

# NEXITY

Société anonyme au capital de 129.889.600 euros  
Siège social : 8, rue du Général Foy, 75008 Paris  
444 346 795 RCS Paris

## NOTE D'OPERATION

MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC À L'OCCASION DE L'ADMISSION AU PREMIER MARCHÉ D'EURONEXT PARIS S.A. DES ACTIONS CONSTITUANT LE CAPITAL DE NEXITY ET D'ACTIONS NOUVELLES À ÉMETTRE, DANS LE CADRE D'UNE OFFRE À PRIX OUVERT, D'UN PLACEMENT GLOBAL ET D'UNE OFFRE RÉSERVÉE AUX SALARIÉS.

Deux notices légales seront publiées au *Bulletin des annonces légales obligatoires* des 11 et 13 octobre 2004.

**Fourchette indicative de prix applicable à l'Offre à Prix Ouvert et au Placement Global :**

**entre 17,45 euros et 20,25 euros par action.**

**Fourchette indicative de prix applicable à l'Offre aux Salariés :**

**entre 13,96 euros et 16,20 euros par action.**



### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 04-823 en date du 8 octobre 2004 sur le présent prospectus, conformément aux dispositions du Règlement COB n° 98-01.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée, dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Le prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers est constitué :

- du document de base enregistré par l'Autorité des marchés financiers sous le n° I.04-168 en date du 6 septembre 2004 (le « **Document de Base** ») ; et
- de la présente note d'opération.

### AVERTISSEMENT

L'Autorité des marchés financiers attire l'attention du public sur l'observation des commissaires aux comptes relative à la note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2004 telle que figurant dans le Chapitre 5 du Document de Base, qui précise que le compte de résultat sur la période de six mois close le 30 juin 2003, utilisé à des fins de comparaison, est présenté en mode pro forma, le groupe n'ayant été constitué que le 16 octobre 2003.

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès des établissements financiers introducteurs, au siège social de Nexity, 8, rue du Général Foy, 75008 Paris, ainsi que sur le site Internet de Nexity ([www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

**ABN AMRO Rothschild**

*Coordinateur Global,  
Chef de File Teneur de Livre Associé*

**CALYON**

*Chef de File Teneur de Livre Associé*

**SG Corporate & Investment Banking**

*Co-Chef de File*

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

*Certains termes commençant par une majuscule utilisés dans ce résumé des principales caractéristiques de l'opération sont définis dans le chapitre II de la présente note d'opération.*

### Société émettrice

Dénomination sociale : Nexity  
Nationalité de la société : Française

### Actionnaires cédants

François 1<sup>er</sup> FCPR, LBO France FCPR, LTI FCPR, YARPA BVBA, CDC Entreprises FCPR, N.I.P. (Lux) et MM. Stéphane Richard et Jean-Louis Charon (les « **Actionnaires Cédants Initiaux** ») et, en cas d'exercice de l'Option de Sur-allocation (telle que définie ci-dessous), les Dirigeants Actuels tels que définis au paragraphe 3.3.2.2 du Document de Base (les « **Dirigeants Actuels** », et collectivement avec les Actionnaires Cédants Initiaux les « **Actionnaires Cédants** »).

### Actions dont l'admission au Premier Marché d'Euronext Paris S.A. est demandée

La totalité des actions composant le capital de Nexity (« **Nexity** » ou la « **Société** ») à la date de la présente note d'opération, soit :

- 25.977.920 actions intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie ;
- un nombre maximum de 3.438.395 actions nouvelles à provenir d'une augmentation de capital dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global ; et
- un nombre maximum de 194.834 actions nouvelles à provenir d'une augmentation de capital dans le cadre de l'Offre Réservee aux Salariés.

### Structure de l'offre

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion d'actions Nexity dans le public se réalise dans le cadre d'une offre d'actions nouvelles et existantes (l'« **Offre** ») comprenant :

- la cession d'actions existantes et l'émission d'actions nouvelles (le « **Placement** ») dans le cadre :
  - d'une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ouvert (l'« **Offre à Prix Ouvert** ») ;
  - d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « **Placement Global** »), comportant :
    - un placement public en France, et
    - un placement privé international dans certains pays, y compris un placement privé aux Etats-Unis d'Amérique en application de la règle 144A du Securities Act de 1933 tel que modifié.

Si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert sera au moins égal à 10 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre du Placement, avant exercice éventuel de l'Option de Sur-allocation. Le nombre définitif d'actions affectées, d'une part, à l'Offre à Prix Ouvert et, d'autre part, au Placement Global sera notamment arrêté dans le respect des principes édictés à l'article 7 de la décision n° 2000-01 du Conseil des marchés financiers.

- une émission d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital réservée aux salariés du groupe (l'« **Offre Réservee aux Salariés** ») réalisée concomitamment au Placement.

## Actions objet de l'Offre

Le nombre total maximal et la provenance des actions offertes au public sont les suivants :

### Actions objet du Placement

Nombre initial d'actions mises à la disposition du marché dans le cadre du Placement

- 11.854.584 actions existantes de la Société cédées par les Actionnaires Cédants Initiaux (les « **Actions Existantes** »), toutes de même catégorie, représentant, à titre indicatif, 39,54 % du nombre total d'actions et de droits de vote de la Société, après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles (telles que définies ci-dessous), émission du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés (telles que définies ci-dessous) et réalisation de la fusion-absorption de la société Terre Neuve par la Société et annulation des actions de la Société détenues par Terre Neuve décrites au paragraphe 3.3 de la présente note d'opération (la « **Fusion** »), sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix indiquée ci-dessous ; et
- un nombre maximal de 3.438.395 actions nouvelles correspondant à une augmentation de capital d'un montant total d'environ 60 millions d'euros (les « **Actions Nouvelles** » et avec les Actions Existantes, les « **Actions Offertes** »), toutes de même catégorie, représentant, à titre indicatif, 11,47 % du nombre total d'actions et de droits de vote de la Société après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles, émission du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la Fusion, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix indiquée ci-dessous.

Option de Sur-allocation

Les Actionnaires Cédants consentiront aux Chefs de File Teneurs de Livre Associés une promesse de vente d'actions aux termes de laquelle les Chefs de File Teneurs de Livre Associés disposeront d'une option leur permettant d'acquérir un nombre maximal de 2.159.579 actions existantes au Prix du Placement (tel que défini ci-dessous) (l'« **Option de Sur-allocation** »). L'exercice de cette option, qui sera possible à tout moment jusqu'au 22 novembre 2004 et sous réserve des stipulations applicables en cas de fixation d'une nouvelle fourchette indicative visée ci-dessous permettra aux Chefs de File Teneurs de Livre Associés d'acquérir un nombre maximal de 2.159.579 actions supplémentaires, soit 15 % du nombre total d'Actions Offertes diminué du nombre d'Actions Offertes acquises par le FCPE Nexity Actionnariat dans le cadre de la tranche qui lui est réservée (voir ci-dessous).

Tranche du Placement Global réservée au FCPE Nexity Actionnariat

Une tranche du Placement Global sera réservée au FCPE Nexity Actionnariat pour lui permettre d'investir en actions de la Société la totalité de ses avoirs, constitués du produit de la vente à la Société de ses actions Nexity Initiale et des liquidités dont il dispose. Le prix des Actions Offertes ainsi réservées au FCPE Nexity Actionnariat sera le Prix du Placement (tel que défini ci-dessous). La taille de cette tranche réservée au FCPE Nexity Actionnariat dépendra du prix de vente de ses actions Nexity Initiale lequel sera déterminé en fonction notamment du Prix du Placement. A titre indicatif, sur la base du point bas de la fourchette de prix mentionnée ci-dessous (soit 17,45 euros), le nombre d'Actions Offertes que le FCPE Nexity Actionnariat pourrait acquérir est estimé à environ 895.786 actions de la Société, représentant 5,86 % du nombre initial d'actions mises à la disposition du marché dans le cadre du Placement.

Prix par action

A titre indicatif, le prix par action (le « **Prix du Placement** ») mise à la disposition du marché devrait être compris entre 17,45 euros et 20,25 euros. Cette indication ne préjuge pas du prix définitif qui pourra se situer en dehors de cette fourchette et sera fixé à l'issue de la période de construction du livre d'ordres, soit le 21 octobre 2004. Il fera l'objet d'un communiqué de presse qui devrait être publié le 22 octobre 2004.

Répartition des actions entre l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global

Le nombre d'actions cédées ou émises dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert d'une part, et dans le cadre du Placement Global d'autre part, est susceptible, dans chaque cas, d'ajustement à la hausse ou à la baisse en fonction de la nature de la demande.

Le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert sera, si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert le permet, au moins égal à 10 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre du Placement, avant exercice éventuel de l'Option de Sur-allocation.

La répartition des actions entre l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global ainsi que le Prix du Placement seront portés à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse et d'un avis publié par Euronext Paris S.A. qui devraient être publiés le 22 octobre 2004.

### *Cession des Actions Existantes*

Date de jouissance

Les actions cédées portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 et donneront droit aux dividendes éventuellement payés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 et des exercices suivants.

Nombre maximum d'actions à céder

11.854.584 actions pouvant être porté à 14.014.163 actions en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation.

Le nombre définitif d'actions à céder fera l'objet d'un communiqué de presse qui devrait être publié le 22 octobre.

Produit brut de la cession

A titre indicatif, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix mentionnée ci-dessus (soit 17,45 euros), le produit brut de la cession des Actions Existantes est estimé à environ 206.862.491 euros si l'Option de Sur-allocation n'est pas exercée et à environ 244.547.144 euros en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation.

### *Augmentation de capital*

Date de jouissance

Les Actions Nouvelles porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 et donneront droit aux dividendes éventuellement payés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 et des exercices suivants.

Nombre maximum d'actions à émettre

3.438.395 actions.

Produit brut de l'émission

Le produit brut de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à environ 60 millions d'euros.

### **Garantie**

ABN AMRO Rothschild GIE (« ABN AMRO Rothschild »), CALYON, SG Corporate & Investment Banking (les « **Banques Garanties** »), la Société et les Actionnaires Cédants doivent conclure un contrat de garantie qui portera sur la totalité des Actions Offertes et constituera une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce pour ce qui concerne les Actions Nouvelles comprises dans le Placement. Le contrat de garantie pourra être résilié dans l'éventualité où surviendraient certains événements de nature à rendre impossible ou à compromettre sérieusement le placement des Actions Offertes. Au cas où le contrat de garantie serait résilié conformément à ses termes, les ordres d'achat et de souscription, l'Offre à Prix Ouvert, le Placement Global et l'Offre Réservée aux Salariés seraient rétroactivement annulés.

Le contrat de garantie devrait être signé au plus tard le jour de la fixation du Prix du Placement.

### **Offre Réservée aux Salariés**

Nombre de titres et modalités de souscription

Une augmentation de capital portant sur un nombre maximal de 194.834 actions nouvelles (les « **Actions Réservées aux Salariés** ») a été réservée aux salariés des sociétés françaises entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société et adhérentes du Plan d'Épargne

Groupe institué par Nexity Initiale, et aux préretraités et retraités résidant en France disposant d'avoirs dans le Plan d'Epargne Groupe.

La souscription des Actions Réservées aux Salariés sera effectuée au travers d'un fonds commun de placement d'entreprise, le FCPE Nexity Actions, qui souscrira les Actions Réservées aux Salariés au nom et pour le compte des salariés, préretraités et retraités.

Modalités de fixation du prix de souscription des Actions Réservées aux Salariés

Le prix de souscription unitaire des Actions Réservées aux Salariés (le « **Prix de Souscription** ») sera égal au Prix du Placement, diminué d'une décote de 20 % et arrondi au cent supérieur. Sur la base de la fourchette indicative de prix arrêtée pour le Placement (entre 17,45 euros et 20,25 euros), le Prix de Souscription serait donc compris entre 13,96 euros et 16,20 euros.

Le prix de souscription initial d'une part du FCPE Nexity Actions sera égal au Prix de Souscription. Le nombre d'Actions Réservées aux Salariés souscrites par le FCPE Nexity Actions sera déterminé en fonction du montant des souscriptions aux parts de ce fonds.

Date de jouissance

Les Actions Réservées aux Salariés porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 et donneront ainsi droit aux dividendes éventuellement payés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 et des exercices suivants.

Produit brut de l'émission

A titre indicatif, sur la base du point bas de la fourchette indicative de Prix de Souscription mentionnée ci-dessus (soit 13,96 euros), le produit brut de l'émission de la totalité des Actions Réservées aux Salariés est estimé à environ 2.719.883 euros.

### **Cotation et premières négociations**

La date de première cotation des actions Nexity devrait être le 21 octobre 2004 et la date du début des négociations des actions sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A. devrait être le 22 octobre 2004.

**Code ISIN**

**FR 0010112524**

### **Calendrier indicatif de l'opération**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 8 octobre 2004  | • Visa de l'Autorité des marchés financiers (l'« <b>AMF</b> ») sur le prospectus   |
| 11 octobre 2004 | • Diffusion par Euronext Paris S.A. de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert<br>• Ouverture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global  |
| 14 octobre 2004 | • Ouverture de la période de souscription pour l'Offre Réservée aux Salariés   |
| 20 octobre 2004 | • Clôture de l'Offre à Prix Ouvert (17 heures 30)  |
| 21 octobre 2004 | • Clôture du Placement Global (sauf clôture anticipée) (11 heures)<br>• Centralisation par Euronext Paris S.A. de l'Offre à Prix Ouvert<br>• Détermination du nombre d'actions de la Société souscrit dans le Placement Global par le FCPE Nexity Actionnariat selon formule avec taux de service de 100 %<br>• Détermination du Prix de Souscription des Actions Réservées aux Salariés<br>• Diffusion d'un communiqué de presse sur les conditions financières et publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert |

- Première cotation des actions de Nexity (y compris les Actions Nouvelles)
- 22 octobre 2004
- Allocations des actions objet du Placement
  - Publication dans la presse de l'avis financier sur les conditions financières et publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert
  - Début des négociations des actions (y compris les Actions Nouvelles) sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A.
- 26 octobre 2004
- Règlement-livraison des actions offertes dans le cadre du Placement
  - Clôture de la période de souscription à l'Offre Réservee aux Salariés (minuit)
- 12 novembre 2004
- Réunion des assemblées générales des actionnaires de la Société et de Terre Neuve devant approuver la Fusion
- 17 novembre 2004
- Admission aux négociations sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A. des actions nouvelles émises dans le cadre de la Fusion
- 19 novembre 2004
- Règlement-livraison des Actions Réservees aux Salariés
- 22 novembre 2004
- Date limite d'exercice de l'Option de Sur-allocation
- 24 novembre 2004
- Admission aux négociations sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A. des Actions Réservees aux Salariés

Les heures indiquées dans la présente note d'opération sont exprimées en heures de Paris. Les « jours de bourse » se réfèrent aux jours où les négociations sont ouvertes sur les marchés réglementés gérés par Euronext Paris S.A.

### **Responsables de l'information**

Monsieur Jean-Eric Vimont  
Monsieur Marc Mozzi  
Téléphone : 01.44.70.23.00

Adresse : Nexity, 8, rue du Général Foy, 75008 Paris  
[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

### **Intermédiaires financiers**

ABN AMRO Rothschild

CALYON

SG Corporate & Investment Banking

### **Mise à disposition du prospectus**

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de Nexity, 8, rue du Général Foy, 75008 Paris, auprès des intermédiaires financiers mentionnés ci-dessus, ainsi que sur les sites Internet de la Société ([www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## SOMMAIRE

	<u>Page</u>
CHAPITRE I RESPONSABLE DU DOCUMENT – RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES .....	1
1.1 GROUPE NEXITY .....	1
1.1.1 Responsable du document .....	1
1.1.2 Attestation du responsable du document .....	1
1.1.3 Responsables du contrôle des comptes .....	1
1.1.3.1 <i>Commissaires aux comptes titulaires</i> .....	1
1.1.3.2 <i>Commissaires aux comptes suppléants</i> .....	1
1.1.4 Attestation des commissaires aux comptes .....	2
1.1.5 Responsables de l'information .....	3
CHAPITRE II EMISSION ET ADMISSION D' ACTIONS AU PREMIER MARCHE D'EURONEXT PARIS S.A. ....	4
2.1 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ADMISSION .....	4
2.1.1 Renseignements généraux relatifs aux actions .....	4
2.1.2 Modalités de diffusion des actions et fixation de leur prix .....	5
2.1.2.1 <i>Diffusion des actions</i> .....	5
2.1.2.2 <i>Modalités de fixation du prix des actions</i> .....	5
2.1.2.3 <i>Eléments d'appréciation du prix</i> .....	6
2.1.2.4 <i>Evolution de la répartition du capital avant et après l'Offre</i> .....	8
2.1.2.5 <i>Nom des Actionnaires Cédants</i> .....	9
2.1.3 Service des titres et service financier .....	9
2.1.4 Etablissements financiers introducteurs .....	9
2.1.5 Renseignements concernant les actions existantes émises depuis moins de 12 mois .....	9
2.2 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION .....	9
2.2.1 Modalités du Placement (Offre à Prix Ouvert et Placement Global) .....	9
2.2.2 Renseignements relatifs à l'émission des Actions Nouvelles .....	10
2.2.3 Calendrier indicatif .....	11
2.2.4 Modalités définitives de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global .....	12
2.2.5 Caractéristiques communes à l'Offre à Prix Ouvert et au Placement Global .....	12
2.2.5.1 <i>Prix d'acquisition des Actions Existantes et prix de souscriptions des Actions Nouvelles</i> ...	12
2.2.5.2 <i>Règlement et livraison – Inscription en compte</i> .....	12
2.2.5.3 <i>Garantie</i> .....	12
2.2.5.4 <i>Objectifs de l'opération</i> .....	12
2.2.5.5 <i>Utilisation du produit des augmentations de capital</i> .....	12
2.2.5.6 <i>Evolution des capitaux propres après les augmentations de capital</i> .....	12
2.2.6 Caractéristiques principales de l'Offre à Prix Ouvert .....	13
2.2.6.1 <i>Durée de l'Offre à Prix Ouvert</i> .....	13
2.2.6.2 <i>Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert</i> .....	13
2.2.6.3 <i>Ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'Offre à Prix Ouvert</i> .....	13
2.2.6.4 <i>Réceptions transmissions et irrévocabilité des ordres émis en réponse à l'Offre à Prix Ouvert</i> .....	13
2.2.6.5 <i>Résultat de l'Offre à Prix Ouvert</i> .....	14
2.2.7 Caractéristiques principales du Placement Global .....	14
2.2.7.1 <i>Durée du Placement Global</i> .....	14
2.2.7.2 <i>Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global</i> .....	14

