

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE VISANT LES ACTIONS DE
LA SOCIETE**



INITIÉE PAR LA SOCIÉTÉ

PREIM DEFENSE 2

PRÉSENTÉE PAR



CORPORATE FINANCE

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES
NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES
DE TESFRAN**



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document relatif aux autres informations de la société TESFRAN a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 17 septembre 2013, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et à son instruction n° 2006-07 du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société TESFRAN.

Le présent document complète la note en réponse de la société TESFRAN, visée par l'AMF le 17 septembre 2013 sous le n° 13-504.

Le présent document et la note en réponse sont disponibles sur le site Internet de TESFRAN (www.tesfran.fr) ainsi que sur celui de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès de TESFRAN (15/19, avenue de Suffren, 75007 Paris).

Un communiqué sera diffusé conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

SOMMAIRE

1. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF	3
1.1 Renseignements concernant TESFRAN.....	4
1.2 Informations relatives au capital social de TESFRAN.....	4
1.3 Modifications de la gouvernance de TESFRAN	6
1.4 Commissaires aux comptes	7
1.5 Activité de la Société.....	8
1.6 Procédure judiciaire ou arbitrale.....	8
2. COMMUNIQUE FINANCIERS PUBLIES DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012 ET NON INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013 PUBLIE LE 30 AOUT 2013.....	8
3. EVENEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013	10
4. RISQUES APPARUS DEPUIS LA PUBLICATIONS DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013.....	10
5. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE A TESFRAN	10

PREAMBULE

Le présent document relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables est établi par TESFRAN, société anonyme au capital de 228.114.000 euros dont le siège social est sis 15/19 avenue de Suffren, 75007 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 392 435 533 (« **TESFRAN** » ou la « **Société** »), conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, dans le cadre du dépôt de l'offre publique d'achat simplifiée, initiée, en application des articles 234-2 et 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, par PREIM DEFENSE 2, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable à règles de fonctionnement allégées sous la forme d'une société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 15/19, avenue de Suffren – 75007 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 793 530 775 (l'« **Initiateur** » ou « **PREIM DEFENSE 2** »), représentée par sa société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043, société anonyme au capital de 750.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, ayant son siège social situé au 15/19, avenue de Suffren – 75007 Paris, France, visant les actions TESFRAN non détenues à ce jour par PREIM DEFENSE 2, au prix unitaire de 10 euros (l'« **Offre** »).

Il est précisé que PREIM DEFENSE 2 détient directement, 33.347.324 actions TESFRAN, représentant 99,99% du capital et des droits de vote de la Société, étant précisé que l'Initiateur a prêté une action à chacun des quatre administrateurs de TESFRAN dans le cadre de prêts de consommation d'actions. Ces actions lui seront restituées avant l'ouverture de l'Offre, portant ainsi sa participation à 33.347.328 actions.

Le projet de note d'information de PREIM DEFENSE 2 a été diffusé le 17 septembre 2013 et est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de PREIM DEFENSE 2 (www.primonialreim.com).

Le projet de note en réponse de TESFRAN a été diffusé le 17 septembre 2013 et est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de TESFRAN (www.tesfran.fr).

1. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, il est précisé que les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de TESFRAN figurent dans le rapport financier annuel de TESFRAN incluant les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012, diffusé le 29 avril 2013 (le « **Rapport Financier Annuel 2012** »), et dans le rapport financier semestriel de TESFRAN incluant les comptes semestriels relatifs au semestre clos le 30 juin 2013 diffusé le 30 août 2013 (le « **Rapport Financier Semestriel 2013** »).

Le présent document intègre par référence le Rapport Financier Annuel 2012 et le Rapport Financier Semestriel 2013.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de TESFRAN (www.tesfran.fr) et peuvent être obtenus sans frais auprès de TESFRAN (15-19, avenue de Suffren – 75007 Paris).

Ces documents sont complétés par les informations suivantes relatives aux événements significatifs postérieurs à la diffusion du Rapport Financier Semestriel 2013, qui figurent sur le site Internet de TESFRAN (www.tesfran.fr) et dans les communiqués de presse publiés et mis en ligne par TESFRAN, référencés ci-après dans le présent document.

1.1 Renseignements concernant TESFRAN

1.1.1 Forme juridique

TESFRAN est une société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 392 435 533.

1.1.2 Siège social

Le siège social de TESFRAN est fixé au 15/19, avenue de Suffren, 75007 Paris.

1.1.3 Objet social

La Société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, l'exploitation et la gestion, notamment la location, de tous immeubles bâtis ;
- la prise à bail de tous locaux et la sous-location ;
- la construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur exploitation ou gestion ;
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre ;
- la Société pourra en outre effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières, ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

1.1.4 Durée

La durée de vie de la Société est de 99 années, expirant le 21 septembre 2092, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

1.1.5 Droits de vote

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir la communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

1.1.6 Exercice social

L'exercice social de la Société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

1.2 Informations relatives au capital social de TESFRAN

1.2.1 Capital social

Le capital social de TESFRAN s'élève à 228.114.000 euros et est divisé en 33.350.000 actions de 6,84 euros chacune, de même catégorie.

