

OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT PAR



**DE 11.847.822 DE SES PROPRES ACTIONS
EN VUE DE LA RÉDUCTION DE SON CAPITAL**

présentée par



Banque présentatrice



Banque présentatrice et garante

**Prix de l'Offre : 34,62 euros par action ordinaire et 38,34 euros par action de préférence
(coupon détaché)**

Durée de l'Offre : 21 jours calendaires

INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE TERREÏS



Le présent document relatif aux autres informations de la société Terreïs (« **Terreïs** » ou la « **Société** ») a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 2 juillet 2019, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006 de l'AMF. Ce document a été établi sous la responsabilité de Terreïs.

Le présent document incorpore par référence le document de référence de Terreïs pour l'exercice social clos le 31 décembre 2018 déposé auprès de l'AMF le 10 avril 2019 sous le numéro D.19-0305.

Le présent document complète la note d'information visée par l'AMF le 25 juin 2019 sous le numéro 19-297 (la « **Note d'Information** »), en application d'une décision de conformité en date du 25 juin 2019 relative à l'offre publique de rachat de ses propres actions initiée par Terreïs en vue de leur annulation (l'« **Offre** »).

Le présent document et la Note d'Information sont disponibles sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Terreïs (www.terreis.fr) et peuvent être obtenus sans frais auprès de Terreïs (11, avenue Paul Langevin, 92350 Le Plessis Robinson), Goldman Sachs (5, avenue Kléber, 75116 Paris), ou Natixis (47, quai d'Austerlitz, 75013 Paris).

Un communiqué sera diffusé conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition.

TABLE DES MATIÈRES

INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF	4
1. INFORMATIONS RELATIVES A TERREIS	4
1.1 Informations générales sur Terreïs	4
1.1.1 Dénomination sociale.....	4
1.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	4
1.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur.....	4
1.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable	4
1.1.5 Objet social.....	5
1.1.6 Exercice social.....	5
1.1.7 Politique de distribution des dividendes	5
1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital	6
1.2.1 Capital social.....	6
1.2.2 Répartition du capital et des droits de vote au 1 ^{er} juillet 2019	6
1.2.3 Déclarations de franchissement de seuil.....	7
1.2.4 Droits et obligations attachés aux actions.....	7
1.2.5 Restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice de droits de vote.....	7
1.3 Administration et direction de la Société.....	7
1.3.1 Composition des organes d'administration et de direction	7
1.3.2 Commissaires aux comptes.....	8
1.4 Activité de la Société	8
1.5 Principaux facteurs de risques.....	10
2. MODALITES DE FINANCEMENT ET INCIDENCE DE L'OFFRE SUR L'ACTIONNARIAT, LES COMPTES ET LA CAPITALISATION BOURSIERE DE TERREÏS	11
2.1 Modalités de financement et frais liés à l'Offre.....	11
2.2 Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de Terreïs.....	11
2.3 Incidence sur les comptes de Terreïs.....	12
2.4 Incidence sur la capitalisation boursière.....	13
3. PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS.....	13
4. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA.....	14
5. COMMUNIQUE DE PRESSE PUBLIES DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	14
5.1 Communiqué de presse publié par la Société le 12 avril 2019	14

5.2	Communiqué de presse publié par la Société le 17 avril 2019	14
5.3	Communiqué de presse publié par la Société le 7 mai 2019.....	14
5.4	Communiqué de presse publié par la Société le 28 mai 2019.....	14
5.5	Communiqué de presse publié par la Société le 7 juin 2019	14
5.6	Communiqué de presse publié par la Société le 24 juin 2019	14
5.7	Communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2019	15
6.	ASSEMBLEES GENERALES DE TERREIS TENUES DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	15
6.1	Assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mai 2019.....	15
7.	PERSONNE RESPONSABLE.....	16
7.1	Nom et fonction de la personne responsable des informations relatives à Terreïs	16
7.2	Attestation de la personne responsable de l'information relative à Terreïs.....	16
Annexe A	Informations financières pro forma au 31 décembre 2018.....	17
A.	<i>Description de l'opération</i>	17
B.	<i>Objectifs des informations financières pro forma</i>	17
C.	<i>Hypothèses retenues</i>	17
D.	<i>Bilan pro forma</i>	18
E.	<i>Compte de résultat pro forma</i>	19
F.	<i>Notes explicatives relatives aux informations financières pro forma</i>	20
Annexe B	Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma ..	22
Annexe C	Communiqué de presse publié par la Société le 12 avril 2019	23
Annexe D	Communiqué de presse publié par la Société le 17 avril 2019	24
Annexe E	Communiqué de presse publié par la Société le 7 mai 2019	26
Annexe F	Communiqué de presse publié par la Société le 28 mai 2019	27
Annexe G	Communiqué de presse publié par la Société le 7 juin 2019	28
Annexe H	Communiqué de presse publié par la Société le 24 juin 2019	29
Annexe I	Communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2019.....	30

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

Le présent document constitue une mise à jour des informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Terreïs figurant dans le document de référence de Terreïs pour l'exercice social clos le 31 décembre 2018 déposé auprès de l'AMF le 10 avril 2019 sous le numéro D.19-0305 (le « **Document de Référence** »). Le présent document incorpore par référence le Document de Référence.

Ces documents sont disponibles sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Terreïs (www.terreis.fr) et peuvent être obtenus sans frais auprès de Terreïs (11, avenue Paul Langevin, 92350 Le Plessis Robinson), Goldman Sachs (5, avenue Kléber, 75116 Paris), ou Natixis (47, quai d'Austerlitz, 75013 Paris).

Il est rappelé que le Conseil d'administration de la société Terreïs, société anonyme à conseil d'administration au capital de 77.039.250 euros, dont le siège social est situé 29, rue Marbeuf, 75008 Paris et dont le numéro d'identification est le 431 413 673 RCS Paris (« **Terreïs** » ou la « **Société** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0010407049 a, lors de sa séance du 7 juin 2019, décidé de mettre en œuvre une offre publique de rachat d'actions Terreïs, en vue de leur annulation, en application des articles L. 225-204 et L. 225-207 du Code de commerce.

L'Offre est réalisée conformément aux dispositions du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 5° et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Offre est faite au prix de 34,62 euros par action ordinaire et 38,34 euros par action de préférence, après détachement du coupon relatif aux Distributions (tel que ce terme est défini ci-dessous), et porte sur un maximum de 11.847.822 actions (actions ordinaires et actions de préférence incluses), soit, au 7 juin 2019, sur 46,1% du capital et des droits de vote de la Société sur la base d'un nombre total de 25.679.750 actions et droits de vote de la Société (calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF).

Les faits nouveaux significatifs intervenus depuis le dépôt du Document de Référence sont inclus ci-après dans le présent document.

1. INFORMATIONS RELATIVES A TERREIS

1.1 Informations générales sur Terreïs

1.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « Terreïs ».

1.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 431 413 673.