	<u>Page</u>	
2.2.7.3	<i>Ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global</i> . . . . .	14
2.2.7.4	<i>Tranche du Placement Global réservée au FCPE Nexity Actionariat</i> . . . . .	14
2.2.7.5	<i>Réceptions et transmissions des ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global</i> . . . . .	15
2.2.7.6	<i>Modalités d'allocations et résultat du Placement Global</i> . . . . .	16
2.2.8	<i>Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	16
2.2.8.1	<i>Bénéficiaires de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	16
2.2.8.2	<i>Modalités de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	16
2.2.8.3	<i>Durée de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	16
2.2.8.4	<i>Modalités de fixation du Prix de Souscription de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	16
2.2.8.5	<i>Remise des ordres par les Bénéficiaires de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	17
2.2.8.6	<i>Allocation de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	17
2.2.8.7	<i>Modalités de paiement de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	17
2.2.8.8	<i>Livraisons, conservation et blocage de l'Offre Réservée aux Salariés</i> . . . . .	17
2.2.8.9	<i>Aide de l'employeur</i> . . . . .	18
2.2.9	<i>Produits et charges relatifs à l'opération</i> . . . . .	18
2.2.10	<i>Restrictions de vente</i> . . . . .	18
2.2.10.1	<i>Etats-Unis d'Amérique</i> . . . . .	18
2.2.10.2	<i>Royaume-Uni</i> . . . . .	19
2.2.10.3	<i>Japon</i> . . . . .	19
2.2.10.4	<i>Australie et Canada</i> . . . . .	19
2.3	<b>RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES ACTIONS DONT L'ADMISSION EST DEMANDEE</b> . . . . .	19
2.3.1	<i>Droits et obligations attachés aux actions</i> . . . . .	19
2.3.2	<i>Forme et mode d'inscription en compte des actions</i> . . . . .	19
2.3.3	<i>Négociabilité des actions</i> . . . . .	20
2.3.4	<i>Engagements de conservation des titres</i> . . . . .	20
2.3.5	<i>Régime fiscal des actions offertes dans le cadre du Placement</i> . . . . .	21
2.3.5.1	<i>Résidents fiscaux de France</i> . . . . .	21
2.3.5.2	<i>Non-résidents fiscaux de France</i> . . . . .	24
2.4	<b>PLACE DE COTATION</b> . . . . .	25
2.5	<b>TRIBUNAUX COMPETENTS</b> . . . . .	25
	<b>CHAPITRE III RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL</b> . . . . .	26
3.1	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE</b> . . . . .	26
3.1.1	<i>Transformation de la Société en société anonyme</i> . . . . .	26
3.1.2	<i>Nantissement d'actions des sociétés du groupe</i> . . . . .	26
3.1.3	<i>Evolution de la répartition du capital de Nexity Initiale</i> . . . . .	26
3.2	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE LA SOCIETE</b> . . . . .	27
3.2.1	<i>Modifications dans la répartition du capital depuis la constitution de la Société</i> . . . . .	27
3.2.2	<i>Informations relatives à la dilution potentielle du capital de la Société consécutivement aux opérations intervenues sur son capital potentiel dans les trois ans précédant son introduction</i> . . . . .	29
3.2.3	<i>Pacte d'actionnaires</i> . . . . .	30
3.3	<b>FUSION-ABSORPTION DE TERRE NEUVE PAR LA SOCIETE</b> . . . . .	30
3.3.1	<i>Aspects économiques de la fusion</i> . . . . .	30
3.3.2	<i>Aspects juridiques et fiscaux de la fusion</i> . . . . .	30



	<u>Page</u>	
3.3.3	Méthode d'évaluation des apports et du rapport d'échange . . . . .	31
3.3.3.1	<i>Valeur de l'actif net de Terre Neuve</i> . . . . .	31
3.3.3.2	<i>Méthode d'évaluation du rapport d'échange</i> . . . . .	31
3.3.3.3	<i>Ajustement de la valeur des apports et du rapport d'échange par les Assemblées Générales des Sociétés</i> . . . . .	32
3.3.4	Désignation et valeur de l'actif net apporté . . . . .	32
3.3.4.1	<i>Actif apporté</i> . . . . .	32
3.3.4.2	<i>Passif pris en charge</i> . . . . .	32
3.3.4.3	<i>Actif net apporté</i> . . . . .	33
3.3.5	Rapport d'échange . . . . .	33
3.3.6	Rémunération de l'apport . . . . .	33
3.3.7	Prime de fusion . . . . .	33
3.3.8	Conséquences de la fusion . . . . .	34
3.3.8.1	<i>Augmentation de capital</i> . . . . .	34
3.3.8.2	<i>Réduction de capital</i> . . . . .	34
3.4	POLITIQUE DE DISTRIBUTION . . . . .	34
	CHAPITRE IV RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE . . . . .	35
4.1	NANTISSEMENT D'ACTIFS DE LA SOCIETE . . . . .	35
4.2	PROCEDURES EN COURS . . . . .	35
4.3	FACTEURS DE RISQUES . . . . .	35
	CHAPITRE V PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTAT DE LA SOCIETE . . . . .	37
	CHAPITRE VI GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE . . . . .	38
6.1	COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE . . . . .	38
6.1.1	Composition des organes d'administration et de direction . . . . .	38
6.1.1.1	<i>Composition du Conseil d'administration</i> . . . . .	38
6.1.1.2	<i>Principaux dirigeants</i> . . . . .	38
6.1.2	Composition des organes de surveillance . . . . .	39
6.1.2.1	<i>Comité des comptes</i> . . . . .	39
6.1.2.2	<i>Comité des rémunérations</i> . . . . .	39
	CHAPITRE VII RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR DE L'EMETTEUR . . . . .	40
7.1	EVOLUTION RECENTE . . . . .	40
7.2	PERSPECTIVES D'AVENIR . . . . .	40
	ERRATUM . . . . .	42

## CHAPITRE I

### **RESPONSABLE DU DOCUMENT – RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES**

---

#### **1.1 GROUPE NEXITY**

##### **1.1.1 Responsable du document**

Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur Général de Nexity.

##### **1.1.2 Attestation du responsable du document**

*« A notre connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de Nexity, ainsi que sur les droits attachés aux instruments financiers offerts ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

Le Président-Directeur Général  
Alain Dinin

##### **1.1.3 Responsables du contrôle des comptes**

###### ***1.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires***

- RSM Salustro Reydel  
8, avenue Delcassé, 75008 Paris  
Société représentée par Messieurs Philippe Mathis et Bernard Cattenoz  
Désignée par l'assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.
- Conseil Audit & Synthèse  
21, rue d'Artois, 75008 Paris  
Société représentée par Monsieur Jean-François Nadaud  
Désignée par l'assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

###### ***1.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants***

- Monsieur Henri Baetz  
8, avenue Delcassé, 75008 Paris  
Désigné par l'assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.
- Monsieur Yves Canac  
21, rue d'Artois, 75008 Paris  
Désigné par l'assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### **1.1.4 Attestation des commissaires aux comptes**

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Nexity et en application du règlement COB n° 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans la présente note d'opération établie à l'occasion de l'admission au Premier Marché d'Euronext Paris S.A. des actions constituant le capital de Nexity et d'actions nouvelles à émettre, dans le cadre d'une offre à prix ouvert, d'un placement global et d'une offre réservée aux salariés.

Cette note d'opération incorpore par référence le document de base de la société Nexity enregistré auprès de l'AMF le 6 septembre 2004 sous le n° I.04-168. Ce document de base a fait l'objet d'un avis de notre part en date du 6 septembre 2004 dans lequel nous concluons que, sur la base des diligences effectuées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans le document de base établi à l'occasion de l'opération envisagée.

Cette note d'opération a été établie sous la responsabilité de Monsieur Alain Dinin, Président du conseil d'administration de la société Nexity. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'elle contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, et à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans la note d'opération, afin d'identifier, le cas échéant, les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Les données prospectives présentées correspondent à des objectifs des dirigeants, et non à des données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré.

Les comptes annuels et consolidés de Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 arrêtés par le directoire, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Les comptes consolidés intermédiaires établis sous la responsabilité du directoire et couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 30 juin 2004 ont fait l'objet d'un examen limité par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France et ont été attestés sans réserve avec une observation sur le caractère pro forma des chiffres comparatifs 2003.

Les comptes consolidés pro forma du nouveau groupe Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 (sur 12 mois) ainsi que ceux de l'ancien groupe Nexity Topco pour les exercices clos les 31 décembre 2001 et 2002 (sur 12 mois) arrêtés par le directoire, ont fait l'objet d'un examen par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France et d'une attestation sans réserve ni observation.

S'agissant des comptes consolidés pro forma contenus dans le présent document de base, nous rappelons que ces comptes ont vocation à traduire l'effet sur des informations comptables et financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans la présente note d'opération établie à l'occasion de l'admission au Premier Marché d'Euronext Paris S.A. des actions constituant le capital de Nexity et d'actions nouvelles à émettre, dans le cadre d'une offre à prix ouvert, d'un placement global et d'une offre réservée aux salariés.

Paris, le 8 octobre 2004

**Conseil Audit & Synthèse**

Jean-François Nadaud

**RSM Salustro Reydel**

Philippe Mathis

Bernard Cattenoz

La présente note d'opération incorpore par référence le document de base de la société Nexity, enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 septembre 2004 et qui a obtenu le numéro I.04-168 lequel inclut :

- le rapport général sur les comptes annuels et le rapport sur les comptes consolidés au 31 décembre 2003 des commissaires aux comptes (respectivement en pages 222 à 223 et 208 à 209) comportant la justification des appréciations, en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce,
- le rapport d'examen limité sur les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2004 en page 301,
- le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pro forma du nouveau groupe Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 ainsi que ceux de l'ancien groupe Nexity Topco pour les exercices clos les 31 décembre 2001 et 2002 (pages 166 à 167).

#### **1.1.5 Responsables de l'information**

Monsieur Jean-Eric Vimont

Monsieur Marc Mozzi

Téléphone : 01.44.70.23.00

Adresse : Nexity, 8, rue du Général Foy, 75008 Paris

[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

## CHAPITRE II

### EMISSION ET ADMISSION D' ACTIONS AU PREMIER MARCHE D'EURONEXT PARIS S.A.

---

*Les termes commençant par une majuscule utilisés dans le présent chapitre et qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est donné dans le Document de Base.*

#### 2.1 RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ADMISSION

##### 2.1.1 Renseignements généraux relatifs aux actions

- |  |  |
|--|--|
| Nature des instruments financiers dont l'admission est demandée :  | <ul style="list-style-type: none"><li>• La totalité des 25.977.920 actions existantes d'une valeur nominale de 5 euros chacune, toutes de même catégorie, composant le capital de la société Nexity (la « <b>Société</b> » ou « <b>Nexity</b> ») à la date de la présente note d'opération,</li><li>• un nombre maximal de 3.438.395 actions nouvelles (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») d'une valeur nominale de 5 euros chacune, toutes de même catégorie et immédiatement assimilables aux actions existantes, devant être émises dans le cadre de l'augmentation de capital devant être réalisée par la Société concomitamment à l'introduction en bourse de ses actions, et</li><li>• un nombre maximal de 194.834 actions nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune, à provenir d'une augmentation de capital réservée aux salariés (les « <b>Actions Réservées aux Salariés</b> »).</li></ul> |
| Forme :  | Nominative ou au porteur, au choix des actionnaires, à compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A.   |
| Date de jouissance :   | 1 <sup>er</sup> janvier 2004, tant pour les actions existantes que pour les actions nouvelles.   |
| Nombre d'actions mises à la disposition du marché dans le cadre du Placement :   | Le nombre d'actions mises à la disposition du marché dans le cadre du Placement se décompose de la façon suivante :  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre initial d'actions existantes mises à la disposition du marché par les Actionnaires Cédants Initiaux (tel que ce terme est défini ci-après) dans le cadre du Placement :</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 11.854.584 actions existantes de la Société (les « <b>Actions Existantes</b> ») et avec les Actions Nouvelles les (« <b>Actions Offertes</b> »), toutes de même catégorie, représentant environ 39,54 % du nombre total d'actions et de droits de vote de la Société, après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles, émission du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la fusion-absorption de la société Terre Neuve par la Société et annulation des actions de la Société détenues par Terre Neuve décrites au paragraphe 3.3 de la présente note d'opération (la « <b>Fusion</b> »), sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix (voir paragraphes 2.1.2.2 et 3.3.8.3 ci-dessous).</li></ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'Actions Nouvelles émises par la Société dans le cadre du Placement :</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 3.438.395 Actions Nouvelles, toutes de même catégorie, représentant environ 11,47 % du nombre total d'actions et de droits de vote de la Société après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles, émission du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la Fusion, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix (voir paragraphes 2.1.2.2 et 3.3.8.3 ci-dessous).</li></ul>   |
- La répartition des actions entre l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global ainsi que le Prix de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global seront portés à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse et d'un avis publié par Euronext Paris S.A. qui devraient être publiés le 21 octobre 2004.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre maximal d'actions mises à la disposition du marché par les Actionnaires Cédants dans le cadre du Placement :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre initial d'Actions Existantes de la Société cédées dans le cadre du Placement et mises à la disposition du marché pourra être augmenté d'un nombre maximal de 2.159.579 actions en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation et sera dans ce cas porté à 14.014.163 actions.</li> </ul>
Date prévue pour les premières négociations :	La date des premières négociations des actions de la Société sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A. devrait être le 22 octobre 2004.
Désignation de la Société sur le Premier Marché :	Nexity
Code ISIN :	<b>FR 0010112524</b>
Code commun Clearstream Banking / Euroclear :	20333022
Code NAF	741 J
Mnémonique	NXI

La Société a demandé l'admission de la totalité des actions constituant son capital à la date de la présente note d'opération et de la totalité des actions devant être émises ou susceptibles d'être émises dans le cadre de l'Offre aux opérations d'Euroclear France S.A., en qualité de dépositaire central, et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France S.A., d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking S.A. (Luxembourg).

## 2.1.2 Modalités de diffusion des actions et fixation de leur prix

### 2.1.2.1 Diffusion des actions

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion d'actions Nexity dans le public se réalise dans le cadre d'une offre d'actions nouvelles et existantes (l'« **Offre** ») comprenant :

- la cession d'Actions Existantes et l'émission d'Actions Nouvelles (le « **Placement** ») dans le cadre :
  - d'une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ouvert (l'« **Offre à Prix Ouvert** ») ;
  - d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « **Placement Global** »), comportant :
    - un placement public en France ; et
    - un placement privé international dans certains pays, y compris un placement privé aux Etats-Unis d'Amérique en application de la règle 144A du *Securities Act* de 1933 tel que modifié.
- une émission d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital réservée aux salariés du groupe (l'« **Offre Réservée aux Salariés** ») réalisée concomitamment au Placement.

Il est précisé que la diffusion des actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II des règles de marché d'Euronext Paris S.A (« **Règles de Marché de la Bourse de Paris** »).

### 2.1.2.2 Modalités de fixation du prix des actions

#### 2.1.2.2.1 Actions objet du Placement

Le prix des actions dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert sera égal au prix des actions dans le cadre du Placement Global et sera arrêté en même temps que celui-ci (le « **Prix du Placement** »).

Le Prix du Placement résultera de la confrontation de l'offre des actions et des demandes émises par les investisseurs dans le cadre du Placement Global selon la technique dite de « construction du livre d'ordres » telle que développée par les usages professionnels.

Cette confrontation sera effectuée, notamment, sur la base des critères de marché suivants :

- capacité des investisseurs retenus à assurer un développement ordonné du marché secondaire,
- quantité demandée, et
- sensibilité au prix des demandes exprimées par ces investisseurs.

Le Prix du Placement pourrait se situer dans une fourchette indicative comprise entre 17,45 euros et 20,25 euros par action, fourchette qui pourra être modifiée à tout moment jusques et y compris le jour prévu pour la fixation du Prix du Placement. Cette information est donnée à titre strictement indicatif et ne préjuge pas du Prix du Placement qui pourra être fixé en dehors de cette fourchette.

En cas de modification de la fourchette de prix susvisée, la nouvelle fourchette de prix sera portée à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse publié dans au moins deux journaux financiers de diffusion nationale et d'un avis publié par Euronext Paris S.A.

En cas de fixation du Prix du Placement en dehors de la fourchette indicative de prix, initiale ou, le cas échéant, modifiée, ce prix sera porté à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse publié dans au moins deux journaux financiers de diffusion nationale et d'un avis publié par Euronext Paris S.A.

En cas de modification de la fourchette de prix comme en cas de fixation du Prix du Placement en dehors de la fourchette indicative de prix, la clôture de l'Offre à Prix Ouvert sera, le cas échéant, reportée de telle sorte que les donneurs d'ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert disposeront en tout état de cause d'au moins deux jours de bourse complets à compter de la publication de celui des communiqués visés ci-dessus qui sera publié pour, s'ils le souhaitent, révoquer avant la clôture de l'Offre à Prix Ouvert les ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert avant cette publication auprès des établissements qui auront reçu ces ordres. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert. Celle-ci sera mentionnée dans le communiqué de presse visé ci-dessus.

#### 2.1.2.2 Offre Réservée aux Salariés

Le prix unitaire de souscription des Actions Réservées aux Salariés (le « **Prix de Souscription** ») sera égal au Prix du Placement, diminué d'une décote de 20 % et arrondi au cent supérieur.

#### 2.1.2.3 Eléments d'appréciation du Prix du Placement

La Société n'a pas communiqué aux analystes d'informations prévisionnelles. Elle leur a toutefois communiqué certains objectifs qui figurent au paragraphe 7.2 de la présente note d'opération.

#### Méthode de comparaisons boursières

L'échantillon suivant rassemble des sociétés cotées européennes dont le métier est proche de celui de Nexity : Kaufman & Broad (France), Amstelland NV (Pays-Bas) et Wilson Bowden Plc (Royaume-Uni). Ces trois sociétés font partie d'un secteur boursier européen élargi composé notamment des sociétés suivantes :

Royaume-Uni : Barratt, Bellway, Berkeley, Bovis, Crest Nicholson, Helical Bar, Persimmon, Redrow, Woodrow, Westbury, Wilson Bowden et Wimpey.

Pays-Bas : Heijmans.

Espagne : Fadesa et Urbis.

Suède : JM.

Les principaux agrégats des trois sociétés Kaufman & Broad, Amstelland et Wilson Bowden sont les suivants :

	Chiffre d'affaires 2003	Marge de résultat d'exploitation	Marge de RNPG* avant amortissement des écarts d'acquisition	Capitalisation boursière au 7 octobre 2004 (en m€)
Amstelland	1.133,0 m€	10,7 %	7,6 %	580
Kaufman & Broad	788,2 m€	9,2 %	5,3 %	362
Wilson Bowden	1.165,8 m£	20,5 %	13,5 %	991
Nexity	1.304,4 m€	10,3 %	5,0 %	—

Données extraites des rapports annuels 2003 d'Amstelland, Kaufman & Broad et Wilson Bowden. Capitalisation boursière au 7 octobre 2004

\* RNPG : résultat net part du Groupe

Le marché britannique se distingue du marché français notamment par le fait que les sociétés acquièrent les terrains sans conditions d'obtention du permis de construire et en assurent le portage financier sur une durée longue. De ce fait, les marges opérationnelles sont plus élevées en période de hausse des prix de l'immobilier. Par ailleurs, les résultats d'exploitation de Nexity et de Kaufman & Broad incluent les frais financiers liés aux programmes, contrairement aux sociétés britanniques.

Les méthodes de multiples de résultat d'exploitation et de résultat net part du groupe avant amortissement des écarts d'acquisition sont privilégiées par les analystes au sein du secteur.

Les multiples de résultat d'exploitation sont calculés comme le rapport entre la valeur d'entreprise (fondée sur la capitalisation boursière au 7 octobre 2004) des sociétés de l'échantillon et les prévisions de résultat d'exploitation.

