



Société Anonyme au capital de 77.039.250 €
Siège Social : 29, rue Marbeuf
75008 Paris

431 413 673 R.C.S. PARIS

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXPOSANT LE PROJET DES RESOLUTIONS
SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 6 MAI 2019**

Chers Actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de présenter le projet des résolutions soumises par votre Conseil d'administration à l'Assemblée Générale Mixte, Ordinaire et Extraordinaire, des actionnaires de Terreïs en date du 6 mai 2019.

Le texte des résolutions est précédé d'un paragraphe introductif exposant les motifs de chacune des résolutions proposées conformément à la réglementation en vigueur.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de Terreïs au cours de l'exercice écoulé, ainsi que les diverses informations prescrites par les dispositions légales et réglementaires en vigueur figurent dans le document de référence de l'exercice 2018 (incluant le rapport financier annuel), disponible sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.terreis.fr>, auquel vous êtes invités à vous reporter.

15 résolutions sont soumises à votre vote.

Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés

Exposé des motifs

En vue de l'examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, nous vous invitons à prendre connaissance des éléments financiers et commentaires sur les résultats et performances figurant dans leur intégralité dans le document de référence 2018, lesquels vous donneront toute information utile à cet effet.

La 1^{ère} résolution a pour objet d'approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont il ressort un bénéfice de 35.716.448,41 €.

La 2^{ème} résolution soumet les comptes consolidés au vote de l'Assemblée générale, comptes qui font apparaître un résultat net consolidé part du Groupe de 36.680 milliers d'euros.

Première résolution : Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion, du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un bénéfice de 35.716.448,41 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Résolution 3 : Affectation du résultat

Exposé des motifs

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée Générale d'ajouter au résultat bénéficiaire le montant du report à nouveau créditeur et d'affecter la somme de 107.945.523,99 € de la manière suivante :

- 10.795,68 € en règlement du dividende précipitaire attaché aux actions de préférence, soit 0,18 € par action de préférence,
- 30.815.700,00 € en distribution de dividende ordinaire, soit 1,20 € par action représentant une croissance de son montant de 48% par rapport au dividende de l'exercice précédent, étant précisé qu'un acompte sur dividende de 0,44 € a été versé le 15 novembre 2018,
- Le solde en compte « report à nouveau ».

Troisième résolution : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 35.716.448,41 €, augmenté du report à nouveau antérieur bénéficiaire de 72.229.075,58 €, porte le bénéfice distribuable à 107.945.523,99 €, décide :

- (i) d'affecter le bénéfice distribuable ainsi qu'il suit :
 - 10.795,68 € en règlement du dividende précipitaire attaché aux actions de préférence en application de l'article 11.2 des statuts,
 - 30.815.700,00 € en distribution de dividende, soit 1,20 € par action pour chacune des actions ouvrant droit à dividende,
 - le solde, soit la somme de 77.119.028,31 € en « Report à nouveau »,
- (ii) de conférer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de fixer la date de mise en paiement de la distribution de dividende dans le délai visé à l'article L.232-13 du Code de commerce et procéder à toutes communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de la distribution objet de la présente distribution.

Le nombre maximum d'actions ayant droit au dividende ordinaire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élève à 25.679.750 actions correspondant au nombre d'actions composant le capital de la Société au 31 décembre 2018, soit 25.469.750 actions augmenté du nombre d'actions ordinaires issues de la conversion des actions de préférence 2, soit 210.000 actions nouvelles.

Il est rappelé que dans sa séance du 26 juillet 2018, le Conseil d'administration a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,44 € par action, qui a été mis en paiement le 15 novembre 2018. Lors de la mise en paiement de l'acompte, le nombre d'actions ouvrant droit à dividende au titre de l'exercice 2018 était inférieur au nombre maximum d'actions susceptibles de bénéficier du dividende indiqué ci-dessus, le bénéfice correspondant à l'acompte qui n'a pas été versé au titre de ces actions sera donc affecté au compte « Report à nouveau ».

