



Société anonyme au capital de 230 005 euros  
Siège social : 24 rue de la Montat — 42100 Saint-Etienne  
(devant être déplacé au : 58-60 avenue Kléber — 75116 Paris)  
R.C.S. Saint-Etienne 424 064 707

## NOTE D'OPERATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'admission sur Eurolist, dans le cadre d'une Offre à Prix Ouvert et d'un Placement Global Garanti de 13 700 384 actions nouvelles à émettre et, le cas échéant, de 1 027 528 actions nouvelles supplémentaires à provenir d'une Option de Surallocation, d'actions nouvelles à émettre, ainsi que de 230 005 actions existantes constituant le capital de la société Mercialys et 60 000 000 actions émises en rémunération d'apports.

**Fourchette de prix indicative applicable à l'Offre à Prix Ouvert et au Placement Global Garanti :  
entre 15,62 € et 18,13 € par action.**

La notice légale sera publiée au Bulletin des Annonces légales obligatoires du 30 septembre 2005.



### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1, L.621-8 et L.621-8-1 I du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment des articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 05-690 en date du 27 septembre 2005 sur le présent prospectus.

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.

Ce prospectus est constitué par :

- le document de base d'introduction de la société enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 août 2005 sous le numéro I.05-111 qui a fait l'objet de l'avertissement suivant : « *L'Autorité des marchés financiers attire l'attention du public sur le fait que la réalisation de l'ensemble des opérations d'apports des actifs transférés à la Société est soumise à la condition suspensive du règlement-livraison des actions de la Société qui seront offertes au marché.* », et
- la présente note d'opération.

Des exemplaires de ces documents sont disponibles sans frais auprès des établissements financiers ci-dessous ainsi qu'auprès de Mercialys, 58-60 avenue Kléber — 75116 Paris. Le prospectus peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers : <http://www.amf-france.org> et sur le site Internet de Mercialys : <http://www.mercialys.com>.

*Chefs de File et Teneurs de livres*

**ABN AMRO Rothschild**

**Lazard — IXIS**

*Co Chefs de file associés*

**Banque Fédérative du Crédit Mutuel**

**Calyon**

**Natexis Bleichroeder**

*Co Managers*

**SG Corporate & Investment Banking**

**Dresdner Kleinwort Wasserstein / Kempen & Co**



## Table des matières

	<u>Page</u>
<b>1</b>	<b>RESPONSABLE DU PROSPECTUS</b> ..... 14
1.1	Responsable du prospectus ..... 14
1.2	Attestation du responsable du prospectus ..... 14
1.3	Relations investisseurs ..... 14
<b>2</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES</b> ..... 14
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS DE BASE</b> ..... 15
3.1	Fonds de roulement net ..... 15
3.2	Capitaux propres et endettement ..... 15
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission ..... 15
3.4	Raisons de l'offre et utilisation du produit ..... 15
<b>4</b>	<b>INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EUROLIST</b> ..... 16
4.0	Contexte ..... 16
4.1	Nature et catégorie des actions ..... 16
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents ..... 17
4.3	Forme des titres ..... 17
4.4	Devise d'émission ..... 18
4.5	Droits attachés aux actions ..... 18
4.6	Autorisation d'émission ..... 19
4.6.1	Assemblée ayant autorisé l'émission ..... 19
4.6.2	Conseil d'administration ayant autorisé l'émission ..... 21
4.7	Date prévue pour l'émission ..... 21
4.8	Restrictions à la libre négociabilité des actions ..... 22
4.9	Règles de retrait ou de rachat obligatoire applicable aux valeurs mobilières ..... 22
4.9.1	Offre publique obligatoire ..... 22
4.9.2	Retrait obligatoire ..... 22
4.9.3	Rachat obligatoire ..... 22
4.10	Opérations publiques d'achat récentes ..... 22
4.11	Régime fiscal des actions ..... 22
4.11.1	Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France ..... 23
4.11.2	Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France ..... 24
<b>5</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE</b> ..... 25
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription ..... 25
5.1.1	Conditions auxquelles l'Offre est soumise ..... 25
5.1.2	Montant de l'Offre ..... 25
5.1.3	Durée de l'Offre — Ordres émis dans le cadre de l'Offre ..... 26
5.1.4	Révocation de l'Offre ..... 26
5.1.5	Réduction des ordres émis dans l'Offre ..... 27
5.1.6	Montant minimum et maximum des ordres ..... 27
5.1.7	Irrévocabilité des ordres — éventuelles rétractations ..... 28
5.1.8	Règlement-livraison des actions ..... 28
5.1.9	Publication des résultats de l'Offre ..... 28
5.1.10	Droits préférentiels de souscription (procédure d'exercice — négociabilité) ..... 28

	<u>Page</u>
5.2	Plan de distribution et allocation des actions ..... 29
5.2.1	Personnes habilitées à émettre des ordres ..... 29
5.2.2	Intention de souscriptions par les actionnaires ou administrateurs actuels de Mercialys ou de souscription de plus de 5 % ..... 31
5.2.3	Information de pré-allocation ..... 31
5.2.4	Résultats de l'Offre — Début des négociations ..... 31
5.2.5	Option de Surallocation ..... 31
5.3	Fixation du prix ..... 32
5.3.1	Modalités de fixation du prix de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti .... 32
5.3.2	Publication du Prix de l'Offre ..... 32
5.3.3	Suppression du droit préférentiel de souscription ..... 32
5.3.4	Disparité entre le Prix de l'Offre et le coût des acquisitions d'actions par les membres du Conseil d'administration ..... 32
5.4	Placement et prise ferme ..... 33
5.4.1	Etablissement en charge du placement et de la centralisation des souscriptions ..... 33
5.4.2	Etablissements en charge du service des titres et du service financier ..... 33
5.4.3	Garantie ..... 33
5.4.4	Date de réalisation du contrat de garantie ..... 34
<b>6</b>	<b>ADMISSION A LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION</b> ..... 34
6.1	Admission aux négociations ..... 34
6.2	Autres places de cotation existantes ..... 34
6.3	Offre concomitante d'actions Mercialys ..... 34
6.4	Contrat de liquidité ..... 34
6.5	Stabilisation ..... 34
<b>7</b>	<b>DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE</b> ..... 34
<b>8</b>	<b>DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE</b> ..... 35
<b>9</b>	<b>DILUTION</b> ..... 35
<b>10</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b> ..... 36
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre ..... 36
10.2	Responsables du contrôle des comptes ..... 36
10.3	Rapport d'expert ..... 36
10.4	Informations contenues dans le prospectus provenant d'une tierce partie ..... 36
10.5	Evènements récents ..... 36

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Le présent résumé inclut certaines des informations essentielles contenues dans le prospectus de Mercialys (la « **Société** »). Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus par l'investisseur. L'investisseur est informé du fait que (i) lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire et (ii) qu'une responsabilité civile est attribuée aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, et en ont demandé la notification, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

### A. ÉLÉMENTS CLÉS DE L'OFFRE ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL

<b>Actions dont l'admission aux négociations est demandée</b>	<p>Les titres de la Société dont l'admission aux négociations sur Eurolist est demandée sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les 230 005 actions existantes (les « <b>Actions Existantes</b> ») composant le capital émis de la Société à la date de la présente note d'opération ;</li><li>• La totalité des 60 000 000 actions d'apport (les « <b>Actions d'Apport</b> ») émises par Mercialys en rémunération des apports en nature des actifs immobiliers de la Société effectués par certaines filiales du Groupe Casino et une entité du groupe AXA dans les conditions décrites au paragraphe D ci-dessous ;</li><li>• Un nombre maximum de 13 700 384 actions nouvelles (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») devant être émises par Mercialys dans le cadre de l'augmentation de capital objet de la présente note d'opération ;</li><li>• Le cas échéant, tout ou partie des 1 027 528 actions nouvelles supplémentaires (les « <b>Actions Nouvelles Supplémentaires</b> ») pouvant être émises en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation.</li></ul>
<b>Date de jouissance</b>	<p>Les Actions d'Apports, les Actions Nouvelles et les Actions Nouvelles Supplémentaires porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et seront entièrement assimilées à compter de leur émission aux Actions Existantes.</p>
<b>Fourchettes indicatives de prix</b>	<p>Le prix de l'Offre (le « <b>Prix de l'Offre</b> ») pourrait se situer dans une fourchette indicative comprise entre 15,62 euros et 18,13 euros par action.</p> <p>Le Prix de l'Offre définitif fera l'objet d'un communiqué de presse qui devrait être publié le 11 octobre 2005.</p>
<b>Option de surallocation</b>	<p>La Société consentira aux établissements financiers garants du Placement Global Garanti une option permettant la souscription, au Prix de l'Offre, d'un nombre maximal de 1 027 528 Actions Nouvelles Supplémentaires, afin de couvrir d'éventuelles surallocations, permettant ainsi de faciliter les opérations de stabilisation (l'« <b>Option de Surallocation</b> »).</p> <p>Cette Option de Surallocation pourra être exercée, en tout ou partie, conjointement par ABN AMRO Rothschild GIE (« <b>ABN AMRO Rothschild</b> ») et Lazard-IXIS, agissant en leur propre nom et au nom et pour le compte des établissements garants du Placement Global Garanti, pendant une période de 30 jours suivant la date de clôture de la période de souscription, soit, sur la base du calendrier indicatif des opérations, à compter du 12 octobre 2005 et jusqu'au 11 novembre 2005 inclus au plus tard.</p>

