

COMMUNIQUE DE PRESSE

**Introduction sur le marché Eurolist d'Euronext Paris
(compartiment B)
de
DOLMEA Real Estate**

Fourchette indicative de prix : entre 27,50 euros et 31,90 euros par action

Paris, le 19 juin 2006

Suite à l'enregistrement par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») de son document de base, sous le numéro I.06-058 le 15 mai 2006, DOLMEA Real Estate annonce que l'AMF a apposé le 16 juin 2006 le visa n° 06-207 sur le prospectus relatif à son introduction en bourse sur le compartiment B du marché Eurolist d'Euronext Paris.

L'offre des titres DOLMEA Real Estate (l'« **Offre** ») prend la forme :

- d'une offre à prix ouvert (l'« **Offre à Prix Ouvert** ») en France, représentant au minimum 10 % de l'opération (y compris faculté d'extension et option de sur-allocation) ;
- d'un placement global (« **Placement Global** ») destiné aux investisseurs institutionnels en France et hors de France (y compris aux États-Unis d'Amérique).

Structure de l'Offre

- le nombre maximal d'actions mises à la disposition du marché est de 8 281 418 actions existantes, représentant 44,2% du capital et des droits de vote¹ ;
- une option de sur-allocation (l'« **Option de Sur-allocation** ») portant sur un nombre maximal de 1 242 212 actions existantes supplémentaires, soit 15% du nombre d'actions mises initialement à la disposition du marché a été consentie aux établissements garants par AXA France Vie, l'actionnaire cédant ;
- la fourchette indicative de prix par action se situe entre 27,50 euros et 31,90 euros par action. Cette indication ne préjuge pas du prix définitif qui pourrait se situer en dehors de cette fourchette ;
- l'OPO débutera le 19 juin 2006 et devrait prendre fin le 28 juin 2006 à 17 heures ;
- le Placement Global débute le 19 juin 2006 et devrait prendre fin le 29 juin 2006 à 12 heures ;
- la fixation du prix devrait avoir lieu le 29 juin 2006.

¹ Prenant en compte 629 843 actions nouvelles à émettre en rémunération de l'apport à la Société d'un immeuble par AXA France IARD dont la réalisation interviendra consécutivement au règlement-livraison de l'Offre.

Intermédiaires financiers



Seul Coordinateur Global et Seul Teneur de Livre



Chef de File Associé



Co-Chef de File

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-haussmanniens et homogènes, représentant une surface locative de plus de 235 000 m², majoritairement situés dans l'ouest parisien.

Chiffres clés

- Patrimoine expertisé au 31/03/2006 : 737,7 M€² hors droits de mutation / 771,7 M€² 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 ;

² Valeur en bloc, à l'exception des immeubles mis en vente (valeur par unité)

- 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.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Certains termes et certaines expressions commençant par une majuscule utilisés dans ce descriptif résumé des principales caractéristiques de l'opération sont définis dans la note d'opération, partie du prospectus qui a reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa n° 06-207 en date du 16 juin 2006.

Société émettrice	DOLMEA Real Estate, société anonyme de droit français (la « Société »)
Actionnaire Cédant	AXA France Vie
Actions objets de l'Offre	
<i>Nombre initial d'actions mises à la disposition du marché dans le cadre de l'Offre</i>	8 281 418 actions ordinaires existantes cédées par l'Actionnaire Cédant, toutes de même catégorie portant jouissance courante donnant droit à la totalité des dividendes qui seraient distribués au titre des bénéfices réalisés par la Société, représentant 44,2 % du nombre total d'actions de la Société (les « Actions Offertes ») ³ .
<i>Faculté d'extension</i>	En fonction de l'importance de la demande, le nombre initial d'Actions Offertes pourra être augmenté d'un nombre maximum de 1 242 212 actions, soit 15% du nombre d'actions mis initialement à disposition du marché.
<i>Option de Sur-allocation</i>	L'Actionnaire Cédant consentira à ABN AMRO Rothschild GIE (« ABN AMRO Rothschild »), (le « Seul Coordinateur Global et Seul Teneur de Livre »), au nom et pour le compte des établissements garants, une option permettant l'acquisition d'un nombre maximum de 1 242 212 actions existantes (les « Actions Supplémentaires »), afin notamment de couvrir d'éventuelles sur-allocations et de faciliter les opérations de stabilisation (l'« Option

³ Prenant en compte 629 843 actions nouvelles à émettre en rémunération de l'apport à la Société d'un immeuble par AXA France IARD dont la réalisation interviendra consécutivement au règlement-livraison de l'Offre.

de Sur-allocation »).