Il reste donc à verser aux actionnaires dont les actions donnent droit à dividende un solde de dividende de 0,76 € par action. Provenant de bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, le dividende ordinaire et le dividende précipitaire sont, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France et en l'état de la législation, soumis à un prélèvement forfaitaire unique de 30% ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40% mentionné au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts.

Au cas où, lors de la mise en paiement du solde du dividende ordinaire, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions sera affecté au compte « Report à nouveau ». De même, au cas où, à la date de la présente assemblée, des actions de préférence auraient été converties en actions ordinaires, le montant du dividende précipitaire non versé en raison de la conversion sera affecté au compte « Report à nouveau ».

En outre, l'Assemblée Générale déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du C.G.I., qu'il a été mis en distribution les sommes suivantes au cours des trois derniers exercices :

Exercice	2015	2016	2017
Montant du dividende global	19.357.010,00 €	20.121.102,50 €	20.630.497,50 €
Montant du dividende unitaire	0,76 €	0,79 €	0,81 €
Montant par action ordinaire éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-
Dividende préciputaire global	56.068,74 €	55.433,70 €	54.983,88 €
Montant par action de préférence éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-

Résolution 4 : Conventions réglementées

Exposé des motifs

L'Assemblée Générale prend acte du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions dites réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie en 2018. Aucune convention nouvelle n'a été conclue en 2018.

Quatrième résolution : Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, déclare prendre acte des informations relatives aux conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice qui y sont mentionnées et qui ont été examinées à nouveau par le Conseil d'administration conformément à l'article L.225-40-1 du Code de commerce.

Résolution 5 : jetons de présence

Exposé des motifs

L'Assemblée Générale est appelée à fixer le montant des jetons de présence alloués membres du Conseil d'administration pour l'exercice en cours. L'enveloppe proposée s'élève à 130.000 €.

Cinquième résolution : Fixation du montant des jetons de présence

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer à 130.000 € le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice en cours.

Résolution 6 : renouvellement du mandat d'Administrateur de Bathilde Lorenzetti

Exposé des motifs

L'Assemblée Générale est appelée à renouveler le mandat d'administrateur de Bathilde Lorenzetti.

Les informations concernant l'expertise et l'expérience de l'administrateur dont le renouvellement est proposé sont détaillées dans le document de référence 2018 (Chapitre 4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise – 4.2 Composition des organes d'administration et de direction – 4.2.4 Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux).

Sixième résolution : Renouvellement de Bathilde Lorenzetti en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et constatant que le mandat d'administrateur de Bathilde Lorenzetti arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat pour une durée de trois (3) ans.

Résolutions 7 et 8 : Echéance de mandats de Commissaire aux comptes

Exposé des motifs

Les mandats de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant de, respectivement, Deloitte & Associés et BEAS arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée, il vous est demandé dans la 7^{ème} résolution, de nommer la société Révision Conseil Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement de la société Deloitte & Associés, pour une durée de six exercices. Dans la 8^{ème} résolution, il vous est demandé de prendre acte de la fin du mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société BEAS.

Septième résolution : Nomination de la société Révision Conseil Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et constatant que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société Deloitte & Associés vient à expiration ce jour, décide de nommer en ses lieu et place, pour une durée de six exercices, la société Révision Conseil Audit sise à Paris (75017) – 4, rue Brunel.

Huitième résolution : Constatation de la fin du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de la société BEAS

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, déclare prendre acte de la fin du mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société BEAS venant à expiration ce jour.

Résolutions 9 et 10 : Rémunération de Fabrice Paget-Domet

Exposé des motifs

Nous vous invitons à approuver dans la 9^{ème} résolution les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Fabrice Paget-Domet en sa qualité de Directeur Général.

Dans la 10^{ème} résolution, nous vous invitons à approuver les principes et les 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 en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice 2019.

Tous les éléments qu'il vous est demandé d'approuver sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et présenté dans le document de référence 2018 (Chapitre 4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise – 4.4 Rémunération des mandataires sociaux – 4.4.2 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, et 4.4.3 Tableaux récapitulatifs des rémunérations des mandataires sociaux).