## Engagements de conservation

A compter de la date de signature du contrat de garantie (voir paragraphe 5.4.3 de la note d'opération) et pendant une période de 180 jours suivant la date de règlement-livraison des actions de la Société, Mercialys s'engagera, à l'égard du syndicat bancaire et sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne procéder à aucune émission, offre ou cession d'actions ou de valeurs mobilières donnant directement ou indirectement accès à des actions Mercialys ou à faire en sorte qu'aucune filiale ne procède à une telle émission, offre ou cession.

En outre, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino (« IGC ») et Casino Guichard-Perrachon s'engageront dans les mêmes conditions et pour une durée similaire à celle consentie par Mercialys aux établissements financiers en charge du placement de ses titres, soit 180 jours à compter de la date de règlement-livraison des actions Mercialys et, sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne procéder à aucune offre ou cession d'actions ou de valeurs mobilières donnant directement ou indirectement accès à des actions Mercialys.

Enfin, SCI Vendôme Commerces ou toute autre entité du Groupe AXA qui se substituerait à elle prendra un engagement identique aux engagements d'IGC et Casino décrits ci-dessus en ce qui concerne les actions Mercialys (i) qu'elle a acquises dans les conditions décrites au paragraphe H.2 (ii) qu'elle recevra en rémunération de l'Apport AXA, une fois la Condition Suspensive réalisée, ainsi que (iii) les actions qu'elle acquerra auprès d'IGC conformément au protocole d'accord conclu le 23 juillet 2005 dans les conditions décrites au paragraphe H.2.

## Calendrier prévisionnel et cotation

L'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert (telle que définie ci-après) et du Placement Global Garanti (tel que défini ci-après) est prévu pour le 28 septembre 2005. A titre indicatif, la clôture de l'Offre à Prix Ouvert interviendra le 10 octobre 2005 à 17 heures et celle du Placement Global Garanti le 11 octobre 2005 à 12 heures. La publication des résultats de l'Offre fera l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis publié par Euronext Paris S.A. le 11 octobre 2005.

Jusqu'à la date du règlement-livraison du Placement Global Garanti, soit, à titre indicatif, le 14 octobre 2005, les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles constitueront des promesses d'actions (les « **Promesses d'Actions** ») au sens de l'article L.228-10 du Code de commerce. La première cotation des Promesses d'Actions devrait intervenir le 11 octobre 2005 et les premières négociations des Actions Nouvelles sous forme de Promesses d'Actions sur Eurolist devraient intervenir le 12 octobre 2005.

L'admission aux négociations sur Eurolist des Actions Nouvelles Supplémentaires susceptibles d'être émises en cas d'exercice de l'Option de Surallocation devrait intervenir dans les 3 jours de bourse de l'exercice de l'Option de Surallocation.

## B. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NÉGOCIATION

### Nature de l'Offre

L'offre de Mercialys comporte :

- Un placement global garanti auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France (le « **Placement Global Garanti** ») ; et
- Une offre à prix ouvert auprès du public en France (l'« **Offre à Prix Ouvert** » et, collectivement avec le Placement Global Garanti, l'« **Offre** »).

Il est prévu d'allouer à l'Offre à Prix Ouvert, sous réserve de la demande, entre 10 % et 20 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice de l'Option de Surallocation. La répartition entre l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global Garanti sera effectuée en fonction de la demande dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et de la qualité et du niveau de la demande dans le cadre du Placement Global Garanti.

Les ordres d'achat émis en réponse à l'Offre à Prix Ouvert sont répartis en trois catégories d'ordres : les ordres A, les ordres B et les ordres C, ordres prioritaires réservés aux personnes physiques, personnes morales ou fonds communs de placement actionnaires de la société Casino, Guichard-Perrachon ou titulaires de parts du FCPE Casino Actionnariat. Les ordres C ont vocation à être servis intégralement dans la limite de 5 000 euros. Ils sont prioritaires par rapport aux ordres A et B. Toutefois, dans l'éventualité où la demande totale au titre des ordres C représenterait plus de 75 % du nombre définitif d'actions offertes dans le cadre de l'Offre à prix Ouvert, les ordres C pourraient être réduits afin de permettre que les ordres A puissent être servis au moins partiellement.

#### **Plan de distribution**

L'Offre à Prix Ouvert sera effectuée auprès de personnes physiques, d'investisseurs personnes morales ou de fonds communs de placement situés en France.

Le Placement Global Garanti sera effectué auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France.

A la connaissance de la Société, les actionnaires de la Société n'ont pas l'intention de souscrire à l'Offre. La société Vendôme Commerces a néanmoins informé la Société qu'elle se réservait la faculté d'y souscrire.

#### **Place de cotation ou de négociation**

Mercialys a demandé l'admission de ses actions aux négociations sur Eurolist.

#### **Dilution**

A la date du présent document, Mercialis, dont le capital est composé de 230 005 actions, est détenu à 94,58 % par le Groupe Casino, le Groupe AXA détenant le solde.

A la suite de la réalisation des opérations d'apports d'actifs immobiliers, le Groupe Casino détiendra 93,50 % du capital de la Société, le Groupe AXA détenant le solde.

Il est précisé que dans le cadre d'un protocole d'accord entre les sociétés IGC et Vendôme Commerces, IGC s'est engagée à céder à toute autre société du Groupe AXA (la « **Cession AXA** »), au moment de la réalisation de l'admission aux négociations des actions de la Société sur Eurolist un nombre d'actions de la Société représentant 10 % des actions de la Société qui seront placées dans le cadre de l'Offre (y compris la Cession AXA) dans la limite maximum de 35 millions d'euros et d'un minimum de 25 millions d'euros. La Cession AXA est faite sous condition suspensive de la réalisation des Apports et se fera à un prix par action égal au prix d'émission de l'augmentation de capital intervenant dans le cadre de l'introduction en bourse de la Société et sera effective dans les 10 jours de bourse suivant la réalisation de l'Apport AXA.

En cas d'émission du nombre maximum d'Actions Nouvelles et d'exercice intégral de l'Option de Surallocation, les Actions Nouvelles et les Actions Nouvelles Supplémentaires représenteraient 19,65 % du capital et des droits de vote de la Société (après émission des Actions d'Apport, des Actions Nouvelles et des Actions Nouvelles Supplémentaires), sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix, le Groupe Casino et le Groupe AXA conservant respectivement 72,94 % et 7,41 % du capital et des droits de vote de la Société.

**Dépenses liées à l'émission**

Le montant des frais et charges de l'opération est estimé à 7,5 millions d'euros, y compris la rémunération des intermédiaires financiers, et sera indiqué dans le communiqué de presse publié après la clôture de l'Offre à Prix Ouvert qui contiendra les résultats de celle-ci. La Société supportera notamment les frais AMF et les frais Euronext. Les frais à la charge de la Société seront imputés sur la prime d'émission.