Les multiples de résultat net part du groupe avant amortissement des écarts d'acquisition sont calculés comme le rapport entre la capitalisation boursière des sociétés de l'échantillon et les prévisions de résultat net part du groupe avant amortissement des écarts d'acquisition.

Les prévisions de résultat d'exploitation et de résultat net part du groupe avant amortissement des écarts d'acquisition sont issues du consensus I/B/E/S Bloomberg, établi à partir des moyennes des estimations.

	<u>Valeur d'entreprise/REAA 2004<sup>e</sup></u>	<u>Valeur d'entreprise/REAA 2005<sup>e</sup></u>	<u>Capitalisation boursière/RNPG 2004<sup>e</sup></u>	<u>Capitalisation boursière/RNPG 2005<sup>e</sup></u>
Amstelland	8,4x	8,3x	8,6x	7,2x
Kaufman & Broad	5,6x	5,0x	8,1x	7,0x
Wilson Bowden	4,5x	4,2x	5,4x	5,2x
Moyenne	6,2x	5,8x	7,4x	6,5x

Capitalisations boursières et estimations connues au 7 octobre 2004

#### DCF

Bien que la méthode dite des « *Discounted Cash Flow* » (DCF) soit également adaptée au Groupe Nexity en raison de la visibilité de l'activité et permette, quand elle est appliquée, d'arrêter des hypothèses de valorisation cohérentes avec la fourchette indicative de prix retenue, la Société n'a pas communiqué d'éléments prévisionnels permettant de fournir une valorisation chiffrée selon cette méthode.

Par ailleurs, le tableau suivant présente les capitaux propres, le résultat net et la marge brute d'autofinancement pro forma au 31 décembre 2003 :

	<u>Montant total</u> (en millions d'euros)	<u>Montant par action*</u> (en euros)	<u>Point médian de la fourchette de Prix du Placement (18,85 euros)/ Montant par action</u>
Capitaux propres part du Groupe	147,0	5,66	3,33
Résultat net part du Groupe	47,0	1,81	10,41
Marge brute d'autofinancement	77,5	2,98	6,33

\* Sur la base de 25.977.920 actions, au 31 décembre 2003.



#### 2.1.2.4 Evolution de la répartition du capital avant et après l'Offre

Si toutes les opérations décrites dans la présente note d'opération sont effectivement réalisées, la répartition du capital social de la Société devrait être modifiée comme suit :

##### Répartition du capital immédiatement avant l'Offre

<u>Actionnaires (au 8 octobre 2004)</u>	<u>Nombre et catégorie d'actions**</u>	<u>Pourcentage du capital</u>	<u>Nombre de droits de vote</u>	<u>Pourcentage des droits de vote</u>
Dirigeants Actuels*	3.361.920	12,94 %	3.361.920	12,94 %
Terre Neuve	716.170	2,76 %	716.170	2,76 %
Anciens Dirigeants*	1.682.314	6,48 %	1.682.314	6,48 %
François 1 <sup>er</sup> FCPR	4.042.588	15,56 %	4.042.588	15,56 %
LBO France FCPR	1.620.354	6,24 %	1.620.354	6,24 %
LTI FCPR	1.084.252	4,17 %	1.084.252	4,17 %
YARPA BVBA	594.698	2,29 %	594.698	2,29 %
CDC Entreprises FCPR	7.129.098	27,44 %	7.129.098	27,44 %
N.I.P. (Lux) Sàrl	5.746.526	22,12 %	5.746.526	22,12 %
<b>Total</b>	<b>25.977.920</b>	<b>100 %</b>	<b>25.977.920</b>	<b>100 %</b>

\* Tels que définis au paragraphe 3.3.2.2 du Document de Base.

\*\* Toutes les actions sont de même catégorie.

*Répartition du capital immédiatement après l'Offre (après réalisation de la cession des Actions Existantes, émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles, émission du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la Fusion ; étant entendu que la répartition du capital décrite ci-dessous est indicative et a été calculée sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix (voir paragraphes 2.1.2.2 et 3.3.8.3)) :*

##### En l'absence d'exercice de l'Option de Sur-allocation

<u>Actionnaires</u>	<u>Nombre et catégorie d'actions***</u>	<u>Pourcentage du capital</u>	<u>Nombre de droits de vote</u>	<u>Pourcentage des droits de vote</u>
Dirigeants Actuels	3.361.920	11,21 %	3.361.920	11,21 %
Cadres supérieurs*	1.083.855	3,62 %	1.083.855	3,62 %
Anciens Dirigeants	1.121.543	3,74 %	1.121.543	3,74 %
François 1 <sup>er</sup> FCPR	1.784.337	5,95 %	1.784.337	5,95 %
LBO France FCPR	715.200	2,39 %	715.200	2,39 %
LTI FCPR	478.572	1,59 %	478.572	1,59 %
YARPA BVBA	262.491	0,88 %	262.491	0,88 %
CDC Entreprises FCPR	3.146.675	10,50 %	3.146.675	10,50 %
N.I.P. (Lux) Sàrl	2.536.429	8,46 %	2.536.429	8,46 %
Salariés**	1.090.620	3,64 %	1.090.620	3,64 %
Public	14.397.193	48,02 %	14.397.193	48,02 %
<b>Total</b>	<b>29.978.834</b>	<b>100 %</b>	<b>29.978.834</b>	<b>100 %</b>

\* Cadres supérieurs du Groupe, anciens associés de Terre Neuve, devenus actionnaires de la Société postérieurement à la réalisation de la Fusion.

\*\* Correspondant aux salariés détenant leurs actions Nexity au travers des FCPE Nexity Actionariat et FCPE Nexity Actions.

\*\*\* Toutes les actions sont de même catégorie.

## Après exercice intégral de l'Option de Sur-allocation

<u>Actionnaires</u>	<u>Nombre et catégorie d'actions***</u>	<u>Pourcentage du capital</u>	<u>Nombre de droits de vote</u>	<u>Pourcentage des droits de vote</u>
Dirigeants Actuels	3.075.387	10,26 %	3.075.387	10,26 %
Cadres supérieurs*	1.083.855	3,62 %	1.083.855	3,62 %
Anciens Dirigeants	1.002.767	3,34 %	1.002.767	3,34 %
François 1 <sup>er</sup> FCPR	1.433.562	4,78 %	1.433.562	4,78 %
LBO France FCPR	574.602	1,92 %	574.602	1,92 %
LTI FCPR	384.492	1,28 %	384.492	1,28 %
YARPA BVBA	210.889	0,70 %	210.889	0,70 %
CDC Entreprises FCPR	2.528.084	8,43 %	2.528.084	8,43 %
N.I.P. (Lux) Sàrl	2.037.805	6,80 %	2.037.805	6,80 %
Salariés**	1.090.620	3,64 %	1.090.620	3,64 %
Public	<u>16.556.772</u>	<u>55,23 %</u>	<u>16.556.772</u>	<u>55,23 %</u>
<b>Total</b>	<u>29.978.834</u>	<u>100 %</u>	<u>29.978.834</u>	<u>100 %</u>

\* Cadres supérieurs du Groupe, anciens associés de Terre Neuve, devenus actionnaires de la Société postérieurement à la réalisation de la Fusion.

\*\* Correspondant aux salariés détenant leurs actions Nexity au travers des FCPE Nexity Actionnariat et FCPE Nexity Actions.

\*\*\* Toutes les actions sont de même catégorie.

### 2.1.2.5 Nom des Actionnaires Cédants

François 1<sup>er</sup> FCPR, LBO France FCPR, LTI FCPR, YARPA BVBA, CDC Entreprises FCPR, N.I.P. (Lux) et MM. Stéphane Richard et Jean-Louis Charon (les « **Actionnaires Cédants Initiaux** ») et, en cas d'exercice de l'Option de Sur-allocation, les Dirigeants Actuels tels que définis au paragraphe 3.3.2.2 du Document de Base (les « **Dirigeants Actuels** », et, collectivement avec les Actionnaires Cédants Initiaux, les « **Actionnaires Cédants** »).

### 2.1.3 Service des titres et service financier

Le service des titres et le service financier seront assurés par Crédit Agricole Investor Services — Corporate Trust.

### 2.1.4 Etablissements financiers introducteurs

Les établissements financiers en charge de l'opération sont ABN AMRO Rothschild, 40, rue de Courcelles, 75008 Paris et CALYON, 9, quai du Président Paul Doumer, 92400 Courbevoie.

### 2.1.5 Renseignements concernant les actions existantes émises depuis moins de 12 mois

Pour une description des dernières opérations sur le capital de la Société, se reporter au paragraphe 3.2 de la présente note d'opération.

## 2.2 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION

### 2.2.1 Modalités du Placement (Offre à Prix Ouvert et Placement Global)

Les Actionnaires Cédants Initiaux ont décidé de procéder à la cession d'un nombre initial de 11.854.584 actions existantes de la Société, les Actions Existantes, représentant environ 39,54 % du nombre total d'actions et de droits de vote de la Société après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles, émission du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la Fusion, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix (voir paragraphes 2.1.2.2 et 3.3.8.3).

Il est par ailleurs prévu que la Société réalise une augmentation de son capital d'un montant total d'environ 60 millions d'euros par émission d'un nombre maximal de 3.438.395 Actions Nouvelles, représentant environ 11,47 % du nombre total d'actions et de droits de vote de la Société après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles, émission du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la Fusion, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix (voir paragraphes 2.1.2.2 et 3.3.8.3).

Il est envisagé d'affecter 1.529.298 actions à l'Offre à Prix Ouvert, soit 10 % du nombre total d'actions cédées dans le cadre du Placement, et 13.763.681 actions au Placement Global, soit 90 % du nombre total d'actions cédées dans le cadre du Placement, avant exercice de l'Option de Sur-allocation (telle que définie ci-dessous), étant entendu que :

- le nombre définitif d'actions cédées ou émises dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert d'une part, et dans le cadre du Placement Global d'autre part, est susceptible dans chaque cas, d'ajustement à la hausse ou à la baisse en fonction de la nature de la demande, et
- si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert sera au moins égal à 10 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre du Placement, avant exercice éventuel de l'Option de Sur-allocation. Le nombre définitif d'actions affectées à l'Offre à Prix Ouvert d'une part et au Placement Global d'autre part sera arrêté notamment dans le respect des principes édictés à l'article 7 de la décision n° 2000-01 du Conseil des marchés financiers.

Les Actionnaires Cédants ont consenti aux Chefs de File Teneurs de Livre Associés une promesse de vente d'actions aux termes de laquelle les Chefs de File Teneurs de Livre Associés disposeront d'une option leur permettant d'acquérir un nombre maximal de 2.159.579 actions au Prix du Placement (l'« **Option de Sur-allocation** »). L'exercice de l'Option de Sur-allocation, qui sera possible à tout moment jusqu'au 22 novembre 2004 et sous réserve des stipulations applicables en cas de fixation d'une nouvelle fourchette indicative visée au paragraphe 2.1.2.2 « Modalités de fixation du prix des actions » ci-dessus, permettra aux Chefs de File Teneurs de Livre Associés d'acquérir, le cas échéant, auprès des Actionnaires Cédants, un nombre maximal de 2.159.579 actions supplémentaires, soit 15 % du nombre total d'Actions Offertes diminué du nombre d'Actions Offertes acquises par le FCPE Nexity Actionnariat dans le cadre de la tranche qui lui est réservée décrite au paragraphe 2.2.7(d) ci-dessous.

L'Option de Sur-allocation ne pourra être exercée qu'afin de permettre aux Chefs de File Teneurs de Livre Associés de couvrir des positions à découvert éventuellement prises lors de l'allocation des actions objet du Placement ou dans le cadre de la stabilisation.

En tout état de cause, la répartition des actions entre l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global ainsi que le Prix du Placement seront portés à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de presse et d'un avis publié par Euronext Paris S.A.

Les Banques Garantes pourront, dans le respect de la législation et de la réglementation applicables, effectuer des interventions pour compte propre sur le marché des actions notamment aux fins de couverture. Par ailleurs, aux termes du contrat de garantie, ABN AMRO Rothschild (ou tout établissement agissant pour son compte) pourra éventuellement, pour le compte des Banques Garantes, et dans le respect de la législation et de la réglementation applicables, intervenir aux fins de stabilisation du marché de l'action.

Ces interventions sont susceptibles de stabiliser le cours des actions de la Société. De telles interventions, si elles sont mises en œuvre, peuvent être interrompues à tout moment. Elles peuvent être effectuées sur Euronext Paris ou de toute autre manière, dans le cadre de la législation et de la réglementation applicables.

### **2.2.2 Renseignements relatifs à l'émission des Actions Nouvelles**

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société qui s'est réunie le 28 septembre 2004 a, dans sa cinquième résolution, délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par appel public à l'épargne d'un montant nominal maximum de 32,5 millions d'euros et de décider les modalités de l'augmentation de capital, notamment les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, le montant global de l'augmentation de capital et le prix d'émission des actions. Cette délégation a été accordée pour une durée de 26 mois à compter du 28 septembre 2004.

La cinquième résolution susvisée autorisant le Conseil d'administration à augmenter le capital par appel public à l'épargne moins de deux ans après la constitution de la Société, le vote de cette résolution a donné lieu, conformément aux dispositions de l'article L. 225-131 du Code de commerce, à l'établissement préalable et au dépôt au greffe d'un rapport des commissaires aux apports en date du 20 septembre 2004 portant sur la vérification de l'actif et du passif de la Société et des avantages particuliers consentis. Aux termes de ce rapport, les commissaires ont conclu qu'ils n'avaient pas d'observation à formuler sur l'actif et le passif de la Société, déterminés conformément aux règles et aux principes comptables français et sur les avantages particuliers consentis. Les avantages particuliers susvisés ont été supprimés par l'assemblée générale du 28 septembre 2004.

Le Conseil d'administration de la Société a, le 8 octobre 2004, approuvé le principe d'une augmentation de capital d'un montant maximum de 3.438.395 Actions Nouvelles à un prix qui sera égal au Prix du Placement.

### 2.2.3 Calendrier indicatif

Le calendrier indicatif de l'opération est le suivant :

8 octobre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Visa de l'Autorité des marchés financiers (l'« <b>AMF</b> ») sur le prospectus</li></ul>
11 octobre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diffusion par Euronext Paris S.A. de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert</li><li>• Ouverture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global</li></ul>
14 octobre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ouverture de la période de souscription pour l'Offre Réservée aux Salariés</li></ul>
20 octobre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Clôture de l'Offre à Prix Ouvert (17 heures 30)</li></ul>
21 octobre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Clôture du Placement Global (sauf clôture anticipée) (11 heures)</li><li>• Centralisation par Euronext Paris S.A. de l'Offre à Prix Ouvert</li><li>• Détermination du nombre d'actions de la Société souscrit dans le Placement Global par le FCPE Nexity Actionnariat selon formule avec taux de service de 100 %</li><li>• Détermination du Prix de Souscription des Actions Réservées aux Salariés</li><li>• Diffusion d'un communiqué de presse sur les conditions financières et publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert</li><li>• Première cotation des actions de Nexity (y compris les Actions Nouvelles)</li></ul>
22 octobre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allocations des actions objet du Placement</li><li>• Publication dans la presse de l'avis financier sur les conditions financières et publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert</li><li>• Début des négociations des actions (y compris les Actions Nouvelles) sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A.</li></ul>
26 octobre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Règlement-livraison des actions offertes dans le cadre du Placement</li><li>• Clôture de la période de souscription à l'Offre Réservée aux Salariés (minuit)</li></ul>
12 novembre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réunion des assemblées générales des actionnaires de la Société et de Terre Neuve devant approuver la Fusion</li></ul>
17 novembre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Admission aux négociations sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A. des actions nouvelles émises dans le cadre de la Fusion</li></ul>
19 novembre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Règlement-livraison des Actions Réservées aux Salariés</li></ul>
22 novembre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Date limite d'exercice de l'Option de Sur-allocation</li></ul>
24 novembre 2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Admission aux négociations sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A. des Actions Réservées aux Salariés</li></ul>

Les heures indiquées dans la présente note d'opération sont exprimées en heures de Paris. Les « jours de bourse » se réfèrent aux jours où les négociations sont ouvertes sur les marchés réglementés gérés par Euronext Paris S.A.

## **2.2.4 Modalités définitives de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global**

Les modalités définitives de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de presse et d'un avis d'Euronext Paris S.A.

En cas de modification des modalités initialement arrêtées pour le Placement non prévue par la présente note d'opération, un complément au prospectus sera soumis au visa de l'AMF. Il est précisé que les ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global seraient nuls si l'Autorité des marchés financiers n'apposait pas son visa sur ce complément.

## **2.2.5 Caractéristiques communes à l'Offre à Prix Ouvert et au Placement Global**

### ***2.2.5.1 Prix d'acquisition des Actions Existantes et prix de souscription des Actions Nouvelles***

Le prix des actions acquises ou souscrites dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert devra être versé comptant par les donneurs d'ordre à la date prévue pour la publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert, soit le 21 octobre 2004.

### ***2.2.5.2 Règlement et livraison – Inscription en compte***

La date prévue pour le règlement aux Actionnaires Cédants Initiaux et à Nexity du produit de la cession des Actions Existantes et du prix de souscription des Actions Nouvelles émises dans le cadre du Placement est le 26 octobre 2004.

Les actions seront inscrites en compte à compter du 26 octobre 2004.

### ***2.2.5.3 Garantie***

ABN AMRO Rothschild, CALYON, SG Corporate & Investment Banking (les « **Banques Garanties** »), la Société et les Actionnaires Cédants doivent conclure un contrat de garantie qui portera sur la totalité des Actions Offertes et constituera une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce pour ce qui concerne les Actions Nouvelles comprises dans le Placement. Le contrat de garantie pourra être résilié dans l'éventualité où surviendraient certains événements de nature à rendre impossible ou à compromettre sérieusement le placement des Actions Offertes. Au cas où le contrat de garantie serait résilié conformément à ses termes, les ordres d'achat et de souscription, l'Offre à Prix Ouvert, le Placement Global et l'Offre Réservée aux Salariés seraient rétroactivement annulés.

### ***2.2.5.4 Objectifs de l'opération***

L'opération a pour objectif de faire évoluer l'actionnariat de la Société en la dotant d'une structure capitalistique et financière stable et solide, lui permettant de conforter sa position de leader français de l'immobilier de logement et d'entreprise. En outre, cette opération permettra au groupe d'accroître sa notoriété et de participer à la consolidation du secteur via des opérations de croissance externe ciblées.

### ***2.2.5.5 Utilisations du produit des augmentations de capital***

La Société envisage d'utiliser une partie du produit net de l'émission des Actions Nouvelles et des Actions Réservées aux Salariés pour rembourser (i) 31 millions d'euros environ au titre du crédit-vendeur consenti par les Actionnaires Financiers et (ii) 5 millions d'euros au titre du solde de l'emprunt bancaire contracté par la Société dans le cadre de la restructuration intervenue en 2003 ; ces deux dettes sont décrites aux paragraphes 3.1.13 et 5.3.4.4 du Document de Base. Le solde du produit net serait utilisé pour le financement des activités de la Société.

