

OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT

visant les titres de la société



Initiée par la société



présentée par

Invest Securities
Société de Bourse

ÉTABLISSEMENT PRESENTATEUR ET GARANT

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE TESTA

Le présent document relatif aux autres informations de la société TESTA a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 mai 2011, conformément aux dispositions de l'article 231-28 de son Règlement général et de l'instruction 2006-07 du 25 juillet 2006 (telle que modifiée) Ce document a été établi sous la responsabilité de TESTA

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique de retrait de TESTA sur TESFRAN visée par l'Autorité des marchés financiers le 24 mai 2011 sous le numéro 11-174 en application d'une décision de conformité en date du 24 mai 2011.

Le présent document est disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et de la société TESTA (www.testainmo.com).

Des exemplaires de la présente note d'information sont également disponibles sans frais sur simple demande auprès de :

TESTA INMUEBLES EN RENTA
Paseo de la Castellana, 83-85
28046 Madrid
Espagne

INVEST SECURITIES
Entreprise d'Investissement Négociateur
73 boulevard Haussmann
75008 Paris
France

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRESENTATION DE L'INITIATEUR.....	3
1.1	Renseignements concernant TESTA.....	3
1.1.1	Dénomination sociale et numéro d'identification	3
1.1.2	Forme juridique	3
1.1.3	Siège social	3
1.1.4	Exercice social.....	4
1.1.5	Objet social	4
1.1.6	Durée de la Société.....	4
1.2	Renseignements concernant le capital social de l'Initiateur.....	4
1.2.1	Capital social.....	4
1.2.2	Forme des actions	4
1.2.3	Transmission des actions.....	4
1.2.4	Droits de vote et assemblée générale.....	4
1.2.5	Répartition du capital social	4
1.2.6	Titres donnant accès au capital	5
1.2.7	Pacte d'actionnaires	5
1.2.8	Existence de nantissement sur les actions de TESTA	5
1.2.9	Administration et direction de la Société.....	5
2.	SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE.....	7
2.1	Information financière sélectionnée	7
2.2	Commissaire aux comptes.....	7
3.	AUTRES INFORMATIONS	9
3.1	Faits marquants survenus depuis le 1 ^{er} janvier 2011, évolution et perspectives d'avenir	9
3.2	Faits exceptionnels et litiges	9
3.3	Existence de conventions réglementées.....	9
4.	MONTANT ET FINANCEMENT DE L'OFFRE VISANT LES ACTIONS TESFRAN	9
5.	RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER.....	10
6.	ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE A TESTA.....	10

PREAMBULE

Il est rappelé qu'en application du Titre III du Livre II et plus particulièrement de l'article 236-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'**AMF**), TESTA INMUEBLES EN RENTA, une société anonyme de droit espagnol au capital de 692.854.728 euros, dont le siège social est situé Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid, Espagne, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Madrid sous le numéro A08356727 (**TESTA** ou l'**Initiateur**), propose de manière irrévocable aux actionnaires de TESFRAN, une société anonyme de droit français au capital de 667.000.000 euros, dont le siège social est situé 12 rue Notre-Dame des Victoires, 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 392 435 533, (**TESFRAN** ou la **Société**) et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris (compartiment B) sous le code ISIN FR0010358812, d'acquérir la totalité de leurs actions Tesfran au prix unitaire de 20,33 euros dans les conditions décrites ci-après (l'**Offre**).

INVEST SECURITIES, en tant qu'établissement présentateur de l'Offre garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre vise la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur à la date du dépôt de l'Offre, soit, à la connaissance de l'Initiateur au 31 mars 2011 et en incluant les 16.015 actions auto-détenues, 298.157 actions TESFRAN.

TESFRAN étant contrôlée par l'Initiateur de l'Offre, le Conseil d'administration de TESFRAN a mandaté, avant le lancement de celle-ci le Cabinet Détroyat et Associés en qualité d'expert indépendant, afin de rendre un avis sur le caractère équitable du prix offert.

Le cabinet Détroyat et Associés a rendu son premier rapport le 29 avril 2011, puis, dans le contexte des échanges intervenus dans le cadre de l'instruction de l'Offre, a émis un second rapport le 18 mai 2011.

Ces différents rapports sont repris dans leur intégralité dans la note en réponse établie par TESFRAN et ayant reçu le visa de l'AMF n° 11-175 en date du 24 mai 2011.

L'AMF a déclaré l'Offre conforme le 24 mai 2011 (Décision et Information n° 211C0757 en date du 24 mai 2011).

