



Lancement du processus d'introduction en bourse de DOLMEA Real Estate Foncière de croissance en immobilier résidentiel

AXA REIM France et NEXITY créent DOLMEA Real Estate, foncière spécialisée en immobilier résidentiel récent, et préparent son projet d'introduction en bourse sur Eurolist by Euronext.

- Portefeuille initial d'actifs de 737,7 M€¹ composé à 91,8% d'immobilier résidentiel²
- Partenaires stratégiques de DOLMEA Real Estate : AXA REIM France et NEXITY
- Politique de croissance notamment grâce au partenariat avec NEXITY : Accès privilégié aux programmes de logements neufs destinés à la vente en bloc
- Adoption rapide du statut SIIC

Pour Pierre VAQUIER, Président-Directeur Général d'AXA REIM France et Président de DOLMEA Real Estate : *"DOLMEA Real Estate est issue de la volonté de deux partenaires, leaders de l'immobilier, de capitaliser sur leur expérience commune. Cette société foncière possèdera d'emblée un patrimoine significatif avec un historique de performances prometteur, renforcé par les expertises de chacune de nos équipes. DOLMEA Real Estate sera, dès sa cotation, l'un des principaux acteurs du résidentiel coté avec un fort potentiel de développement"*.

Pour Alain DININ, Président-Directeur Général de NEXITY et Administrateur de DOLMEA Real Estate : *"Dans un marché du logement caractérisé par une pénurie d'offre, il est essentiel de développer la présence d'investisseurs institutionnels privés. L'introduction en bourse de DOLMEA Real Estate est à ce titre une réponse pertinente. NEXITY apporte non seulement son expertise en matière de Property Management mais également l'offre du leader de la promotion immobilière de logements neufs en France et la qualité du premier réseau de franchise immobilière en France avec Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier"*.

CREATION D'UN ACTEUR DE REFERENCE EN IMMOBILIER RESIDENTIEL

AXA REIM France et NEXITY (NXI.PA) créent DOLMEA Real Estate, qui a vocation à devenir une des toutes premières foncières résidentielles cotées en France. Elle s'appuiera pour sa gestion et son développement sur l'expertise de ses deux partenaires stratégiques : AXA REIM France pour l'Asset Management et NEXITY pour le Property Management. DOLMEA Real Estate bénéficie également d'un accord de partenariat avec NEXITY lui offrant un accès privilégié au portefeuille de programmes de logements neufs destinés à la vente en bloc.

¹ Valeur au 31 mars 2006 en bloc, à l'exception des immeubles mis en vente (valeur par unité), et hors droits de mutation.

² Sur la base des loyers *pro forma* 2005, le solde étant pour l'essentiel constitué de commerces situés au pied des immeubles du patrimoine de la société.

DOLMEA Real Estate se positionne comme un acteur de référence du marché immobilier résidentiel français avec un portefeuille d'actifs d'une valeur de 737,7 millions d'euros totalisant plus de 2.400 baux et une surface locative de plus de 235.000 mètres carrés situés en majorité en Ile-de-France (78 %³) et dans les principales métropoles régionales⁴.

DOLMEA Real Estate a vocation à valoriser son patrimoine et à accroître ses revenus locatifs grâce à une gestion dynamique de ses actifs intégrant à la fois des acquisitions d'actifs existants ou à construire ainsi que des opérations de restructuration et d'arbitrage de son parc immobilier. Pour les acquisitions de programmes neufs, DOLMEA Real Estate s'appuiera notamment sur un accord de partenariat avec NEXITY.

DOLMEA Real Estate souhaite également se positionner en tant que consolidateur de patrimoines résidentiels d'investisseurs désireux d'externaliser la composante habitation de leur patrimoine et entend opter dès que possible pour le statut fiscal des SIIC.

Le patrimoine de DOLMEA Real Estate a été constitué et géré par AXA REIM France pour le compte des compagnies d'assurances françaises du groupe AXA. La création de DOLMEA Real Estate, dont ces dernières ont l'intention de rester un actionnaire significatif, s'inscrit dans le cadre de la gestion dynamique de leur allocation d'actifs en immobilier.

Pour AXA REIM France, DOLMEA Real Estate constitue une nouvelle étape pour son développement visant à :

- conforter son rôle de leader dans la gestion d'actifs immobiliers ;
- élargir sa gamme de services par la gestion d'actifs pour le compte de SIIC.