L'Option de Sur-allocation pourra être exercée par le Seul Coordinateur Global et Seul Teneur de Livre (qui agira également en qualité d'agent de la stabilisation) en tout ou partie, pendant une période de 30 jours commençant à la date de la divulgation du prix de l'Offre au public soit, sur la base du calendrier indicatif, à compter du 29 juin 2006 jusqu'au 29 juillet 2006 inclus au plus tard.

Le nombre définitif d'actions de la Société offertes dans le cadre de l'Offre pourra être porté en cas d'exercice de la faculté d'extension et d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation à 10 765 842 actions, représentant environ 57,4% du capital et des droits de vote.

Fourchette indicative de prix des actions objet de l'Offre

A titre indicatif, le prix par action pourrait se situer dans une fourchette de prix de 27,50 euros à 31,90 euros ; cette fourchette indicative pourra être modifiée à tout moment jusque et y compris le jour prévu pour la fixation du prix des actions objet de l'Offre. Cette indication ne préjuge pas du prix définitif qui pourra se situer en dehors de cette fourchette et sera fixé à l'issue d'une période de construction du livre d'ordres, soit le 29 juin 2006. Ce prix définitif fera l'objet d'un communiqué de presse et d'un avis publié par Euronext Paris qui devraient être publiés le 29 juin 2006.

Dépenses liées à l'Offre

Sur la base d'un Prix de l'Offre égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 29,70 euros par action), la rémunération globale des intermédiaires financiers est estimée à environ 5,4 millions d'euros (environ 7 millions d'euros en cas d'exercice de la Faculté d'Extension et de l'Option de Sur-allocation), intégralement à la charge de l'Actionnaire Cédant.

Les frais légaux et administratifs à la charge de la Société sont estimés à environ 4 millions d'euros.

Cession d'actions à Nexity

Par ailleurs, il est rappelé que dans le cadre du contrat de cession d'actions qui a été conclu le 17 mai 2006 entre l'Actionnaire Cédant et Nexity, Nexity s'est engagée à acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant une participation au capital de la Société à hauteur de 30 millions d'euros. En application de cet accord, l'Actionnaire Cédant cèdera 1 090 909 actions de la Société à Nexity au prix de 27,50 euros par action, sous condition suspensive du règlement-livraison de l'Offre.

CALENDRIER INDICATIF

16 juin 2006

Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus

19 juin 2006

Publication par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert

Ouverture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global

21 juin 2006	Publication de la notice légale au BALO
28 juin 2006	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert à 17 heures (heure de Paris)
29 juin 2006	Clôture du Placement Global à 12 heures (heure de Paris) (sauf clôture anticipée)
	Fixation du prix de l'Offre
	Exercice, le cas échéant, de la Faculté d'Extension
	Signature du contrat de garantie
	Publication par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert et publication d'un communiqué de presse indiquant le prix de l'Offre
	Première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris
	Début de la période de stabilisation éventuelle
30 juin 2006	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris
4 juillet 2006	Règlement-livraison de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global
Au plus tard le 29 juillet 2006	Date limite d'exercice de l'Option de Sur-allocation (l'exercice éventuel de l'Option de Sur-allocation sera suivi d'un communiqué de presse)
	Fin de la période de stabilisation éventuelle

NATURE DE L'OFFRE

Nature de l'Offre

L'offre globale de DOLMEA Real Estate comprend :

- une offre au public en France réalisée sous la forme d'une Offre à Prix Ouvert auprès du public en France ;

- un Placement Global destiné aux investisseurs institutionnels en France et hors de France (y compris aux États-Unis d'Amérique).

Il est prévu d'allouer, à l'Offre à Prix Ouvert, sous réserve de la demande, un minimum de 10 % du nombre total d'actions effectivement allouées dans le cadre de l'Offre (y compris faculté d'extension et option de sur-allocation).

Plan de distribution

L'Offre à Prix Ouvert sera effectuée auprès des personnes physiques situées en France.

Le Placement Global sera effectué auprès d'investisseurs institutionnels et comportera un placement en France et un placement privé international dans certains pays, y compris aux États-Unis d'Amérique.

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux États-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

Place de cotation L'admission sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B) est demandée pour la totalité des actions composant le capital de la Société à la date du prospectus, soit 18 114 809 actions intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie et des 629 843 actions à émettre en rémunération de l'apport d'actif opéré par AXA France IARD.

Dilution Non applicable.

Garantie Le placement des Actions Offertes fera l'objet d'une garantie de placement portant sur la totalité des actions initialement offertes dans le cadre de l'Offre. La signature du contrat de garantie interviendra au plus tard le jour de la fixation du prix de l'Offre, soit le 29 juin 2006.

Le contrat de garantie pourra être résilié jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison de l'Offre dans certaines circonstances qui pourraient affecter le succès de l'Offre.