1.2.2 Répartition du capital et des droits de vote de TESFRAN

Le 8 juillet 2013, en application d'un protocole d'accord, sous conditions suspensives, conclu en date du 12 juin 2013, tel que modifié par un avenant en date du 4 juillet 2013, entre Testa Immeubles En Renta S.A. en qualité de cédant, et PREIM DEFENSE 2, en qualité de cessionnaire (le « **Protocole d'Accord** »), PREIM DEFENSE 2 a acquis auprès de Testa Immeubles En Renta S.A, hors marché, 33.347.328 actions TESFRAN, représentant 99,99% des actions et des droits de vote de TESFRAN (le « **Bloc de Contrôle** »).

A la date du présent document, le capital de TESFRAN est divisé en 33.350.000 actions, PREIM DEFENSE 2 détenant directement 33.347.324 actions TESFRAN, représentant 99,99% du capital et des droits de vote de TESFRAN, auxquelles s'ajoutent les quatre actions prêtées par PREIM DEFENSE 2 aux administrateurs de TESFRAN dans le cadre de prêts de consommation d'actions et qui lui seront restituées préalablement à l'ouverture de l'Offre.

A la date du présent document, et en tenant compte des 4 actions d'administrateur devant être restituées, la répartition du capital et des droits de vote de TESFRAN est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Preim Défense 2 ¹	33.347.328	99,99%	33.347.328	99,99%
Public	2.672	0,01%	2.672	0,01%
TOTAL	33.350.000	100%	33.350.000	100%

A la date du présent document, il n'existe à l'exception des actions ci-dessus, aucun droit, titre de capital ou instrument financier pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de TESFRAN.

1.2.3 Franchissements de seuils

Conformément aux dispositions de l'article L.233-7 du code de commerce :

- L'Initiateur a déclaré par courrier en date du 10 juillet 2013 à l'AMF, avoir franchi à la hausse, à titre individuel, les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90%, 95% du capital et des droits de vote de TESFRAN. Ce franchissement résulte de l'acquisition de gré-à-gré hors marché, par l'Initiateur, de 99,99% des actions TESFRAN. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF sous le numéro D&I 213C0904 en date du 11 juillet 2013 ; et
- L'Initiateur a déclaré par courrier en date du 10 juillet 2013 à TESFRAN, avoir franchi à la hausse, à titre individuel, les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90%, 95% du capital et des droits de vote de TESFRAN.

Aux termes de ces mêmes courriers, PREIM DEFENSE 2 a déclaré ses intentions pour les prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du code de commerce. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié le 11 juillet 2013 par l'AMF sous le numéro D&I 213C0904.

¹ Ces chiffres incluent les 4 actions transférées par l'Initiateur aux administrateurs de la Société lors de leur nomination le 8 juillet 2013 dans le cadre de prêts de consommation d'actions pour leur permettre de détenir le nombre minimal d'actions requis par les statuts, et qui seront restituées à l'Initiateur avant l'ouverture de l'Offre.

1.2.4 Délégations et autorisation financières susceptibles d'entraîner une modification du capital social en cours de validité

L'assemblée générale mixte de TESFRAN du 12 juin 2013 a conféré au conseil d'administration de TESFRAN, pour une période de 18 mois, soit jusqu'au 12 décembre 2014, la compétence nécessaire aux fins de procéder à une réduction du capital social non motivée par des pertes dans la limite de 500.250.000 euros, par voie de réduction de la valeur nominale de chaque action d'un montant nominal maximal de 15 euros.

A ce jour, cette délégation a été utilisée à hauteur de 438.886.000 euros.

1.2.5 Conventions réglementées

Le conseil d'administration de TESFRAN a autorisé, conformément à l'article L.225-38, la signature d'une convention d'avance en compte courant au titre de laquelle PREIM DEFENSE 2 met à la disposition de TESFRAN une somme de 4.981.122 euros (l' « **Avance en Compte Courant** »).

1.2.6 Prêts, Nantissements, garanties, sûretés

En application de la délégation de compétence visée en section 1.2.4 ci-dessus et préalablement à l'acquisition par PREIM DEFENSE 2 du Bloc de Contrôle, le conseil d'administration de TESFRAN a procédé, le 5 juillet 2013, à une réduction de son capital social non motivée par des pertes, par voie de réduction de la valeur nominale des actions, pour un montant de 438.886.000 euros, soit 13,16 euros par action (la « **Réduction de Capital** »).