### ***2.2.5.6 Evolution des capitaux propres après les augmentations de capital***

Dans l'hypothèse de l'émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles et du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et après réalisation de la Fusion, sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative visée au paragraphe 2.1.2.2 ci-dessus, soit 4.000.914 actions nouvelles, le montant des capitaux propres part du groupe s'élèverait, juste après la réalisation de la Fusion, à 240,2 millions d'euros, soit 8,01 euros par action, sur la base du montant des capitaux propres du groupe Nexity au 30 juin 2004 et sans tenir compte des actions à provenir de la levée des options de souscription qui ne sont pas exerçables pendant cette période (voir paragraphes 3.2.4 et 6.4.2 du Document de Base).

## **2.2.6 Caractéristiques principales de l'Offre à Prix Ouvert**

Le nombre d'actions affectées à l'Offre à Prix Ouvert sera déterminé conformément aux modalités décrites au paragraphe 2.2.1.

### **2.2.6.1 Durée de l'Offre à Prix Ouvert**

L'Offre à Prix Ouvert débutera le 11 octobre 2004 et prendra fin le 20 octobre 2004 à 17 heures 30 (heure de Paris).

La date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert pourra être avancée ou prorogée sous réserve de la publication d'un avis par Euronext Paris S.A. et de la publication par la Société d'un communiqué de presse annonçant cette modification dans au moins deux journaux financiers de diffusion nationale, au plus tard la veille de la nouvelle date de clôture ou de la date de clôture initialement prévue, selon le cas. En cas de prorogation de la date de clôture, les donneurs d'ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert pourront, s'ils le souhaitent, révoquer avant la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert les ordres émis avant la publication de ce communiqué auprès des établissements qui auront reçu ces ordres. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert.

### **2.2.6.2 Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert**

Les personnes physiques, les investisseurs personnes morales et les fonds communs de placement sont habilités à émettre des ordres en réponse à l'Offre à Prix Ouvert.

Les personnes ne disposant pas en France d'un compte permettant l'acquisition d'actions de la Société dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert devront à cette fin ouvrir un tel compte chez un intermédiaire habilité lors de la passation de leurs ordres.

### **2.2.6.3 Ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'Offre à Prix Ouvert**

En application de l'article P.1.2.16 des Règles de Marché de la Bourse de Paris, les ordres d'achat émis en réponse à l'Offre à Prix Ouvert sont répartis en deux catégories d'ordres, les ordres A1 et les ordres A2.

Ces ordres devront être exprimés en nombre d'actions demandées. Ils devront être exprimés sans limitation de prix et seront réputés stipulés au Prix du Placement.

#### **Ordres A1**

Les ordres A1 sont limités à un maximum de 100 actions. Aucun nombre d'actions minimum n'est exigé. Les investisseurs qui souhaiteraient acheter plus de 100 actions devront limiter leur demande au titre d'un ordre A1 à 100 actions et demander à acheter l'excédent au titre d'un ordre A2. Les ordres A1 bénéficieront d'un taux de service privilégié par rapport aux ordres A2 dans le cas où le nombre d'actions demandées dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert serait supérieur au nombre d'actions offertes dans ce cadre, selon les modalités prévues à la section (e) du présent paragraphe 2.2.6. Une même personne n'aura le droit d'émettre qu'un seul ordre A1. Un ordre A1 ne pourra être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra être confié à un seul intermédiaire. S'agissant d'un compte comportant plusieurs titulaires, il ne peut être émis au maximum qu'un nombre d'ordres égal au nombre de titulaires de ce compte.

#### **Ordres A2**

Une même personne ne peut émettre qu'un seul ordre A2. Si une personne a déjà passé un ordre A1, ses ordres A1 et A2 ne pourront être confiés qu'à un seul intermédiaire. Un même donneur d'ordre ne peut émettre d'ordre portant sur un nombre d'actions supérieur à 20 % du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert. Cet ordre A2 pourra être servi avec réduction, suivant les modalités prévues à la section (e) du présent paragraphe 2.2.6.

### **2.2.6.4 Réception, transmission et irrévocabilité des ordres émis en réponse à l'Offre à Prix Ouvert**

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert devront être passés par écrit auprès de tout intermédiaire habilité à la réception et à la transmission d'ordres pour le compte d'investisseurs.

Les ordres reçus pendant la période d'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert sont irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des dispositions applicables en cas de fixation d'une nouvelle fourchette indicative de prix

ou en cas de fixation du Prix du Placement en dehors de la fourchette indicative de prix visée ci-dessus (voir les paragraphes 2.1.2.2 et 2.2.4).

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert devront être reçus par les intermédiaires habilités pendant la période d'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert, soit au plus tard le 20 octobre 2004 à 17 heures 30.

Les intermédiaires habilités en assureront, conformément aux modalités prévues dans l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert publié par Euronext Paris S.A., la transmission à Euronext Paris S.A. aux fins de centralisation.

En rémunération de leur intervention, il sera alloué à chaque intermédiaire ayant transmis des ordres d'achat dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert une commission variable de 1,8 % HT du montant alloué.

#### ***2.2.6.5 Résultat de l'Offre à Prix Ouvert***

Le résultat de l'Offre à Prix Ouvert fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris S.A. et d'un communiqué de presse qui préciseront les réductions éventuellement appliquées aux ordres A1 et A2 émis.

Dans le cas où le nombre d'actions demandées dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert serait supérieur au nombre total d'actions offertes dans ce cadre, les ordres A1 et les ordres A2 pourront chacun faire l'objet d'une réduction effectuée de manière proportionnelle au sein de chaque catégorie d'ordres, étant précisé que les ordres A1 bénéficieront d'un taux de service privilégié par rapport aux ordres A2.

Au cas où l'application des taux de réduction éventuels n'aboutirait pas à l'attribution d'un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi par les intermédiaires conformément aux usages professionnels.

### **2.2.7 Caractéristiques principales du Placement Global**

Le nombre d'actions affectées au Placement Global sera déterminé conformément aux modalités décrites au paragraphe 2.2.1.

#### ***2.2.7.1 Durée du Placement Global***

Le Placement Global débutera le 11 octobre 2004 et prendra fin le 21 octobre 2004 à 11 heures (heure de Paris). En cas de prorogation de la date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement.

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis.

#### ***2.2.7.2 Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global***

Le Placement Global sera effectué en France auprès d'investisseurs personnes morales et de fonds communs de placement et auprès d'investisseurs institutionnels à l'étranger, notamment aux Etats-Unis conformément à la règle 144A du Securities Act de 1933 tel que modifié.

#### ***2.2.7.3 Ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global***

A l'exception de l'ordre passé par le FCPE Nexity Actionnariat dans le cadre de la tranche qui lui est réservée décrite au paragraphe (d) ci-dessous, les ordres seront exprimés en nombre d'actions ou en montant demandés. Ils pourront comprendre des conditions relatives au prix. Pour les ordres comportant un prix unitaire par action, seuls les ordres émis à un prix par action supérieur ou égal au prix de vente, exprimé en euros, qui sera fixé dans le cadre du Placement Global dans les conditions indiquées au paragraphe 2.1.2.2, seront pris en compte dans la procédure d'allocation.

A l'exception de l'ordre passé par le FCPE Nexity Actionnariat dans le cadre de la tranche qui lui est réservée (voir paragraphe (d) ci-après), les ordres pourront faire l'objet d'une réduction totale ou partielle.

#### ***2.2.7.4 Tranche du Placement Global réservée au FCPE Nexity Actionnariat***

Une tranche du Placement Global sera réservée au fonds commun de placement d'entreprise dédié au plan d'épargne groupe du groupe Nexity, le FCPE Nexity Actionnariat, pour lui permettre d'investir le produit de la vente à la Société de ses actions Nexity Initiale et ses avoirs monétaires en actions de la Société. La vente par le FCPE Nexity Actionnariat de ses actions Nexity Initiale à la Société au prix issu de la formule décrite ci-dessous et le remploi du produit de cette vente et des liquidités existantes du FCPE Nexity Actionnariat en actions de la

Société ont été autorisés par le conseil de surveillance du FCPE Nexity Actionnariat lors de sa réunion en date du 10 septembre 2004. L'ordre qui sera passé par le FCPE Nexity Actionnariat sera égal au nombre maximal d'actions réservées au FCPE Nexity Actionnariat dans le cadre de la tranche.

La taille de la tranche réservée au FCPE Nexity Actionnariat dépendra du prix de vente des actions Nexity Initiale détenues par le FCPE Nexity Actionnariat.

Le prix de vente (*PV*) sera déterminé en fonction notamment du Prix du Placement, par application de la formule suivante :

$$PV = \left( \frac{n}{N^I} \right) * \frac{(N * PP) + E}{y\%}$$

- où :
- « *PV* » est le prix de vente des 37.331 actions de Nexity Initiale, détenues à la date de la présente note d'opération par le FCPE Nexity Actionnariat.
  - « *n* » est le nombre d'actions Nexity Initiale détenues par le FCPE Nexity Actionnariat, soit 37.331 actions.
  - « *N<sup>I</sup>* » est le nombre total d'actions de Nexity Initiale à la date de la présente note d'opération, soit 1.910.145 actions.
  - « *N* » est le nombre total d'actions de la Société à la date de la présente note d'opération, soit 25.977.920 actions.
  - « *PP* » est le Prix de Placement.
  - « *E* » est le montant de l'endettement net de la Société au 30 juin 2004, soit 121.825.348 euros.
  - « *y%* » est la participation de la Société dans le capital de Nexity Initiale, soit 91,96 %.

La formule de prix susvisée a été déclarée pertinente et équitable par un expert indépendant dans un rapport soumis au conseil de surveillance du FCPE Nexity Actionnariat lors de sa réunion en date du 10 septembre 2004.

La taille de la tranche réservée au FCPE Nexity Actionnariat sera égale à la somme du prix de vente « *PV* » ci-dessus et des avoirs monétaires actuellement détenus par le FCPE Nexity Actionnariat (soit à la date de la présente note d'opération un montant de 3.406.552 euros), divisée par le Prix du Placement.

A titre indicatif, sur la base du point bas de la fourchette de prix mentionnée ci-dessus (soit 17,45 euros), le nombre d'Actions Offertes que le FCPE Nexity Actionnariat pourrait acquérir est estimé à environ 895.786 actions de la Société, représentant environ 5,86 % du nombre d'actions mises initialement à la disposition du marché dans le cadre du Placement. Sur la base du point haut de la fourchette de prix mentionnée ci-dessus (soit 20,25 euros), le nombre d'Actions Offertes que le FCPE Nexity Actionnariat pourrait acquérir est estimé à environ 848.274 actions de la Société, représentant environ 5,72 % du nombre d'actions mises initialement à la disposition du marché dans le cadre du Placement.

Le prix des actions ainsi réservées au FCPE Nexity Actionnariat sera le Prix du Placement.

#### ***2.2.7.5 Réception et transmission des ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global***

Les investisseurs, y compris le FCPE Nexity Actionnariat, ou leurs intermédiaires financiers devront transmettre les ordres aux établissements en charge du Placement Global. Les ordres seront reçus par les établissements en charge du Placement Global pendant la durée du Placement Global et au plus tard le 21 octobre 2004, avant 11 heures (heure de Paris) étant rappelé que le Placement Global pourra être clos par anticipation.

Aux fins d'assurer le suivi de la construction du livre d'ordres tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, les établissements en charge du Placement Global communiqueront tous les jours aux Chefs de File Teneurs de Livres Associés, seuls habilités à recevoir ces informations, le nombre d'ordres reçus et leurs conditions de prix et en indiquant, sauf refus de leur part, l'identité des investisseurs ayant émis des ordres supérieurs ou égaux à 150.000 euros et le montant desdits ordres.

Cette information a pour objet de faciliter la fixation du prix des actions offertes et de permettre à la Société, aux Actionnaires Cédants et aux Chefs de File Teneurs de Livres Associés, par une meilleure connaissance de la demande, de procéder à des allocations d'actions de nature à concourir au développement équilibré du marché des actions de la Société après leur première cotation.



### **2.2.7.6 Modalités d'allocation et Résultat du placement global**

Le nombre d'actions offertes dans le cadre du Placement Global pourra, en fonction de la nature de la demande, être ajusté à la hausse ou à la baisse comme indiqué au paragraphe 2.2.1 ci-dessus.

### **2.2.8 Offre Réservee aux Salariés**

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 28 septembre 2004 a, dans sa sixième résolution, délégué au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un montant nominal maximal de quatre millions d'euros, par émission d'actions réservées aux salariés, préretraités ou retraités du groupe constitué par la Société et les entreprises entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société, dès lors que ces salariés, retraités ou préretraités seront adhérents à l'un des plans d'épargne d'entreprise qui seraient mis en place par l'une des sociétés dudit groupe. Cette délégation a été accordée pour une durée de cinq ans à compter du 28 septembre 2004.

Le conseil d'administration de la Société a, le 8 octobre 2004, approuvé le principe d'une augmentation de capital réservée aux salariés des sociétés françaises entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société et adhérentes du Plan d'Epargne Groupe institué par Nexity Initiale, et aux préretraités et retraités résidant en France disposant d'avoirs dans le Plan d'Epargne Groupe, portant sur un nombre maximal de 194.834 actions nouvelles, les Actions Réservees aux Salariés, représentant 0,75 % au maximum du capital existant de la Société. Par ailleurs, la Société envisage de procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés portant au maximum sur 0,75 % du capital existant de la Société d'ici la fin de l'année 2005.

#### **2.2.8.1 Bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés**

L'Offre Réservee aux Salariés est ouverte exclusivement aux adhérents du plan d'épargne groupe (« **PEG** ») mis en place par Nexity Initiale, c'est-à-dire aux salariés des sociétés françaises entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la Société, bénéficiant d'une ancienneté minimale de trois mois au sein de ces sociétés appréciée au jour de la clôture de la période de souscription, ainsi qu'aux anciens salariés de Nexity ayant quitté ces sociétés à la suite d'un départ à la retraite ou en préretraite et qui disposeront encore d'avoirs dans le PEG à la clôture de la période de souscription (collectivement les « **Bénéficiaires** » et individuellement un « **Bénéficiaire** »).

#### **2.2.8.2 Modalités de l'Offre Réservee aux Salariés**

Les modalités détaillées de l'Offre Réservee aux Salariés figurent dans les documents d'information mis à la disposition des Bénéficiaires par la Société.

L'Offre Réservee aux Salariés permet aux Bénéficiaires de souscrire à des Actions Réservees aux Salariés au Prix de Souscription en bénéficiant, le cas échéant, d'un abondement en numéraire décrit au paragraphe 2.2.8.9 ci-dessous, par le biais d'un fonds commun de placement, le FCPE Nexity Actions, agréé par l'AMF le 8 octobre 2004.

Le prix de souscription initial d'une part du FCPE Nexity Actions sera égal au Prix de Souscription.

L'Offre réservée aux Salariés est réalisée sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital par appel public à l'épargne visée au paragraphe 2.2.2 ci-dessus.

Les actifs du FCPE Nexity Actions seront composés d'actions de la Société et d'autres titres et instruments financiers, conformément à l'orientation de gestion du FCPE Nexity Actions décrite dans le règlement du fonds.

#### **2.2.8.3 Durée de l'Offre Réservee aux Salariés**

L'Offre Réservee aux Salariés débutera le 14 octobre 2004 et prendra fin le 26 octobre 2004 à minuit.

#### **2.2.8.4 Modalités de fixation du Prix de Souscription de l'Offre Réservee aux Salariés**

Conformément à l'article L. 443-5 du Code du travail, le Prix de Souscription sera égal au Prix du Placement, diminué d'une décote de 20 % et arrondi au cent supérieur.

Sur la base de la fourchette de prix arrêtée pour le Placement (entre 17,45 euros et 20,25 euros), le Prix de Souscription serait donc compris entre 13,96 et 16,20 euros. Cette information est donnée à titre strictement indicatif et ne préjuge pas du Prix de Souscription définitif qui pourra être fixé en dehors de cette fourchette.

#### ***2.2.8.5 Remise des ordres par les Bénéficiaires de l'Offre Réservee aux Salariés***

Pour souscrire aux parts du FCPE Nexity Actions, les Bénéficiaires participants pourront, ainsi qu'il leur aura été indiqué dans la brochure d'information qu'ils auront reçue, souscrire par internet ou utiliser le bulletin de souscription joint à la brochure et le remettre au service du personnel dont ils dépendent.

La souscription de parts du FCPE Nexity Actions est subordonnée au versement par le Bénéficiaire, sur le fonds concerné, d'un montant minimal égal à 100 euros, ce versement pouvant être, en tout ou partie, financé par arbitrage d'avoirs investis dans les fonds multi-entreprises du PEG visés au paragraphe 2.2.8.7 ci-dessous.

Chaque Bénéficiaire ne pourra remettre qu'un seul ordre, dans la limite d'un versement maximal de 5.000 euros.

Chaque ordre émanant d'un Bénéficiaire sera irrévocable même en cas de réduction de l'allocation selon les modalités décrites au paragraphe 2.2.8.6 ci-dessous. Toutefois, en cas de modification de la fourchette de prix indiquée au paragraphe 2.2.8.4 ci-dessus, la Société en informera les Bénéficiaires qui disposeront d'une nouvelle période d'Offre Réservee aux Salariés d'une durée au moins égale à deux jours de bourse durant laquelle les ordres passés pendant la période de l'Offre Réservee aux Salariés initiale pourront être révoqués et de nouveaux ordres irrévocables pourront être passés.

En cas de révocation des ordres passés pendant la période de l'Offre Réservee aux Salariés précédente et à défaut de passation de nouveaux ordres irrévocables, les Bénéficiaires pourront demander le remboursement du montant déjà versé. Les modalités de la nouvelle période d'Offre Réservee aux Salariés et la nouvelle fourchette de prix seront précisées dans un avis d'Euronext Paris S.A. et par voie d'affichage sur les lieux de travail.

#### ***2.2.8.6 Allocation de l'Offre Réservee aux Salariés***

Une réduction des souscriptions reçues des Bénéficiaires sera opérée si les souscriptions sont telles que le prix de souscription par l'intermédiaire du FCPE Nexity Actions excède le nombre maximal d'Actions Réservees aux Salariés, à savoir 194.834 actions de la Société.

Pour chaque demande comportant deux modalités de financement, versement volontaire dans le PEG et arbitrage d'avoirs déjà investis dans les fonds multi-entreprises proposés dans ce plan, le financement par versement volontaire sera privilégié. Les demandes de souscription par versement volontaire effectuées dans la limite de 760 euros bénéficieront d'un taux de service privilégié. Au-delà, les réductions s'imputeront de manière proportionnelle, par priorité sur la portion des demandes de souscription par versement volontaire comprises entre 760,01 euros et 5.000 euros.

Si le total des souscriptions reçues au titre de l'Offre Réservee aux Salariés augmenté de l'abondement est tel que le nombre d'Actions Réservees aux Salariés susceptibles d'être souscrites par les Bénéficiaires est inférieur à 194.834 actions, le montant de l'augmentation de capital sera limité au montant nominal des actions souscrites par les Bénéficiaires par l'intermédiaire du FCPE Nexity Actions.