1.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

La Société a été constituée le 17 avril 2000 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans (99) ans expirant le 12 mai 2099.

1.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable

Le siège social de la Société est situé à Paris (75008) – 29, rue Marbeuf. Son siège administratif est situé au Plessis Robinson (92350) – 11, avenue Paul Langevin (téléphone : 01 82 00 95 00).

La Société a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée et a été transformée en société anonyme le 29 septembre 2006. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés anonymes de droit français et par ses statuts.

1.1.5 Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant un objet social identique.

Par ailleurs, elle pourra également prendre à bail tous locaux, faire de la sous-location, prendre des participations ou des intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre, ayant un objet social identique, à titre exceptionnel aliéner, notamment par voie de cession ou apport, des actifs de la Société et plus généralement effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

1.1.6 Exercice social

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 6 mai 2019 a, dans sa 14^{ème} résolution, décidé (i) de modifier la date de clôture de l'exercice social qui était le 31 décembre de chaque année et qui sera désormais le 30 juin de chaque année, et (ii) pris acte que l'exercice en cours, ouvert le 1^{er} janvier 2019 et devant initialement se clôturer le 31 décembre 2019, sera clos par anticipation le 30 juin 2019, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) de la réalisation effective de la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits) à Swiss Life AG (avec faculté de substitution au profit d'entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers) (la « **Cession** »), qui a eu lieu le 28 mai 2019, et
- (ii) de l'obtention de la décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers relative à l'offre publique de rachat d'actions par la Société, qui est intervenue le 25 juin 2019.

Le Directeur général de la Société a constaté ce jour la réalisation des conditions suspensives susvisées et a constaté la modification en résultant de l'article 23 des statuts telle que décidée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 6 mai 2019.

1.1.7 Politique de distribution des dividendes

La Société est assujettie au statut fiscal des SIIC depuis le 1^{er} janvier 2007 lui permettant de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés. En contrepartie, la Société doit redistribuer 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 70% des plus-values de cessions et 100% des dividendes perçus de filiales soumises au régime SIIC.

La Société a opté pour le versement en deux fois du dividende :

- un acompte sur la base des résultats semestriels,
- un solde versé à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires.

Par ailleurs, il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article 11.2 des statuts de la Société, les actions de préférence confèrent à leurs titulaires un droit à un dividende prioritaire

(précipitaire) par rapport aux actions ordinaires, de 0,18 euro par action. Le dividende prioritaire est stipulé non cumulatif (si les postes distribuables de l'exercice n'en permettent pas le paiement intégral, les titulaires d'actions de préférence ne peuvent définitivement plus réclamer le paiement de la partie non versée au titre des exercices ultérieurs).

Par ailleurs, comme indiqué dans la Note d'Opération, la Société versera aux actionnaires, un montant total de 25,38 euros par action ordinaire et de 25,56 euros par action de préférence (les « **Distributions** »), correspondant :

- (i) au versement du solde du dividende au titre de l'exercice 2018, pour un montant de 0,76 euros par action ordinaire et 0,94 euros par action de préférence ;
- (ii) au versement d'un dividende correspondant aux obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC dans le cadre de la réalisation de la Cession, pour un montant de 24,49 euros par action ;
- (iii) au versement d'un dividende correspondant aux obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC entre janvier 2019 et le mois de la réalisation de la Cession, pour un montant de 0,13 euro par action.

Il est rappelé que, dans l'hypothèse où à l'issue de l'Offre, Ovalto, actionnaire majoritaire de Terreïs, détiendrait, seul ou de concert, plus de 60% du capital ou des droits de vote de Terreïs, cette dernière ne bénéficierait plus du régime SIIC.

1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

1.2.1 Capital social

Au 31 décembre 2018, le capital social s'élève à 76.619.250 € et est divisé en (i) 25.327.454 actions ordinaires de 3 € de valeur nominale chacune, (ii) 142.296 actions de préférence de 3 € de valeur nominale chacune et (iii) 105.000 actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune.

Par suite de la conversion de 105.000 actions de préférence 2 en 210.000 actions ordinaires conformément à l'article 11.3 des statuts et de la conversion de 82.320 actions de préférence depuis le 1^{er} janvier 2019, le capital social s'élève désormais à 77.039.250 € et est divisé en (i) 25.619.774 actions ordinaires de 3 € de valeur nominale chacune et (ii) 59.976 actions de préférence de 3 € de valeur nominale chacune.

Les actions de la société sont intégralement libérées.

Les actions de préférence ne sont pas admises aux négociations sur le marché réglementé.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

La Société n'a émis, au cours de l'exercice, aucune valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bons de souscription.

1.2.2 Répartition du capital et des droits de vote au 1^{er} juillet 2019

Au 1^{er} juillet 2019, le capital social de Terreïs comprend 25.619.774 actions ordinaires et 59.976 actions de préférence, de trois euros de valeur nominale chacune.

A la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de Terreïs, au 1^{er} juillet 2019, est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote en AGO	% des droits de vote en AGE
Actions ordinaires				
Ovalto ⁽¹⁾	13.813.500	53,79	53,65	53,79
Jacky Lorenzetti	1	NS	NS	NS
Fabrice Paget-Domet	281.206	1,10	1,10	1,10
Crédit Industriel et Commercial	2.796.787	10,89	10,89	10,89
Auto détention	18.428	0,07	0,07 ⁽²⁾	0,07 ⁽²⁾
Actionnariat salarié	-	-	-	-
Autres porteurs	8.709.852	33,92	34,06	33,92
Actions de préférence				
Autres porteurs	59.976	0,23	0,23	0,23
Total	25.679.750	100%	100%	100%

(1) Dont 36.750 en nue-propriété

(2) Pourcentage théorique

1.2.3 Déclarations de franchissement de seuil

Aucun franchissement de seuil n'a été porté à la connaissance de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le 25 février 2019, DNCA Finance et sa filiale Luxembourgeoise DNCA Finance Luxembourg ont déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 5% du capital et des droits de vote de Terreïs au titre de leurs OPC gérés. Le 8 mars 2019, elles ont déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5% du capital et des droits de vote.

Le 13 mai 2019, AXA Investment Managers a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 5% du capital et des droits de vote de Terreïs dans le cadre de ses activités de gestion de portefeuille.

Les 22 et 23 mai 2019, Crédit Industriel et Commercial a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 5% du capital et des droits de vote de Terreïs.

Le 25 juin 2019, Crédit Industriel et Commercial a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 10% du capital et des droits de vote de Terreïs.

1.2.4 Droits et obligations attachés aux actions

Voir section 4.7.1, p. 121 du Document de Référence.

1.2.5 Restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice de droits de vote

Voir section 4.6.5, p. 118 du Document de Référence.