La mise en paiement de cette Réduction de Capital a été partiellement financée par un prêt bancaire hypothécaire d'une durée de 6 ans contracté le 8 juillet 2013 par TESFRAN auprès d'Aareal Bank AG, intervenant en qualité d'arrangeur, de prêteur initial et d'agent, pour un montant de 225.000.000 euros.

Dans le cadre de ce financement, TESFRAN a consenti les sûretés suivantes au profit d'Aareal Bank AG :

- (i) hypothèque conventionnelle de premier rang sur l'immeuble de la Société, ainsi que toutes constructions nouvelles, améliorations et tous immeubles par destination ;
- (ii) nantissement de premier rang de la créance représentée par le solde figurant sur les comptes bancaires ouverts par la Société ;
- (iii) délégation des indemnités d'assurance, conformément à l'article L 121-13 du code des assurances au profit de AAREAL Bank AG ayant pour objet d'attribuer à cette dernière le bénéfice des indemnités dues par les compagnies d'assurance au titre de la police d'assurance multirisques souscrite par la Société ;
- (iv) cession de créances professionnelles à titre de garantie, en application des articles L. 313-23 et suivants du code monétaire et financier ;
- (v) nantissement de prêt subordonné, portant sur l'Avance en Compte Courant.

Par ailleurs, le compte titres sur lequel sont inscrites toutes les actions TESFRAN actuellement détenues par l'Initiateur a fait l'objet d'un nantissement de premier rang.

1.3 Modifications de la gouvernance de TESFRAN

TESFRAN est administré par un conseil d'administration actuellement composé de quatre membres.

Préalablement à l'acquisition du Bloc de Contrôle par PREIM DEFENSE 2 le 8 juillet 2013, la

composition du conseil d'administration de TESFRAN était la suivante :

Membres du Conseil d'administration	Mandat
Monsieur Fernando Rodriguez Avial Llarden	Président et administrateur
Monsieur Javier Zarrabeitia Unzueta	Directeur Général et administrateur
Monsieur Santiago Del Pino Aguilera	Directeur Général Délégué et administrateur
Monsieur Daniel Loureda Lopez	Directeur Général Délégué et administrateur
Madame Margarita Garcia Diaz Varela	Administrateur

Le conseil d'administration qui s'est tenu le 8 juillet après l'acquisition du Bloc de Contrôle par PREIM DEFENSE 2 a notamment :

- constaté la démission successive des cinq membres du conseil d'administration visés ci-dessus à effet du 8 juillet 2013 ;
- décidé de modifier, conformément aux dispositions de l'article 17.1 des statuts de TESFRAN, les modalités d'exercice de la direction générale en optant pour le cumul des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général ;
- coopté Messieurs Laurent Fléchet, Grégory Frapet, Christophe Perriot et Madame Catherine Martin en qualité d'administrateurs ;
- nommé Monsieur Laurent Fléchet en qualité de Président Directeur Général.

Le conseil d'administration de TESFRAN est depuis cette date composé comme suit :

Membres du conseil d'administration	Mandat dans la Société	Date de début et de fin de mandat
Monsieur Laurent Fléchet	Président Directeur Général Administrateur	CA 8.07.2013 – AG 2018 CA 8.07.2013 – AG 2018
Monsieur Grégory Frapet	Administrateur	CA 8.07.2013 – AG 2018
Monsieur Christophe Perriot	Administrateur	CA 8.07.2013 – AG 2018
Madame Catherine Martin	Administrateur	CA 8.07.2013 – AG 2018

1.4 Commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires :

ERNST & YOUNG AUDIT

Tour First, TSA 14444

1, place des Saisons, 92400 Courbevoie

Représentée par Monsieur Pierre Bourgeois

Renouvelée le 28 juin 2011 pour une durée de 6 exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Commissaires aux comptes suppléants :

AUDITEX SA

1, place des Saisons, 92400 Courbevoie

Renouvelée le 28 juin 2011 pour une durée de 6 exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

1.5 Activité de la Société

La Société est propriétaire depuis le 29 mars 2006 et gère son unique actif, avec l'assistance de CBRE PROPERTY MANAGEMENT jusqu'au 30 septembre 2013 et l'assistance de SEFAL PROPERTY (société affiliée de Primonial REIM) après cette date, un ensemble immobilier à usage de bureaux, la « Tour Technip » (anciennement Tour Adria), situé à Courbevoie, actuellement loué à la société Technip aux termes d'un bail commercial conclu le 28 avril 2009.

1.6 Procédure judiciaire ou arbitrale

Il n'existe pas à la connaissance de la Société, de procédure judiciaire ou d'arbitrage qui serait susceptible d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse ses résultats, sa situation financière, son patrimoine ou son activité ainsi que ceux du groupe.