Neuvième résolution : 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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément à l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et autres avantages versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Fabrice Paget, Directeur Général, tels que détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et présenté dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (Chapitre 4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise – 4.4 Rémunération des mandataires sociaux – 4.4.3 Tableaux récapitulatifs des rémunérations des mandataires sociaux).

Dixième résolution : 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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les 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 en raison de son mandat de Directeur Général, au titre de l'exercice 2019, tels que détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et présenté dans le document de référence de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (Chapitre 4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise – 4.3 Rémunération des mandataires sociaux – 4.4.2 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux).

Résolution 11 : Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions

Exposé des motifs

Nous vous invitons, comme il est d'usage lors de chaque Assemblée Générale ordinaire annuelle, à autoriser votre Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à opérer sur les titres de la Société.

En vertu de cette autorisation, votre Conseil pourra mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions, dans la limite d'un pourcentage d'actions en auto-détention de 1% du capital social, avec notamment pour objectif d'assurer l'animation de marché par un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à un charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers.

Le montant maximal affecté aux opérations de rachat serait limité à 5 millions d'euros et le prix d'achat par action ne pourrait être supérieur à 60 €.

Onzième résolution : Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de rachat par la Société de ses propres actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, à acquérir sur le marché ou hors marché les actions de la Société et vendre tout ou partie des actions ainsi acquises.

L'Assemblée Générale décide que le prix d'achat des actions n'excédera pas soixante euros (60 €) par action et que le nombre maximum des actions dont la Société pourra faire l'acquisition au titre de la présente résolution ne devra pas représenter plus de 1 % du nombre total d'actions composant le capital social de la Société. Le pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations affectant ce dernier postérieurement à la présente assemblée.

Le montant maximal affecté à ces opérations de rachat sera de cinq millions d'euros (5.000.000 €).

En cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, division ou regroupement des titres, le prix indiqué ci-dessus sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués à tout moment, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, notamment sur le marché, de gré à gré ou par voie d'opération de blocs de titres et le cas échéant, en ayant recours à des instruments financiers dérivés, dans les limites de la réglementation boursière.

L'Assemblée Générale décide que les actions achetées pourront être utilisées aux fins :

- d'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,

- d'attribution 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,
- de remise de titres lors de l'exercice de droits de créance convertibles en titres de propriété.

L'Assemblée Générale décide de donner tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, afin :

- d'effectuer par tout moyen l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions, y compris par des opérations optionnelles, ou par des opérations sur instruments financiers dérivés,
- de conclure tous accords, signer tous actes, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une durée dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée et prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Résolution 12 : Avis consultatif sur la cession par la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers à Swiss Life AG

Exposé des motifs

Contexte et présentation de l'opération avec Swiss Life AG

À la suite d'une manifestation d'intérêt non sollicitée et de discussions entre les parties, Terreïs a reçu, le 12 février 2019, une offre ferme de Swiss Life AG portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers, situés pour l'essentiel à Paris et représentant environ 72% du patrimoine total de Terreïs (tel qu'expertisé au 31 décembre 2018), moyennant un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits) (l'« **Offre Swiss Life** »), faisant ressortir une prime de 6,7% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 (hors droits) du portefeuille cédé.

Recommandation du Conseil d'administration

Le 12 février 2019, le Conseil d'administration a examiné, avec l'assistance de la banque d'affaires Goldman Sachs Inc. et Cie, les termes de l'Offre Swiss Life. Aucun conflit d'intérêts n'a été identifié au sein du Conseil d'administration au cours de cet examen.