Pour NEXITY, le partenariat dans DOLMEA Real Estate contribuera à :

- élargir sa base de clients Investisseurs Institutionnels dans le cadre de ses programmes de logements neufs destinés à la vente en bloc ;
- jouer un rôle actif dans la stratégie de croissance et l'animation d'une des plus importantes foncières résidentielles cotées, avec la nomination de deux administrateurs au Conseil d'Administration ;
- compléter sa présence sur l'ensemble des métiers de l'immobilier résidentiel.

La prise de participation au capital de DOLMEA Real Estate à hauteur de 30 M€ et à des conditions préférentielles, traduit l'engagement de NEXITY en tant que partenaire stratégique du projet et s'inscrit dans le cadre de sa stratégie d'investissement en direct dans des structures détenant des actifs immobiliers, initiée avec la création de Nexity Investissement.

Un document de base a été enregistré en date du 15 mai 2006 sous le numéro I.06-058 auprès de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») qui sera disponible sur les sites de l'AMF (www.amf-france.org) et de DOLMEA Real Estate (www.dolmea.net).

³ Sur la base des loyers *pro forma* 2005

⁴ Données au 31 mars 2006

A PROPOS D'AXA REIM

AXA Real Estate Investment Managers, filiale à 100 % du Groupe AXA Investment Managers, est un spécialiste de la gestion en immobilier avec plus de 29 milliards d'euros d'actifs gérés au 31 mars 2006 en Europe.

En 2005, AXA Real Estate Investment Managers a réalisé 106 acquisitions d'actifs pour un volume supérieur à 3 milliards d'Euros et 1,8 milliard d'Euros de ventes d'actifs pour le compte de ses clients. AXA REIM dispose d'une importante infrastructure locale, avec 420 collaborateurs exerçant dans neuf pays européens. En France, AXA REIM gère près de 11 milliards d'euros d'actifs au 31 mars 2006.

A PROPOS DE NEXITY

Leader français de la promotion immobilière Logement et Entreprise, NEXITY est également un acteur majeur de la gestion des biens et des services immobiliers à destination des entreprises et des particuliers. La conjugaison de ces métiers permet à NEXITY de se positionner comme un acteur unique du renouvellement urbain.

En 2005, NEXITY a réalisé un chiffre d'affaires de 1 578 millions d'euros et un résultat net part du groupe de 128 millions d'euros. L'activité commerciale du pôle Logement a représenté 9 046 réservations de logements neufs, dont 730 vendus en bloc, et 3 047 réservations de terrains à bâtir.

NEXITY est coté au SRD et au Compartiment A d'Euronext

Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACmid100, Next150 et MSCI SmallCap France

Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP

Code ISIN : FR0010112524

CONTACTS

NEXITY

Marc Mozzi +33 (0)1 71 12 15 49
Responsable des Relations Investisseurs
investorrelations@nexity.fr

Guillaume Idier +33 (0)1 71 12 15 52
Directeur de la Communication
gidier@nexity.fr

AXA REIM France

Jocelyne Tamssom +33 (0)1 44 45 97 95
Responsable Communication et Relations Publiques
jocelyne.tamssom@axa-im.com

NewCap.

Emmanuel Huynh +33 (0)1 44 71 94 94
Communication financière

FACTEURS DE RISQUES

DOLMEA Real Estate attire l'attention du public sur le chapitre "Facteurs de risques" du document de base enregistré par l'Autorité des marchés financiers. Ces facteurs de risques sont développés au chapitre 4 du document de base.

Ce communiqué, et les informations qu'il contient, ne constitue ni une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription, des actions DOLMEA Real Estate dans un quelconque pays. Aucune offre d'actions DOLMEA Real Estate n'est faite, ni ne sera faite, en France, préalablement à l'obtention d'un visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sur un prospectus composé du document de base, objet de ce communiqué et d'une note d'opération qui sera soumise ultérieurement à l'AMF.

Les Actions de DOLMEA Real Estate ne pourront être vendues aux États-Unis (tel que ce terme est défini par la Regulation S du US Securities Act de 1933, tel que modifié) en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié. Il n'y aura pas d'enregistrement de tout ou partie de l'offre mentionnée dans ce communiqué aux États-Unis ni de réalisation d'une quelconque offre publique de vente portant sur des actions aux États-Unis.

Ce communiqué ne doit pas être distribué, directement ou indirectement, aux États-Unis. Ils ne constituent pas une offre de vente d'actions aux États-Unis.

Aucune offre n'est effectuée au Royaume-Uni. Au Royaume-Uni, ces informations sont uniquement destinées aux personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement au sens de l'article 19(1) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 du Royaume-Uni (l'« Order ») ou qui sont des personnes visées à l'article 49(1) de l'Order ou d'autres personnes auxquelles DOLMEA Real Estate peut également transmettre une invitation ou une incitation à investir conformément à l'Order.