1.3 Administration et direction de la Société

1.3.1 Composition des organes d'administration et de direction

Jacky Lorenzetti, Président du Conseil

Fabrice Paget-Domet, Administrateur et Directeur Général

Sophie Alard, Administrateur

Bathilde Lorenzetti, Administrateur

Valérie Guillen, Administrateur

François Lepicard, Administrateur

Michel Pratoucy, Administrateur

Ovalto, Administrateur représentée par Olivier Froc

1.3.2 Commissaires aux comptes

Société Mazars, représentée par Gilles Magnan, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie.

Société Révision Conseil Audit Expertise, représentée par Hélène Leroy, 9 rue Ernest Cresson, 75014 Paris.

1.4 **Activité de la Société**

Voir sections 1, p. 4, et 2., p. 15 du Document de Référence.

A la suite de la réalisation de la Cession, Terreïs conserve un portefeuille d'actifs d'une valeur d'expertise au 31 décembre 2018 d'environ 600 millions d'euros, dont environ 130 millions d'euros d'actifs définis comme non stratégiques.

Terreïs a l'intention de poursuivre ses activités dans la continuité de la stratégie actuellement mise en œuvre, c'est-à-dire poursuivre l'activité locative sur les actifs de bureaux de qualité dans Paris et céder dans les meilleures conditions ses actifs non stratégiques, c'est-à-dire les actifs d'habitation et les actifs tertiaires situés en province ou en Ile-de-France. Les cessions envisagées d'actifs non-stratégiques représentent environ 20% du patrimoine de Terreïs post-Cession.

Le tableau ci-dessous présente la liste des actifs détenus par Terreïs à la suite de la réalisation de la Cession, et distingue (i) les actifs dont la cession est envisagée et (ii) les actifs que Terreïs envisage de conserver afin d'en poursuivre l'activité locative.

Adresse	Ville	Lieux	Typologie	Valeur hors droits au 31/12/2018 (en euros)
CESSIONS ENVISAGEES				
34 rue Laugier	75017 PARIS	Paris QCA ¹	Habitation	18.000.000
43 rue de Lille	75007 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	13.300.000
69 avenue de Ségur	75007 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	9.800.000
30 rue des Dames	75017 PARIS	Paris QCA	Habitation	6.500.000
33bis rue de Moscou	75008 PARIS	Paris QCA	Habitation	6.350.000
11 rue Margueritte	75017 PARIS	Paris QCA	Habitation	5.900.000
12 rue Perignon	75007 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	4.400.000
1 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	3.310.000
2 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	3.090.000

¹ QCA : quartier central des affaires

Adresse	Ville	Lieux	Typologie	Valeur hors droits au 31/12/2018 (en euros)
113 rue de Courcelles	75017 PARIS	Paris QCA	Commerce	2.890.000
8 rue Boucicaut	75015 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	2.750.000
12 Bouquet de Longchamp	75016 PARIS	Paris QCA	Habitation	2.640.000
113 rue de Courcelles	75017 PARIS	Paris QCA	Habitation	2.310.000
7 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	2.300.000
1 square La Bruyère	75009 PARIS	Paris QCA	Habitation	2.200.000
7 rue Boucicaut	75015 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	2.000.000
2 rue Oscar Roty	75015 PARIS	Paris hors QCA	Habitation	1.300.000
1 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	810.000
2 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	810.000
60-61 quai Auguste Deshaies	94000 IVRY SUR SEINE	Ile-de-France	Bureau	22.400.000
199 rue des Pyrénées	75020 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	4.700.000
1-3 rue Delambre	75014 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	3.600.000
5 place Felix Eboué	75012 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	2.900.000
59 rue de la Condamine	75017 PARIS	Paris QCA	Commerce	2.300.000
50 rue Lecourbe	75015 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	1.900.000
23 boulevard Malesherbes	75008 PARIS	Paris QCA	Commerce	1.760.000
12-14 rue Saint-Bernard	75011 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	640.000
88 avenue Jean Jaurès	67000 STRASBOURG	Province	Bureau	590.000
9 rue Rennequin	75017 PARIS	Paris QCA	Commerce	580.000
24 rue Saint Didier	75016 PARIS	Paris QCA	Commerce	550.000
Galerie des minimes	17000 LA ROCHELLE	Province	Commerce	400.000
12 place Georges Pompidou	93000 NOISY LE GRAND	Ile-de-France	Bureau	400.000
36 rue du Général Ferrié	38000 GRENOBLE	Province	Bureau	280.000
7 boulevard Alphonse Daudet	30000 NIMES	Province	Commerce	147.000
Total des cessions envisagées				133.407.000
ACTIFS CONSERVES				
11 bis rue Roquépine / 14 rue Cambacérès	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	76.750.000
10 rue de la Paix	75002 PARIS	Paris QCA	Bureau	52.110.000
70 rue St Lazare	75009 PARIS	Paris QCA	Bureau	34.160.000
19 rue du 4 septembre	75002 PARIS	Paris QCA	Bureau	31.610.000
4-10 avenue de la Grande Armée	75017 PARIS	Paris QCA	Bureau	28.830.000
10 rue de la Paix	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	28.800.000
11 rue de Milan	75009 PARIS	Paris QCA	Bureau	24.640.000
5 avenue de Messine	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	19.780.000
14 rue Georges Berger	75017 PARIS	Paris QCA	Bureau	16.100.000
8-10 rue Villedo	75001 PARIS	Paris QCA	Bureau	15.830.000
6 boulevard Malesherbes	75008 PARIS	Paris QCA	Commerce	14.370.000
43-47 avenue de la Grande Armée	75016 PARIS	Paris QCA	Bureau	13.840.000
6 boulevard Malesherbes	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	13.630.000

Adresse	Ville	Lieux	Typologie	Valeur hors droits au 31/12/2018 (en euros)
90 rue Damrémont	75018 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	13.000.000
10 rue de la Paix	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	9.790.000
11 rue de Milan	75009 PARIS	Paris QCA	Habitation	9.320.000
19 rue du 4 septembre	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	9.270.000
198 rue Lafayette	75010 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	8.200.000
5 avenue de Messine	75008 PARIS	Paris QCA	Habitation	5.520.000
45-47 rue de Chabrol	75010 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	5.050.000
20 bis rue Louis Philippe	92000 NEUILLY SUR SEINE	Ile-de-France	Bureau	4.540.000
15 rue de Montyon	75009 PARIS	Paris QCA	Commerce	4.330.200
102 rue du Faubourg St Honoré	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	3.770.000
14 rue des Capucines	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	3.400.000
35 rue Albert Thomas		Paris hors QCA	Bureau	2.900.000
35 rue Houdan	92000 SCEAUX	Ile-de-France	Habitation	2.860.000
7 rue de l'Ancienne Comédie	75006 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	2.400.000
29 rue Taitbout	75009 PARIS	Paris QCA	Bureau	2.100.000
55-59 rue Daguerre	75014 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	2.000.000
8-10 rue Villedo	75001 PARIS	Paris QCA	Commerce	1.970.000
19 rue du 4 septembre	75002 PARIS	Paris QCA	Habitation	1.920.000
59 rue de Ponthieu	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	1.830.000
14 rue des Capucines	75002 PARIS	Paris QCA	Bureau	1.800.000
14 allée de Tourny	33000 BORDEAUX	Province	Bureau	1.730.000
22 rue Cadet	75009 PARIS	Paris QCA	Commerce	1.320.000
35 rue Houdan	92000 SCEAUX	Ile-de-France	Commerce	1.080.000
55-59 rue Daguerre	75014 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	1.000.000
19 rue A. Mounié	92000 ANTONY	Ile-de-France	Commerce	910.000
2 place du 8 mai / 1-7 avenue de la libération	92000 LE PLESSIS ROBINSON	Ile-de-France	Commerce	907.000
5 rue Helder	64000 BIARRITZ	Province	Commerce	700.000
Total des actifs conservés				474.467.200
TOTAL APRES LA CESSION				607.874.200

1.5 Principaux facteurs de risques

Voir section 2.5, p. 26 du Document de Référence.