La banque d'affaires a établi un rapport sur les éléments financiers de l'Offre Swiss Life. Elle a conduit des travaux d'évaluation selon une approche multicritères combinant notamment à titre principal des approches par l'actif net réévalué (ANR), le cours de bourse historique, les multiples de transactions comparables, et les multiples boursiers de sociétés comparables, et à titre indicatif une approche par les objectifs de cours des analystes financiers. En tenant compte des Distributions et du prix proposé dans le cadre de l'OPRA tels que définis ci-après, les actionnaires minoritaires de Terreïs percevront 60,00 euros par action ordinaire et 63,90 euros par action de préférence, ce qui représente pour les actions ordinaires une prime de 49% sur le cours de clôture du 8 février 2019, de 56% sur le cours moyen pondéré par les volumes du mois précédent le 8 février 2019 et de 5% sur l'ANR de liquidation EPRA (hors droits) par action de Terreïs au 31 décembre 2018.

Sur cette base, le Conseil d'administration a approuvé les termes de l'Offre Swiss Life, en considérant qu'elle s'inscrivait parfaitement dans la stratégie de Terreïs de valorisation active de son patrimoine.

Le 12 février 2019, Terreïs a donc annoncé avoir signé un protocole d'accord portant sur 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** »).

Présentation générale de la Cession

A la suite de la réalisation de la Cession, Terreïs conservera un portefeuille d'actifs d'une valeur d'expertise au 31 décembre 2018 d'environ 600 millions d'euros, dont 150 millions d'euros d'actifs non stratégiques.

La réalisation effective de la Cession est subordonnée à l'approbation de l'Autorité de la concurrence.

Il est par ailleurs convenu qu'en cas (i) d'exercice du droit de préemption urbain portant sur un ou plusieurs actifs ou (ii) de survenance d'un sinistre significatif concernant un ou plusieurs actifs, ces actifs pourront être exclus du périmètre de la Cession.

En complément de la documentation relative à la Cession, un contrat de gestion locative des actifs cédés sera conclu entre Swiss Life AG (ou les entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers) et Imodam pour une durée de trois ans à compter de sa signature.

La réalisation effective de la Cession s'accompagnera :

- (i) du versement d'un dividende correspondant aux obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC dans le cadre de la réalisation de la Cession, soit 24,49 euros par action ordinaire;
- (ii) du 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, attendue en mai 2019, soit 0,13 euro par action ordinaire;

Ces deux montants seront versés concomitamment au versement du solde du dividende au titre de l'exercice 2018 pour un montant total de 25,38 euros par action ordinaire et 25,56 euros par action de préférence (les « **Distributions** »), étant précisé que ces montants sont indiqués sous réserve de la réalisation effective de la Cession, dans la mesure où le protocole d'accord prévoit dans certaines conditions, comme indiqué précédemment, l'ajustement du périmètre de la Cession ;

- (iii) du lancement par Terreïs d'une offre publique de rachat d'actions (l'« **OPRA** ») à un prix de 34,62 euros par action ordinaire et 38,34 euros par action de préférence, offrant ainsi une option de liquidité à l'ensemble des actionnaires minoritaires de Terreïs.

En tenant compte du montant des Distributions par action ordinaire, soit 25,38 euros, et du prix par action ordinaire proposé dans le cadre de l'OPRA, soit 34,62 euros, les actionnaires minoritaires de Terreïs percevront 60 euros par action ordinaire et bénéficieront ainsi d'une liquidité totale par référence à l'ANR de liquidation EPRA (hors droits) au 31 décembre 2018, soit 56,99 euros, majoré d'une prime de 5,3%.

Le Conseil d'administration de Terreïs a par ailleurs désigné le 12 février 2019 en qualité d'expert indépendant le cabinet Ledouble aux fins d'attester du caractère équitable des opérations susvisées pour les actionnaires de Terreïs, conformément à la position-recommandation n°2015-05 de l'Autorité des marchés financiers (pour ce qui concerne la Cession) et à l'article 261-1 I (alinéas 1°, 3°, 4° et 5°) et II du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (pour ce qui concerne l'OPRA).

Le rapport de l'expert indépendant sur le caractère équitable de la Cession sera mis en ligne sur le site internet de Terreïs le 12 avril 2019.

