

**OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT  
VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE**



**INITIEE PAR**

**OVALTO**

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  
Durée de l'Offre : 10 jours de négociation**

**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 25 septembre 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 « **Document de Référence** ») et le rapport financier annuel pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019 publié par Terreïs le 1<sup>er</sup> août 2019 (le « **Rapport Financier Annuel** »).

Le présent document complète la note d'information conjointe visée par l'AMF le 24 septembre 2019 sous le numéro 19-455 (la « **Note d'Information** »), en application d'une décision de conformité en date du 24 septembre 2019 relative à l'offre publique de retrait initiée par Ovalto et visant les actions Terreïs (l'« **Offre** »).

Le présent document et la Note d'Information sont disponibles sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Terreïs ([www.terreis.fr](http://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

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF .....</b>	<b>3</b>
<b>3. EVENEMENTS RECENTS SURVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Capital - Actionnariat.....</b>	<b>3</b>
<b>3.1.1 Capital social de la Société.....</b>	<b>3</b>
<b>3.1.2 Déclarations de franchissement de seuil.....</b>	<b>3</b>
<b>3.1.3 Répartition du capital et des droits de vote.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Statut SIIC.....</b>	<b>4</b>
<b>3.3 Activité de la Société .....</b>	<b>4</b>
<b>3.4 Facteurs de risques .....</b>	<b>7</b>
<b>3.5 Litiges et faits exceptionnels.....</b>	<b>7</b>
<b>4. COMMUNIQUES DE PRESSE PUBLIES DEPUIS LE DEPOT DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Communiqué de presse publié par la Société le 2 septembre 2019 .....</b>	<b>7</b>
<b>5. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>7</b>
<b>6. PERSONNE RESPONSABLE.....</b>	<b>8</b>
<b>6.1 Nom et fonction de la personne responsable des informations relatives à Terreïs .....</b>	<b>8</b>
<b>6.2 Attestation de la personne responsable de l'information relative à Terreïs.....</b>	<b>8</b>

## 1. PREAMBULE

Il est rappelé que le présent document est établi par la société Terreïs, société anonyme à conseil d'administration au capital de 43.003.998 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** ») et dont les actions ordinaires sont admises aux négociations sur le compartiment B du marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0010407049, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, dans le cadre de l'offre publique de retrait (l'« **Offre** ») aux termes de laquelle la société Ovalto, société par actions simplifiée ayant un capital social de 24.076.532,05 euros, dont le siège social est sis 29 rue Marbeuf, 75008 Paris, et dont le numéro d'identification est 431 432 004 RCS Paris (« **Ovalto** » ou l'« **Initiateur** ») a offert de manière irrévocable aux actionnaires de Terreïs d'acquérir la totalité de leurs actions Terreïs au prix de 34,62 euros par action ordinaire et 38,34 euros par action de préférence.

A l'issue de l'Offre, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du Code monétaire et financier sera mise en œuvre, dans la mesure où les conditions sont d'ores et déjà réunies, et les actions Terreïs qui n'auront pas été apportées à l'Offre seront transférées à Ovalto, moyennant une indemnisation égale au prix proposé dans le cadre de l'Offre, net de tous frais (le « **Retrait Obligatoire** »).

Le contexte et les motifs de l'Offre sont décrits dans la note d'information conjointe.

## 2. 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 et le Rapport Financier Annuel. Le présent document incorpore par référence le Document de Référence et le Rapport Financier Annuel.

Ces documents sont disponibles sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Terreïs ([www.terreis.fr](http://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).

Le Document de Référence et le Rapport Financier Annuel sont complétés par les informations relatives aux événements significatifs postérieurs au dépôt du Rapport Financier Annuel contenues dans le présent document et dans les communiqués de presse référencés ci-après disponibles sur le site internet de la Société.

## 3. EVENEMENTS RECENTS SURVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

### 3.1 Capital - Actionnariat

#### 3.1.1 Capital social de la Société

A la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 43.003.998 euros et comprend 14.317.614 actions ordinaires et 17.052 actions de préférence, de trois euros de valeur nominale chacune.