2. MODALITES DE FINANCEMENT ET INCIDENCE DE L'OFFRE SUR L'ACTIONNARIAT, LES COMPTES ET LA CAPITALISATION BOURSIERE DE TERREÏS

2.1 Modalités de financement et frais liés à l'Offre

Le coût d'acquisition de 100% des titres visés par l'Offre s'élèverait à un montant maximum de 411,4 millions d'euros, qui se décomposerait comme suit :

- 410.394.708,36 euros consacrés au paiement du prix d'acquisition de 100% des actions visées par l'Offre, et
- environ 1,0 million d'euros au titre des honoraires et frais engagés en vue de la réalisation de l'Offre (notamment les honoraires et frais des conseillers financiers, conseils juridiques, commissaires aux comptes et autres consultants, ainsi que les frais de communication et taxe des autorités de marché).

Le financement de l'Offre sera réalisé au moyen de la trésorerie disponible de la Société, dont le montant estimé au 30 juin 2019 est d'environ 415 millions d'euros.

2.2 Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de Terreïs

L'actionnariat évoluerait comme suit, après annulation des actions Terreïs apportées à l'Offre et des actions auto détenues, dans les hypothèses d'un taux de réponse à l'Offre de 50% et de 100% :

Répartition du capital et des droits de vote de Terreïs après l'Offre, dans l'hypothèse d'un rachat effectif de 50% des actions visées par l'Offre (50% des actions ordinaires et 50% des actions de préférence visées) :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote en AGO	% des droits de vote en AGE
Actions ordinaires				
Ovalto ⁽¹⁾	13.813.500	70%	70%	70%
Jacky Lorenzetti	-	-	-	-
Fabrice Paget-Domet	-	-	-	-
Auto détention	-	-	-	-
Actionnariat salarié	-	-	-	-
Autres porteurs	5.893.923	30%	30%	30%
Actions de préférence				
Autres porteurs	29.988	0%	0%	0%
Total	19.737.411	100%	100%	100%

Source : société

(1) Dont 36.750 en nue-propriété

Répartition du capital et des droits de vote de Terreïs après l'Offre, dans l'hypothèse d'un rachat effectif de 100% des actions visées par l'Offre :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote en AGO	% des droits de vote en AGE
Actions ordinaires				
Ovalto ⁽¹⁾	13.813.500	100%	100%	100%
Jacky Lorenzetti	-	-	-	-
Fabrice Paget-Domet	-	-	-	-
Auto détention	-	-	-	-
Actionnariat salarié	-	-	-	-
Autres porteurs	-	-	-	-
Actions de préférence				
Autres porteurs	-	-	-	-
Total	13.813.500	100%	100%	100%

Source : Société

(1) Dont 36.750 en nue-propriété

2.3 Incidence sur les comptes de Terreïs

Les calculs de l'incidence de l'Offre sur les capitaux propres et les résultats consolidés de Terreïs, qui figurent dans le tableau ci-après, ont été effectués à partir des comptes consolidés de Terreïs au 31 décembre 2018, sur la base des hypothèses suivantes :

- rachat de 11.847.822 actions (soit l'intégralité des actions visées par l'Offre) au prix de 34,62 euros par action ordinaire et 38,34 euros par action de préférence, soit un montant total de 410.394.708 euros (hors frais), puis annulation des actions rachetées ;
- nombre d'actions s'élevant à 13.813.500 post-annulation ;
- réalisation de la Cession, paiement des Distributions et prise d'effet du rachat d'actions au 31 décembre 2018.

Données consolidées au 31 décembre 2018	Réel 2018	Pro-forma de la Cession ² (*)	Pro-forma de la Cession, du paiement des Distributions, de l'Offre et de l'annulation des titres (*)
Capitaux propres part du groupe (en k€)	266.355	1.157.227	95.069 ³
Endettement financier net (en k€)	704.705	(922.993)	139.165 ⁴
Résultat net part du groupe (en k€)	35.691	926.583	926.583
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	25.661.322	25.661.322	13.813.500
Capitaux propres par action (en €)	10,38	45,10	6,88
Résultat net par action part du groupe (en €)	1,39	36,11	N.S.

Source: Société

(*) après prise en compte des frais liés de la Cession (qui incluent ceux de l'Offre)

2.4 Incidence sur la capitalisation boursière

Sur la base du cours de clôture de l'action Terreïs au 29 mai 2019 de 58,0 euros, la capitalisation boursière s'élevait à 1.486 millions d'euros, sur la base de 25.619.774 actions ordinaires.

A l'issue de l'Offre, dans l'hypothèse où la totalité des actions visées seraient apportées à l'Offre puis annulées, le capital de Terreïs serait composé de 13.813.500 actions ordinaires et la capitalisation boursière de Terreïs s'élèverait à 450 millions d'euros, sur la base du cours de clôture au 29 mai 2019, ajusté du montant total des Distributions aux porteurs d'actions ordinaires de 650 millions d'euros et déduction faite des honoraires et frais engagés en vue de la réalisation de l'Offre.

3. PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'assemblée générale des actionnaires de la Société du 6 mai 2019 a, dans sa 11^{ème} résolution « *Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de rachat par la Société de ses propres actions* », autorisé la Société à opérer sur ses propres actions en vue, notamment, (i) d'animer le cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers, (ii) d'attribuer des actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, d'attributions gratuites d'actions ou de plans d'épargne, et (iii) de remettre des titres lors de l'exercice de droits de créance convertibles en titres de propriété.

² Les informations financières pro forma ont été établies dans le cadre de la préparation du document « Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » préparé conformément aux dispositions du Règlement (CE) n° 809 / 2004, des instructions AMF n°2006-07 et n°2016-04 et des recommandations ESMA relatives aux informations financières pro forma et sont présentées à titre d'illustration.