Consultation de l'assemblée générale des actionnaires de Terreïs

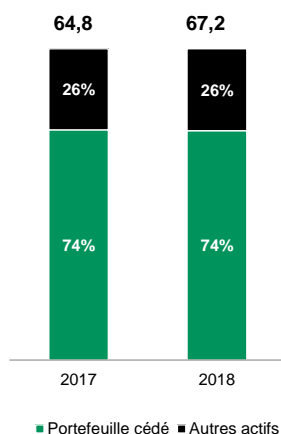
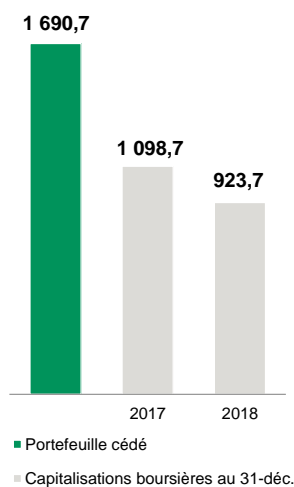
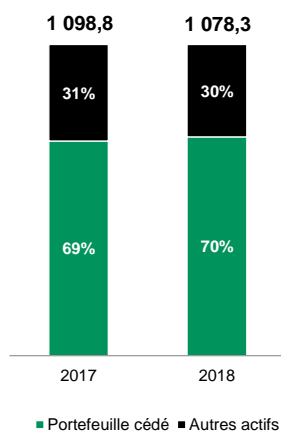
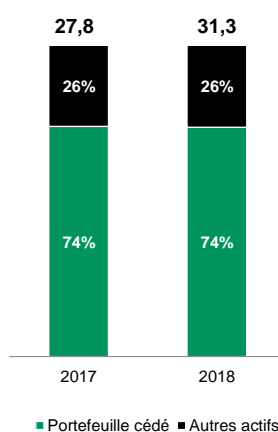
L'Autorité des marchés financiers (AMF) recommande que les opérations de cessions d'actifs significatifs des sociétés cotées soient précédées de la consultation des actionnaires, si certaines conditions sont réunies.

Dans sa position-recommandation n° 2015-05, l'AMF recommande ainsi que « *toute société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé prévoit une consultation de l'assemblée générale des actionnaires préalablement à la cession, en une ou plusieurs opérations, d'actifs représentant au moins la moitié de ses actifs totaux en moyenne sur les deux derniers exercices* ».

Plus concrètement, l'AMF demande qu'une consultation des actionnaires soit faite dans les conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires dès lors qu'au moins deux des cinq ratios suivants atteignent ou dépassent la moitié du montant consolidé calculé en moyenne sur les deux exercices précédents :

- le chiffre d'affaires réalisé par les actifs cédés rapporté au chiffre d'affaires consolidé ;
- le prix de cession des actifs concernés rapporté à la capitalisation boursière du groupe ;
- la valeur nette des actifs cédés rapportée au total de bilan considéré ;
- le résultat courant avant impôts généré par les actifs cédés rapporté au résultat courant consolidé avant impôt ; et
- les effectifs salariés liés aux actifs cédés rapportés aux effectifs mondiaux du groupe.

Il ressort de l'analyse de la Cession que les ratios suivants seront atteints ou dépassés :

REVENUS LOCATIFS BRUTS (en M€)**VALEUR DE LA TRANSACTION CONTRE CAPITALISATIONS BOURSIÈRES (en M€)****VALEUR NETTE COMPTABLE DES ACTIFS CÉDÉS / TOTAL ACTIF AU BILAN (en M€)****RESULTAT COURANT CONSOLIDÉ AVANT IMPÔT¹ (en M€)**

L'assemblée générale des actionnaires de Terreïs doit donc être consultée sur la Cession, dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires et il vous est proposé dans la douzième résolution d'émettre un avis consultatif favorable sur celle-ci.

