des loyers et la taxe foncière à refacturer à la société Technip.

Etat des dettes d'exploitation

En milliers d'euros	30-06-2010	31-12-2009
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	826	158
Autres dettes	351	1 334
Total	1 177	1 492

Ventilation du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30-06-2010	30-06-2009
- Loyers 1 ^{er} semestre 2009 y compris linéarisation	14 214	14 215
- Refacturation de charges (Taxe foncière, assurance et honoraires)	1 031	1 058
- Produit divers	3	0
Total	15 248	15 273

Aux termes du nouveau contrat de bail signé en 2010, le loyer annuel pour l'année 2010 a été fixé à 26 millions d'euros soit 13 millions par semestre. L'écart avec le montant de loyers reconnu sur la période correspond à l'effet de la linéarisation du contrat.

État des créances et des dettes au 30 juin 2010 (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	4 377 711	4 377 711		
Taxe sur la valeur ajoutée et Etat impôt	55 239	55 239		
Débiteurs divers	7 500	7 500		
Groupe et associés	156 233 250	156 233 250		
Charges constatées d'avance	568 117	568 117		
Total	161 241 967	161 241 817		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	0	0		
Fournisseurs et comptes rattachés	826 463	826 463		
Impôts sur les bénéfices	220 246	220 246		
Taxe sur la valeur ajoutée	120 428	120 428		
Autres impôts et taxes	9 848	9 848		
Produits constatés d'avance	327 131	327 131		

Total	1 504 116	1 504 116	0	0
--------------	------------------	------------------	----------	----------

Actions propres détenues

Au 30 juin 2010, la Société détenait 16 487 actions propres pour un montant de 156 956.24 euros. Les mouvements cumulés trimestriels se présentent ainsi :

	Du 01/01 au 31/03	Du 01/04 au 30/06	
Titres achetés	184	190	Titres
Prix	10.749	10.910	EUR
Montant total	1977.84	2072.95	EUR
Titres vendus	154	27	Titres
Prix	10.815	11.106	EUR
Montant total	1665.44	299.87	EUR

Stock : 16 487 titres valorisés au 30/06/2010 à 9.520€.

Le prix de revient moyen est de 17.32 €.

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

Au 30 Juin 2010, la Société Tesfran détenait 41,872 BAREP CT représentant la somme de 749 000 euros (valeur d'acquisition). La valeur de marché de ces BAREP CT au 30 juin 2010 est de 749 954.32 euros. Ainsi, aucune provision pour dépréciation n'a été comptabilisée.

Tableau de flux de trésorerie

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	30-06-2010 6 mois	31-12-2009 12 mois
Clients	4 378	10 268
Autres créances	63	1 113
Charges constatées d'avance	568	74
Dettes d'exploitation	-1 177	- 1 492
Produits constatés d'avance	-327	- 6 628
Besoin en fonds de roulement	3 505	3 335
Variation du besoin en Fonds de Roulement	170	4 480

Calcul de l'actif net réévalué

La surface utile locative de l'actif immobilier composant le patrimoine de la Société s'élève à 53.841 m² pour une valeur globale d'expertise de 500 millions d'euros (droits de mutation et frais inclus) au 31 décembre 2009 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 (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.

Il est à noter qu'aucune évaluation de l'immeuble n'a été effectuée au 30 juin 2010 en l'absence d'indicateur de perte de valeur. Ainsi, au 30 juin 2010 la valeur de la Tour Adria s'établit à 500 millions d'euros diminuée des amortissements de la période portant ainsi la valeur de l'actif à 495 403 K€. L'Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement est estimé au 30 Juin 2010 à 656 240 K€ selon la méthodologie suivante :

+« juste valeur » de l'actif :	495 403 K€
+ Excédent en fonds de roulement :	+ 3505 K€
+ Prêt accordé à Testa et intérêts associés	+156 233 K€
+ Trésorerie nette de clôture	+ 1 099 K€
- Fiscalité latente :	0 K€
Total :	656 240 K€

- La "juste valeur" de l'actif retenue est la valeur vénale de l'actif, c'est-à-dire une valeur de l'immeuble 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 2010 établis selon les normes comptables françaises.
- Le taux retenu pour le calcul de la fiscalité latente est le taux de droit commun

(33.33%) sachant que le montant de la plus value latente donne lieu à la contribution additionnelle. Par ailleurs, les conséquences d'une éventuelle sortie du régime SIIC n'ont pas été pris en compte dans la mesure où à la date d'aujourd'hui, la société étudie toujours toutes les solutions afin de conserver, si possible, le bénéfice du régime SIIC.

6. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2010

Il appartiendra à la Société de se prononcer sur les mesures devant être mises en œuvre avant la fin de l'exercice aux fins du rétablissement du régime SIIC.

7. DECLARATIONS

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

* * *