**C. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT LES DONNEES FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES ; CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT ; RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION PRÉVUE DU PRODUIT ; FACTEURS DE RISQUE**

**Données financières sélectionnées***Compte de résultats consolidés pro forma (normes comptables françaises)*

	Au 31 décembre		
	2002	2003	2004
	en milliers d'euros		
Revenus locatifs	56 943	65 707	67 826
Loyers nets	51 698	60 253	62 858
Résultat d'exploitation	32 773	38 870	40 201
Résultat financier	555	-66	-90
Impôt sur les sociétés	-191	—	—
Résultat net	33 137	38 804	40 111

*Bilan consolidé pro forma (normes comptables françaises)*

	Au 31 décembre		
	2002	2003	2004
	en milliers d'euros		
<b>ACTIF</b>			
Actif Immobilisé	547 530	573 636	592 445
Amortissements	-42 090	-59 036	-76 728
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	505 440	514 600	515 716
Trésorerie	14 749	10 614	10 099
<b>Total de l'actif circulant</b>	14 749	10 614	10 099
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<u>520 188</u>	<u>525 215</u>	<u>525 815</u>
<b>PASSIF</b>			
Capital et primes	460 196	460 196	460 196
Réserves consolidées	—	—	—
Résultat consolidé	33 120	38 785	40 099
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	493 316	498 980	500 295
Intérêts minoritaires	341	343	336
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	493 657	499 323	500 631
Impôt différé passif	2 647	2 647	2 647
Emprunts et dettes financières	23 885	23 244	22 537
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<u>520 188</u>	<u>525 215</u>	<u>525 815</u>

*Compte de résultats consolidés pro forma (normes comptables internationales)*

	Au 31 décembre	Au 30 juin	
	2004	2004	2005
	(en milliers d'euros)		
Revenus locatifs	68 427	34 706	37 216
Loyers nets	63 460	32 267	34 681
Résultat opérationnel	47 011	24 441	26 640
Résultat financier	-90	69	156
Résultat net	46 921	24 510	26 796



*Bilan consolidé pro forma (normes comptables internationales)*

	Au 31 décembre	Au 30 juin	
	2004	2004	2005
	(en milliers d'euros)		
<b>ACTIF</b>			
Immeubles de placement	906 718	897 528	910 714
Amortissements	-11 485	-5 899	-17 553
Actif financier	9 853	9 579	10 153
<b>Total de l'actif non-courant</b>	<b>905 086</b>	<b>901 208</b>	<b>903 315</b>
Trésorerie	10 099	0	0
<b>Total de l'actif courant</b>	<b>10 099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>915 185</b>	<b>901 208</b>	<b>903 315</b>
<b>PASSIF</b>			
Capital et primes	842 407	842 407	842 407
Réserves consolidées	—	—	—
Résultat consolidé	46 908	24 504	26 789
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>889 315</b>	<b>866 911</b>	<b>869 196</b>
Intérêts minoritaires	686	679	680
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>890 001</b>	<b>867 590</b>	<b>869 876</b>
Impôt différé passif	2 647	2 647	2 647
Passifs financiers non-courants	21 474	21 853	21 530
<b>Passifs non-courants</b>	<b>24 121</b>	<b>24 500</b>	<b>24 177</b>
Passifs financiers courants	1 063	9 118	9 262
<b>Passifs courants</b>	<b>1 063</b>	<b>9 118</b>	<b>9 262</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>915 185</b>	<b>901 208</b>	<b>903 315</b>

**Fonds de roulement net**

Mercialys estime avoir la capacité à accéder à des disponibilités suffisantes pour faire face à ses besoins en trésorerie courante. Dans le cadre de son introduction en bourse, la Société procédera à une augmentation de capital et a pour objectif d'utiliser les fonds levés à ce titre pour financer le développement de son patrimoine. La Société anticipe que la trésorerie dont elle devrait disposer à la suite de cette augmentation de capital sera suffisante pour faire face à ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

Cette déclaration s'appuie sur des informations prospectives établies selon un processus d'élaboration structurée.

**Capitaux propres et endettement**

Les capitaux propres part du groupe au 30 juin 2005 (*pro forma*) sont d'environ 869 millions d'euros (normes comptables internationales).

Le tableau ci-dessous présente l'endettement de la Société au 30 juin 2005 (*pro forma*) (normes comptables internationales) :

<b>PASSIF</b>	
Capital et primes	842 407
Résultat consolidé	26 789
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>869 196</b>
Intérêts minoritaires	680
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>869 876</b>
Impôt différé passif	2 647
Passifs financiers non-courants	21 530
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>9 262</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>903 315</b>

## Raison de l'émission et utilisation du produit de l'émission

L'introduction en bourse de Mercialys lui permettra de lever les fonds qui visent à lui donner les moyens financiers de sa stratégie de croissance dans le cadre d'objectifs d'investissements d'environ 200 millions d'euros au cours des deux prochaines années et de bénéficier du statut fiscal des SIIC.

## Résumé des principaux facteurs de risques présentés par l'émetteur et les valeurs mobilières offertes

### *Risques afférents aux valeurs mobilières offertes*

Les actions de la Société n'ont fait l'objet d'aucune cotation avant son introduction en bourse. Bien que la Société prévoie de demander l'admission de ses actions sur Eurolist, 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 la Société dans le cadre de son introduction en bourse sera déterminé sur le fondement de critères qui peuvent ne pas correspondre aux 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. Le marché des actions de la Société pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée.

### *Risques afférents à la Société*

En outre, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risques suivants :

- **les risques liés au marché et à l'environnement économique** notamment : l'influence des principaux indicateurs macro-économiques français, le niveau de la croissance économique et de la consommation, l'évolution du niveau des taux d'intérêts et de l'indice national du coût de la construction (« ICC »), ainsi que les risques liés à la concurrence à laquelle la Société est confrontée dans le cadre de son activité patrimoniale ou de son activité locative ;
- **les risques liés à l'exploitation** notamment : les risques liés au marché de l'immobilier commercial, à sa maturité, et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement et d'acquisition de la Société ; les risques liés à la commercialisation des centres commerciaux et des surfaces locatives données à bail ; les risques liés à la réglementation des baux et à la gestion de leur non-renouvellement ; les risques liés à la qualité des prestations des différents sous-traitants en charge de l'entretien des sites ou à l'éventuel remplacement de son *property manager* assurant la gestion locative quotidienne et assumant un rôle important en matière d'animation et de communication des centres et de gestion des charges communes ; les risques liés à d'éventuelles défaillances financières des enseignes locataires ; les risques liés aux systèmes d'information, ainsi que les risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées à l'activité de la Société ;
- **les risques liés aux actifs** notamment : les risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux ; les risques liés à la non-réalisation de projets d'investissement menés par la Société ; les risques liés aux acquisitions de centres commerciaux sur le marché par la Société, notamment quant à l'estimation de la valeur des actifs ou de leur potentiel de rendement locatifs ; les risques liés à la réglementation applicable aux activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux (réglementation en matière d'urbanisme commercial, d'autorisations d'exploitation, de construction, de santé publique, d'environnement) ; ainsi que les risques liés au régime fiscal applicable aux SIIC, au statut de SIIC, à une éventuelle modification ou à la perte du bénéfice de ce statut ;
- **les risques liés à la Société** notamment : le fait que l'ensemble des opérations d'apports soit réalisé sous la condition suspensive du règlement-livraison des actions de la Société ; l'importance des relations entretenues par la Société avec le Groupe Casino et le risque de dépendance vis-à-vis de l'activité du Groupe Casino (notamment en raison des diverses conventions intra-groupe conclues avec Groupe Casino) ; les risques potentiels de conflits d'intérêts avec le Groupe Casino ; les risques liés à l'actionnaire majoritaire ; ainsi que l'absence d'historique des activités en tant qu'entité indépendante.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessus n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus, dont la réalisation, à la date du présent document, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, ou sa situation financière, peuvent exister.

## D. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

### 1 Histoire et évolution de la Société

Depuis mai 2000 l'ensemble des actifs immobiliers du Groupe Casino est détenu par une filiale immobilière dédiée, IGC, et ses filiales. Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le Groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière créée à cet effet le 26 août 1999 par le Groupe Casino et filiale d'IGC, ayant vocation à bénéficier du statut des SIIC, permettant une exonération d'impôt sur les sociétés sous certaines conditions.

A cet effet, il a été décidé de transférer à la Société, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs l'ensemble des murs des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes situées sur des sites hypermarchés et supermarchés du Groupe Casino et des cafétérias ainsi que quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers, actuellement détenus par le Groupe Casino (sont en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du Groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations services attenants aux hypermarchés et supermarchés dont le Groupe Casino conserve la propriété).