#### ***2.2.8.7 Modalités de paiement de l'Offre Réservee aux Salariés***

Les Bénéficiaires souhaitant participer à l'Offre Réservee aux Salariés devront libérer leur souscription par transfert d'avoirs investis dans le PEG (dans les fonds communs de placement, Pacteo Régularité, Lion Obligataire n° 1 et Pactéo Equilibre 2, à l'exclusion du FCPE Nexity Actionnariat) vers le FCPE Nexity Actions ou par versement volontaire par prélèvement sur compte bancaire en signant une autorisation de prélèvement (ou exceptionnellement par chèque bancaire à l'ordre de Crédit Lyonnais Epargne Entreprise).

#### ***2.2.8.8 Livraison, conservation et blocage des actions de l'Offre Réservee aux Salariés***

Les Actions Réservees aux Salariés souscrites dans le cadre de l'Offre Réservee aux Salariés seront inscrites au compte du FCPE Nexity Actions le 19 novembre 2004.

Un compte individuel sera ouvert par Crédit Lyonnais Epargne Entreprise, teneur de compte conservateur des parts du FCPE Nexity Actions, au nom de chaque Bénéficiaire ayant souscrit des parts de ces fonds, sur lequel seront inscrites les parts souscrites par le Bénéficiaire concerné.

Les Actions Réservees aux Salariés porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 et donneront ainsi droit aux dividendes éventuellement payés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 et des exercices suivants.

Les parts du FCPE Nexity Actions dont la souscription est financée par des versements volontaires dans le PEG ainsi que celles attribuées au titre de l'abondement seront indisponibles pendant une durée de cinq ans courant jusqu'au 30 juin 2009 (inclus), sauf survenance d'un cas de déblocage anticipé prévu par les articles L. 443-6,

L. 442-7 et R. 442-17 du Code du travail. Les parts financées par arbitrage d'avoirs investis dans l'un des fonds communs de placement diversifiés proposés dans le PEG conserveront la date de disponibilité d'origine de ces avoirs.

#### **2.2.8.9 Aide de l'employeur**

Les versements volontaires opérés sur le PEG par les Salariés feront l'objet d'un abondement en numéraire de la part de l'employeur, qui sera calculé de la manière suivante :

jusqu'à 460 euros versés	100 % d'abondement (1 euro d'abondement pour 1 euro versé par le Bénéficiaire)
de 460.01 à 760 euros versés	50 % d'abondement (1 euro d'abondement pour 2 euros versés par le Bénéficiaire)
de 760.01 à 3.810 euros versés	30 % d'abondement (1 euro d'abondement pour 3,33 euros versés par le Bénéficiaire)

#### **2.2.9 Produits et charges relatifs à l'opération**

Le produit brut de la cession des Actions Existantes est estimé à environ 206.862.491 euros si l'Option de Sur-allocation n'est pas exercée et à environ 244.547.144 euros en cas d'exercice intégral de l'Option de Sur-allocation, sur la base d'un prix de 17,45 euros, soit le point bas de la fourchette de prix indicative mentionnée au paragraphe 2.1.2.2 ci-dessus.

Le produit brut de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à environ 60 millions d'euros.

Le montant des frais et charges de l'opération sera indiqué dans le communiqué de presse publié au plus tard deux jours de bourse après la clôture de l'Offre à Prix Ouvert et qui contiendra les résultats de celle-ci. Sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix, les frais seront supportés à hauteur de 40 % par la Société et à hauteur de 60 % par les Actionnaires Cédants Initiaux. La part des frais qui sera à la charge de la Société sera comptabilisée, conformément à la réglementation applicable, soit en charge, soit en immobilisation à l'actif du bilan pour être ensuite amortie sur un nombre d'années n'excédant pas cinq, soit par imputation sur les capitaux propres.

Le produit brut de l'émission des Actions Réservées aux Salariés dépendra du nombre d'actions effectivement souscrites. A titre indicatif, sur la base du point bas de la fourchette de Prix de Souscription mentionnée ci-dessus, le produit brut maximal de l'émission des Actions Réservées aux Salariés est estimé à environ 2.719.883 euros.

#### **2.2.10 Restrictions de vente**

Le Placement sera réalisé en France dans le cadre d'une Offre à Prix Ouvert et d'un Placement Global et à l'étranger dans le cadre d'un placement privé destiné à des investisseurs institutionnels. Aucune mesure n'a été prise pour permettre une offre publique des actions dans une quelconque juridiction autre que la France.

Chaque établissement chargé du Placement s'est engagé à n'offrir les actions qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur tant en France qu'à l'étranger.

La diffusion du présent prospectus et la vente des actions peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer.

Le présent prospectus ou tout autre document ou communication relatif aux actions de la Société ne pourra être transmis et ne pourra constituer une offre d'actions dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation applicable, en particulier en ce qui concerne les pays suivants :

##### **2.2.10.1 Etats-Unis d'Amérique**

Les actions objet du Placement n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié. Les actions objet du Placement ne peuvent être offertes, vendues ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique, sauf dans le cadre d'un placement privé en vertu de la règle 144A prise en application du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié, en faveur d'investisseurs institutionnels qualifiés (*qualified institutional buyers*). Hors des Etats-Unis d'Amérique, les actions objet du Placement seront offertes et vendues uniquement dans le cadre d'« *offshore transactions* » telles que définies par la *Regulation S* prise en application du U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié.

### 2.2.10.2 Royaume-Uni

Chaque établissement chargé du placement reconnaît :

- qu'il n'a pas offert ou vendu et qu'il n'offrira et ne vendra pas des actions à des personnes au Royaume-Uni, à l'exception des personnes dont l'activité quotidienne comprend l'acquisition, la détention, la gestion ou la cession d'investissements (en tant que principal ou agent) dans le cadre de leur activité professionnelle, ou dans un autre cadre, dans des circonstances qui n'ont pas résulté ou ne résulteront pas en une offre publique au Royaume-Uni, au sens du *Public Offers of Securities Regulations 1995*, tel que modifié ;
- qu'il a respecté et qu'il respectera l'ensemble des dispositions du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion Order 2001)* (le « **FSMA** ») applicables à tout ce qui a été ou sera entrepris relativement aux actions que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni ; et
- qu'il ne communiquera ou ne fera communiquer des invitations ou des incitations à se livrer à l'activité d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) qu'il aurait reçues dans le cadre de l'offre relative à la vente des actions uniquement dans le cas où la section 21 (1) du FSMA ne s'appliquerait pas au cas d'espèce.

### 2.2.10.3 Japon

Les actions n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au Japon au sens de la *Securities and Exchange Law of Japan*. Les actions ne pourront être vendues ou offertes, directement ou indirectement, au Japon, à un résident du Japon ou pour le compte d'un résident du Japon (étant entendu que le terme résident vise toute personne résidant au Japon en ce compris toute société ou toute autre entité soumise aux lois du Japon) ou à toute autre personne dans le cadre d'une nouvelle offre ou d'une revente, directement ou indirectement, au Japon, à un résident du Japon ou pour le compte d'un résident du Japon sauf dans le cadre d'une exemption aux règles relatives à l'enregistrement la *Securities and Exchange Law of Japan*, et dans le respect de toute autre obligation applicable en vertu des lois japonaises.

### 2.2.10.4 Australie et Canada

Les actions ne doivent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, en Australie ou au Canada.

## 2.3 RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES ACTIONS DONT L'ADMISSION EST DEMANDEE

### 2.3.1 Droits et obligations attachés aux actions

Voir les paragraphes 3.1.8 « Répartition statutaire des bénéfices » et 3.1.10 « Assemblées générales » du Document de Base.

### 2.3.2 Forme et mode d'inscription en compte des actions

Aux termes de l'article 8 des statuts de la Société tels qu'ils ont été modifiés par l'assemblée générale mixte du 28 septembre 2004 sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital par appel public à l'épargne visée au paragraphe 2.2.2, les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des statuts de la Société ; elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les droits des titulaires des actions de la Société sont représentés par une inscription à leur nom :

- chez l'intermédiaire habilité de leur choix pour les titres inscrits sous la forme au porteur ;
- auprès de la Société ou d'un mandataire de celle-ci pour les titres inscrits sous la forme nominative pure, ou, s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix et auprès de la Société ou d'un mandataire de celle-ci pour les titres inscrits sous la forme nominative administrée.

La Société peut faire usage des dispositions législatives et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées.

Voir le paragraphe 3.1.11 « Forme des actions et identification des actionnaires » du Document de Base.

### 2.3.3 Négociabilité des actions

Aucune clause statutaire ne restreint la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte.

### 2.3.4 Engagements de conservation des titres

Dans le cadre du Placement :

- La Société s'engagera envers les Chefs de File Teneurs de Livre Associés (i) à ne pas conclure ni annoncer, et se portera fort qu'aucune de ses Filiales ne conclura ni n'annoncera, un quelconque contrat relatif à des produits dérivés portant sur ses actions ou des valeurs mobilières donnant droit à ses actions par conversion, échange ou de toute autre manière et (ii) à ne pas procéder ni annoncer, et se portera fort qu'aucune de ses Filiales ne procédera ni n'annoncera, à l'émission, l'offre ou la cession, directe ou indirecte, ou le nantissement d'actions de la Société ou de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société par conversion, échange ou de toute autre manière, sans l'accord préalable des Chefs de File Teneurs de Livre Associés, pendant une durée de 180 jours suivant la date de règlement-livraison des Actions Offertes. Par exception, ne sont pas soumises à cet engagement :
  - les actions et valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société susceptibles d'être émises, offertes ou cédées aux salariés et mandataires sociaux de la Société et sociétés de son groupe dans le cadre de plans d'options de souscription d'actions consentis par l'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 28 septembre 2004 ou des plans d'options de souscription d'actions existants à la date des présentes, tels que décrits dans le Document de Base, et dans le cadre d'émissions d'actions et de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société réservées aux salariés, mandataires sociaux, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, et retraités de la Société et des sociétés de son groupe déjà autorisées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 28 septembre 2004,
  - à compter du 23 novembre 2004, les actions cédées par la Société dans le cadre des opérations de régularisation de cours effectuées par la Société sur la base d'un programme de rachat dans le respect de la réglementation applicable, et
  - les actions et valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société susceptibles d'être émises par la Société en rémunération d'un apport partiel d'actif, d'une fusion ou d'un échange de titres (notamment dans le cadre de la Fusion), à condition que les bénéficiaires desdites valeurs mobilières prennent au minimum les mêmes engagements que ceux pris par la Société et décrits dans le présent paragraphe, et ce jusqu'à l'expiration des engagements de la Société (étant toutefois précisé que les bénéficiaires des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société émis dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société ne seront pas tenus de prendre un tel engagement).
- Les Actionnaires Cédants Initiaux s'engageront envers les Chefs de File Teneurs de Livre Associés à ne pas offrir, céder, vendre, nantir ou transférer de quelque manière que ce soit les actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, détenues par eux à l'issue du Placement sans l'accord préalable des Chefs de File Teneurs de Livre Associés, pendant une durée de 180 jours suivant la date de règlement-livraison des Actions Offertes. Par exception, les opérations susvisées ne sont pas soumises à cet engagement lorsqu'elles sont réalisées au bénéfice de sociétés affiliées aux Actionnaires Cédants Initiaux personnes morales concernées (contrôlant, contrôlée par ou sous contrôle commun avec un Actionnaire Cédant Initial) ou de fonds communs de placement à risque gérés par la même société de gestion que les Actionnaires Cédants Initiaux concernés et à la condition que lesdites sociétés affiliées ou fonds communs de placement à risque souscrivent le même engagement de conservation pour la durée dudit engagement restant à courir.

En outre, comme indiqué au paragraphe 3.3.2.6 du Document de Base :

- Les Dirigeants Actuels se sont engagés, sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital par appel public à l'épargne décrite au paragraphe 2.2.2 ci-dessus, à conserver la totalité des actions de la Société qu'ils détiendront à la date de la réalisation de cette augmentation de capital, pendant une durée de 12 mois à compter de cette date, sous réserve des actions de la Société que les Dirigeants Actuels pourraient être amenés à céder en cas d'exercice par les Chefs de File Teneurs de Livre Associés de l'Option de Sur-allocation.

- Les cadres supérieurs actionnaires de Terre Neuve se sont engagés, sous condition suspensive de la réalisation de la Fusion, à conserver la totalité des actions de la Société reçues en échange de leurs actions Terre Neuve pendant les 10 premiers mois suivant la première à intervenir de la date de réalisation de la Fusion et du 31 décembre 2004 puis, à l'expiration de cette durée de 10 mois, à conserver au moins les deux tiers de ces actions pendant une période de 2 mois supplémentaires.
- Terre Neuve s'est engagée, sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital par appel public à l'épargne décrite au paragraphe 2.2.2 ci-dessus, à conserver la totalité des actions de la Société qu'elle détiendra à la date de la réalisation de cette augmentation de capital pendant les 10 premiers mois suivant cette date, puis, à l'expiration de cette durée de 10 mois, à conserver au moins les deux tiers de ces actions pendant une période de 2 mois supplémentaires, étant précisé que ces engagements deviendront caducs à compter de la date de réalisation de la Fusion.

### 2.3.5 Régime fiscal des actions offertes dans le cadre du Placement

En l'état actuel de la législation, les dispositions fiscales susceptibles de s'appliquer aux investisseurs sont résumées ci-après. Les investisseurs doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les non-résidents fiscaux de France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence.

L'attention des investisseurs est appelée sur les articles 93 et 95 de loi de finances pour 2004 qui modifient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 le régime fiscal des distributions. Les nouvelles modalités d'imposition des distributions à compter de cette date sont les suivantes :

- l'avoir fiscal est supprimé ;
- les personnes physiques bénéficient, pour le calcul de l'impôt sur le revenu, d'un abattement de 50 % sur le montant des dividendes perçus ;
- un crédit d'impôt est instauré pour les actionnaires personnes physiques. Il est égal à 50 % du montant des revenus imposés dans la limite annuelle de 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et de 230 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune. Les revenus perçus dans le cadre d'un PEA ouvrent également droit à ce crédit d'impôt ;
- le précompte est supprimé pour les distributions effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

#### 2.3.5.1 Résidents fiscaux de France

##### 2.3.5.1.1 Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé

###### (a) Dividendes

###### (1) Distributions effectuées en 2004

Les dividendes d'actions françaises, avoir fiscal de 50 % inclus, sont pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers ; ils bénéficient d'un abattement annuel de 1.220 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément et de 2.440 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune et pour les partenaires faisant l'objet d'une imposition commune à compter de l'imposition des revenus de l'année du troisième anniversaire de l'enregistrement d'un pacte de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil.

Les dividendes, ainsi que les avoirs fiscaux correspondants, sont inclus, après abattement, dans la base du revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent, sans abattement :

- la contribution sociale généralisée de 8,2 %, dont 5,1 % déductibles du revenu global imposable (articles 1600-0 C et 1600-0 E du Code général des impôts, « CGI ») ;
- le prélèvement social de 2 % (article 1600-0 F bis du CGI) augmenté d'une contribution additionnelle de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5 % (articles 1600-OG et 1600-0 L du CGI), non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

L'avoir fiscal attaché aux dividendes versés est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer ; il est remboursable en cas d'excédent.

## (2) Distributions effectuées à compter de 2005

Les dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif ;
- à la contribution sociale généralisée de 8,2 %, dont 5,1 % déductible du revenu global imposable ;
- au prélèvement social de 2 % augmenté de la contribution additionnelle de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- à la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

L'avoir fiscal est supprimé pour les dividendes mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Il est remplacé, notamment pour les revenus distribués par des sociétés françaises, par un abattement de 50 % sur le montant des revenus distribués (avant l'abattement de 1.220 euros ou de 2.440 euros visé ci-dessus) pour le calcul de l'impôt sur le revenu et par un crédit d'impôt égal à 50 % du montant des revenus distribués dans la limite annuelle de 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et de 230 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune. Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année pour laquelle les revenus sont perçus. Il s'applique après imputation des réductions d'impôt et des prélèvements et des retenues non libératoires. Si le montant du crédit d'impôt est supérieur à l'impôt dû, son montant sera restitué dès lors qu'il est égal ou supérieur à huit euros.

### (b) Plus-values de cession

En application de l'article 150-0 A du CGI, les plus-values réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, lorsque le montant global des cessions de valeurs mobilières réalisées par le foyer fiscal au cours de l'année civile dépasse le seuil de 15.000 euros (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition ou cessions exonérées de titres, détenues dans le cadre d'un PEA), au taux de 16 % (article 200 A.2 du CGI), auquel s'ajoutent :

- la contribution sociale généralisée de 8,2 % non déductible de la base imposable ;
- le prélèvement social de 2 % augmenté de la contribution additionnelle de 0,3 %, non déductible de la base imposable ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale de 0,5 %, non déductible de la base imposable.

En cas de moins-values, celles-ci peuvent être imputées sur les plus-values de même nature de la même année, ou sur celles des dix années suivantes à condition que le seuil de cession de 15.000 euros visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

### (c) Régime spécial des PEA

Sous certaines conditions, les plus-values dégagées sur les actions détenues dans le cadre d'un PEA, sont exonérées d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au jour de leur réalisation ; il est précisé qu'au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan bénéficie d'une exonération d'impôt sur le revenu mais reste soumis à la CSG, au prélèvement social de 2 %, à la contribution additionnelle à ce prélèvement, et à la CRDS. Le taux des contributions applicables à la fraction du gain acquise varie en fonction de la date d'acquisition du gain de la manière suivante :

<u>Date à laquelle la fraction du gain est acquise</u>	<u>Avant le 1<sup>er</sup> janvier 1998</u>	<u>Entre le 1<sup>er</sup> janvier 1998 et le 30 juin 2004</u>	<u>Entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2004</u>	<u>A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005</u>
Taux global des contributions sociales	Taux compris entre 0 et 3,9 % en fonction de l'année d'acquisition du gain	10 %	10,3 %	11 %

La sortie du PEA sous forme de rente viagère est soumise à des modalités d'imposition particulières non décrites ici.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les revenus distribués aux actions détenues dans le cadre d'un PEA bénéficieront du crédit d'impôt égal à 50 % de leur montant plafonné à 115 euros ou à 230 euros (voir ci-dessus)

Les moins-values subies dans le cadre du PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; il est précisé que les pertes éventuellement constatées lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes (pour les pertes subies à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002), ou, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 sous certaines conditions, lors de la clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année, à condition que le seuil annuel de cessions de valeurs mobilières (et droits ou titres assimilés) applicable au titre de l'année de réalisation de la moins-value (15.000 euros à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003) soit dépassé au titre de l'année considérée.

(d) Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions détenues par les personnes physiques sont comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

(e) Droits de succession et de donation

Les actions acquises par voie de succession ou de donation seront soumises aux droits de succession ou de donation en France.

*2.3.5.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés*

(a) Dividendes

L'avoir fiscal est supprimé et n'est plus utilisable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Le précompte est supprimé pour les distributions mises en paiement à compter de cette même date.

Les dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, sont inclus dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33 $\frac{1}{3}$  %, ou, le cas échéant, au taux réduit de 15 % dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de douze mois pour les entreprises réalisant un chiffre d'affaires de moins de 7.630.000 euros, ramené, s'il y a lieu, à douze mois, et dont le capital, entièrement libéré, est détenu de manière continue pour 75 % au moins par des personnes physiques ou par une société répondant aux mêmes conditions de libération du capital, de chiffre d'affaires et de détention du capital. S'y ajoute une contribution égale à 3 % du montant de l'impôt sur les sociétés (article 235 ter ZA du CGI).