³ Capitaux propres diminués du montant total des Distributions (652 millions d'euros, soit 25.619.774 actions ordinaires à raison de 25,38 euros par action, et 59.976 actions de préférence à raison de 25,56 euros par action) et du montant total maximum de l'Offre (410 millions d'euros, soit 11.787.846 actions ordinaires à raison de 34,62 euros par action et 59.976 actions de préférence à raison de 38,34 euros par action).

⁴ Endettement financier net augmenté du montant total des Distributions (652 millions d'euros) et du montant maximum de l'Offre (410 millions d'euros).

4. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

L'information financière pro forma de Terreïs au 31 décembre 2018 ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur cette information figurent respectivement en **Annexe A** et **Annexe B** du présent document.

5. COMMUNIQUEES DE PRESSE PUBLIES DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE

La Société publie ses communiqués de presse en ligne sur son site internet www.terreis.fr.

5.1 Communiqué de presse publié par la Société le 12 avril 2019

La Société a diffusé, le 12 avril 2019, un communiqué relatif à la mise à disposition du rapport établi par le cabinet Ledouble, en qualité d'expert indépendant, sur la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers à Swiss Life AG.

Le contenu de ce communiqué est reproduit en **Annexe C** au présent document.

5.2 Communiqué de presse publié par la Société le 17 avril 2019

La Société a diffusé, le 17 avril 2019, un communiqué relatif à l'information financière du 1^{er} trimestre de l'exercice 2019.

Le contenu de ce communiqué est reproduit en **Annexe D** au présent document.

5.3 Communiqué de presse publié par la Société le 7 mai 2019

La Société a diffusé, le 7 mai 2019, un communiqué relatif à l'approbation à l'unanimité par les actionnaires de Terreïs de la cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers à Swiss Life AG et du projet d'offre publique de rachat d'actions.

Le contenu de ce communiqué est reproduit en **Annexe E** au présent document.

5.4 Communiqué de presse publié par la Société le 28 mai 2019

La Société a diffusé, le 28 mai 2019, un communiqué relatif à la réalisation effective de la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits) à des entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers.

Le contenu de ce communiqué est reproduit en **Annexe F** au présent document.

5.5 Communiqué de presse publié par la Société le 7 juin 2019

La Société a diffusé, le 7 juin 2019, un communiqué relatif au dépôt du projet d'offre publique de rachat à la suite de la réalisation de la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers à Swiss Life pour un prix de 1,7 milliard d'euros.

Le contenu de ce communiqué est reproduit en **Annexe G** au présent document.

5.6 Communiqué de presse publié par la Société le 24 juin 2019

La Société a diffusé, le 24 juin 2019, un communiqué relatif au calendrier indicatif du projet d'offre publique de rachat.

Le contenu de ce communiqué est reproduit en **Annexe H** au présent document.

5.7 Communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2019

La Société a diffusé, le 26 juin 2019, un communiqué relatif à la mise à disposition de la note d'information établie par la Société dans le cadre de l'offre publique de rachat.

Le contenu de ce communiqué est reproduit en **Annexe I** au présent document.

6. ASSEMBLEES GENERALES DE TERREIS TENUES DEPUIS LE DEPOT DU DOCUMENT DE REFERENCE

6.1 Assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mai 2019

L'assemblée générale mixte des actionnaires qui s'est tenue le 6 mai 2019 a adopté les résolutions suivantes :

de la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- Fixation du montant des jetons de présence ;
- Renouvellement de Bathilde Lorenzetti en qualité d'administrateur ;
- Nomination de la société Révision Conseil Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire ;
- Constatation de la fin du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de la société BEAS ;
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Fabrice Paget-Domet, Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Fabrice Paget-Domet, Directeur Général ;
- Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de rachat par la Société de ses propres actions ;
- Avis consultatif sur la cession par la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers à Swiss Life AG ;

de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

- Réduction de capital d'un montant nominal maximum de 35 598 750 euros par voie de rachat par la société de ses propres actions suivie de l'annulation des actions rachetées, et autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de formuler une offre publique de rachat auprès de tous les actionnaires, de mettre en œuvre la réduction de capital puis d'en arrêter le montant définitif ;
- Modification de la date de clôture de l'exercice social et modification corrélative de l'article 23 des statuts ;

de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

— Pouvoirs en vue des formalités.

7. PERSONNE RESPONSABLE

7.1 Nom et fonction de la personne responsable des informations relatives à Terreïs

Monsieur Fabrice Paget-Domet, Directeur général de Terreïs

7.2 Attestation de la personne responsable de l'information relative à Terreïs

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 2 juillet 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui incorpore par référence le document de référence de Terreïs déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2019 sous le numéro D.19-0305, et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour d'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006 de l'Autorité des marchés financiers, dans le cadre de l'offre publique de rachat d'actions initiée par Terreïs sur ses propres actions.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

*Les informations financières pro forma présentées dans le présent document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en **Annexe B**. »*

Fait à Paris, le 2 juillet 2019

Monsieur Fabrice Paget-Domet
Directeur général

Annexe A

Informations financières pro forma au 31 décembre 2018

A. Description de l'opération

Terreïs a cédé, le 28 mai 2019, à Swiss Life AG, un portefeuille de 28 actifs immobiliers, situés pour l'essentiel à Paris et représentant près de 72% du patrimoine total de Terreïs (tel qu'expertisé au 31 décembre 2018), moyennant un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits), faisant ressortir une prime de 6,7% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 (hors droits) du portefeuille cédé.

B. Objectifs des informations financières pro forma

Les informations financières pro forma ont été établies afin de permettre la comparabilité des informations financières comme si la cession avait été réalisée le 31 décembre 2018 pour le bilan et le 1^{er} janvier 2018 pour le compte de résultat.

Les informations financières pro forma, constituées d'un bilan pro forma au 31 décembre 2018 et d'un compte de résultat pro forma couvrant la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018, ont été établies dans le cadre du document « Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » préparé en application des instructions de l'AMF n°2006-07 « Offres publiques d'acquisition » et n°2016-04 « Information à diffuser en cas d'offre au public ou d'admission aux négociations de titres financiers sur un marché réglementé » et conformément à l'annexe II du Règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations de l'AMF n°2013-08 « Information financière pro forma ».

Les informations financières pro forma sont présentées à titre d'illustration et ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs de Terreïs. Elles ne sont pas, non plus, représentatives des résultats des activités opérationnelles de Terreïs.

C. Hypothèses retenues

Les informations financières pro forma ont été établies selon les mêmes principes et méthodes comptables que les comptes consolidés établis au 31 décembre 2018.

Elles ont été établies selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les informations financières pro forma ont été établies à partir des états financiers consolidés de Terreïs au 31 décembre 2018 certifiés par les commissaires aux comptes, des actes de cessions et des informations issues de la comptabilité analytique du groupe pour la colonne « ajustements pro forma ».

Par ailleurs, les informations financières pro forma incluent une hypothèse relative à l'ajustement des charges externes et des impôts et taxes calculé proportionnellement à la quote part de loyers des immeubles cédés à Swiss Life AG. Les impacts de cette hypothèse sont décrits dans la note 10.