Aux termes du contrat de garantie à intervenir et conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment celles du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, des opérations en vue de stabiliser ou de soutenir le prix des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris pourront être réalisées pendant une période de 30 jours commençant à la date de la divulgation au public du Prix de l'Offre (soit, selon le calendrier, du 29 juin 2006 au 29 juillet 2006 inclus). L'agent de la stabilisation est ABN AMRO Rothschild. Les établissements garants pourront effectuer des sur-allocations dans le cadre de l'Offre à hauteur du nombre d'actions couvertes par l'Option de Sur-allocation, majoré, le cas échéant, de 5 % de l'Offre (hors Option de Sur-allocation).

Engagement de conservation La Société s'engagera, à compter de la date de signature du contrat de garantie et pendant une période s'achevant 180 jours calendaires suivant la date du règlement-livraison de l'Offre, envers les Établissements Garants, sous réserve d'un certain nombre d'exceptions usuelles, à ne pas procéder à toute offre, cession ou émission de capital de la Société ou opération assimilée.

L'Actionnaire Cédant, AXA France IARD et AXA Corporate Solutions Assurance d'une part, et Nexity d'autre part, s'engageront, à compter de la date de signature du contrat de garantie et pendant une période s'achevant respectivement 270 et 360 jours calendaires suivant la date du règlement-livraison de l'Offre, envers les Établissements Garants, sous réserve d'un certain nombre d'exceptions usuelles, à ne pas procéder à toute offre ou cession de capital de la Société ou opération assimilée.

Dates prévues de première cotation et de début des négociations La première cotation des actions composant le capital de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris devrait intervenir le 29 juin 2006 et les négociations devraient débuter le 29 juin 2006.

Mise à disposition du prospectus

Des exemplaires du prospectus, ayant reçu le visa n°06-207 le 16 juin 2006 par l'Autorité des marchés financiers, composé du document de base enregistré le 15 mai 2006 sous le numéro I.06-058 et de la

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux États-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

note d'opération, sont disponibles 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 Cedex ainsi que sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et de DOLMEA Real Estate (www.dolmea.net).

Une notice sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires le 21 juin 2006.

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à porter leur attention sur les risques décrits dans le chapitre 4 du document de base de DOLMEA Real Estate et dans le chapitre 2 de la note d'opération. Il est toutefois précisé que la liste desdits facteurs de risque n'est pas exhaustive et qu'il ne peut être exclu que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date du prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et/ou ses résultats, peuvent exister.

Avertissement

Ce communiqué de presse est publié sur demande de l'AMF dans le cadre des dispositions de l'article 212-27 II du règlement général de l'AMF. Ce communiqué de presse ne doit pas être distribué, directement ou indirectement, aux États-Unis (tel que ce terme est défini par la Regulation S prise en application du US Securities Act de 1933 tel que modifié (le « Securities Act »). Il ne constitue pas une offre de vente de valeurs mobilières aux États-Unis. Des valeurs mobilières ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis) sans avoir fait l'objet d'un enregistrement ou bénéficié d'une exemption à l'obligation d'enregistrement conformément au US Securities Act. DOLMEA Real Estate n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement, conformément au US Securities Act, de tout ou partie des actions vendues ni de procéder à une quelconque offre publique de vente aux États-Unis. Toute offre publique de valeurs mobilières aux États-Unis devrait faire l'objet d'un prospectus contenant une information détaillée sur DOLMEA Real Estate, sa direction ainsi que ses états financiers.

Ce communiqué n'est destiné qu'à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni ou (ii) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements (« investment professional ») au sens de l'Article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 (l'« Ordre ») ou (iii) à toute autre personne entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) de l'Ordre (ces personnes étant collectivement désignées comme les « personnes habilitées »). Les actions ne sont disponibles et ne pourront être offertes ou émises qu'à de telles personnes habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat des actions existantes et toute autre activité d'investissement auquel se rapporte ce communiqué ne pourra être réalisé qu'avec de telles personnes habilitées. Aucune autre personne ne doit s'en remettre à ce communiqué.

La distribution de ce communiqué dans certains pays peut constituer une violation de la législation applicable. Ce communiqué ne doit pas être diffusé aux États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon. L'information figurant dans ce communiqué ne constitue pas une offre de vente de valeurs mobilières aux États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.

Contacts

DOLMEA Real Estate
Nathalie Palladitcheff
Directeur Général
Tél: +33 (0)1 44 45 96 00
investisseurs@dolmea.net

NewCap.
Communication financière
Emmanuel Huynh / Steve Grobet
Tél: +33 (0)1 44 71 94 94
dolmea@newcap.fr

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux États-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

* * * * *

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.