1. PRESENTATION DE L'INITIATEUR

1.1 Renseignements concernant TESTA

La société TESTA INMUEBLES EN RENTA (la **Société** ou **TESTA**), est une société cotée, compagnie foncière du Groupe Sacyr Vallehermoso, née le 24 janvier en 2001 de la fusion entre PRIMA Inmobiliaria et Vallehermoso Renta. TESTA est le nom commercial de cette société.

1.1.1 Dénomination sociale et numéro d'identification

TESTA INMUEBLES EN RENTA est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Madrid sous le numéro A08356727.

1.1.2 Forme juridique

TESTA est une société anonyme de droit espagnol.

1.1.3 Siège social

Le siège de TESTA est situé Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid en Espagne.

1.1.4 Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

1.1.5 Objet social

TESTA a pour objet, en Espagne et à l'étranger :

- (i) La promotion et le développement de projets d'urbanisme ;
- (ii) l'achat, la vente, l'administration la location et l'exploitation, sous quelque forme que ce soit de biens immobiliers (agricoles ou tertiaires) ;
- (iii) la réalisation de tous types d'opérations immobilières ;
- (iv) les opérations entrant dans le cadre de l'objet social décrit ci-dessus pouvant s'y rattacher indirectement.

1.1.6 Durée de la Société

TESTA a été constituée pour une durée indéterminée.

1.2 Renseignements concernant le capital social de l'Initiateur

1.2.1 Capital social

Le capital social de la Société est fixé à 692.854.728,00 euros. Il est divisé en 115.475.788 actions de 6 euros de nominal chacune.

1.2.2 Forme des actions

Les actions de TESTA sont nominatives. La propriété et le transfert des actions résultent de leur inscription au nom de leur propriétaire sur les registres et comptes ouverts, tenus conformément à la réglementation en vigueur en Espagne.

1.2.3 Transmission des actions

Les actions de TESTA et les droits financiers y afférents, en ce compris tout droit préférentiel de souscription, sont librement transmissibles.

La transmission des actions nouvelles ne peut intervenir de manière effective qu'après l'inscription sur les registres de la société de l'augmentation de capital en résultant.

1.2.4 Droits de vote et assemblée générale

A chaque action est attaché un droit de vote. L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent. Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation.

1.2.5 Répartition du capital social

A la date du présent document, le capital social de TESTA est réparti comme suit :

- (i) à hauteur de 99,33 % par Sacyr Vallehermoso, S.A, société anonyme de droit espagnol dont le siège est situé Paseo de la Castellana, 83-85, 28046 Madrid ;
- (ii) à hauteur de 0,67 % par le public (flottant).

1.2.6 Titres donnant accès au capital

Néant

1.2.7 Pacte d'actionnaires

Néant

1.2.8 Existence de nantissement sur les actions de TESTA

Les actions de TESTA détenues par Sacyr Vallehermoso, S.A sont nanties au profit d'un pool de banques espagnoles et étrangères.

1.2.9 Administration et direction de la Société

1.2.9.1 Conseil d'administration

TESTA est une société anonyme à Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Président du Conseil d'administration : Monsieur Fernando Rodríguez-Avial Llardent

Conseiller délégué : Monsieur Daniel Loureda Lopez

Administrateur : Monsieur Vicente Benedito Francés

Administrateur : Monsieur Pedro del Corro García Lomas

Administrateur : Monsieur .Miguel Corsini Freese

Administrateur : Monsieur Luis Carlos Croissier

Administrateur : Monsieur José Manuel Loureda Mantiñán

Administrateur : Monsieur Manuel Manrique Cecilia

Administrateur : Participaciones Agrupadas S.L.

Administrateur : Monsieur Luis Fernando del Rivero Asensio

Administrateur : Monsieur Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca

Le Conseil d'administration s'assure de la bonne définition des pouvoirs dans l'entreprise, du bon fonctionnement des organes internes de contrôle et du caractère satisfaisant des conditions d'exercice de leur mission par les Commissaires aux comptes, de la qualité des informations transmises aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

1.2.9.2 Autres comités

Selon le Conseil d'Administration de Testa, les comités suivants sont en place :