Une contribution sociale de 3,3 % est en outre applicable (article 235 ter ZC du CGI) ; elle est assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement limité à 763.000 euros par période de douze mois. Sont toutefois exonérées de cette contribution les entreprises réalisant un chiffre d'affaires de moins de 7.630.000 euros, ramené, s'il y a lieu, à douze mois, et dont le capital, entièrement libéré, est détenu de manière continue pour 75 % au moins par des personnes physiques ou par une société répondant aux mêmes conditions de libération du capital, de chiffre d'affaires et de détention du capital.

Les dividendes encaissés par des personnes morales détenant au moins 5 % du capital de la société distributrice peuvent cependant être exonérés, sur option, d'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions du régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du CGI (sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges forfaitaire fixée à 5 % du produit total des participations, crédits d'impôt compris, dans la limite du montant des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice de rattachement des dividendes).

(b) Plus-values

La cession d'actions autres que des titres de participation donne lieu à la constatation d'un gain ou d'une perte compris dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33 $\frac{1}{3}$  % (ou, le cas échéant, au taux réduit de 15 % dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de 12 mois pour les entreprises qui remplissent les conditions prévues au paragraphe 2.3.5.1.2 (A)). S'y ajoutent la contribution égale à 3 % du montant de l'impôt sur les sociétés (article 235 ter ZA du CGI), et, le cas échéant, la contribution sociale de 3,3 % calculée dans les conditions mentionnées ci-dessus (article 235 ter ZC du CGI).

Les plus-values issues de la cession d'actions ayant le caractère de titres de participation, ou qui sont fiscalement assimilées à des titres de participations, sont éligibles au régime des plus-values à long terme à condition d'avoir été détenues depuis deux ans au moins, sous réserve de satisfaire à l'obligation de constitution de la réserve spéciale des plus-values à long terme, et taxables à l'impôt sur les sociétés au taux de 19 %, ou, le cas échéant, au



taux réduit de 15 % dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de 12 mois pour les entreprises qui remplissent les conditions prévues au paragraphe 2.3.5.1.2 (A). S'y ajoutent une contribution égale à 3 % du montant de l'impôt sur les sociétés (article 235 ter ZA du CGI), et, le cas échéant, une contribution sociale de 3,3 % calculée dans les conditions mentionnées ci-dessus (article 235 ter ZC du CGI). Sont notamment présumés constituer des titres de participation, les actions de sociétés revêtant ce caractère sur le plan comptable, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales ou dont le prix de revient est au moins égal à 22.800.000 euros.

Les moins-values à long terme peuvent être imputées sur les plus-values à long terme de l'exercice ou, en cas de moins-value nette à long terme au titre de l'exercice, des dix exercices suivants.

### **2.3.5.2 Non-résidents fiscaux de France**

#### **(a) Dividendes**

Les dividendes distribués par des sociétés dont le siège social est situé en France font l'objet d'une retenue à la source de 25 % lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire effectif est situé hors de France.

Sous certaines conditions, cette retenue à la source peut être réduite, voire même supprimée, en application des conventions fiscales internationales ou de l'article 119 ter du CGI ; l'avoir fiscal attaché, le cas échéant, aux dividendes, peut être transféré en application de ces mêmes conventions.

Par exception, les dividendes de source française versés à des personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal ou leur siège en France, et ouvrant droit au transfert de l'avoir fiscal en vertu d'une convention en vue d'éviter les doubles impositions, ne supportent, lors de leur mise en paiement, que la retenue à la source applicable au taux réduit prévu par la convention, à condition notamment que les personnes concernées justifient, avant la date de mise en paiement des dividendes, qu'elles sont résidentes de l'Etat lié à la France par cette convention, au sens de cette convention, conformément à l'instruction du 13 mai 1994 (Bulletin Officiel des Impôts, 4 J-1-94). Les dispositions de cette dernière instruction permettant la mise en paiement des dividendes sous déduction de la retenue à la source au taux réduit continueront de s'appliquer aux revenus de source française distribués ou répartis en 2004 et payés aux résidents personnes physiques ou morales d'Etats dont la convention prévoit le transfert de l'avoir fiscal.

L'avoir fiscal au taux de 50 % ou de 10 % est, le cas échéant, remboursé, sous déduction de la retenue à la source applicable au taux prévu par la convention.

La suppression de l'avoir fiscal est applicable, pour les personnes physiques non résidentes, pour les dividendes mis en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et, pour les personnes morales non résidentes, pour les crédits d'impôt utilisables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Le transfert du crédit d'impôt égal à 50 % du montant des revenus imposés dans la limite annuelle de 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et de 230 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune, pourrait bénéficier aux résidents des Etats liés à la France par une convention prévoyant le transfert de l'avoir fiscal. L'administration fiscale française n'a pas encore publié d'instruction confirmant le transfert possible de ce crédit d'impôt aux actionnaires non-résidents.

Le précompte effectivement payé, le cas échéant, à l'occasion de distributions de dividendes décidées en 2004 par l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice écoulé ou de distributions d'acomptes sur dividendes effectuées en 2004, peut sous certaines conditions être remboursé aux actionnaires non-résidents lorsque la convention fiscale applicable le prévoit.

#### **(b) Plus-values**

Les plus-values réalisées lors de la cession de leurs actions par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ou dont le siège social est situé hors de France (sans avoir d'établissement stable ou de base fixe en France à l'actif duquel sont inscrites les actions), et qui n'ont pas détenu, directement ou indirectement, seules ou avec des membres de leur famille, plus de 25 % des droits aux bénéfices sociaux de la société, à aucun moment au cours des cinq années qui précèdent la cession, ne sont pas soumises à l'impôt en France (articles 244 bis B et 244 bis C du CGI).

#### **(c) Impôt de solidarité sur la fortune**

Sous réserve des dispositions plus favorables des conventions internationales applicables, l'impôt de solidarité sur la fortune ne s'applique pas aux actions de sociétés françaises détenues par des personnes physiques domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du CGI, qui possèdent, directement ou indirectement, moins de 10 % du

capital de la société, dans la mesure toutefois où ces actions ne leur permettent pas d'exercer une certaine influence sur la société émettrice.

(d) Droits de succession et de donation

La France soumet aux droits de succession et de donation les titres des sociétés françaises acquises par voie de succession ou de donation par un non-résident de France. La France a conclu avec un certain nombre de pays des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation, aux termes desquelles les résidents des pays ayant conclu de telles conventions peuvent, sous réserve de remplir certaines conditions, être exonérés de droits de succession et de donation ou obtenir un crédit d'impôt dans leur Etat de résidence.

## **2.4 PLACE DE COTATION**

A ce jour, les actions de Nexity ne sont admises à la cote d'aucune bourse de valeurs. L'admission des actions de Nexity aux négociations sur le Premier Marché d'Euronext Paris S.A. a été demandée. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par Nexity.

## **2.5 TRIBUNAUX COMPETENTS**

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du lieu du siège social lorsque Nexity est défenderesse, et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque Nexity est demanderesse, sauf disposition contraire du nouveau Code de procédure civile.

## CHAPITRE III

### RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

---

*Les termes commençant par une majuscule utilisés dans le présent chapitre et qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est donné dans le Document de Base.*

Les informations relatives au présent Chapitre III figurent dans le Document de Base.

Ces renseignements restent exacts à la date du présent prospectus sous réserve des informations décrites ci-dessous.

#### **3.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE**

##### **3.1.1 Transformation de la Société en société anonyme**

En vue de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 28 septembre 2004 qui a décidé la transformation de la Société en société anonyme à Conseil d'administration, les commissaires aux comptes de la Société ont établi et mis à la disposition des actionnaires, conformément à l'article L.225-244 du Code de commerce, un rapport en date du 13 septembre 2004 aux termes duquel ils ont conclu que le montant des capitaux propres de la Société était au moins égal au montant de son capital social.

##### **3.1.2 Nantissement d'actions des sociétés du groupe**

En complément de ce qui est mentionné au paragraphe 3.3.3 du Document de Base, il convient de préciser que dans le cadre de financements bancaires de projets immobiliers, la Société peut être amenée à accorder des nantissements portant sur les parts ou actions des sociétés supports de programmes immobiliers constituées pour les besoins desdits projets immobiliers, en garantie des financements susvisés.

##### **3.1.3 Evolution de la répartition du capital de Nexity Initiale**

Il est prévu que préalablement à la réalisation de la Fusion, Nexity Initiale cède à l'un des Dirigeants Actuels les 113 actions de la société Terre Neuve qu'elle détient à la date de la présente note d'opération. Le prix de cession des actions Terre Neuve sera égal à la valeur d'une action Terre Neuve déterminée sur la base du Prix du Placement pour les besoins de la Fusion (voir paragraphe 3.3.5 ci-dessous).

A la suite de la cession d'actions de Nexity Initiale (i) par les Actionnaires Financiers et les Anciens Dirigeants aux Dirigeants Actuels (voir paragraphe 3.3.2.4 du Document de Base) et (ii) par le FCPE Nexity Actionnariat à la Société (voir paragraphe 2.2.7(d) de la présente note d'opération), la Société détiendra 93,91 % du capital de Nexity Initiale, les Dirigeants Actuels détiendront environ 5 % du capital de Nexity Initiale et les salariés et SIG 31 Participation détiendront 0,99 % du capital de Nexity Initiale.

## 3.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE LA SOCIETE

### 3.2.1 Modifications dans la répartition du capital depuis la constitution de la Société

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées :

Actionnariat	Situation au 1 <sup>er</sup> septembre 2004			Situation au 8 octobre 2004		
	Nombre d'actions*	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions*	% du capital	% des droits de vote
Dirigeants Actuels	3.361.920 actions A	12,94 %	12,94 %	3.361.920	12,94 %	12,94 %
Anciens Dirigeants	1.682.314 actions A	6,48 %	6,48 %	1.682.314	6,48 %	6,48 %
Terre Neuve	716.170 actions A	2,76 %	2,76 %	716.170	2,76 %	2,76 %
François 1 <sup>er</sup> FCPR	4.042.588 actions B1	15,56 %		4.042.588	15,56 %	15,56 %
LBO France FCPR	1.620.354 actions B1	6,24 %	25,94 %	1.620.354	6,24 %	6,24 %
LTI FCPR	1.084.252 actions B1	4,17 %		1.084.252	4,17 %	4,17 %
YARPA BVBA	594.698 actions B1	2,29 %		594.698	2,29 %	2,29 %
CDC Ixis Private Equity	–	–	–	–	–	–
CDC Entreprises FCPR	7.129.098 actions B2	27,44 %	25,94 %	7.129.098	27,44 %	27,44 %
Nexinvestments Sàrl						
N.I.P. (Lux) Sàrl	5.746.526 actions B3	22,12 %	25,94 %	5.746.526	22,12 %	22,12 %
<b>Total</b>	<b>25.977.920</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>25.977.920</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

\* La valeur nominale des actions de la Société a été divisée par 2 par décision de l'assemblée générale en date du 31 août 2004.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales modifications intervenues dans la répartition du capital de la Société depuis la constitution de la Société\* :

Actionnaire	Pourcentage de capital détenu avant l'opération	Date de l'opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions acquises ou souscrites	Prix unitaire des actions acquises ou souscrites (en euros)	Pourcentage du capital acquis ou souscrit	Pourcentage de capital détenu après l'opération	Décote** %
CDC Ixis Private Equity	0 %	21/11/02	Constitution de la Société	3.700	10	100 %	100 %	71,3
CDC Entreprises FCPR	0 %	24/07/03	Cession par CDC Ixis Private Equity	3.700	10	100 %	100 %	71,3
Nexinvestments Sàrl	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	1.052	10	28,43 %	28,43 %	71,3
François 1 <sup>er</sup> FCPR	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	740	10	20 %	20 %	71,3
LBO France FCPR	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	296	10	8 %	8 %	71,3
LTI FCPR	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	198	10	5,35 %	5,35 %	71,3
YARPA BVBA	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	109	10	2,95 %	2,95 %	71,3

<u>Actionnaire</u>	<u>Pourcentage de capital détenu avant l'opération</u>	<u>Date de l'opération</u>	<u>Nature de l'opération</u>	<u>Nombre d'actions acquises ou souscrites</u>	<u>Prix unitaire des actions acquises ou souscrites (en euros)</u>	<u>Pourcentage du capital acquis ou souscrit</u>	<u>Pourcentage de capital détenu après l'opération</u>	<u>Décote** %</u>
CDC Entreprises FCPR	35,27 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	3.594.610	10	28,46 %	28,47 %	71,3
Nexinvestments Sàrl	28,43 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	2.897.386	10	22,93 %	22,95 %	71,3
François 1 <sup>er</sup> FCPR	20 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	2.038.340	10	16,14 %	16,14 %	71,3
LBO France FCPR	8 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	817.010	10	6,47 %	6,47 %	71,3
LTI FCPR	5,35 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	546.698	10	4,33 %	4,33 %	71,3
YARPA BVBA	2,95 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	299.856	10	2,37 %	2,37 %	71,3
Dirigeants Actuels	0 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	1.401.269	10	11,09 %	11,09 %	71,3
Anciens Dirigeants	0 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	1.032.006	10	8,17 %	8,17 %	71,3
Terre Neuve	0 %	17/11/03	Augmentation de capital en numéraire	358.085***	11,42	2,76 %	2,76 %	67,3
Dirigeants Actuels	10,79 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	31.206	10	0,24 %	11,03 %	71,3
Dirigeants Actuels	11,03 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par Nexinvestments Sàrl	25.151	10	0,19 %	11,22 %	71,3
Dirigeants Actuels	11,22 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par François 1 <sup>er</sup> FCPR	17.786	10	0,14 %	11,36 %	71,3
Dirigeants Actuels	11,36 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par LBO France FCPR	7.129	10	0,06 %	11,42 %	71,3
Dirigeants Actuels	11,42 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par LTI FCPR	4.770	10	0,04 %	11,46 %	71,3
Dirigeants Actuels	11,46 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par YARPA BVBA	2.595	10	0,02 %	11,48 %	71,3
Dirigeants Actuels	11,48 %	15/12/03	Cession entre Dirigeants Actuels	5.714	10	0,04 %	11,48 %	71,3

<u>Actionnaire</u>	<u>Pourcentage de capital détenu avant l'opération</u>	<u>Date de l'opération</u>	<u>Nature de l'opération</u>	<u>Nombre d'actions acquises ou souscrites</u>	<u>Prix unitaire des actions acquises ou souscrites (en euros)</u>	<u>Pourcentage du capital acquis ou souscrit</u>	<u>Pourcentage de capital détenu après l'opération</u>	<u>Décote** %</u>
Dirigeants Actuels	11,48 %	16/12/03	Cessions entre Dirigeants Actuels	57.968	6,85	0,45 %	11,48 %	80,4
Dirigeants Actuels	11,48 %	Le 15/12/03 et le 17/12/03	Cessions par un Ancien Dirigeant	127.327	6,85	0,98 %	12,46 %	80,4
Dirigeants Actuels	12,46 %	Entre le 15/12/03 et le 19/12/03	Cessions par un Ancien Dirigeant	63.682	6,85	0,48 %	12,94 %	80,4
LB1 Group Inc.	0 %	19/12/03	Transfert d'actions à la suite de la dissolution de Nexinvestments Sàrl	2.873.287	–	22,12 %	22,12 %	–
Anciens Dirigeants	6,47 %	24/12/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	160	10	0,01 %	6,48 %	71,3
Dirigeants Actuels	12,94 %	12/01/04	Cession par YARPA BVBA	21	10	non-significatif	12,94 %	71,3
Dirigeants Actuels	12,94 %	14/01/04	Cession par LB1 Group Inc.	24	10	non-significatif	12,94 %	71,3
N.I.P. (Lux) Sàrl	0 %	25/03/04	Apport par LB1 Group Inc.	100.000	9,55	0,77 %	0,77 %	72,6
N.I.P. (Lux) Sàrl	0,77 %	25/03/04	Cession par LB1 Group Inc.	2.773.263	10	21,35 %	22,12 %	71,3

\* Avant division de la valeur nominale par 2.

\*\* A titre indicatif sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative mentionnée au paragraphe 2.1.2.2 ci-dessus.

\*\*\* Actions à bons de souscription d'actions.

### 3.2.2 Informations relatives à la dilution potentielle du capital de la société consécutivement aux opérations intervenues sur son capital potentiel dans les trois ans précédant son introduction

Faisant usage de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte du 10 décembre 2003, le Directoire de la Société a consenti à des salariés du Groupe des options de souscription d'actions le 11 février 2004 (Tranche 1) et le 12 mai 2004 (Tranche 2), dont les caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessous :

	<u>Attribuées</u>	<u>Exercées</u>	<u>A exercer</u>	<u>Date d'attribution</u>	<u>Prix d'exercice par action</u>	<u>Décote* %</u>	<u>Dates d'exercice</u>		<u>Prix de cession**</u>	<u>Liquidité**</u>	
							<u>début</u>	<u>fin</u>		<u>début</u>	<u>fin</u>
Tranche 1	395.400	0	395.400	11/02/04	€5	71,3	02/2008	05/2010	Actif net consolidé	02/2008	09/2010
Tranche 2	325.000	0	325.000	12/05/04	€5,65	67,6	05/2008	08/2010	Actif net consolidé	05/2008	12/2010
<b>Total</b>	720.400		720.400								
% dilution potentielle			2,77 %								

\* A titre indicatif sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative mentionnée au paragraphe 2.1.2.2 ci-dessus.

\*\* Convention de liquidité devenant caduque en cas d'introduction en bourse de la Société

En outre, l'assemblée générale extraordinaire de la Société du 28 septembre 2004 a, dans sa septième résolution, autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux du Groupe pour une période de 38 mois à compter de la date de ladite assemblée. Ces options ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 4,5 % du capital social de la Société au jour de la décision du Conseil de consentir des options.

### 3.2.3 Pacte d'actionnaires

Le 28 septembre 2004, les Actionnaires Financiers et deux Anciens Dirigeants ont conclu, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, un pacte d'actionnaires (le « **Pacte d'Actionnaires Financiers** ») d'une durée de 10 ans, dont les termes sont conformes à la description qui en est faite dans le paragraphe 3.3.5 du Document de Base. Il convient néanmoins de préciser que le « droit de cession proportionnelle » stipulé dans ce pacte ne s'appliquera qu'aux actions possédées par les parties au pacte à la date de l'introduction en bourse de la Société, à l'exclusion de celles qu'elles pourraient acquérir ultérieurement.

Le même jour, les Dirigeants Actuels, Terre Neuve et les actionnaires de Terre Neuve ont conclu, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, un pacte d'actionnaires (le « **Pacte d'Actionnaires Dirigeants** ») d'une durée de 5 ans, dont les termes sont conformes à la description qui en est faite dans le Document de Base.

## 3.3 FUSION-ABSORPTION DE TERRE NEUVE PAR LA SOCIETE

### 3.3.1 Aspects économiques de la fusion

Comme indiqué au paragraphe 3.3.2.5 du Document de Base, il est prévu que les actionnaires de la Société et Terre Neuve décident la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société.