2. COMMUNIQUES FINANCIERS PUBLIES DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012 ET NON INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013 PUBLIE LE 30 AOUT 2013

Le communiqué du 8 juillet 2013, dont l'objet est repris dans le rapport financier semestriel 2013, est intégralement reproduit ci-après :

« L'OPCI PREIM Défense 2, véhicule géré par la société Primonial REIM, annonce ce jour avoir réalisé l'acquisition de 33 347 328 actions de la société Tesfran SA, dont les titres sont admis aux négociations sur le marché Euronext (Compartiment B), soit 99,99% du capital social et des droits de vote.

L'acquisition a été réalisée à un prix par action de 6,74€, calculé à partir d'une valorisation de Tesfran de 224,7 M€, valorisant son actif immobilier à 450 M€. Ce prix est susceptible d'être ajusté à la hausse et de donner lieu à un complément de prix dans la limite d'un montant total maximal de 2% du prix initial. Cette acquisition fait suite à une réduction du capital de la société Tesfran SA de 13,16€ par action qui sera payée aux actionnaires qui détenaient des actions de la société au 5 juillet 2013. Le vendeur, Testa Inmuebles en Renta, S.A., s'est engagé à investir 75 M€ dans l'OPCI PREIM Défense 2.

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.

Cette opération permet à l'OPCI PREIM Défense 2 de se positionner sur le marché de l'investissement immobilier français et plus particulièrement sur le marché de La Défense, sur des valeurs défensives, tout en bénéficiant d'un revenu important et sécurisé en raison du bail ferme qui prend fin en 2021.

Pour l'acquisition et la mise en place du financement, Primonial REIM a été conseillé par l'Etude Wargny-Katz (Me Wargny et Me N'diaye), le cabinet d'avocats CGR Legal (Me François-Régis Fabre-

Falret et Me Bertrand Galvez) et le cabinet d'avocats Fidal (Me Jean-Etienne Chatelon) ainsi que le cabinet comptable Denjean & Associés (Clarence Vergote).

Le cabinet d'avocats Godet Gaillard Solle Maraoux & Associés (Me Jean-Maurice Gaillard et Me Eric Labro) et l'Etude Rochelois Besins Associés (Me Muriel Mignard) ont assisté le vendeur.

Cette opération a été réalisée par CB Richard Ellis Group dans le cadre d'un mandat exclusif avec le vendeur.

A propos de Primonial REIM :

Société de gestion de SCPI agréée en avril 2011, PRIMONIAL REIM a pour vocation de concevoir et gérer une gamme de véhicules d'investissement traduisant ses convictions fortes sur les marchés immobiliers. Son objectif est de mettre à la disposition du plus grand nombre une gamme de SCPI de bureaux, de commerces et de logements.

Depuis le 16 décembre 2011, PRIMONIAL REIM est agréée en qualité de société de gestion de portefeuille, ce qui lui permet de constituer et de gérer des OPCI dédiés aux investisseurs institutionnels. Le Président du Conseil d'administration est Laurent FLECHET.

L'équipe dirigeante est composée de Grégory FRAPET, Directeur Général, et de Stéphanie LACROIX, Directeur Général Délégué en charge du développement.

Chiffres clés au 31 décembre 2012 :

1,4 milliard € d'actifs gérés, 300.000 m² de patrimoine immobilier sous gestion, 16.000 associés et 540 entreprises locataires. En 2012, les véhicules de PRIMONIAL REIM ont engagé 940 millions d'euros sur le marché immobilier.

www.primonialreim.com

Contact Presse PRIMONIAL

Anne-Christine BAUDIN

anne-christine.baudin@primonial.fr

Tél : 01 44 21 70 74 - 06 70 21 91 42

Agence de presse - SHAN

Brigitte MICHAUT - Consultant

brigitte.michaut@shan.fr

Tél. 01 44 50 51 78 - 06 21 18 15 11

Christine MOGUEROU - Directeur associé

christine.moguerou@shan.fr

Tél. 01 44 50 51 73 - 06 14 35 49 61

A propos de Tesfran :

Tesfran, est une société foncière qui est née dans le but d'investir, de détenir, d'exploiter, et de gérer en France, dans l'immobilier tertiaire, principalement des bureaux en Ile-de-France et dans une moindre mesure dans les grandes villes de province. Elle était jusqu'à la réalisation de cette opération une filiale française de Testa, appartenant au groupe espagnol Sacyr Vallehermoso,

Tesfran est propriétaire depuis le 30 mars 2006 de la « Tour Adria », située à Paris-La Défense, et intégralement louée. »

3. EVENEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013

Néant.

4. RISQUES APPARUS DEPUIS LA PUBLICATIONS DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013

Néant.

5. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE A TESFRAN

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé auprès de l'AMF le 17 septembre 2013 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par son instruction n°2006-07 dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société PREIM DEFENSE 2 et visant les actions de la société TESFRAN. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée »

M. Laurent Fléchet
Président Directeur Général