Calendrier indicatif des opérations

- 12 avril 2019 Publication du rapport de l'expert indépendant sur le caractère équitable de la Cession
- 6 mai 2019 Assemblée générale des actionnaires de Terreïs
- 28 mai 2019 Réalisation de la Cession
- 11 juin 2019 Dépôt auprès de l'AMF du projet de note d'information
- 25 juin 2019 Décision de conformité de l'AMF
- 27 juin 2019 Date de détachement des Distributions
- 28 juin 2019 Ouverture de la période d'offre de l'OPRA
- 18 juillet 2019 Clôture de la période d'offre de l'OPRA
- 19 juillet 2019 Publication des résultats de l'OPRA
- 25 juillet 2019 Règlement-livraison de l'OPRA et mise en paiement des Distributions

¹ Estimé au prorata des revenus locatifs bruts.

Douzième résolution : Avis consultatif sur la cession par la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers à Swiss Life AG

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et en application de la position-recommandation de l'Autorité des marchés financiers n°2015-05 relative aux cessions et acquisitions d'actifs significatifs, approuve, à titre consultatif, la cession par la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers à Swiss Life AG telle que présentée dans le rapport du Conseil d'administration.

Résolution 13 : 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

Exposé des motifs

Il vous est proposé, sous réserve notamment de la réalisation de la Cession, d'autoriser le Conseil d'administration à (i) réduire le capital de Terreïs d'un montant maximum de 35 598 750 euros par voie de rachat par Terreïs d'un nombre maximum de 11 866 250 de ses propres actions (actions ordinaires et actions de préférence² incluses), représentant au maximum 46,2% du capital social de Terreïs, en vue de leur annulation, et (ii) formuler une offre publique de rachat (OPRA) auprès de tous les actionnaires, mettre en œuvre la réduction de capital puis en arrêter le montant définitif.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, les créanciers de Terreïs dont la créance est antérieure à la date de dépôt au greffe du procès-verbal de l'assemblée générale pourront former opposition à la réduction de capital dans un délai de vingt jours à compter de la date du dépôt au greffe dudit procès-verbal.

L'OPRA permettrait aux actionnaires de Terreïs autres qu'Ovalto de bénéficier d'une liquidité immédiate et d'une opportunité de céder la totalité de leurs titres, à des conditions au moins équivalentes, notamment en termes de prix, à celles d'une offre obligatoire.

Le prix de l'OPRA serait de 34,62 euros par action ordinaire après prise en compte des Distributions (coupon détaché).

À la date du présent rapport, le capital de Terreïs est composé, outre les actions ordinaires, de 59.976 actions de préférence, représentant environ 0,2% du capital, dont les principales caractéristiques sont, en vertu de l'article 11.2 des statuts, les suivantes :

- les actions de préférence confèrent à leurs titulaires un droit à un dividende prioritaire par rapport aux actions ordinaires, de 0,18 euro par action de préférence ;
- toute action de préférence est automatiquement convertie en une action ordinaire et perd ainsi *ipso facto* ses droits particuliers en cas de transfert de quelque manière que ce soit de sa pleine propriété ou de son usufruit ou de décès de son titulaire ;
- les actions de préférence sont inscrites au nominatif pur au nom du propriétaire ou du nu-propriétaire selon le cas, et ne sont pas admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris ;
- chaque titulaire d'actions de préférence peut à tout moment demander la conversion de tout ou partie de ses actions de préférence en actions ordinaires, moyennant le versement par Terreïs d'une prime de conversion calculée sur la base d'une table actuarielle établie par le conseil d'administration une fois par an ;
- Terreïs demandera l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris des actions issues de la conversion des actions de préférence à la suite du décès de leur titulaire ou d'une demande de conversion par un titulaire.

Le Conseil d'administration de Terreïs a maintenu pour 2019 la table actuarielle correspondant au « tableau des tarifs des rentes sur une tête (capital aliéné) » des rentes viagères immédiates à garantie fixe résultant du formulaire Cerfa n° 51182#11, qui détermine le prix de 1 € de rente en fonction de l'âge et du sexe du crédientier, le prix de la rente étant dégressif au fil des années par rapport à la date de naissance de son

² 59.976 actions de préférence Terreïs détenues par 23 porteurs et représentant 0,2% du capital de Terreïs sont susceptibles d'être apportées à l'OPRA. Les actions de préférence bénéficient des droits décrits aux articles 11.1 et 11.2 des statuts de Terreïs.

bénéficiaire.