A la date de la présente note d'opération, la société Terre Neuve, société par actions simplifiée au capital de 4.213.397 euros, dont le siège social est situé 8, rue du Général Foy, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 450 239 421 RCS Paris (« **Terre Neuve** »), détient 716.170 actions de la Société, représentant 2,76 % du capital et des droits de vote de cette dernière, chacune de ces actions étant assortie d'un bon de souscription d'action. La Société ne détiendra, à la date de réalisation de la fusion, aucune action de Terre Neuve (voir paragraphe 3.1.3 ci-dessus).

Le capital social de Terre Neuve est divisé en 4.213.397 actions de 1 euro de valeur nominale chacune et détenu à 99,99 % par 32 cadres salariés (les « **Salariés** ») du groupe Nexity.

Terre Neuve est présidée par Monsieur Alain Dinin qui est aussi Président-Directeur Général de la Société.

La fusion s'inscrirait dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification des structures du groupe Nexity et de simplification de la composition de l'actionnariat de la Société. Elle permettrait aux Salariés de devenir actionnaires directs de la Société et de bénéficier des avantages que présente la possession d'actions d'une société cotée notamment en termes de liquidité. Terre Neuve n'ayant pour actifs que des actions à bons de souscription d'actions de la Société (décrites au paragraphe 3.3.2 du Document de Base), son absorption par la Société n'aurait d'effet ni sur la structure financière (sauf sur le capital social, comme indiqué aux paragraphes 3.3.8.1 et 3.3.8.2 de la présente note d'opération), ni sur les résultats de la Société.

La fusion-absorption de Terre Neuve par la Société, si elle se réalisait dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et aux articles 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, aurait pour conséquence de transférer à la Société l'universalité du patrimoine de Terre Neuve :

- le patrimoine de Terre Neuve serait dévolu à la Société dans l'état où il se trouverait à la date de réalisation de la fusion ; il comprendrait tous les biens, droits et valeurs appartenant à Terre Neuve à cette époque, sans exception, et en particulier les 716.170 actions de la Société possédées par Terre Neuve auxquelles sont attachés 716.170 bons de souscription d'actions, étant précisé que ces bons de souscription d'actions ne seront pas exercés par la Société (voir paragraphe 3.3.2.5 du Document de Base) ;
- la Société deviendrait débitrice des créanciers de Terre Neuve au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

La fusion serait réalisée sur la base :

- des comptes arrêtés au 31 décembre 2003 et approuvés par l'Assemblée Générale du 25 mai 2004 et de l'état comptable arrêté au 31 août 2004, s'agissant de la Société ;
- des états comptables arrêtés au 31 décembre 2003 et au 31 août 2004 s'agissant de Terre Neuve.

### 3.3.2 Aspects juridiques et fiscaux de la fusion

Le projet de traité de fusion a été signé le 8 octobre 2004. Le projet de traité de fusion prévoit que la réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société est subordonnée, entre autres, à la condition suspensive de

la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription avec appel public à l'épargne à laquelle la Société envisage de procéder dans le cadre de son introduction en bourse.

La fusion serait définitivement réalisée à l'issue des deux assemblées générales extraordinaires de la Société et de Terre Neuve devant statuer sur l'approbation de la fusion, celle de la Société devant se tenir la dernière. Il est prévu que les assemblées générales extraordinaires susvisées se réunissent le 12 novembre 2004. Aux termes d'un accord d'actionnaires en date du 28 septembre 2004, les Actionnaires Financiers, les Dirigeants Actuels et Terre Neuve se sont engagés à voter en faveur de la Fusion lors de l'assemblée des actionnaires de la Société. Les actionnaires de Terre Neuve se sont engagés à voter en faveur de la Fusion lors de l'assemblée des actionnaires de Terre Neuve aux termes du Pacte d'Actionnaires Dirigeants (voir paragraphe 3.2.3 ci-dessus).

La Société aurait la propriété et la jouissance de l'universalité du patrimoine de Terre Neuve à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

En matière d'impôts sur les sociétés, la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société serait soumise au régime de faveur prévu aux articles 210-A et suivants du Code général des impôts. En matière de droits d'enregistrement, la fusion est soumise au régime des articles 816 et suivants du Code général des impôts prévoyant la perception d'un droit fixe de 230 euros.

### **3.3.3 Méthode d'évaluation des apports et du rapport d'échange**

Les éléments d'actif et de passif figurant dans l'état comptable arrêté au 31 août 2004 de Terre Neuve seront apportés à leur valeur réelle au jour de l'introduction en bourse de la Société.

#### **3.3.3.1 Valeur de l'actif net de Terre Neuve**

La quasi-intégralité de l'actif de Terre Neuve étant composée d'actions à bons de souscription d'actions de la Société, la valeur de l'actif net de Terre Neuve dépend directement de la valeur desdites actions et bons de souscription d'actions et donc indirectement de la valeur de la Société.

La valeur réelle des bons de souscription d'actions qui correspond à la différence entre la valeur réelle des actions auxquelles ils donnent droit de souscrire et le prix de souscription desdites actions, dépend directement du nombre d'actions de la Société Absorbante auxquelles ils donnent droit de souscrire.

En application de leurs « Termes et Conditions », les bons de souscription d'actions permettent de souscrire, pour un prix de souscription égal à la valeur nominale (soit 5 euros chacune), un nombre d'actions (« N ») de la Société, déterminé en application d'une formule mathématique, variant en fonction de la valeur de la société Nexity Initiale (anciennement dénommée Nexity SAS).

La valeur réelle des N actions auxquelles les bons de souscription d'actions donnent droit de souscrire est égale à 4 % de la différence entre (i) la valeur réelle de la Société à la date d'exercice des bons, étant précisé que la valeur de Nexity Initiale utilisée pour les besoins du calcul de la valeur de la Société à la date d'exercice des bons est plafonnée à 450.000.000 euros et (ii) la valeur réelle de la Société le 16 octobre 2003.

La fourchette indicative du Prix du Placement mentionnée au paragraphe 2.1.2.2 ci-dessus correspond à une valorisation de Nexity Initiale supérieure au plafond de 450.000.000 euros susvisé. En application de la formule susvisée, les 716.170 bons de souscription d'actions donneraient droit à la souscription d'un nombre N d'actions nouvelles de la Société Absorbante correspondant à une valeur maximale plafonnée à 6.406.000 euros. Par conséquent, la valeur des bons de souscription sera de 6.406.000 euros quel que soit le montant du Prix du Placement définitif.

La valeur réelle de l'actif de Terre Neuve est donc égale à la somme de :

- la valeur réelle de 716.170 actions de la Société,
- la valeur des 716.170 bons de souscription d'actions (soit 6.406.000 euros), et
- la valeur nette des autres actifs de la Société Absorbée.

#### **3.3.3.2 Méthode d'évaluation du rapport d'échange**

Le rapport d'échange serait déterminé en fonction des valeurs par action respectives des deux sociétés au jour de l'introduction en bourse de la Société, soit d'une part le prix par action retenu pour l'introduction en bourse de la Société, soit le Prix du Placement (ci-après dénommée « PP ») et d'autre part, pour Terre Neuve, la valeur réelle de son actif net calculée sur la base de PP divisé par le nombre d'actions composant son capital social.



### 3.3.3.3 Ajustement de la valeur des apports et du rapport d'échange par les Assemblées Générales des sociétés

Comme indiqué ci-dessus (i) la réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société serait subordonnée à la condition suspensive de la réalisation définitive de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription avec appel public à l'épargne à laquelle la Société envisage de procéder dans le cadre de son introduction en bourse et (ii) la fusion serait réalisée sur la base de la valeur réelle des deux sociétés au jour de la réalisation de l'introduction en bourse, calculée en fonction du Prix du Placement.

C'est pourquoi, pour les besoins de la rédaction du projet de traité de fusion, les Parties sont expressément convenues de retenir, dans un premier temps, le point bas de la fourchette indicative de Prix de Placement mentionnée dans la note d'opération, soit 17,45 euros par action de la Société, pour calculer la valeur réelle des sociétés et le rapport d'échange.

Il est prévu que lors des Assemblées Générales des sociétés appelées à statuer sur le projet de fusion, les actionnaires des sociétés ajusteront définitivement, une fois connu le Prix de Placement définitif, tel qu'il sera arrêté par le Conseil d'administration de la Société, et conformément aux méthodes décrites ci-après, (i) la valeur des apports, (ii) le rapport d'échange, (iii) le nombre d'actions nouvelles de la Société à émettre en rémunération des apports, (iv) le montant corrélatif de l'augmentation de capital et (v) le montant de la prime de fusion.

### 3.3.4 Désignation et valeur de l'actif net apporté

L'actif de Terre Neuve dont la transmission est prévue au profit de la Société comprenait au 31 août 2004, date de l'arrêté de la situation comptable utilisée pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

#### 3.3.4.1 Actif apporté

##### 1 – Actif Immobilisé

*Immobilisations financières (titres de participation) :*

716.170 actions à bons de souscription d'actions de la Société, figurant au bilan (pour ce qui est des actions) pour un montant net de 4.089.330,70 euros (brut : 4.089.330,70 euros ; provisions : 0 euro)

soit la somme X, qui sera égale à  $716.170 \times PP + 6.406.000$  euros  
soit sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative : 18.903.166,50 euros

##### 2 – Actif Circulant

*Placements à terme*

Valeurs mobilières de placement figurant au bilan pour un montant net de 24.445,80 euros  
(brut : 24.445,80 euros ; provisions : 0 euro)

et valorisés à : 24.445,80 euros

*Disponibilités*

Liquidités figurant au bilan pour un montant net de 1.705,91 euros (brut : 1.705,91 euros ; provisions : 0 euro)

et valorisés à : 1.705,91 euros

soit total de l'actif apporté : X + 26.151,71 euros

soit sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative : 18.929.318,21 euros

#### 3.3.4.2 Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, la Société prendrait en charge la totalité du passif de Terre Neuve qui, au 31 août 2004, comprenait les éléments suivants :

##### 1 – DETTES

*Dettes fournisseurs :*

figurant au bilan pour un montant de 16.051,58 euros

soit total du passif pris en charge 16.051,58 euros

### 3.3.4.3 Actif net apporté

Total de l'actif apporté :	X + 26.151,71 euros
soit sur la base du point bas de la fourchette indicative :	18.929.318,21 euros
Total du passif pris en charge :	<u>16.051,58 euros</u>
L'actif net apporté par Terre Neuve représenterait une valeur de :	X + 10.100,13
soit sur la base du point bas de la Fourchette :	18.913.266,63 euros

Sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative, la valeur de l'actif net apporté par Terre Neuve (ci-après dénommée « Van ») serait égale à 18.913.266,63 euros ; la valeur réelle exacte de l'actif net apporté, calculé sur la base du Prix de Placement définitif, serait déterminée par les Assemblées Générales des deux sociétés par application des formules ci-dessus.

### 3.3.5 Rapport d'échange

Le rapport d'échange serait calculé sur la base de la valeur par action des deux sociétés, soit :

$$\text{Valeur d'une action Terre Neuve : } \frac{Van}{4.213.397}, \text{ soit } 4,49 \text{ euros}$$
$$\text{Valeur d'une action de la Société : } PP, \text{ soit } 17,45 \text{ euros}$$

En conséquence, le rapport d'échange serait égal à :  $\left[ \frac{Van}{4.213.397 \times PP} \right]$  action de la Société pour 1 action de Terre Neuve, soit, sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative, 2,57 actions de la Société pour 10 actions de Terre Neuve.

Il est prévu que le rapport d'échange définitif, calculé sur la base du Prix du Placement, soit déterminé par les Assemblées Générales des deux sociétés par application de la formule ci-dessus, le rapport d'échange ci-dessus étant ajusté en conséquence. Afin de faciliter les opérations d'échange des droits sociaux, le rapport d'échange qui serait déterminé par application de la formule ci-dessus pourrait être arrondi de telle façon qu'un nombre entier d'actions de la Société soit remis en échange d'un nombre entier d'actions de Terre Neuve.

Les actionnaires de la Société devraient faire leur affaire d'éventuels rompus.

### 3.3.6 Rémunération de l'apport

Le capital de la Société est divisé en 25.977.920 actions de 5 euros de valeur nominale chacune.

Aussi, pour rémunérer l'actif net apporté par Terre Neuve, la Société devrait créer, compte tenu du rapport d'échange déterminé ci-dessus, un nombre d'actions nouvelles égal à  $\left( \frac{Van}{PP} \right)$  qui seront échangées contre les 4.213.397 actions composant le capital de Terre Neuve à la date de réalisation de la fusion.

Sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative indiqué au paragraphe 2.1.2.2 ci-dessus, le nombre d'actions nouvelles devant être créées par la Société en rémunération des apports s'élèverait à 1.083.855 actions, représentant 3,53 % du capital de la Société après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles et du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et, après annulation des actions de la Société détenues actuellement par Terre Neuve (voir paragraphe 3.3.8.2 ci-dessus), 3,62 % du capital de la Société.

Le nombre d'actions nouvelles de la Société, calculé sur la base du Prix du Placement, serait déterminé par les assemblées générales de la Société et de Terre Neuve par application de la formule ci-dessus.

### 3.3.7 Prime de fusion

La différence entre d'une part, l'actif net apporté par Terre Neuve (Van) et d'autre part, la valeur nominale cumulée des nouvelles actions émises en contrepartie par la Société, constituerait le montant global de la prime de fusion sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la Société.

Sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative, le montant prévu de la prime de fusion s'élèverait à 13.493.992 euros. Le montant définitif de la prime de fusion, calculé sur la base du Prix du Placement, serait déterminé par les assemblées générales des deux sociétés.

### 3.3.8 Conséquences de la fusion

#### 3.3.8.1 Augmentation de capital

La Société procéderait, en conséquence, à une augmentation de son capital d'un montant égal à  $\left(\frac{Van}{PP}\right) \times 5$  euros, par création de  $\left(\frac{Van}{PP}\right)$  actions nouvelles de 5 euros de valeur nominale chacune, lesquelles seraient attribuées directement par la Société, aux associés de Terre Neuve à raison de  $\left[\frac{Van}{4.213.397 \times PP}\right]$  actions de la Société pour 1 action de Terre Neuve.

Sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative indiquée au paragraphe 2.1.2.2.1 ci-dessus, la Société procéderait à une augmentation de capital d'un montant égal à 18.913.267 euros, par création de 1.083.855 actions nouvelles, représentant 3,53 % du capital de la Société avant exercice de l'Option de Sur-allocation et après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles et du nombre maximal d'Actions Réservées aux Salariés et, après annulation des actions de la Société détenues actuellement par Terre Neuve (voir paragraphe 3.3.8.2 ci-dessus), 3,62 % du capital de la Société.

Le montant définitif de l'augmentation de capital de la Société, calculé sur la base du Prix du Placement, serait déterminé par les Assemblées Générales des deux sociétés par application de la formule ci-dessus, le montant ci-dessus étant ajusté en conséquence.

Les actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 et seront entièrement assimilées aux actions anciennes.

#### 3.3.8.2 Réduction de capital

La Société trouvant dans les biens transmis par Terre Neuve 716.170 de ses propres titres, elle annulerait ces actions et réduirait, en conséquence, son capital de 3.580.850 euros, correspondant au nominal desdites actions annulées.

La différence entre la valeur d'apport et le montant nominal des actions serait imputée sur les capitaux propres de la Société ; notamment sur le poste prime de fusion qui serait ramené à zéro.

### 3.4 POLITIQUE DE DISTRIBUTION

La Société ne garantit pas le montant des dividendes qui seront effectivement versés. Il est envisagé de distribuer un dividende de l'ordre de 35 % du bénéfice net consolidé hors résultat exceptionnel (part du groupe), sous réserve de l'analyse, pour chaque exercice, des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

## CHAPITRE IV

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

*Les termes commençant par une majuscule utilisés dans le présent chapitre et qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est donné dans le Document de Base.*

Les informations relatives au présent Chapitre IV figurent dans le Document de Base.

Ces renseignements restent exacts à la date du présent prospectus sous réserve des informations décrites ci-dessous.

#### 4.1 NANTISSEMENT D'ACTIFS DE LA SOCIETE

En complément de ce qui est mentionné au paragraphe 4.5.7 du Document de Base, il convient de préciser que dans le cadre de financements bancaires de projets immobiliers, la Société peut être amenée à (i) accorder des nantisements portant sur les parts ou actions des sociétés supports de programmes constituées pour les besoins desdits projets immobiliers, en garantie des financements susvisés ou (ii) à s'engager à ne pas céder lesdites parts ou actions de quelque manière que ce soit.

#### 4.2 PROCÉDURES EN COURS

Comme indiqué au paragraphe 5.4 (§4.2.2 *Provisions pour risques et charges*) du Document de Base (tel que modifié par l'erratum figurant en page 43 de la présente note d'opération), les provisions pour litiges (tous litiges confondus) s'élevaient à 19.944 milliers d'euros dans les comptes consolidés pro forma de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2003. La variation des mouvements de provisions pour litiges au titre de l'exercice 2003 est la suivante :

<u>Pro Forma</u>	<u>Solde au</u> <u>31/12/2002</u>	<u>Variations</u> <u>de Périmètre</u>	<u>Dotations de</u> <u>l'exercice</u>	<u>Reprises de</u> <u>l'exercice</u> <u>(provisions</u> <u>utilisées)</u>	<u>Reprises de</u> <u>l'exercice</u> <u>(provisions</u> <u>non utilisées)</u>	<u>Solde au</u> <u>31/12/2003</u>
(en milliers d'euros)						
Provisions pour litiges	24.364	1.892	3.292	-8.376	-1.228	19.944

Les provisions sur les litiges décrits dans le paragraphe 4.6 du document de base s'élèvent à 6,5 millions d'euros, ce qui représente un taux de provisionnement de 21 % sur le montant cumulé des réclamations au titre de ces litiges, dont la société considère qu'il représente la couverture du risque maximum encouru, compte tenu des polices d'assurances dont elle dispose et de l'évaluation qu'elle fait des risques auxquels elle est exposée.

#### 4.3 FACTEURS DE RISQUES

Trois facteurs de risques supplémentaires sont ajoutés à ceux décrits au paragraphe 4.9.1 « Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels » du Document de Base, tels que décrits ci-dessous :

***Les dirigeants de la Société et ses Actionnaires Financiers détiennent, et détiendront après l'introduction en bourse, une proportion importante des actions de la Société, et les dirigeants détiennent, et détiendront après l'introduction en bourse, des actions de la principale filiale de la Société***

Les dirigeants et certains cadres supérieurs du groupe détiendront environ 13,87 % du capital social et des droits de vote de la Société après exercice de l'Option de Sur-allocation et émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles et d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix, et certaines sociétés affiliées des trois Actionnaires Financiers détiendront 23,91 % du capital social et des droits de vote après émission du nombre maximal d'Actions Nouvelles et d'Actions Réservées aux Salariés et réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix. En conséquence, les dirigeants, certains cadres supérieurs et les Actionnaires Financiers auront une influence significative lors des assemblées générales des actionnaires de la Société, et, sous réserve d'une large participation du public à l'assemblée générale, pourraient être en mesure de faire adopter des résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire voire extraordinaire. Ces actionnaires pourraient ainsi influencer des décisions importantes telles que la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, les augmentations de

capital, les fusions et les apports en nature. Certains de ces actionnaires pourraient, dans le futur, acquérir des droits de vote double, avec pour conséquence de renforcer leur influence sur les décisions importantes.