D. Bilan pro forma

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2018 publié	Ajustements pro forma	31/12/2018 pro forma
		A	B	A + B = C
Actifs non courants :				
Immobilisations incorporelles		81	0	81
Immeubles de placement		254 520	0	254 520
Travaux en cours sur immeubles de placement	1	3 495	-2 801	694
Autres actifs non courants		1 299	-403	897
Total actifs non courants		259 395	-3 204	256 192
Actifs courants :				
Stocks		75		75
Clients et comptes rattachés	2	27 061	-20 346	6 716
Autres actifs courants		10 090	-315	9 775
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	8 834	1 080 932	1 089 766
Immeubles destinés à être cédés	1	772 854	-771 394	1 460
Total actifs courants		818 914	288 877	1 107 791
TOTAL ACTIF		1 078 310	285 673	1 363 983

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2018 publié	Ajustements pro forma	31/12/2018 pro forma
		A	B	A + B = C
Capitaux propres :				
Capital		76 619	0	76 619
Primes et réserves		154 872	0	154 872
Actions auto-détenues		-847	0	-847
Résultat de l'exercice (part du groupe)	4	35 691	890 892	926 583
Total capitaux propres groupe		266 335	890 892	1 157 227
Participations ne donnant pas le contrôle		1 400	0	1 400
Total des capitaux propres		267 735	890 892	1 158 627
Passifs non courants :				
Dettes financières non courantes	5	669 117	-513 540	155 577
Instruments dérivés non courants	6	28 493	-20 330	8 163
Provisions		474	-388	86
Total passifs non courants		698 085	-534 257	163 827
Passifs courants :				
Fournisseurs et comptes rattachés		3 776	-602	3 174
Dépôts reçus	3	16 206	-12 070	4 136
Dettes financières courantes	5	44 422	-33 226	11 196
Instruments dérivés courants	6	13 271	-9 906	3 365
Autres passifs courants	7	34 814	-15 157	19 657
Total passifs courants		112 489	-70 961	41 529
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 078 310	285 673	1 363 983

E. Compte de résultat pro forma

(en K€)	Notes	31/12/2018 (12 mois - publié)	Ajustements pro forma	31/12/2018 pro forma
		A	B	A + B = C
Revenus locatifs bruts		67 214	-53 948	13 266
Autres prestations	8	3 350	1 914	5 265
Charges locatives supportées		-2 214	885	-1 329
Honoraires de gérance et location		-512	229	-283
Revenus locatifs nets	8	67 838	-50 920	16 918
Charges de personnel	9	-2 270	0	-2 270
Charges externes	10	-2 565	-6 765	-9 330
Impôts et taxes	10	-995	500	-495
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations	11	-30 050	20 709	-9 341
Autres produits et charges d'exploitation		-702	687	-16
Résultat opérationnel courant		31 256	-35 789	-4 533
Résultat de cession d'immeubles de placement	12	30 194	897 438	927 632
Dépréciations des immeubles de placement		1 344	0	1 344
Autres produits et charges opérationnels		400	-300	99
Résultat opérationnel		63 194	861 349	924 543
Coût de l'endettement financier net		-25 390	16 723	-8 667
Autres produits et charges financiers		-251	-6 217	-6 468
Résultat financier	13	-25 641	10 506	-15 135
Charge d'impôt		-874	0	-874
Résultat net	4	36 680	871 855	908 534

F. Notes explicatives relatives aux informations financières pro forma

- Note 1** La valeur des immeubles de placement a été retraitée des lignes « actifs destinés à être cédés » pour un montant de 771,4 millions d'euros et « travaux en cours sur immeubles de placement » pour un montant de 2,8 millions d'euros afin de tenir compte des immeubles cédés.
- Note 2** La ligne « Clients et comptes rattachés » a été ajustée des créances clients rattachées aux immeubles cédés.
- Note 3** La trésorerie a été retraitée des opérations liées à la cession des immeubles de placement dont notamment le produit des cessions (1.690,7 millions d'euros), diminué des remboursements anticipés de dettes suite aux cessions (546,8 millions d'euros), du paiement des soultes relatives aux instruments dérivés (30,2 millions d'euros) et de la restitution des dépôts de garanties versés par les locataires (12,1 millions d'euros).
- Note 4** L'ajustement du résultat de l'exercice comprend notamment la plus-value de cession des immeubles de placement ainsi que le résultat de l'activité locative sur ces mêmes immeubles.
- La discordance de résultat entre le bilan et le compte de résultat est liée au fait que la plus-value de cession a été déterminée au 31/12/2018 dans le bilan (916,5 millions d'euros) et au 01/01/2018 dans le résultat (897,4 millions d'euros).
- Note 5** Les dettes financières relatives aux immeubles cédés ont été remboursées et ainsi retraitées à hauteur de 546,8 millions d'euros.
- Note 6** Le retraitement correspond au paiement des soultes relatives aux instruments dérivés couvrant la dette remboursée, estimé sur la base des valorisations au 31 décembre 2018.
- Note 7** Le retraitement correspond essentiellement au quittance du 1^{er} trimestre 2019 sur les immeubles de placement cédés.
- Note 8** Les revenus locatifs nets afférents aux immeubles cédés ont été éliminés. Le montant a été déterminé en fonction de la comptabilité analytique.
- De plus, l'ajustement portant sur la ligne « Autres prestations » correspond à la rémunération du groupe dans le cadre de la gestion locative des immeubles cédés et ce conformément aux accords négociés avec la société Swiss Life AG.
- Note 9** Les charges de personnel ne font l'objet d'aucun ajustement. L'effectif est maintenu du fait de la poursuite, par le groupe, de la gestion locative des immeubles cédés.
- Note 10** Une quote part d'économie de charges externes et impôts et taxes affectable aux immeubles cédés a fait l'objet d'une estimation en fonction des loyers et a été constatée en diminution des postes correspondants. De plus, un ajustement de 8,7 millions d'euros a été pris en compte dans les charges externes et concerne principalement les honoraires engagés dans le cadre de la transaction avec Swiss Life AG.
- Note 11** Le montant retraité correspond principalement à la dotation nette aux amortissements aux immeubles cédés et a été déterminé à partir du fichier des immobilisations et retranché du résultat.

Note 12 L'ajustement de la ligne « Résultat de cession d'immeubles de placement » correspond au résultat de la cession des immeubles de placement à Swiss Life AG comme si la cession avait eu lieu à la date du 1^{er} janvier 2018.

Note 13 Les frais financiers afférents à la dette remboursée à la suite des cessions ont été éliminés. Les indemnités de remboursement anticipé sur ces emprunts ont également fait l'objet d'un ajustement.

Aucune rémunération n'a été prise en compte sur la trésorerie nette disponible à la suite des cessions.