Ces apports concernent 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, totalisant environ 547 000 m<sup>2</sup> de surface locative brute, répartis de la façon suivante : 27 grands centres commerciaux totalisant une surface locative brute de plus de 264 000 m<sup>2</sup> ; 60 centres locaux de proximité totalisant une surface locative brute de plus de 174 000 m<sup>2</sup> ; 11 grandes surfaces alimentaires totalisant une surface locative de plus de 23 000 m<sup>2</sup> ; 4 grandes surfaces spécialisées totalisant une surface locative de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, 23 cafétérias indépendantes totalisant une surface locative brute de plus de 42 000 m<sup>2</sup> et 22 sites divers (principalement des galeries de services et quelques supérettes) représentant une surface locative brute de près de 32 000 m<sup>2</sup>.

Le transfert de ces actifs immobiliers, d'un crédit-bail et de parts sociales de sociétés civiles immobilières actuellement détenus principalement par le Groupe Casino, à la Société ont fait l'objet de 5 traités d'apports (les « **Apports Casino** ») en date du 23 août 2005, conclus sous condition suspensive de l'approbation des actionnaires ou associés des sociétés apporteurs, toutes contrôlées par le Groupe Casino, et du règlement-livraison des actions qui seront offertes au marché dans le cadre de l'Offre (la « **Condition Suspensive** »).

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a décidé de transférer la propriété d'un centre commercial aux termes d'un traité d'apport (l'« **Apport AXA** », ensemble avec les Apports Casino, les « **Apports** ») qui a été signé le 23 août 2005, sous condition suspensive de l'approbation de ce traité en assemblée générale et du règlement-livraison des actions qui seront offertes au marché dans le cadre de l'Offre, et sous réserve de la réalisation des Apports Casino.

Le caractère définitif des Apports ainsi que la réalisation et la constatation des augmentations de capital de la Société devant être réalisées en rémunération de ces Apports n'interviendront qu'à la date de règlement-livraison des actions qui seront offertes dans le cadre de l'Offre. A l'issue de ces opérations d'Apports et avant réalisation de l'émission des Actions Nouvelles, le Groupe Casino possèdera 93,50 % du capital de la Société, le solde étant détenu par AXA.

### 2 Aperçu des activités de la Société

Mercialys est une société foncière spécialisée dans l'immobilier commercial créée par Casino, Guichard-Perrachon (« **Casino** »), 2<sup>ème</sup> groupe intégré de distribution alimentaire français en termes de chiffre d'affaires. Avec une valeur globale d'expertise d'environ 903 millions d'euros (hors droits de mutation) et une valeur d'apport d'environ 885 millions d'euros au 30 juin 2005 la Société se situera au 3<sup>ème</sup> rang des acteurs du marché français des foncières cotées possédant un portefeuille d'immobilier commercial et bénéficiant du régime des sociétés d'investissement immobilières cotées (« **SIIC** »), statut pour lequel elle entend opter après l'admission de ses actions aux négociations sur Eurolist. La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux situés en France et généralement attenants à des hypermarchés et des supermarchés du Groupe Casino. Les locaux de ces galeries marchandes sont principalement loués à de grandes enseignes nationales, succursalistes ou franchisées, ainsi qu'à des commerçants indépendants et à des cafétérias du Groupe Casino.

La Société a vocation à valoriser et développer son patrimoine immobilier et à poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial en France en s'appuyant notamment sur une relation privilégiée avec le Groupe Casino.

En tant que filiale du Groupe Casino et dans un objectif de simplicité et d'efficacité, la Société bénéficiera d'une organisation s'appuyant sur les services du Groupe Casino aux termes de plusieurs conventions conclues le 8 septembre 2005. Elle exerce directement les activités à forte valeur ajoutée d'*asset management* (développement et valorisation du patrimoine), de commercialisation, de communication et d'animation de ses centres commerciaux, ainsi que les investissements dans de nouveaux actifs. La Société, qui n'a pas d'activité de promotion propre peut par ailleurs s'appuyer sur les moyens et les équipes de promotion du Groupe Casino. Elle bénéficie d'un accès privilégié aux opérations de promotion et d'acquisition d'immobilier commercial (hors magasins alimentaires) conduites par le Groupe Casino. Elle a également choisi d'externaliser la mise en œuvre des activités de *property management* (principalement la gestion locative, la gestion des charges communes et les missions de syndic) pour l'essentiel auprès d'une filiale du Groupe Casino, la société Sudeco, gérant notamment la quasi-totalité des actifs immobiliers du Groupe Casino depuis plus de 15 ans et en particulier les actifs immobiliers faisant l'objet des Apports. Elle bénéficie également, pour certaines activités administratives et financières (notamment dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie), de prestations de services fournies par plusieurs entités du Groupe Casino.

## **E. EXAMEN DU RESULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIERE ET PERSPECTIVES**

### **Recherche et développement, brevets, licences**

La Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Elle considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets, ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

### **Tendances de la Société**

Les informations financières semestrielles relatives à Mercialys figurent au paragraphe C.

La Société a pour objectif de consacrer environ 500 millions d'euros au cours des cinq prochaines années au titre d'investissements. Elle a pour objectif de réaliser en 2005 une croissance annuelle du montant des loyers facturés et de son cash flow de l'ordre de 6 à 7 %. En ce qui concerne l'exercice 2006, l'objectif de croissance du montant des loyers facturés est de 5 à 7 % ainsi qu'une progression de son cash flow comprise dans une fourchette moyenne de 12 à 15 % puisque la Société bénéficiera en 2006 des produits financiers liés aux fonds levés dans le cadre de son introduction en bourse. Les objectifs résumés ci-dessus sont fondés sur des données et hypothèses considérées comme raisonnables par la Société et sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment aux possibilités d'investissements à l'environnement économique, financier, concurrentiel ou encore réglementaire. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation de ces objectifs.

## **F. ADMINISTRATEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION ET SALARIES DE MERCIALYS**

### **1 Administrateurs et membres de la direction**

La Société est une société anonyme à conseil d'administration. La direction de la Société est assumée par un président directeur général unique, les statuts de la Société prévoyant néanmoins la possibilité d'une dissociation des fonctions. Le conseil d'administration est composé de 11 membres, dont quatre sont indépendants, conformément aux règles d'organisation fixées dans son règlement intérieur en date du 22 août 2005. Par ailleurs, trois comités spécialisés ont été institués au sein du conseil.

### **2 Salariés**

Au 30 juin 2005, l'effectif global du groupe Mercialys (pro forma) était de 25 personnes (dont le transfert n'interviendra que postérieurement au règlement-livraison). Ce nombre réduit de salariés s'explique par le fait que Mercialys externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques ainsi que la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Casino. De même, l'ensemble des prestations de *property management* est externalisé et actuellement délégué à la société Sudeco.

## **G. IDENTITE DES ADMINISTRATEURS, DES MEMBRES DE LA DIRECTION ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE MERCIALYS**

### **Composition du Conseil d'Administration de Mercialys**

Président-Directeur Général : Jacques Ehrmann.

Directeur général délégué : Géry Robert-Ambroix.

Administrateurs : Bernard Bouloc<sup>1,2</sup>, Casino, Guichard-Perrachon, représentée par M. Jacques Tierny, Jacques Dumas, Jacques Ehrmann, Pierre Féraud<sup>1</sup>, IGC (représentée par Thierry Bourgeron), Gérard Koenigheit<sup>1</sup>, Philippe Moati<sup>1,2</sup>, Catherine Soubie<sup>1</sup>, Eric Sasson<sup>1,2</sup>, et Pierre Vaquier<sup>1,2</sup>.