Il ressort de l'application de cette table actuarielle que la prime de conversion la plus élevée susceptible d'être versée à un porteur d'action de préférence, en l'occurrence par référence au porteur d'action de préférence le plus jeune, serait de 3,72 euros par action de préférence.

Terreïs a donc fixé le prix de l'OPRA par action de préférence à 38,34 euros, correspondant au prix de l'OPRA par action ordinaire, soit 34,62 euros, majoré du montant de 3,72 euros susmentionné. De même, conformément à l'article 11.2 des statuts de Terreïs conférant aux titulaires d'actions de préférence un droit à dividende prioritaire par rapport aux actions ordinaires, le montant des Distributions de 25,38 euros par action ordinaire sera majoré de 0,18 euro par action de préférence, soit un montant de Distributions de 25,56 euros par action de préférence.

Le rapport de l'expert indépendant comportant en conclusion l'attestation d'équité sera mis à disposition des actionnaires dans le cadre de la documentation d'offre. Il sera inséré dans la note d'information qui sera soumise à l'AMF en vue de la déclaration de conformité de l'OPRA.

Ovalto a pris l'engagement de ne pas apporter ses actions à l'OPRA qui porterait ainsi sur un nombre maximum de 11 866 250 actions (actions ordinaires et actions de préférence incluses), représentant au maximum 46,2% du capital social de la Société. L'ensemble des membres du Conseil d'administration de Terreïs, à l'exception d'Ovalto, a d'ores et déjà fait part de son intention d'apporter ses actions Terreïs à l'OPRA.

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.

L'OPRA serait libellée de manière à viser l'intégralité des actions de Terreïs (actions ordinaires et actions de préférence incluses), en ce compris les actions ordinaires susceptibles de résulter de la conversion, au plus tard à la date de clôture de la période d'offre de l'OPRA, d'actions de préférence.

Les actions de Terreïs rachetées dans le cadre de l'OPRA seraient ensuite annulées dans le cadre d'une réduction de capital non motivée par des pertes. Cette opération sera sans incidence sur la situation des actionnaires de Terreïs au regard de leur quote-part des capitaux propres.

Le calendrier indicatif de l'OPRA serait le suivant :

- | | |
|-------------------|---|
| - 11 juin 2019 | Dépôt auprès de l'AMF du projet de note d'information |
| - 25 juin 2019 | Décision de conformité de l'AMF |
| - 28 juin 2019 | Ouverture de la période d'offre de l'OPRA |
| - 18 juillet 2019 | Clôture de la période d'offre de l'OPRA |
| - 19 juillet 2019 | Publication des résultats de l'OPRA |
| - 25 juillet 2019 | Règlement-livraison de l'OPRA |

Treizième résolution : 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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sans préjudice de l'autorisation conférée par la onzième résolution, et statuant conformément aux articles L.225-204 et L.225-207 du Code de commerce :

sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

(i) l'adoption de la quatorzième résolution ;

(ii) la réalisation effective de la cession à Swiss Life AG, objet de la douzième résolution ; et

(iii) l'octroi par l'Autorité des marchés financiers d'une déclaration de conformité relative à l'offre publique de rachat objet de la présente résolution, emportant visa sur la note d'information relative à ladite offre publique conformément à l'article L.621-8 du Code monétaire et financier et l'article 231-23 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;

— autorise le Conseil d'administration à réduire le capital de la Société d'un montant maximum de 35 598 750 euros, en faisant racheter par la Société un nombre maximum de 11 866 250 de ses propres actions (actions ordinaires et actions de préférence incluses) en vue de leur annulation entraînant une réduction de capital social d'un montant nominal maximum de 35 598 750 euros, représentant au maximum 46,2% du capital social de la Société ;