- **Le Comité d'audit**

Ce comité a les responsabilités suivantes :

a) donner son avis, par le biais de son président et / ou secrétaire, lors de l'Assemblée générale des actionnaires, sur les questions que ces derniers lui auront soumises et qui relèveront de sa compétence ;

b) proposer au Conseil d'administration, en vue de soumettre sa proposition à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, la nomination du réviseur d'entreprise auquel se réfère l'article 204 du Code espagnol des sociétés anonymes ainsi que les conditions liées à son embauche,

sa mission et, le cas échéant, sa révocation ou le renouvellement de son poste ;

c) réviser les comptes de la société, veiller au respect de la réglementation et à la bonne application des principes de comptabilité générale généralement admis ainsi que communiquer les propositions émises par la direction, relatives à des modifications des principes et des critères comptables ;

d) servir de relais entre le Conseil d'administration et les auditeurs, évaluer les résultats de chaque audit et les réponses de l'équipe de gestion aux recommandations exprimées. Il servira également de médiateur en cas de divergences entre ces deux parties à propos des principes et des critères applicables pour la préparation des états financiers ;

e) dialoguer avec les auditeurs externes afin de se tenir informée des questions qui pourraient menacer leur indépendance et toute autre question liée au déroulement de la révision des comptes. De même, dialoguer et s'informer auprès du réviseur d'entreprise sur toutes les questions prévues par la réglementation en matière de révision des comptes et de normes techniques liées aux audits ;

f) connaître les processus d'information financière et les systèmes internes de contrôle ainsi que réviser la nomination et le remplacement de ses responsables ;

g) contrôler le travail d'audit en vérifiant que le rapport sur les comptes annuels et les principaux avis exprimés à la suite de cet audit soient clairement rédigés et complets ;

h) contrôler l'information financière devant être communiquée périodiquement par le Conseil aux marchés et à leurs organes de contrôle ;

i) se tenir informée de l'application du règlement de conduite interne sur les marchés des valeurs, du présent règlement et, en général, des règles de bonne gouvernance de l'entreprise et émettre des propositions en vue de leur amélioration. La Commission d'audit doit en particulier se tenir informée, et le cas échéant, rédiger un rapport sur les mesures disciplinaires applicables aux membres de la direction générale de l'entreprise ; et

j) contrôler les services d'audit interne de la société, en toute indépendance d'une quelconque pression hiérarchique de la direction, en exerçant pour cela les compétences suivantes :

(i) contrôle des systèmes de sélection et d'embauche du personnel chargé de l'audit interne,

(ii) approbation du plan annuel d'audit interne,

(iii) approbation du budget annuel du service,

(iv) dialogue avec le responsable du service d'audit interne afin d'obtenir un rapport sur les conclusions de l'audit interne et l'exécution du plan annuel, et

(v) d'une manière générale, contrôle de toutes les questions relatives au domaine de compétence des services d'audit interne déjà mentionnés.

k) communiquer sur les transactions avec des administrateurs qui entraînent ou pourraient entraîner des conflits d'intérêts, lorsque le Conseil l'estime opportun ;

l) toute autre responsabilité prévue dans le présent Règlement.

Membres du comité d'audit

M. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, Président

M. Miguel Corsini Freese, Membre

M. Pedro del Corro García Lomas, Membre

- **Le Comité des nominations et des rémunérations**

Indépendamment des autres missions qui pourraient lui être confiées par le Conseil, ce comité a les responsabilités suivantes :

- a) faire remonter auprès du Conseil les propositions de nomination des administrateurs afin que celui-ci puisse les désigner directement (cooptation) ou les soumettre au vote de l'Assemblée générale ;
- b) proposer au Conseil les membres destinés à rejoindre les différentes commissions ;
- c) proposer au Conseil d'administration le système et les montants des rémunérations annuels des administrateurs et, le cas échéant, des membres du Comité de direction ;
- d) réviser périodiquement les programmes de rémunération et vérifier s'ils sont fondés et rentables pour l'entreprise ;
- e) veiller à la transparence des rémunérations ;
- f) toute autre responsabilité prévue dans le présent Règlement.

Membres du comité des nominations et des rémunérations

M. Miguel Corsini Freese, Président

M. Pedro del Corro García Lomas, Membre

M. Estanislao Rodríguez-Ponga Salamanca, Membre

1.3 Activité de la Société

Le groupe Testa détient un portefeuille d'actifs de premier ordre, situés dans les meilleurs emplacements, loués à de grandes entreprises et avec des contrats de location à moyen et long terme.

Testa est propriétaire de bureaux, de centres logistiques, de centres commerciaux, de logements, de résidences et d'hôtels. La valeur du marché de ces actifs immobiliers dépasse les quatre millions d'euros selon les évaluations d'experts indépendants.

Ses zones d'influence les plus importantes étant localisées à Madrid et Barcelone (Espagne), Paris (France) et Miami (États Unis).

Actuellement, Testa développe un axe d'activité additionnel : la gestion immobilière d'actifs appartenant à d'autres entités. La filiale Gesfontesta est chargée de l'administration de tous types d'actifs immobiliers appartenant à des fonds d'investissements du Banco de Santander, du Banco de Sabadell et d'Ahorro Corporación. De manière plus spécifique, Gescentesta s'occupe de la gestion active de trois centres commerciaux, en plus de ceux de Testa.

2. SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

2.1 Information financière sélectionnée

Chiffres clés au cours des trois derniers exercices.

Bilan simplifié

Bilan simplifié			
	31-déc-10	31-déc-09	31-déc-08
	Consolidé	Consolidé	Consolidé
<i>En milliers d'euros</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Immeubles de Placement	2 803 359	3 035 654	2 724 044
Actifs financiers courants	844 420	635 155	859 166
Trésorerie et équivalent de trésorerie	213 743	146 640	16 551
Dettes financières court terme	132 831	100 524	332 840
Dettes financières long terme	2 506 468	2 612 517	2 369 217
Autres dettes long terme	29 326	29 118	31 892
Capitaux propres	1 287 957	1 215 967	1 111 680
Dont capitaux propres part du groupe	1 282 147	1 210 265	1 106 439
Dont intérêts minoritaires	5 810	5 702	5 241

Compte de résultat simplifié

Compte de résultat simplifié			
	31-déc-10	31-déc-09	31-déc-08
	Consolidé	Consolidé	Consolidé
<i>En milliers d'euros</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Produits d'exploitation	252 626	336 765	317 178
Charges d'exploitation	101 149	144 337	157 021
Résultat financier	-59 394	-61 748	-91 584
Impôt sur les sociétés	-30 234	-24 852	-20 042
Résultat Courant avant impôt	91 528	130 193	67 221
Résultat net	61 294	105 341	47 179
Résultat net (part du groupe)	61 108	105 212	47 482
Résultat net par action (en euros)	0,53	0,91	0,41

Tableau de flux de trésorerie simplifié

Tableau des flux de trésorerie simplifié			
	31-déc-10	31-déc-09	31-déc-08
	Consolidé	Consolidé	Consolidé
<i>En milliers d'euros</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Flux généré par l'activité	247 590	180 597	172 594
Flux lié aux opérations d'investissement	1 013	60 807	-578 556
Flux lié aux opérations de financement	-181 500	-111 315	- 109 606
Flux de trésorerie total	67 103	130 089	-515 568
Trésorerie d'ouverture	146 640	16 551	532 119
Trésorerie de clôture	213 743	146 640	16551

Il est par ailleurs précisé que la société étant cotée à la bourse de Madrid sous le code ISIN ES0170885018, l'ensemble de l'information financière historique est disponible sur le site de la société : <http://www.testainmo.com/testa/index.jsp>

2.2 Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes de TESTA est Ernst & Young, S.L, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid, Espagne.

3. AUTRES INFORMATIONS

3.1 Faits marquants survenus depuis le 1^{er} janvier 2011, évolution et perspectives d'avenir

TESTA continue d'assurer la gestion de ses actifs immobiliers.

TESTA étudie l'opportunité d'un prochain investissement en Espagne.

3.2 Faits exceptionnels et litiges

Néant

3.3 Existence de conventions réglementées (équivalent espagnol)

Au 31 décembre 2010, il existe un certain nombre de conventions conclues entre TESTA et des sociétés liées dont la liste figure dans le rapport sur les comptes annuels de TESTA disponible sur le site internet de Testa (<http://www.testainmo.com>).

4. MONTANT ET FINANCEMENT DE L'OFFRE VISANT LES ACTIONS TESFRAN

Le prix d'acquisition par l'Initiateur des actions de la Société non détenues par l'Initiateur (sur la base du capital social de la Société à la date du dépôt de l'Offre, dans l'hypothèse où toutes les actions TESFRAN non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur seraient apportées à l'Offre, en ce compris les 16.015 actions auto-détenues par la Société) s'élève au total à environ 6 millions d'euros.

Le financement des sommes dues par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre s'effectuera par financement propre avec la trésorerie actuelle de l'Initiateur.

5. RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER

L'Offre est faite exclusivement en France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France.

Les titulaires d'actions TESFRAN en dehors de la France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la participation à l'Offre et la distribution de la présente note d'information peuvent faire l'objet de restrictions hors de France. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes disposant de la présente note d'information doivent respecter les restrictions en vigueur dans leur pays.

Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays.

L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

6. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE A TESTA

"J'atteste que le présent document, qui sera déposé le 26 mai 2011 et qui sera diffusé le 26 mai 2011, soit au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique de retrait, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'instruction 2006-07 du 25 juillet 2006 (telle que modifiée) de l'Autorité des marchés financiers, dans le cadre de l'offre publique de retrait initiée par TESTA et visant les actions TESFRAN. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."

Fait à Paris
le 26 mai 2011

Monsieur Fernando Rodríguez-Avial Llarent
Président du Conseil d'administration