### **Composition des Comités du Conseil d'Administration de Mercialys**

#### ***Comité d'audit***

Le Comité d'audit est composé de 4 membres, dont une majorité des membres indépendants :

- Bernard Bouloc (Président)<sup>2</sup>
- Eric Sasson<sup>2</sup>
- Pierre Vaquier<sup>2</sup>
- Catherine Soubie

#### ***Comité des nominations et des rémunérations***

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de 3 membres :

- Philippe Moati (Président)<sup>2</sup>
- Thierry Bourgeron
- Jacques Dumas

#### **Comité des investissements**

Le Comité est composé de cinq membres dont deux membres indépendants, deux membres représentant le Groupe Casino et le Président du Conseil d'administration :

- Eric Sasson (Président)<sup>2</sup>
- Pierre Vaquier<sup>2</sup>
- Pierre Féraud
- Jacques Tierny
- Jacques Ehrmann

#### **Equipe dirigeante**

- Jacques Ehrmann (Président-directeur général)
- Géry Robert-Ambroix (Directeur général délégué — Opérations et Finances)
- Catherine Oulé (Directeur général adjoint — Marketing et Valorisation)
- Jean-Marc Gothard (Directeur des grands centres)
- Bruno Dugas (Directeur des centres locaux)

---

<sup>1</sup> Nommé sous condition de l'admission des actions de la Société sur Eurolist.

<sup>2</sup> Membre indépendant.

## Contrôleurs légaux des comptes de Mercialys

### Commissaires aux comptes titulaires

#### Cabinet Ernst & Young Audit

Tour Crédit Lyonnais  
129 rue Servient  
69626 Lyon

#### Cabinet Didier Kling & Associés

41 avenue de Friedland  
75008 Paris

### Commissaires aux comptes suppléants

#### M. Philippe Duchene

Tour Crédit Lyonnais  
129 rue Servient  
69626 Lyon

#### M. Christophe Bonte

41 avenue de Friedland  
75008 Paris

## H. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES ET OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

### 1 Principaux actionnaires

La Société est actuellement une filiale détenue à 94,58 % par le Groupe Casino, le Groupe AXA détenant le solde. A la suite de la réalisation des opérations d'Apports, le Groupe Casino conservera une majorité du capital de la Société (93,50 %), le Groupe AXA détenant le solde du capital social (soit 6,50 %).

### 2 Montant et répartition connue du capital et des droits de vote

Suite à l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale du 26 septembre 2005<sup>3</sup> et une fois les augmentations de capital en rémunération des Apports réalisées, et préalablement à l'augmentation de capital envisagée par Mercialys, à l'offre par Mercialys des actions de la Société sur le marché suite à leur admission aux négociations sur Eurolist et à la cession AXA<sup>4</sup>, le capital de la Société se répartira de la façon suivante :

<u>Actionnaires</u>	<u>Nombre d'actions</u>	<u>% du capital et des droits de vote</u>
L'Immobilière Groupe Casino .....	50 568 507	83,9 %
AXA .....	3 917 263	6,5 %
Uranie .....	2 385 857	4 %
SCI Dinetard .....	1 474 147	2,4 %
SCI Les Béguines .....	1 297 312	2,2 %
Société Française d'Exploitation d'Hypermarchés et de Supermarchés S.A. ....	369 390	0,6 %
Casino, Guichard-Perrachon .....	217 525	0,4 %
Autres .....	4	0 %
<b>TOTAL</b> .....	<b>60 230 005</b>	<b>100 %</b>
<b>Groupe Casino</b> .....	<b>56 312 738</b>	<b>93,50 %</b>
<b>AXA</b> .....	<b>3 917 263</b>	<b>6,50 %</b>

<sup>3</sup> L'assemblée générale des actionnaires du 26 septembre 2005 a, dans sa 1<sup>ère</sup> résolution, décidé d'augmenter le capital social de la Société de 13 000 euros par création de 13 000 actions d'1 euro de valeur nominale, et d'augmenter le capital social d'un montant de 178 892 euros par incorporation à due concurrence de la prime d'émission et attribution de 178 892 actions gratuites. Par ailleurs, pour respecter l'équilibre économique résultant des traités d'apports notamment signés avec Vendôme Commerces préalablement à cette augmentation de capital, IGC a cédé à Vendôme Commerces le 26 septembre 2005 12 475 actions émises par Mercialys dans le cadre de cette augmentation de capital. Ces 12 475 actions ont été cédées à AXA pour un montant équivalent au prix de souscription payé par Casino (compte tenu de l'attribution d'actions gratuites).

<sup>4</sup> Dans le cadre d'un protocole d'accord entre les sociétés IGC et Vendôme Commerces, IGC s'est engagée à céder à toute autre Société du Groupe AXA (la « Cession AXA »), au moment de la réalisation de l'admission aux négociations des actions de la Société sur Eurolist dans la limite maximum de 35 millions d'euros et d'un minimum de 25 millions d'euros, un nombre d'actions de la Société représentant 10 % de la somme du nombre d'actions de la Société qui seront placées dans le cadre de l'Offre et du nombre d'actions comprises dans la Cession AXA. La Cession AXA est faite sous condition suspensive de la réalisation des Apports et se fera à un prix par action égal au prix d'émission de l'augmentation de capital intervenant dans le cadre de l'introduction en bourse de la Société et sera effective dans les 10 jours de bourse suivant la réalisation de l'Apport AXA.

La Société sera toujours, après cette admission, une société filiale de Casino, au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce, consolidée par intégration globale. Casino sera représentée, directement ou indirectement, au sein du conseil d'administration de la Société par 7 administrateurs.

### **3 Opérations avec des apparentées**

Au cours de l'exercice 2004, le Conseil d'Administration de Mercialys n'a pas eu à autoriser de conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce.

La Société a conclu, le 8 septembre 2005, diverses conventions dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement (voir paragraphe D ci-dessus).

Seule la convention de partenariat et la convention de gestion de trésorerie (voir paragraphe D ci-dessus) ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le conseil d'administration de Mercialys, les autres conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens des articles L.228-38 et suivants du code de commerce.

## **I. INFORMATIONS FINANCIERES**

Voir paragraphe C.

## **J. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

### **Capital social**

Une fois la réalisation des opérations d'Apports intervenue, le capital social de Mercialys s'élèvera à 60 230 005 euros, divisé en 60 230 005 actions d'une valeur nominale d'1 euro chacune.

### **Acte constitutif et Statuts**

L'organisation de la Société est régie par ses statuts. Les derniers statuts à jour ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Saint-Etienne.

### **Documents accessibles au public**

Les documents relatifs à Mercialys devant être mis à la disposition du public (les statuts de l'émetteur, les rapports, courriers et autres documents, les rapports en autres documents établis par un expert à la demande de l'émetteur dont une partie est incluse ou visée dans le document de base, ainsi que les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication de la note d'opération) peuvent être consultés au siège de la Société, 24 rue de la Montat, 42100 Saint-Etienne (devant être déplacé au : 58-60 avenue Kléber, 75116 Paris).

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

Des exemplaires du prospectus constitué du document de base d'introduction de la société déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 août 2005 sous le numéro I.05-111, et de la note d'opération sont disponibles sans frais auprès d'ABN AMRO Rothschild, et de Lazard-IXIS ainsi qu'auprès de Mercialys, 58-60 avenue Kléber, 75116 Paris. Le prospectus peut être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers : <http://www.amf-france.org> et sur le site Internet de Mercialys : <http://www.mercialys.com>.



## 1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

### 1.1 Responsable du prospectus

Monsieur Jacques Ehrmann

Président-Directeur Général de Mercialys

### 1.2 Attestation du responsable du prospectus

« Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, nous attestons que les données du présent prospectus sont à notre connaissance 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 la Société ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

La société a obtenu de ses contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus et dans laquelle ne figure aucune réserve, observation ou avertissement.

Le document de base lui-même a fait l'objet d'une attestation des contrôleurs légaux des comptes, reproduite au paragraphe 2.3 du document de base, dans laquelle ils attestent avoir procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques contenus dans le document de base ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de base. »

Le Président-Directeur Général  
Jacques Ehrmann

### 1.3 Relations investisseurs

**Géry Robert-Ambroix**

Tél. : +33 (0)1 53 70 23 17

## 2 FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES

### Risques afférents aux valeurs mobilières offertes

Les actions de la Société n'ont fait l'objet d'aucune cotation avant son introduction en bourse. Bien que la Société prévoie de demander l'admission de ses actions sur Eurolist, 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 la Société dans le cadre de son introduction en bourse sera déterminé sur le fondement de critères qui peuvent ne pas correspondre aux 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. Le marché des actions de la Société pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée.