Annexe B

Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma

« Au Directeur Général de la société Terreïs,

En notre qualité de commissaires aux comptes, en application des instructions de l'AMF n°2006-07 et n°2016-04 et du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société Terreïs relatives à l'exercice 2018 incluses dans le document sur les « autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » établi dans le cadre du lancement par Terreïs d'une offre publique de rachat d'actions (« **OPRA** ») à l'issue de la cession à Swiss Life AG d'un portefeuille significatif d'actifs immobiliers en 2019 (ci-après la « **Cession** »).

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer les effets que la Cession aurait pu avoir sur les principaux agrégats du bilan au 31 décembre 2018 et du compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la société Terreïs si la cession avait pris effet au 31 décembre 2018 pour le bilan et au 1^{er} janvier 2018 pour le compte de résultat (ci-après, les « **Informations Financières Pro Forma** »). De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenue à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces Informations Financières Pro Forma ont été établies sous votre responsabilité en application des instructions AMF n°2006-07 et n°2016-04, des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux informations financières pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'Annexe II, point 7, du règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement de ces Informations Financières Pro Forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des Informations Financières Pro Forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces Informations Financières Pro Forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux Informations Financières Pro Forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société Terreïs pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- les Informations financières Pro Forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt auprès de l'AMF du document sur les « autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Paris et à Paris La Défense, le 2 juillet 2019

Les commissaires aux comptes »

REVISION CONSEIL AUDIT

MAZARS

Hélène LEROY

Gilles MAGNAN

Annexe C
Communiqué de presse publié par la Société le 12 avril 2019



Paris, le 12 avril 2019

**Mise à disposition du rapport de l'expert indépendant sur la cession d'un
portefeuille de 28 actifs immobiliers à Swiss Life AG
Autorisation de la transaction par l'Autorité de la concurrence**

TERREÏS annonce la mise à disposition des actionnaires du rapport établi par le cabinet Ledouble SAS (« **Ledouble** ») suite à l'annonce le 12 février 2019 de la signature d'un protocole d'accord avec Swiss Life AG portant sur la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix d'environ 1,7 milliard d'euros (hors droit) (la « **Transaction** »).

Ce rapport est tenu gratuitement à la disposition du public dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et peut être consulté/téléchargé sur le site internet www.terreis.fr.

Le cabinet Ledouble a été désigné le 12 février 2019 par le conseil d'administration de TERREÏS en qualité d'expert indépendant afin d'apprécier le caractère équitable de la Transaction, conformément à la position-recommandation n°2015-05 de l'AMF sur les « cessions et les acquisitions d'actifs significatifs ».

Le rapport de l'expert indépendant comportant en conclusion l'attestation d'équité, en application de l'article 261-1 I (alinéas 1°, 3°, 4° et 5°) et II du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, sera mis à disposition des actionnaires dans le cadre de la documentation relative à l'offre publique de rachat d'actions (l'« OPRA »), au plus tard le 11 juin 2019 selon le calendrier indicatif. Il sera inséré dans la note d'information qui sera soumise à l'AMF en vue de la déclaration de conformité de l'OPRA.

Pour les besoins du rapport de l'expert indépendant, TERREÏS a rendu public dans son document de référence 2018 publié le 10 avril 2019 l'actif net réévalué triple net EPRA au 31 décembre 2018, qui s'élève à 55,14 € euros par action.

Par ailleurs, TERREÏS annonce l'obtention ce jour de l'autorisation de la Transaction par l'Autorité de la concurrence (décision n°19-DCC-59).

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr) **ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER**

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007.

Annexe D
Communiqué de presse publié par la Société le 17 avril 2019



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 17 avril 2019

Information financière du 1^{er} trimestre 2019

- **Revenus locatifs totaux : 16,1 M€**
- **Les revenus locatifs du Tertiaire parisien représentent 95% du total**

Revenus locatifs : la part des revenus locatifs issus des actifs tertiaires parisiens atteint 95 % du total des revenus locatifs

Au 1^{er} trimestre 2019, les revenus locatifs de l'activité Tertiaire à Paris, qui représentent 95% des revenus locatifs totaux (94% au T1 2018), se sont élevés à 15,3 M€. La hausse des valeurs locatives sur les actifs ayant fait l'objet de relocation et d'indexation positive a permis une augmentation de 0,5 M€ sur le trimestre.

Au vu des conditions de marché très attractives, une fois les actifs Poissonnière, Valmy et les trois immeubles ex CNC reloués postérieurement aux travaux, le revenu locatif estimé pour 2019 augmentera de 7 % pour atteindre 72 M€, vs 67,2 M€ en réel 2018. Sur cette base, en année pleine, le revenu locatif serait de 78 M€.

Loyers (M€)	T1 2019		T1 2018		Var%
	M€	%	M€	%	
Tertiaire Paris	15,3	95%	15,9	94%	-4%
Autres actifs	0,8	5%	1,1	6%	-25%
<i>Tertiaire hors Paris</i>	<i>0,2</i>		0,3		
<i>Résidentiel</i>	<i>0,6</i>		0,8		
Total	16,1	100%	17,0	100%	-5%

Perspectives

• **Cession à Swiss Life et Assemblée Générale**

Le 12 février 2019, TERREÏS a annoncé avoir conclu un protocole d'accord portant sur la cession à Swiss Life AG d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits). TERREÏS a par ailleurs indiqué que cette cession s'accompagnerait de plusieurs

distributions ainsi que d'une offre publique de rachat d'actions, permettant ainsi aux actionnaires minoritaires de TERREÏS de percevoir 60 euros par action ordinaire (distributions de dividendes et prix de l'offre publique de rachat d'actions compris).

Lors de l'assemblée générale annuelle du 6 mai 2019, les actionnaires de TERREÏS seront consultés sur l'opération de cession à Swiss Life AG et invités à se prononcer sur les résolutions visant à permettre la mise en œuvre de l'OPRA.

- **Mise à disposition du rapport de l'expert indépendant sur la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers à Swiss Life AG**

TERREÏS a mis à disposition des actionnaires le rapport établi par le cabinet Ledouble SAS relatif à la cession du portefeuille d'actifs immobiliers à Swiss Life AG.

- **Autorisation de la transaction par l'Autorité de la concurrence obtenue**

Le 12 avril 2019, Terreïs a obtenu de l'Autorité de la concurrence (Décision n°19-DCC-59) l'autorisation de réaliser la cession à Swiss Life.

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr) ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007. Le titre a été admis au SRD « classique » à compter du 27 décembre 2017.

Annexe E
Communiqué de presse publié par la Société le 7 mai 2019



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 7 mai 2019

**Approbation à l'unanimité par les actionnaires de TERREÏS
de la cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers à Swiss Life AG
et du projet d'offre publique de rachat d'actions**

Lors de l'assemblée générale annuelle tenue le 6 mai 2019, les actionnaires de TERREÏS ont approuvé à l'unanimité :

- (i) l'opération de cession à Swiss Life AG d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers (la « Cession ») pour un prix de 1,7 milliard d'euros conformément à la position-recommandation n°2015-05 de l'Autorité des marchés financiers, et
- (ii) les résolutions visant à permettre la mise en œuvre de l'offre publique de rachat d'actions (l'« OPRA ») permettant ainsi aux actionnaires minoritaires de TERREÏS de percevoir 60 euros par action ordinaire (distributions de dividendes et prix de l'offre publique de rachat d'actions compris).