— autorise à cet effet le Conseil d'administration à formuler auprès de tous les actionnaires une offre de rachat par la Société d'un nombre maximum de 11 866 250 de ses propres actions (actions ordinaires et actions de préférence incluses) dans le cadre d'une offre publique de rachat d'actions faite conformément aux dispositions des articles L.225-207 et R.225-153 du Code de commerce ;

— décide que le prix de rachat unitaire des actions à proposer dans le cadre de l'offre publique, qui sera déterminé en considération du rapport établi par l'expert indépendant, le cabinet Ledouble, nommé par le Conseil d'administration en date du 12 février 2019, attestant de l'équité de l'offre, ne pourra excéder un montant de 34,62 euros par action ordinaire et de 38,34 euros par action de préférence, soit un montant global de 411 032 685,72 euros maximum pour l'opération, étant précisé que ce prix s'entendra après détachement des dividendes et/ou acomptes sur dividende ;

— décide que les actions (actions ordinaires et actions de préférence incluses) rachetées seront annulées, avec tous les droits qui leur sont attachés.

En outre, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, en vue de réaliser la réduction de capital susvisée et notamment pour :

— constater au plus tard le 31 juillet 2019 la réalisation ou, le cas échéant, l'absence de réalisation des conditions suspensives susvisées ;

— mettre en œuvre l'offre publique de rachat d'actions selon les modalités décrites ci-dessus ;

— arrêter le montant définitif de la réduction de capital au vu des résultats de l'offre publique de rachat d'actions, arrêter le nombre d'actions à annuler dans les limites qui viennent d'être fixées et constater la réalisation de ladite réduction de capital ;

— imputer la différence entre la valeur de rachat des actions acquises dans le cadre de l'offre publique de rachat d'actions, et la valeur nominale des actions annulées, sur les postes « prime d'émission, de fusion, d'apport », ou, de manière générale, sur tout poste de réserve dont la Société a la libre disposition ;

— en cas d'opposition des créanciers, prendre toute mesure appropriée, constituer toute sûreté ou exécuter toute décision de justice ordonnant la constitution de garanties ou le remboursement de créances ;

— procéder à la modification corrélative des statuts ;

— procéder à toutes formalités corrélatives aux opérations d'offre publique, de rachat et de réduction de capital ;
et

— d'une façon générale, faire tout ce qui sera nécessaire, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités utiles à la réalisation de l'autorisation conférée par la présente résolution.

Résolution 14 : Modification de la date de clôture de l'exercice social et modification corrélative de l'article 23 des statuts

Exposé des motifs

Dans l'hypothèse où à l'issue de l'OPRA, Ovalto 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.

Afin que Terreïs puisse bénéficier de l'application du régime SIIC pour le premier semestre 2019, il vous est donc proposé, sous réserve notamment de la réalisation de la Cession, de clôturer par anticipation l'exercice en cours le 30 juin 2019 et de décider que l'exercice social commencera désormais le 1er juillet de chaque année et se terminera le 30 juin de l'année suivante.

Quatorzième résolution : Modification de la date de clôture de l'exercice social et modification corrélative de l'article 23 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

(i) la réalisation effective de la cession à Swiss Life AG, objet de la douzième résolution ; et

(ii) l'obtention de la décision de conformité de l'Autorité des marchés financiers relative à l'offre publique de rachat d'actions, objet de la treizième résolution ;

— décide 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 ;

— prend 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 ;

— décide en conséquence de modifier l'article 23 des statuts de la Société qui sera désormais rédigé comme suit :

« L'exercice social commence le 1^{er} juillet de chaque année et se termine le 30 juin de l'année suivante. »

— confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, en vue de constater la réalisation des conditions suspensives susvisées et la modification des statuts en résultant.

Résolution 15 : Pouvoirs en vue des formalités

Exposé des motifs

Le Conseil d'administration sollicite les pouvoirs nécessaires pour accomplir toutes les formalités de publicité et de dépôt inhérentes à la tenue de la présente assemblée générale.

Quinzième résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer, partout où besoin sera, tous dépôts et procéder à toutes formalités de publicité légales ou autres qu'il appartiendra.