### Risques afférents à la Société

En outre, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risques suivants :

- **les risques liés au marché et à l'environnement économique** notamment : l'influence des principaux indicateurs macro-économiques français, le niveau de la croissance économique et de la consommation, l'évolution du niveau des taux d'intérêts et de l'indice national du coût de la construction, ainsi que les risques liés à la concurrence à laquelle la Société est confrontée dans le cadre de son activité patrimoniale ou de son activité locative ;
- **les risques liés à l'exploitation** notamment : les risques liés au marché de l'immobilier commercial, à sa maturité, et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement et d'acquisition de la Société ; les risques liés à la commercialisation des centres commerciaux et des surfaces locatives données à bail ; les risques liés à la réglementation des baux et à la gestion de leur non-renouvellement ; les risques liés à la qualité des prestations des différents sous-traitants en charge de l'entretien des sites ou à l'éventuel remplacement de son *property manager* assurant la gestion locative quotidienne et assumant un rôle important en matière d'animation et de communication des centres et de gestion des charges communes ; les risques liés à d'éventuelles défaillances financières des enseignes locataires ; les risques liés aux systèmes d'information, ainsi que les risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées à l'activité de la Société ;



- **les risques liés aux actifs** notamment : les risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux ; les risques liés à la non-réalisation de projets d'investissement menés par la Société ; les risques liés aux acquisitions de centres commerciaux sur le marché par la Société, notamment quant à l'estimation de la valeur des actifs ou de leur potentiel de rendement locatifs ; les risques liés à la réglementation applicable aux activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux (réglementation en matière d'urbanisme commercial, d'autorisations d'exploitation, de construction, de santé publique, d'environnement) ; ainsi que les risques liés au régime fiscal applicable aux SIIC, au statut de SIIC, à une éventuelle modification ou à la perte du bénéfice de ce statut ;
- **les risques liés à la Société** notamment : le fait que l'ensemble des opérations d'apports soit réalisé sous la condition suspensive du règlement-livraison des actions de la Société ; l'importance des relations entretenues par la Société avec le Groupe Casino et le risque de dépendance vis-à-vis de l'activité du Groupe Casino (notamment en raison des diverses conventions intra-groupe conclues avec Groupe Casino) ; les risques potentiels de conflits d'intérêts avec le Groupe Casino ; les risques liés à l'actionnaire majoritaire ; ainsi que l'absence d'historique des activités en tant qu'entité indépendante.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessus n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus, dont la réalisation, à la date du présent document, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, ou sa situation financière, peuvent exister.

### 3 INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1 Fonds de roulement net

Mercialys estime avoir la capacité à accéder à des disponibilités suffisantes pour faire face à ses besoins en trésorerie courante. Dans le cadre de son introduction en bourse, la Société procédera à une augmentation de capital et a pour objectif d'utiliser les fonds levés à ce titre pour financer le développement de son patrimoine. La Société anticipe que la trésorerie dont elle devrait disposer à la suite de cette augmentation de capital sera suffisante pour faire face à ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

Cette déclaration s'appuie sur des informations prospectives établies selon un processus d'élaboration structurée.

#### 3.2 Capitaux propres et endettement

Les capitaux propres part du groupe au 30 juin 2005 (*pro forma*) sont d'environ 869 millions d'euros (normes comptables internationales). Le tableau ci-dessous présente l'endettement de la Société au 30 juin 2005 (*pro forma*) (normes comptables internationales) :

##### PASSIF

Capital et primes	842 407
Résultat consolidé	26 789
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>869 196</b>
Intérêts minoritaires	680
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>869 876</b>
Impôt différé passif	2 647
Passifs financiers non-courants	21 530
<b>Passifs courants</b>	<b>9 262</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>903 315</b>

#### 3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Non applicable.

#### 3.4 Raisons de l'offre et utilisation du produit

L'introduction en bourse de Mercialis lui permettra de lever les fonds qui visent à lui donner les moyens financiers de sa stratégie de croissance dans le cadre d'objectifs d'investissements d'environ 200 millions d'euros au cours des deux prochaines années et de bénéficier du statut fiscal des SIIC.

## 4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EUROLIST

### 4.0 Contexte

Le Groupe Casino a décidé de procéder à l'apport à sa filiale Mercialys (la « **Société** »), sans effet rétroactif, d'actifs immobiliers composés essentiellement de galeries marchandes et ce, sous la condition suspensive (la « **Condition Suspensive** ») de l'admission des actions de la Société sur Eurolist, étant précisé que cette Condition Suspensive sera réputée réalisée du seul fait de la réception par la Société du certificat du dépositaire émis par l'établissement centralisateur de l'opération de placement dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne mentionnée au paragraphe 5.1.2 ci-après. La société Vendôme Commerces, filiale du groupe AXA, s'est également engagée à faire apport à la Société d'un actif immobilier, sous la même Condition Suspensive. Une description de ces opérations (les « **Apports** ») ainsi que du patrimoine de la Société résultant des Apports figure dans le Document de Base.

L'assemblée générale mixte du 26 septembre 2005 de la Société a, sous la Condition Suspensive, (i) approuvé les six traités d'apports relatifs à ces Apports conclus le 23 août 2005 entre d'une part, la Société et, d'autre part, les sociétés apporteurs, et (ii) décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 60 000 000 euros de nominal, par l'émission de 60 000 000 actions nouvelles de 1 euro chacune de valeur nominale (les « **Actions d'Apport** »), en rémunération desdits Apports.

Dans le cadre de l'admission de ses actions sur Eurolist, la Société entend réaliser une augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne, d'un montant global d'environ 214 millions d'euros (prime d'émission incluse) (hors exercice de l'Option de Surallocation telle que définie au paragraphe 5.2.5 ci-dessous), soit, sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix indiquée ci-dessous au paragraphe 5.3.1, par l'émission d'un nombre maximal de 13 700 384 actions nouvelles (les « **Actions Nouvelles** ») (voir paragraphe 5.1.2).

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion d'actions Mercialys dans le public se réalise dans le cadre d'une offre des Actions Nouvelles (l'« **Offre** »), conduite par un syndicat unique d'établissements financiers, comprenant :

- une offre à prix ouvert auprès du public en France (l'« **Offre à Prix Ouvert** ») ; et
- un placement global garanti auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France (le « **Placement Global Garanti** »).

Jusqu'à la date du règlement-livraison, soit, à titre indicatif, le 14 octobre 2005, les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles constitueront des promesses d'actions (les « **Promesses d'Actions** ») au sens de l'article L.228-10 du Code de commerce, qui seront négociées sur Eurolist. A compter de la date du Règlement-livraison de l'Offre, les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles seront assimilées aux actions existantes et seront toutes cotées sur la ligne de cotation prévue pour celles-ci.

### 4.1 Nature et catégorie des actions

#### Nombre et valeur nominale des titres dont l'admission est demandée

Les titres de la Société dont l'admission aux négociations sur Eurolist est demandée sont :

- Les 230 005 actions existantes (les « **Actions Existantes** ») composant le capital émis de la Société à la date de la présente note d'opération, toutes de même valeur nominale, intégralement souscrites, entièrement libérées et de même catégorie ;
- La totalité des 60 000 000 Actions d'Apport, toutes de même valeur nominale et de même catégorie, dont l'émission sera réalisée dès réception par la Société du certificat du dépositaire relativement à l'émission des Actions Nouvelles, soit à la date du règlement-livraison des Actions Nouvelles ;
- Un nombre maximum de 13 700 384 Actions Nouvelles (sur la base du point bas de la fourchette indicative de prix), toutes de même valeur nominale, devant être émises dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti ;
- Le cas échéant, tout ou partie des 1 027 528 Actions Nouvelles Supplémentaires (telles que définies ci-dessous), de même valeur nominale et de même catégorie, à émettre par la Société dans le cadre de l'Option de Surallocation (telle que définie ci-après).

