

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### **DOLMEA Real Estate annonce son projet d'introduction en bourse sur Eurolist by Euronext™ Paris et la nomination de Nathalie Palladitcheff au poste de Directeur général**

**Paris, le 17 mai 2006**

DOLMEA Real Estate annonce l'enregistrement par l'Autorité des marchés financiers (AMF) de son document de base, sous le numéro I.06-058 en date du 15 mai 2006, dans le cadre de son projet d'introduction en Bourse sur Eurolist by Euronext™ Paris.

Cette opération devrait intervenir prochainement sous réserve de l'approbation par l'AMF de la note relative aux modalités financières de cette opération. L'enregistrement du document de base est la première étape du processus d'introduction en Bourse de DOLMEA Real Estate qui devrait permettre à la Société d'accélérer son développement.

#### **Nomination de Nathalie Palladitcheff**

En date du 12 mai 2006, Madame Nathalie Palladitcheff a été nommée Directeur général de la société DOLMEA Real Estate. Nathalie Palladitcheff était Directeur général adjoint de la Société Foncière Lyonnaise depuis novembre 2005 après avoir été Directeur financier pendant 5 ans. Elle apportera ainsi à DOLMEA Real Estate son expertise du secteur immobilier et mettra en œuvre la stratégie de croissance de la Société.

**Pour Nathalie PALLADITCHEFF, Directeur général de DOLMEA Real Estate :** « Grâce au régime fiscal des SIIC pour lequel la société entend opter rapidement, à un accès privilégié aux programmes de logements neufs destinés à la vente en bloc de Nexity et à une politique d'arbitrage active, DOLMEA Real Estate entend créer de la valeur pour ses actionnaires et se positionner comme la foncière de croissance, acteur de référence sur son marché ».

#### **A propos de DOLMEA Real Estate**

DOLMEA Real Estate est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de logement, regroupant l'ensemble des actifs résidentiels de rendement historiquement détenus par le Groupe AXA. Au 31 mars 2006, le portefeuille de DOLMEA Real Estate est composé de 52 actifs récents non-hausmanniens et homogènes, représentant une surface locative de plus de 235 000 m<sup>2</sup>, majoritairement situés dans l'ouest parisien.

## Chiffres clés

- Patrimoine expertisé au 31/03/2006 : 737,7 M€<sup>1</sup> hors droits de mutation / 771,7 M€<sup>1</sup> droits de mutation inclus
- Actif Net Réévalué *pro forma* droits inclus et net d'*exit tax* : 558,4 M€
- Actif Net Réévalué *pro forma* hors droits et net d'*exit tax* : 524,5 M€
- Ratio d'endettement net / valeur du patrimoine hors droits (incluant l'*exit tax*) : 27%

## Stratégie

Dans un marché caractérisé par un besoin structurel de logements, DOLMEA Real Estate entend se positionner comme l'acteur de référence dans le secteur de l'immobilier résidentiel et comme une société foncière de croissance grâce à une stratégie dynamique et opportuniste qui s'articule autour de trois axes :

- Optimiser ses performances opérationnelles et valoriser ses actifs existants ;
- Développer son portefeuille existant en se positionnant en consolidateur de patrimoines résidentiels ;
- Poursuivre sa politique de création de valeur par des arbitrages dynamiques et cohérents afin de consolider la qualité du portefeuille et renforcer sa diversité en termes de rendement et de situation géographique.

## L'expertise et l'expérience de deux leaders de l'immobilier résidentiel

Pour mener à bien cette stratégie, DOLMEA Real Estate s'appuiera sur la flexibilité de sa structure financière, l'expérience de son management ainsi que sur le savoir-faire de ses deux partenaires :

- AXA REIM, un des leaders de la gestion d'actifs immobiliers en Europe, avec 29 milliards d'euros d'actifs sous gestion, agira en qualité d'asset manager et apportera l'expertise de chacune de ses équipes ;
- Nexity, leader français de la promotion immobilière, agira en qualité de property manager tout en offrant à DOLMEA Real Estate un accès privilégié, pour une durée initiale de 3 ans, à son portefeuille de programmes de logements neufs destinés à la vente en bloc.

## Mise à disposition du document de base

Le document de base enregistré le 15 mai 2006 sous le numéro I.06-058 est disponible sans frais et sur simple demande auprès de DOLMEA Real Estate, Cœur Défense, Tour B, La Défense 4, 100 Esplanade du Général de Gaulle, 92932 Paris la Défense et sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de DOLMEA Real Estate ([www.dolmea.net](http://www.dolmea.net)).

## 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*

---

<sup>1</sup> Valeur en bloc, à l'exception des immeubles mis en vente (valeur par unité)

*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. Il ne constitue 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 légalement transmettre une invitation ou une incitation à investir conformément à l'Order (toutes ces personnes étant ci-après dénommées les « personnes autorisées »).*

**Contacts**

**DOLMEA Real Estate**

Nathalie Palladitcheff

Directeur général

Tél. : 01 44 45 96 00

investisseurs@dolmea.net

**NewCap.**

Communication financière

Emmanuel Huynh / Steve Grobet

Tél. : 01 44 71 94 94

dolmea@newcap.fr

\* \* \* \* \*