#### 3.1.2 Déclarations de franchissement de seuil

Par courrier reçu le 19 juillet 2019, la société anonyme Crédit Industriel et Commercial a

déclaré à l'AMF avoir franchi en baisse, le 19 juillet 2019, les seuils de 10% et 5% du capital et des droits de vote de Terreïs et ne plus détenir aucune action Terreïs. Ce franchissement de seuils résulte de l'apport de la totalité des actions Terreïs détenues par Crédit Industriel et Commercial à l'offre publique de rachat initiée par la société Terreïs.

En application des dispositions des articles L.233-7 du Code de commerce et 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF, Ovalto a déclaré, par courrier en date du 1<sup>er</sup> août 2019 adressé à l'AMF et à la Société, avoir franchi à la hausse les seuils des 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de Terreïs et détenir 13.813.500 actions<sup>1</sup> et 13.813.500 droits de vote en assemblée générale extraordinaire et 13.776.750 droits de vote en assemblée générale ordinaire de la Société, représentant 96,36% du capital et des droits de vote en assemblée générale extraordinaire et 96,11% des droits de vote en assemblée générale ordinaire de la Société. Cette déclaration a donné lieu à un avis publié par l'AMF le 2 août 2019 sous le numéro 219C1319.

### 3.1.3 Répartition du capital et des droits de vote

A la date des présentes, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote en AGO	% des droits de vote en AGE
<i>Actions ordinaires</i>				
Ovalto <sup>(1)</sup>	13.813.500	96,36	96,11	96,36
Auto-détention	-	-	-	-
Actionnariat salarié	-	-	-	-
Autres porteurs	504.114	3,52	3,77	3,52
<i>Actions de préférence</i>				
Autres porteurs	17.052	0,12	0,12	0,12
<b>Total</b>	<b>14.334.666</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Dont 36.750 en nue-propriété

La Société ne détient aucune de ses propres actions.

### 3.2 Statut SIIC

Dans la mesure où, à la suite de l'offre publique de rachat initiée par Terreïs sur ses propres actions qui a été ouverte du 3 juillet 2019 au 23 juillet 2019 (inclus), Ovalto, actionnaire majoritaire de Terreïs, détient, seul ou de concert, plus de 60% du capital ou des droits de vote de Terreïs, cette dernière ne bénéficie plus du régime SIIC rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019. La Société ayant satisfait à l'intégralité de ses obligations de distribution au titre du régime SIIC, aucune obligation de distribution ne subsiste.

### 3.3 Activité de la Société

A la suite 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) au profit d'entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers (la « **Cession** »), Terreïs conserve un portefeuille d'actifs d'une

<sup>1</sup> Dont 36.750 actions en nue-propriété

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 30/06/2019 (en euros)
<b>CESSIONS ENVISAGEES</b>				
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 <sup>2</sup>	Bureau	4.500.000
88 avenue Jean Jaurès	67000 STRASBOURG	Province	Bureau	590.000
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
1-3 rue Delambre	75014 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	3.220.000
113 rue de Courcelles	75017 PARIS	Paris QCA	Commerce	2.890.000
5 place Felix Eboué	75012 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	2.560.000
59 rue de la Condamine	75017 PARIS	Paris QCA	Commerce	2.050.000
50 rue Lecourbe	75015 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	1.690.000
23 boulevard Malesherbes	75008 PARIS	Paris QCA	Commerce	1.570.000
1 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	810.000
2 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	760.000
12-14 rue Saint-Bernard	75011 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	590.000
9 rue Rennequin	75017 PARIS	Paris QCA	Commerce	510.000
24 rue Saint Didier	75016 PARIS	Paris QCA	Commerce	490.000
Galerie des minimes	17000 LA ROCHELLE	Province	Commerce	400.000
7 boulevard Alphonse Daudet	30000 NIMES	Province	Commerce	147.000
34 rue Laugier	75017 PARIS	Paris	Habitation	17.850.000
43 rue de Lille	75007 PARIS	Paris	Habitation	10.850.000
69 avenue de Ségur	75007 PARIS	Paris	Habitation	9.810.000
33bis rue de Moscou	75008 PARIS	Paris	Habitation	6.300.000
11 rue Margueritte	75017 PARIS	Paris	Habitation	5.930.000
30 rue des Dames	75017 PARIS	Paris	Habitation	5.700.000
2 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris	Habitation	3.360.000
1 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris	Habitation	3.110.000