	L'ensemble des actions de la Société, à savoir les Actions Existantes et, à compter de leur émission, les Actions d'Apport, les Actions Nouvelles et le cas échéant les Actions Nouvelles Supplémentaires, aura une valeur nominale d'1 euro.
<b>Nature et forme</b>	L'ensemble des actions de la Société, à savoir les Actions Existantes et, à compter de leur émission, les Actions d'Apport, les Actions Nouvelles et le cas échéant les Actions Nouvelles Supplémentaires seront des actions ordinaires nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.  Les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles seront négociées sous forme de promesses d'actions à compter de la première cotation jusqu'à la date du règlement-livraison, sous le code ISIN FR0010241638. A compter du règlement-livraison, elles seront entièrement assimilées aux Actions Existantes et négociées sur la même ligne de cotation que celle prévue pour ces dernières, sous le code ISIN FR0010241638.
<b>Date de jouissance</b>	Les Actions d'Apport, les Actions Nouvelles et le cas échéant les Actions Nouvelles Supplémentaires porteront jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2005 et seront entièrement assimilées à compter de leur émission aux Actions Existantes.
<b>Dates prévues pour la première cotation et le début des négociations des actions</b>	La première cotation des actions de la Société devrait intervenir le 11 octobre 2005 et les premières négociations des promesses d'actions le 12 octobre 2005.  Les Actions Existantes ne seront cotées qu'à compter de la date de règlement-livraison. Les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles seront négociées sous forme de promesses d'actions à compter du 11 octobre 2005 jusqu'à la date du règlement-livraison. A compter du règlement-livraison, elles seront entièrement assimilées aux Actions Existantes et négociées sur la même ligne de cotation que celles-ci.
<b>Libellé pour les Promesses d'Actions</b>	Mercialys Promesses d'Actions (jusqu'au 14 octobre 2005 inclus)
<b>Libellé pour les Actions</b>	Mercialys (à compter du 15 octobre 2005)
<b>Code ISIN</b>	FR0010241638
<b>Compartiment</b>	A
<b>Mnémonique</b>	MERY

La Société a demandé l'admission de ses actions aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V et de Clearstream Banking Luxembourg S.A.

#### **4.2 Droit applicable et tribunaux compétents**

Les titres dont l'admission est demandée ont été créés en vertu du droit français.

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

#### **4.3 Forme des titres**

Les actions sont de forme nominative ou au porteur, dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur. Les actions pourront donc, au gré des propriétaires, être inscrites :

- pour les actions nominatives, en compte nominatif pur dans les livres de la Société ou en compte nominatif administré auprès d'un intermédiaire financier habilité ;
- pour les actions au porteur, sur un compte ouvert chez un intermédiaire financier habilité.

Le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du Code monétaire et financier.

Lorsque le propriétaire des titres de capital de la Société n'aura pas son domicile sur le territoire français, au sens de l'article 102 du Code civil, tout intermédiaire pourra être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription pourra être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit sera tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès,

soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour le compte d'autrui.

#### **4.4 Devise d'émission**

Les titres dont l'admission est demandée seront émis en euros.

#### **4.5 Droits attachés aux actions**

Les Actions d'Apport, les Actions Nouvelles et le cas échéant les Actions Nouvelles Supplémentaires seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des stipulations des statuts de la Société ; elles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et seront entièrement assimilées, à compter de leur émission, aux Actions Existantes.

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de Mercialys en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

##### *Droit à dividendes*

Les actions nouvelles émises donneront droit au titre de l'exercice 2005 et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance.

L'Assemblée Générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut, sur proposition du Conseil d'Administration, accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires.

L'Assemblée Générale peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans au profit de l'État.

Les dividendes versés à des non résidents sont soumis à une retenue à la source.

##### *Droit de vote*

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Lorsque les actions sont l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient aux usufruitiers dans les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

##### *Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie*

En l'état actuel de la législation française et notamment de l'article L.225-132 du Code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription d'actions nouvelles.

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital peut, en application de l'article L.225-135 du Code de commerce, supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou non un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée, par appel public à l'épargne, sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect de l'article L.225-136 du Code de commerce.

De plus, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du Code de commerce.

L'assemblée générale peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la société en application de l'article L.225-148 du Code de commerce ou à certaines personnes dans le cadre d'apports en nature en application de l'article L.225-147 du Code de commerce.

##### *Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur*

Les actionnaires de la société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du Code de commerce.

##### *Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation*

Chaque action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu s'il y a lieu du capital amorti et non amorti, ou libéré ou non libéré.

Toutes les actions, de quelque catégorie qu'elles soient, qui composent ou composeront le capital social seront toujours placées sur un pied d'égalité en ce qui concerne les charges fiscales. En conséquence, tous impôts et taxes qui, pour quelque cause que ce soit, pourraient en raison du remboursement total ou partiel de la valeur nominale des ces actions devenir exigibles pour certaines d'entre elles seulement, soit au cours de l'existence de la Société, soit à sa liquidation seront réparties entre toutes les actions composant le capital, lors de ce ou ces remboursements, de façon que toutes les actions actuelles ou futures confèrent à leurs propriétaires, tout en tenant compte, éventuellement, du montant nominal et non amorti des actions et des droits des actions de catégories différentes, les mêmes avantages effectifs et leur donnent droit à recevoir la même somme nette.

Sous réserve des dispositions légales relatives au droit de vote dans les assemblées et au droit de communication conféré aux actionnaires, les actions sont indivisibles à l'égard de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique, désigné par justice en cas de désaccord.

#### *Clauses de rachat — clauses de conversion*

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

#### *Autres*

La Société est autorisée à faire usage des dispositions légales prévues en matière d'identification des porteurs de titres.

### **4.6 Autorisation d'émission**

#### **4.6.1 Assemblée ayant autorisé l'émission**

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 26 septembre 2005, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L.225-129 à L.225-129-6, L.228-91 et L.228-92, a délégué au conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription dans les conditions fixées dans ses 11<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> résolutions suivantes. L'assemblée générale mixte a ainsi décidé, dans sa 11<sup>ème</sup> résolution :

- de déléguer au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions (à l'exception d'actions de préférence) ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société par l'attribution, au choix de la société, soit d'actions nouvelles de la société, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux, ou donnant droit à l'attribution de titres de créances autres que celles visées à la vingt-cinquième résolution, dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit, en partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes, l'émission devant faire appel public à l'épargne,
- que les valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances autres que celles visées à la vingt-cinquième résolution de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires,
- qu'elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites,
- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et autres valeurs mobilières,
- que l'utilisation de cette délégation ne pourra conduire à une augmentation de capital, immédiate et/ou à terme, ni donner droit à l'attribution de titres représentant une quotité du capital social excédant un montant total de quarante (40) millions d'euros auquel s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la société, conformément à la loi,
- que le montant nominal total des émissions de titres de créances qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de cette délégation ne pourra dépasser deux cents (200) millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites,
- de déléguer au Conseil d'administration, le pouvoir d'instituer s'il le juge utile un délai de priorité irréductible et/ou réductible de souscription en faveur des actionnaires et, à ce titre, à en fixer la durée

qui ne pourra être inférieure à 3 jours de bourse ainsi que les modalités et conditions d'exercice, conformément aux dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce,

- de déléguer au Conseil d'administration, lors de toute offre publique d'échange décidée par la société sur ses propres titres, le pouvoir de remettre en échange des valeurs mobilières visées à l'article L.228-91 du Code de commerce, émises dans le cadre de la présente émission,
- que cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit,
- que le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal à la valeur nominale tant que les actions de la société ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé. Lorsque les actions seront admises aux négociations sur un marché réglementé, le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours cotés des trois derniers jours de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %,
- que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil pourra limiter l'émission au montant des souscriptions reçues, à condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée,
- en outre, l'Assemblée générale a autorisé le Conseil d'administration si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, à répartir librement tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites. Le Conseil d'administration pourra utiliser toutes les facultés énoncées ci-avant ou certaines d'entre elles seulement.

Cette délégation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du 26 septembre 2005.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs pour décider de ou des émissions, pour en fixer les conditions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission des actions et des autres valeurs mobilières et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions et autres valeurs mobilières porteront jouissance, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- décider, conformément à la quarante-troisième résolution sur la gestion des fonds propres d'utiliser les actions acquises pour les attribuer en conséquence de l'émission des valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente autorisation,
- fixer, en cas d'émission de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe ou variable, le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés),
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions générales et réglementaires,
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, en vue d'assurer la bonne fin de toute émission réalisée en vertu des autorisations données par la présente Assemblée.

Par ailleurs, l'assemblée générale mixte a, dans sa 20<sup>ème</sup> résolution, autorisé le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce, lors de toute émission réalisée en vertu des onzième et dix-neuvième résolutions de la présente assemblée et sur ses seules décisions, à émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les conditions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce et dans la limite du plafond prévu par les onzième et dix-neuvième résolutions et du plafond Global Garanti prévu à la vingt-quatrième résolution.