Prochaines étapes

La réalisation effective de la Cession est prévue pour fin mai 2019, tandis que le versement des distributions et le règlement-livraison de l'OPRA devraient intervenir fin juillet 2019.

En fonction du résultat de l'OPRA, OVALTO déposera un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire au même prix que celui de l'OPRA.

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr) **ISIN :** FR0010407049 – **Code Mnémonique :** TER

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007. Le titre a été admis au SRD « classique » à compter du 27 décembre 2017.

Annexe F
Communiqué de presse publié par la Société le 28 mai 2019



Paris, le 28 mai 2019

**TERREÏS conclut la cession d'un portefeuille immobilier pour un prix de
1,7 milliard d'euros**

TERREÏS annonce aujourd'hui la réalisation effective de la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits) à des entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers (la « Cession »), comme annoncé le 12 février 2019.

Dans la perspective de l'OPRA et pour les besoins de cette dernière, dans l'attente de la publication de l'actif net réévalué triple net EPRA au 30 juin 2019 qui interviendra au cours de l'OPRA, TERREÏS estime que cet actif net réévalué triple net EPRA au 30 juin 2019 devrait se situer entre 32 euros et 33 euros par action. En conséquence, le prix de l'OPRA (34,62 €) fait ressortir une prime d'au moins 5 %.

Prochaines étapes

Pour rappel, lors de l'assemblée générale annuelle tenue le 6 mai 2019, les actionnaires de TERREÏS ont approuvé à l'unanimité les résolutions visant à permettre la mise en œuvre de l'offre publique de rachat d'actions (l'« OPRA ») permettant ainsi aux **actionnaires minoritaires de TERREÏS de percevoir 60 euros par action ordinaire** (distributions de dividendes pour 25,38 euros et prix de l'OPRA pour 34,62 euros) à la suite de la Cession.

Le versement des distributions et le règlement-livraison de l'OPRA sont prévus le 25 juillet 2019.

En fonction du résultat de l'OPRA, OVALTO déposera un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire au même prix que celui de l'OPRA.

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr) ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007.

Annexe G
Communiqué de presse publié par la Société le 7 juin 2019



la foncière parisienne

Paris, le 7 juin 2019

**Terreïs annonce le dépôt du projet d'offre publique de rachat à la suite
de la réalisation de la cession d'un portefeuille
de 28 actifs immobiliers à Swiss Life pour un prix de 1,7 milliard d'euros**

Terreïs annonce avoir déposé ce jour le projet d'offre publique de rachat d'actions (l'**OPRA**) à la suite de la réalisation de la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers à des entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers.

Le prix offert aux détenteurs d'actions dans le cadre de l'OPRA sera de 34,62 euros par action ordinaire et de 38,34 euros par action de préférence, après prise en compte des Distributions (tel que ce terme est défini ci-dessous), coupon détaché.

La réalisation effective de la Cession annoncée le 28 mai 2019 s'accompagne du versement de dividendes d'un montant total de 25,38 euros par action ordinaire et 25,56 euros par action de préférence (les **Distributions**)

En tenant compte des Distributions et du prix proposé dans le cadre de l'Offre, les actionnaires minoritaires de Terreïs percevront 60,00 euros par action ordinaire et 63,90 euros par action de préférence.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

Le détachement des Distributions interviendra le 27 juin 2019 en vue d'un **paiement effectif le 3 juillet 2019 tandis que le règlement-livraison des actions apportées à l'OPRA devrait intervenir le 25 juillet 2019 selon le calendrier indicatif de l'OPRA.**

L'ensemble des informations relatives à l'OPRA est décrit dans le projet de note d'information disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Terreïs (www.terreis.fr).

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr) **ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER**

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007.

Annexe H
Communiqué de presse publié par la Société le 24 juin 2019



Paris, le 24 juin 2019

Calendrier indicatif du projet d'offre publique de rachat

Terreïs a déposé le 7 juin 2019 un projet d'offre publique de rachat d'actions (l'**OPRA**) à la suite de la réalisation de la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers à des entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers (la **Cession**).

Pour rappel, la réalisation effective de la Cession annoncée le 28 mai 2019 s'accompagne du versement de dividendes d'un montant total de 25,38 euros par action ordinaire et 25,56 euros par action de préférence (les **Distributions**). Le détachement des Distributions interviendra le 1^{er} juillet 2019, en vue d'une mise en paiement le 3 juillet 2019.

Le calendrier indicatif figurant dans le projet de note d'information relatif à l'OPRA est révisé de la façon suivante, afin de tenir compte de la nouvelle date de détachement des Distributions. Sous réserve de l'obtention de la décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers sur l'OPRA, l'OPRA serait ouverte le 3 juillet 2019 et le règlement-livraison des actions apportées à l'OPRA interviendrait le 30 juillet 2019.

Préalablement à l'ouverture de l'OPRA, l'Autorité des marchés financiers publiera un avis d'ouverture et de calendrier, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr) ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007.

Annexe I
Communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2019

Paris, le 26 juin 2019

**COMMUNIQUE DE MISE A DISPOSITION DE LA NOTE D'INFORMATION ETABLIE PAR TERREIS
DANS LE CADRE DE L'OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT (OPRA) PORTANT SUR 11.847.822
ACTIONS EN VUE DE LA REDUCTION DE SON CAPITAL SOCIAL**



présentée par



Banque présentatrice



Banque présentatrice et garante

Prix de l'Offre : 34,62 euros par action ordinaire et 38,34 euros par action de préférence (coupon détaché)
--

Durée de l'Offre : 21 jours calendaires
--

Le présent communiqué a été établi et diffusé par Terreïs en application des dispositions de l'article 231-27 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »).

En application de l'article L. 621-8 du code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son règlement général, l'AMF a, en application de la décision de conformité en date du 25 juin 2019, apposé le visa n° 19-297 sur la note d'information de Terreïs relative à l'offre publique de rachat portant sur 11.847.822 actions Terreïs en vue de la réduction de son capital social.

Le document « Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société Terreïs » sera déposé auprès de l'AMF et mis à la disposition du public le 2 juillet 2019, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

La note d'information est disponible sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Terreïs (www.terreis.fr) et peut être obtenue sans frais auprès de Terreïs (11, avenue Paul Langevin, 92350 Le Plessis Robinson), Goldman Sachs Paris Inc. et Cie (5, avenue Kléber, 75116 Paris), ou Natixis (47, quai d'Austerlitz, 75013 Paris).

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr) ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1er janvier 2007.