En outre, certains dirigeants détiendront après l'introduction en bourse (voir paragraphe 3.3.2.4 du Document de Base) environ 5 % du capital de Nexity Initiale, la principale filiale de la Société. Dans l'hypothèse où Nexity Initiale distribuerait des dividendes, ces dirigeants auraient droit, comme la Société, à une quote-part de ces dividendes proportionnelle à leur participation dans Nexity Initiale, et ce indépendamment du fait que les actionnaires de la Société perçoivent des dividendes ou non.

#### ***Des cessions futures d'actions peuvent avoir un impact sur le cours des actions de la Société***

La cession d'un nombre important d'actions sur le marché à la suite de l'introduction en bourse ou la perception par le marché qu'une telle cession est imminente, pourrait entraîner une baisse du cours des actions de la Société. A l'issue de l'introduction en bourse, les dirigeants et les actionnaires financiers de la Société devraient détenir environ 40 à 45 % du capital de la Société. Il est prévu que la Société, les Actionnaires Cédants et les cadres supérieurs actionnaires de Terre Neuve s'engagent contractuellement, pendant des périodes limitées suivant l'introduction en bourse de la Société, et sous réserve de certaines exceptions, à ne pas offrir, vendre, promettre de vendre ou disposer de quelque autre manière des actions ou des titres de capital de la Société (voir paragraphe 2.3.4 ci-dessus). A l'expiration de ces périodes, la Société et ces actionnaires seront libres de vendre des actions supplémentaires, sous réserve de l'obtention des autorisations requises par le droit des sociétés et par les autorités boursières.

#### ***Absence de cotation antérieure et fluctuation des cours***

Les actions de Nexity n'ont fait l'objet d'aucune cotation avant l'introduction en bourse de la Société. Bien que la Société prévoie de demander l'admission de ses actions sur le Premier Marché d'Euronext Paris, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour les actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Le prix des actions de Nexity dans le cadre de son introduction en bourse sera déterminé à l'issue de négociations entre la Société, les Actionnaires Cédants et les représentants des Chefs de File Teneurs de Livre Associés sur le fondement de critères qui peuvent ne pas refléter les performances futures du cours. Le cours qui s'établira postérieurement à l'introduction en bourse est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions pourraient en être affectés.

## **CHAPITRE V**

### **PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTAT DE LA SOCIETE**

---

Les informations relatives au présent Chapitre V figurent dans le Document de Base.

Ces renseignements restent exacts à la date du présent prospectus sous réserve des informations décrites au Chapitre VII ci-après.

## CHAPITRE VI

### **GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE**

*Les termes commençant par une majuscule utilisés dans le présent chapitre et qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est donné dans le Document de Base.*

Les informations relatives au présent Chapitre VI figurent dans le Document de Base.

Ces renseignements restent exacts à la date du présent prospectus sous réserve des informations décrites ci-dessous.

#### **6.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

##### **6.1.1 Composition des organes d'administration et de direction**

###### **6.1.1.1 Composition du Conseil d'administration**

Contrairement à ce qui est indiqué au paragraphe 6.2.1.1 du Document de Base (page 231), CDC Entreprises Equity Capital, qui a été nommée administrateur de la Société par décision de l'assemblée générale du 28 septembre 2004 pour une durée de six années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009, a désigné pour la représenter au Conseil d'administration, Monsieur Edgard Taureau, 56 ans, de nationalité française.

Autres mandats et fonctions exercés par Monsieur Edgard Taureau dans toute société : Président du Directoire de CDC Entreprises Equity Capital.

###### **6.1.1.2 Principaux dirigeants**

Les principaux dirigeants de la Société à la date de l'introduction en bourse sont les suivants :

- Alain Dinin, Président-Directeur Général de Nexity, a débuté au sein du groupe George V (Groupe Arnault) en 1979 comme contrôleur de gestion et a occupé diverses fonctions avant d'en prendre la direction générale en 1985. De 1995 à 1999, il a été Directeur Général de CGIS (Groupe Vivendi) et Vice-Président puis Président de notre Société. Par ailleurs, il est administrateur du groupe Vinci depuis 1997 et membre du Bureau Exécutif de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs depuis 1998. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Lille, dont il est administrateur depuis 1998.
- Hervé Denize, Administrateur Directeur Général Délégué de Nexity, a rejoint le groupe George V en 1996 en tant que Secrétaire Général puis Directeur Général Adjoint, avant de rejoindre Nexity comme Directeur Financier du groupe. Il a précédemment travaillé comme auditeur pour STRECO, groupe Ernst and Young, Directeur Financier de Plâtres Lambert, Directeur Administratif et Financier du CNIT et Directeur Administratif et Financier de Sari-SEERI. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce et d'Administration des Entreprises de Rouen et détient un Diplôme d'Etudes Comptables Supérieures (D.E.C.S.).
- Guy de Boisgrollier, Directeur Général Délégué aux services et relations institutionnelles de Nexity, a rejoint en 1987 Maisons Phenix comme directeur. Il a successivement été responsable de la promotion chez CIP (Compagnie Immobilière Phenix), puis Directeur Général du patrimoine du groupe CGIS (Compagnie Générale d'Immobilier et de Services) et, depuis 1999, assure la fonction de Président de Nexity Services.
- Laurent Diot, Président de Nexity International, a rejoint la Compagnie des Eaux et de l'Ozone comme chargé de mission en 1991 avant d'intégrer la CGIS (Compagnie Générale d'Immobilier et de Services) en tant que Directeur de l'Audit et de la Stratégie. Il a exercé la fonction de Directeur du Développement au sein de Nexity avant de prendre la présidence de Nexity International en 2002. Il est diplômé de l'école des Hautes Etudes Commerciales (H.E.C.).
- Anne Lalou, Directeur du développement et Secrétaire Général, a rejoint Nexity en 2002. Elle a débuté en tant que Fondé de pouvoir puis Sous-directeur au sein du département Fusions & Acquisitions de Lazard à Londres puis Paris pour ensuite prendre la responsabilité de Directeur de la Prospective et du Développement chez Havas. Elle a été Président Directeur Général de Havas Edition Electronique avant

d'intégrer Rothschild & Cie en tant que Gérant. Elle est diplômée de l'Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales (E.S.S.E.C.).

- Jean-Paul Maquignon, Directeur Général de Nexity Logement, est le Président fondateur de Féréal en 1985 au sein du Groupe George V. Il a entre autre créé les marques FACOTEL et VILLANOVA, a été Président de SEERI et Directeur Général Adjoint de George V. Il est Directeur Général logement Ile de France depuis 2000. Il est licencié de la faculté de droit de Paris et est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (I.E.P.).
- Jean-Pierre Mingeonnet, Vice Président Exécutif de Nexity Logement, a rejoint le groupe George V en 1990 en tant que Directeur Général de George V Côte d'Azur. Il est aujourd'hui Vice Président Exécutif de notre division logements. Il a débuté chez COGEDIM comme responsable de programmes pour y terminer Directeur Général Loisirs. Il détient un Diplôme d'Etudes Comptables Supérieures (D.E.C.S.), une maîtrise de Droit, un Diplôme d'Etudes Supérieures en sciences économiques (D.E.S.). Il est également diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques (I.E.P.).
- Catherine Stephanoff, Directeur Juridique Groupe, a travaillé en tant qu'avocate associée, gestionnaire juriste au STAC (GIE d'Assurance Construction), Responsable juridique de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint Quentin en Yvelines et Secrétaire Général du pôle immobilier de Campenon Bernard Construction. Elle a rejoint la CGIS (Compagnie Générale d'Immobilier et de Services) en tant que chargé de mission avant d'en prendre la Direction Juridique en 1999. Elle est licenciée en droit et détient un Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat.
- Daniel Valoatto, Directeur Général délégué à l'immobilier d'entreprise, a rejoint le groupe George V Industries en 1995 comme Président Directeur Général et Administrateur. Il est également Président du Conseil de Surveillance de Nexity Geprim et Président Directeur Général et Administrateur de Sari depuis 1999. Avant de rejoindre George V, il a assuré des fonctions de Chef de Service à la Direction Centrale Industrielle de Bouygues et de Directeur Général Adjoint et Directeur du Département Immobilier d'Entreprise de Kaufman et Broad.
- Jean-Eric Vimont, Directeur Financier, a rejoint Nexity en 2000 où il a assuré les responsabilités de Directeur en charge des Financements Internationaux, Directeur des Financements et de la Trésorerie puis de Directeur Financier Adjoint. Avant de rejoindre Nexity, il a travaillé comme Administrateur à la Direction du Budget au Ministère des Finances et Project Manager au Fonds Européen d'Investissement. Il est diplômé de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole des Ponts et Chaussées.

## **6.1.2 Composition des organes de surveillance**

### **6.1.2.1 Comité des comptes**

Il est prévu que les membres du Comité des comptes soient Messieurs Pascal Oddo (Président), Edgard Taureau et François Couchou-Meillot.

### **6.1.2.2 Comité des rémunérations**

Il est prévu que les membres du Comité des rémunérations soient Messieurs Stéphane Richard (Président), Mark Newman et Christian de Labriffe.



## CHAPITRE VII

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR DE L'EMETTEUR

Les termes commençant par une majuscule utilisés dans le présent chapitre et qui n'y sont pas définis ont le sens qui leur est donné dans le Document de Base.

Les informations relatives au présent Chapitre VII figurent dans le Document de Base.

Ces renseignements restent exacts à la date du présent prospectus sous réserve des informations décrites ci-dessous.

#### 7.1 Evolution récente

##### *Taux d'intérêt sur l'endettement du Groupe*

Il est précisé le type de taux (et en cas de taux variable, la présence ou absence de couverture destinée à éliminer ou réduire l'impact d'une éventuelle augmentation de taux), ainsi que le taux moyen pondéré pour les dettes sur établissements de crédit et autres, telles que décrites au paragraphe 7.2.4 « Liquidités et ressources en capital » du Document de Base, à la section relative à la situation d'endettement net au 30 juin 2004. Ces taux sont les suivants :

	Montant (millions d'euros)	Type de taux	Taux moyen pondéré (S1 2004)
<i>Dettes corporates</i>			
Dettes bancaires seniors	105	Variable (couvert jusqu'à fin 2005)	6,2 %
Crédit-vendeur actionnaires	29	Fixe	
<i>Dettes bancaires d'exploitation</i>			
Pôle logement			
– Dettes corporates	107	Variable (couvert jusqu'à fin 2004)	
– Dettes affectées	108	Variable	3,7 %
Pôle immobilier d'entreprise	54	Variable	
Autres activités	72	Variable (couvert jusqu'en 2008)*	

\* pour Areva-Alstom – St-Ouen

##### *Opération Parcoval*

La Société a, le 29 septembre 2004, pris une participation minoritaire dans la société Parcoval, filiale de la société Acofi. Parcoval est une société spécialisée dans la gestion et le développement, au travers d'opérations d'acquisition, de rénovation et de promotion, de parcs d'affaires situés en périphérie de métropoles régionales. La Société entend participer au développement de Parcoval.

#### 7.2 Perspectives d'avenir

La Société estime que la poursuite de sa stratégie visant à augmenter ses parts de marché dans le logement, accompagner une éventuelle reprise dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et développer de l'activité de services pourrait lui permettre de continuer à réaliser de fortes performances financières. Néanmoins, la progression du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation du Groupe dépend de nombreux facteurs, et pourrait être affectée par des événements ou des conditions externes au Groupe, notamment des facteurs macro-économiques et concurrentiels.

Pour ses besoins internes, la Société prépare des estimations de sa performance financière potentielle, reposant sur des hypothèses de l'évolution du marché sur la base des sources externes (voir paragraphe 4.3.2 du Document de Base concernant le logement) et sur l'appréciation par la Société de cette évolution, et de la place que le Groupe pourrait occuper sur ses marchés. Sur la base de son analyse actuelle du marché et de son positionnement, la Société a établi un objectif de croissance du chiffre d'affaires consolidé du Groupe de l'ordre de 7 à 10 % par an en moyenne sur le moyen terme au-delà de 2004, hors croissance externe et hors opération Eurobarajas décrite ci-dessous. Cet objectif repose sur les principales hypothèses suivantes : renforcement des parts de marché de la Société dans le domaine du logement grâce, notamment, au portefeuille de programmes en cours et des

terrains sous maîtrise foncière de la Société ; reprise du marché de l'immobilier d'entreprise que la Société pourra accompagner grâce à des projets significatifs actuellement à l'étude ; développement du marché des services. La Société cible un maintien du taux de marge d'exploitation proche du taux actuel pour 2004 et 2005, et, à plus long terme un taux de marge d'exploitation normatif entre 9 et 10 %. La Société a pour objectif de réduire son ratio d'endettement net sur fonds propres (*gearing*) à un niveau inférieur à 1 à fin 2004.

Les objectifs résumés ci-dessus ont été préparés selon les principes comptables actuels (principes français). En 2005, la Société préparera ses comptes consolidés selon les normes comptables internationales (IFRS). Voir paragraphe 4.9.1 du Document de Base « La Société va être tenue d'adopter des nouvelles normes comptables pour l'exercice commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2005, qui pourraient avoir un impact significatif sur ses comptes ».

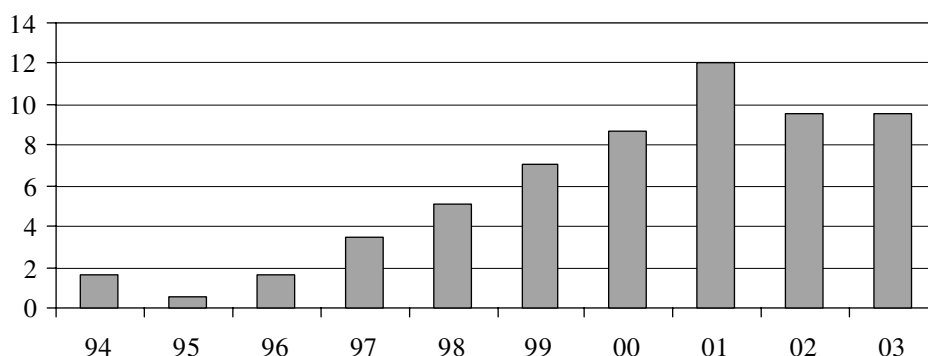
L'opération Eurobarajas conduite par Nexity International en Espagne est traitée à l'achèvement (voir paragraphe 5.3.2 du Document de Base). La livraison en est prévue au cours de l'année 2005. Le contrat de vente correspond à un chiffre d'affaires d'environ 145 millions d'euros qui sera comptabilisé au cours de l'exercice 2005. Cette opération est menée avec pour objectif de dégager un résultat d'exploitation supérieur à la moyenne des opérations tertiaires du Groupe.

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au paragraphe 4.9 du Document de Base puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la Société présentée au paragraphe 4.1.3 du Document de Base. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs figurant au présent paragraphe 7.2 et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

## ERRATUM

- Dans le paragraphe 1.3.1 (*Commissaires aux comptes titulaires*) du Document de Base, il convient de lire que la société RSM Salustro Reydel est représentée par Messieurs Philippe Mathis et Bernard Cattenoz.
- Dans l'organigramme figurant au paragraphe 3.1.13 du Document de Base (page 20), il convient de lire Nexity International (SA).
- Dans le tableau fourni au paragraphe 3.3.1 (*Actionnariat de la Société au 1<sup>er</sup> septembre 2004*) du Document de Base (page 23), il convient de lire 6.739.172 et 25,94 % s'agissant du nombre de droits de vote et du pourcentage des droits de vote de la Société détenus, respectivement, par (i) François 1<sup>er</sup> FCPR, LBO France FCPR, LTI FCPR et YARPA BVBA, collectivement, (ii) CDC Entreprises FCPR et (iii) N.I.P. (Lux) Sàrl.
- Dans le paragraphe 4.3.3 (*Le marché de l'immobilier d'entreprise en France*) du Document de Base (page 46), il convient de lire le graphique « Investissement en immobilier d'entreprise en France » tel que présenté ci-dessous :

**Investissement en Immobilier d'entreprise en France  
(en milliards d'euros)**



- Au paragraphe 4.4.1.5 du Document de Base, il convient de lire 663 lots réservés en 2001 au lieu de 633.
- Dans le paragraphe 4.4.2.6 (*Portefeuille de projets*) du Document de Base (page 75), il convient de lire le tableau relatif aux terrains sous maîtrise foncière du pôle immobilier d'entreprise tel que présenté ci-dessous :

	Opérations pouvant être développées d'ici 2007	
	En nombre	En surface estimée <sup>(3)</sup>
Terrains à développer <sup>(1)</sup>		
dont Sari	9	155.000
dont Geprim	19	362.000
dont Nexity International	3	61.000
Terrains en cours d'étude <sup>(2)</sup>		
dont Sari	4	190.000
dont Geprim	0	0
dont Nexity International	0	0
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>768.000</b>

(1) Terrains acquis ou pour lesquels une promesse de vente a été signée.

(2) Terrains pour lesquels un protocole de réservation a été signé.

(3) En surface SHON estimée des opérations dont la réalisation est envisagée sur ces terrains.

- Dans le tableau figurant au paragraphe 5.3.3.1 du Document de Base, concernant le logement, il convient de lire pour les pourcentages suivants : 24,7 % au lieu de 24,0 % ; 11,0 % au lieu de 10,8 % ; 41,1 % au lieu de 38,8 % ; 22,7 % au lieu de 21,6 % ; 27,5 % au lieu de 28,5 % ; 15,5 % au lieu de 15,8 % ; 58,9 % au lieu de 55,8 % et 31,9 % au lieu de 30,7 %.

- Dans le paragraphe 5.4 (§4.2.2 *Provisions pour risques et charges*) du Document de Base (page 143), il convient de lire le premier tableau tel que présenté ci-dessous :

(En milliers d'Euros)	<i>Pro Forma</i> Nexity <u>31/12/2003</u>	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco <u>31/12/2002</u>	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco <u>31/12/2001</u>
Provisions pour litiges	19.944	24.364	14.068
Provisions pour risques fiscaux et sociaux	17.863	16.705	17.411
Provisions pour retraites	4.286	3.622	3.128
Autres provisions	<u>22.535</u>	<u>27.087</u>	<u>26.071</u>
	<u>64.628</u>	<u>71.778</u>	<u>60.678</u>

- Dans le tableau figurant au paragraphe 6.4.2 du Document de Base (page 239), il convient de lire que la période d'exercice des options de souscription d'actions de la Société octroyées le 11 février 2004 expire en mai 2010 et celle des options de souscription d'actions de la Société octroyées le 12 mai 2004 expire en août 2010.
- Dans le paragraphe 7.1.2 (Pôle immobilier d'entreprise) du Document de Base (page 251), il convient de lire que la signature du CPI de la Tour Granite avec la Société Générale devrait intervenir d'ici la fin de l'année.
- Au paragraphe 7.3 du Document de Base, dans le tableau figurant à la note 5.3 aux comptes consolidés intérimaires au 30 juin 2004 (page 286), il convient de lire 31 décembre 2003 et non pas 30 juin 2003 comme intitulé de la troisième colonne.
- Au paragraphe 7.5 du Document de Base, concernant le chiffre d'affaires consolidé du groupe Saggel, il convient de lire 39,6 millions d'euros au lieu de 37,8 millions d'euros et, concernant le résultat opérationnel, 9,3 millions d'euros au lieu de 9,5 millions d'euros.