<sup>2</sup> QCA : quartier central des affaires

Adresse	Ville	Lieux	Typologie	Valeur hors droits au 30/06/2019 (en euros)
12 rue Perignon	75007 PARIS	Paris	Habitation	2.930.000
8 rue Boucicaut	75015 PARIS	Paris	Habitation	2.780.000
113 rue de Courcelles	75017 PARIS	Paris	Habitation	2.330.000
7 rue Sarasate	75015 PARIS	Paris	Habitation	2.300.000
1 square La Bruyère	75009 PARIS	Paris	Habitation	2.220.000
7 rue Boucicaut	75015 PARIS	Paris	Habitation	2.000.000
2 rue Oscar Roty	75015 PARIS	Paris	Habitation	1.300.000
12 Bouquet de Longchamp	75016 PARIS	Paris	Habitation	1.220.000
<i>Total des cessions envisagées</i>				<b>125.847.000</b>
<b>ACTIFS CONSERVES</b>				
11 bis rue Roquépine / 14 rue Cambacérès	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	77.100.000
10 rue de la Paix	75002 PARIS	Paris QCA	Bureau	55.880.000
70 rue St Lazare	75009 PARIS	Paris QCA	Bureau	34.260.000
19 rue du 4 septembre	75002 PARIS	Paris QCA	Bureau	32.280.000
4-10 avenue de la Grande Armée	75017 PARIS	Paris QCA	Bureau	29.100.000
11 rue de Milan	75009 PARIS	Paris QCA	Bureau	24.600.000
5 avenue de Messine	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	19.590.000
8-10 rue Villedo	75001 PARIS	Paris QCA	Bureau	16.110.000
14 rue Georges Berger	75017 PARIS	Paris QCA	Bureau	15.300.000
6 boulevard Malesherbes	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	14.160.000
43-47 avenue de la Grande Armée	75016 PARIS	Paris QCA	Bureau	13.840.000
90 rue Damrémont	75018 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	13.000.000
198 rue Lafayette	75010 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	8.260.000
45-47 rue de Chabrol	75010 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	5.070.000
20 bis rue Louis Philippe	92000 NEUILLY SUR SEINE	Ile-de-France	Bureau	4.680.000
102 rue du Faubourg St Honoré	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	3.880.000
35 rue Albert Thomas		Paris hors QCA	Bureau	2.960.000
29 rue Taitbout	75009 PARIS	Paris QCA	Bureau	2.200.000
14 rue des Capucines	75002 PARIS	Paris QCA	Bureau	1.900.000
59 rue de Ponthieu	75008 PARIS	Paris QCA	Bureau	1.890.000
14 allée de Tourny	33000 BORDEAUX	Province	Bureau	1.810.000
55-59 rue Daguerre	75014 PARIS	Paris hors QCA	Bureau	1.000.000
10 rue de la Paix	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	28.350.000
6 boulevard Malesherbes	75008 PARIS	Paris QCA	Commerce	14.740.000
10 rue de la Paix	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	9.970.000
19 rue du 4 septembre	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	9.500.000
15 rue de Montyon	75009 PARIS	Paris QCA	Commerce	4.331.200
14 rue des Capucines	75002 PARIS	Paris QCA	Commerce	3.400.000
7 rue de l'Ancienne Comédie	75006 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	2.440.000
55-59 rue Daguerre	75014 PARIS	Paris hors QCA	Commerce	2.000.000
8-10 rue Villedo	75001 PARIS	Paris QCA	Commerce	1.990.000

Adresse	Ville	Lieux	Typologie	Valeur hors droits au 30/06/2019 (en euros)
22 rue Cadet	75009 PARIS	Paris QCA	Commerce	1.360.000
35 rue Houdan	92000 SCEAUX	Ile-de-France	Commerce	1.060.000
2 place du 8 mai / 1-7 avenue de la libération	92000 LE PLESSIS ROBINSON	Ile-de-France	Commerce	930.000
19 rue A. Mounié	92000 ANTONY	Ile-de-France	Commerce	910.000
5 rue Helder	64000 BIARRITZ	Province	Commerce	700.000
11 rue de Milan	75009 PARIS	Paris	Habitation	10.070.000
5 avenue de Messine	75008 PARIS	Paris	Habitation	6.110.000
35 rue Houdan	92000 SCEAUX	Ile-de-France	Habitation	2.860.000
19 rue du 4 septembre	75002 PARIS	Paris	Habitation	1.920.000
<i>Total des actifs conservés</i>				<b>481.511.200</b>
<b>TOTAL APRES LA CESSION</b>				<b>607.358.200</b>

### 3.4 Facteurs de risques

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

A la date d'établissement du présent document, la Société n'a pas connaissance d'autres risques ou incertitudes susceptibles d'avoir une influence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de la Société.

### 3.5 Litiges et faits exceptionnels

A la connaissance de la Société, à la date du dépôt du présent document, il n'existe ni procédure gouvernementale, judiciaire ou arbitrale qui est pendante ou dont la Société est menacée, ni fait exceptionnel, autres que ceux mentionnés dans le présent document, le Document de Référence et le Rapport Financier Annuel et le dépôt de l'Offre, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois une incidence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de la Société.

## 4. COMMUNIQUES DE PRESSE PUBLIES DEPUIS LE DEPOT DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La Société publie ses communiqués de presse en ligne sur son site internet [www.terreis.fr](http://www.terreis.fr).

### 4.1 Communiqué de presse publié par la Société le 2 septembre 2019

La Société a diffusé, le 2 septembre 2019, un communiqué annonçant le dépôt du projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée par Ovalto.

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

## 5. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

- 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

## **6. PERSONNE RESPONSABLE**

### **6.1 Nom et fonction de la personne responsable des informations relatives à Terreïs**

Monsieur Fabrice Paget-Domet, Directeur général de Terreïs

### **6.2 Attestation de la personne responsable de l'information relative à Terreïs**

*« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 25 septembre 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 le rapport financier annuel pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019 publié par Terreïs le 1<sup>er</sup> août 2019, 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 retrait qui sera immédiatement suivie d'une procédure de retrait obligatoire initiée par Ovalto sur les actions Terreïs.*

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

Fait à Paris, le 25 septembre 2019

Monsieur Fabrice Paget-Domet  
Directeur général



**Annexe A**  
**Communiqué de presse publié par la Société le 2 septembre 2019**



Paris, le 2 septembre 2019

**Terreïs annonce le dépôt du projet d'offre publique de retrait suivie d'un  
retrait obligatoire initiée par Ovalto**

Terreïs annonce aujourd'hui le dépôt du projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée par Ovalto (l' « **OPR-RO** »). L'OPR-RO fait suite à l'offre publique de rachat d'actions de Terreïs (l' « **OPRA** »), ouverte du 3 juillet 2019 au 23 juillet 2019. A la suite de l'OPRA et de l'annulation des titres auto-détenus, Ovalto détient 96,36% du capital de TERREÏS.

L'OPR-RO se fera selon les mêmes termes que l'OPRA : le prix offert aux détenteurs d'actions ordinaires sera de 34,62 euros par action ordinaire et de 38,34 euros par action de préférence TERREÏS. L'OPR-RO vise la totalité des actions TERREÏS non détenues directement ou indirectement par Ovalto, soit 504 114 actions ordinaires et 17 052 actions de préférence.

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

L'ensemble des informations relatives à l'OPR-RO, dont le calendrier prévisionnel, est décrit dans le projet de note d'information. Le projet de note d'information est disponible sur les sites internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de Terreïs ([www.terreis.fr](http://www.terreis.fr)) et peut être obtenu sans frais auprès de Terreïs ou d'Ovalto (11, avenue Paul Langevin, 92350 Le Plessis Robinson).

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

**A propos de TERREÏS** ([www.terreis.fr](http://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<sup>er</sup> janvier 2007.