#### 4.6.2 Conseil d'administration ayant autorisé l'émission

Dans le cadre de ces résolutions, le Conseil d'administration de la Société a décidé, le 26 septembre 2005 :

- le principe d'une augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'appel public à l'épargne, par l'émission d'un nombre maximum de 13 700 384 actions nouvelles d'une valeur nominale d'un euro chacune, à libérer intégralement lors de la souscription par versement en numéraire, dont le prix de souscription sera le Prix du Placement, et
- sous la condition suspensive et dans la limite de l'exercice de l'Option de Surallocation, d'augmenter, dans le cadre des dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce, pendant les 30 jours suivant la date de clôture de la période de souscription, le montant de l'augmentation de capital visée au paragraphe précédent d'un montant nominal maximal supplémentaire de 1 027 528 euros par l'émission d'un nombre maximal de 1 027 528 actions nouvelles supplémentaires d'une valeur nominale d'1 euro chacune, à libérer intégralement lors de la souscription par versement en numéraire (les « **Actions Nouvelles Supplémentaires** »), au même prix de souscription que celui retenu pour l'émission des Actions Nouvelles ; cette augmentation du montant de l'augmentation de capital destinée à couvrir les éventuelles surallocations dans le cadre du placement global sera mise en œuvre dans la limite de l'Option de Surallocation, conjointement par ABN AMRO Rothschild et Lazard-IXIS, agissant en leur propre nom et au nom et pour le compte des établissements garants du Placement Global Garanti.

#### 4.7 Date prévue pour l'émission

Les Actions Nouvelles seront émises à la date du règlement-livraison du Placement Global Garanti, soit, à titre indicatif, le 14 octobre 2005 et après établissement, par l'établissement centralisateur, du certificat de dépôt des fonds.

Le calendrier ci-dessous et les dates figurant par ailleurs dans la présente note d'opération pourront faire l'objet de modifications ultérieures.

Ainsi, en cas de report de la date de fixation du prix du Placement Global Garanti et du prix de l'Offre à Prix Ouvert et/ou de modification des modalités de l'Offre, les nouvelles modalités (y compris le nouveau calendrier, avec la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert, la nouvelle date prévue pour la fixation du prix et la nouvelle date de règlement-livraison) seront portées à la connaissance du public au moyen d'un avis diffusé par Euronext Paris S.A. et d'un communiqué de presse.

26 septembre	Conseil d'administration de la Société.
27 septembre	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus.
28 septembre	Communiqué de la Société annonçant l'opération.
28 septembre	Publication de l'avis Euronext Paris S.A.
28 septembre	Ouverture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti.
10 octobre	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert (17 heures).
11 octobre	Clôture du Placement Global Garanti* (12 heures).
11 octobre	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse détaillant les conditions de l'Offre.
11 octobre	Publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert.
11 octobre	Première cotation des Promesses d'Actions sur Eurolist.
12 octobre	Début des négociations des Promesses d'Actions sur Eurolist.
14 octobre	Certificat de dépôt des fonds de l'établissement centralisateur. Réalisation effective des Apports et émission des Actions d'Apport. Règlement-livraison du Placement Global Garanti et de l'Offre à Prix Ouvert.  Assimilation des Promesses d'Actions aux Actions Existantes de la Société et cotation des Actions d'Apport, des Actions Nouvelles et des Actions Existantes sur une même ligne de cotation.
11 novembre	Date limite d'exercice de l'Option de Surallocation.
15 novembre	Le cas échéant, admission aux négociations des Actions Nouvelles Supplémentaires sur Eurolist.

---

\* Le Placement Global Garanti peut être clos par anticipation sans préavis.

#### **4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions**

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

#### **4.9 Règles de retrait ou de rachat obligatoire applicable aux valeurs mobilières**

A la suite de l'admission de ses actions sur Eurolist, Mercialys sera soumis aux règles relatives aux offres publiques obligatoires et de retrait obligatoire.

##### **4.9.1 Offre publique obligatoire**

Aux termes de la réglementation française, une offre publique obligatoire visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote doit être déposée :

- Lorsqu'une personne physique ou morale agissant seule ou de concert vient à détenir plus du tiers des titres de capital ou des droits de vote d'une société (article 234-2 du règlement général de l'AMF).
- Lorsque plus du tiers du capital ou des droits de vote d'une société dont les titres de capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé est détenu par une autre société et constitue une part essentielle des actifs de cette dernière et que :
  - une personne vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière ; ou
  - un groupe de personnes agissant de concert vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière, sauf si une ou plusieurs d'entre elles disposaient déjà de ce contrôle et demeurent prédominantes et, dans ce cas, tant que l'équilibre des participations respectives n'est pas significativement modifié (article 234-3 du règlement général de l'AMF).
- Lorsque des personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert et détenant directement ou indirectement entre le tiers et la moitié des titres de capital ou des droits de vote, augmentent en moins de douze mois consécutifs le nombre des titres de capital ou des droits de vote qu'elles détiennent d'au moins 2 % du nombre total des titres de capital ou des droits de vote de la société (article 234-5 du règlement général de l'AMF).

##### **4.9.2 Retrait obligatoire**

A l'issue d'une procédure d'offre ou de demande de retrait, la réglementation française prévoit la possibilité pour les actionnaires majoritaires, lorsque les titres non présentés par les actionnaires minoritaires ne représentent pas plus de 5 % du capital ou des droits de vote, d'exiger le transfert à leur profit des titres non présentés. L'évaluation des titres, effectuée selon les méthodes objectives pratiquées en cas de cession d'actifs tient compte, selon une pondération appropriée à chaque cas, de la valeur des actifs, des bénéfices réalisés, de la valeur boursière, de l'existence de filiales et des perspectives d'activité. L'indemnisation est égale, par titre, au résultat de l'évaluation précitée ou, s'il est plus élevé, au prix proposé lors de l'offre ou la demande de retrait (articles 237-1 à 237-13 du règlement général de l'AMF).

##### **4.9.3 Rachat obligatoire**

Il n'y a pas de procédure de rachat obligatoire applicable aux Actions faisant l'objet du présent prospectus.

Toutefois, dans l'hypothèse où un actionnaire (agissant seul ou de concert) venait à détenir plus de 95 % du capital ou des droits de vote de la Société, la réglementation française prévoit la possibilité pour les actionnaires minoritaires, de requérir du ou des actionnaires majoritaires le dépôt d'un projet d'offre publique de retrait, dans les conditions posées par les articles 236-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

#### **4.10 Opérations publiques d'achat récentes**

Aucun titre de la Société n'étant admis aux négociations sur un marché réglementé, à la date de la présente note d'opération, il n'y a eu, à ce jour, aucune offre publique lancée par un quelconque tiers sur le capital de Mercialys.

#### **4.11 Régime fiscal des actions**

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux dividendes distribués par la Société aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente note d'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable aux dividendes distribués et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.



Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

#### **4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France**

(i) *Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations*

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

Les dividendes d'actions françaises doivent être pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

Ces dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans les conditions décrites ci-après ;
- à la CSG au taux de 8,2 %, dont 5,8 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- à la contribution additionnelle au prélèvement social de 2 %, perçue au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement général annuel de 2 440 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil (« PACS ») faisant l'objet d'une imposition commune et de 1 220 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément ;
- les dividendes perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 bénéficient d'un abattement, non plafonné, de 50 % sur le montant des revenus distribués en vertu d'une décision régulière des organes compétents et non expressément exclus du régime par l'article 153-3<sup>o</sup> du Code général des impôts, cet abattement étant opéré avant application de l'abattement général de 1 220 ou 2 440 euros précité ;
- en outre, les dividendes perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 ouvrent droit à un crédit d'impôt, égal à 50 % du montant des dividendes perçus, avant application de l'abattement de 50 % et de l'abattement général annuel de 1 220 ou 2 440 euros, et plafonné annuellement à 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément et 230 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Le crédit d'impôt de 50 % plafonné susvisé attaché aux dividendes versés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes après imputation des autres réductions d'impôt, crédits d'impôts, prélèvement et retenues libératoires et est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à huit euros.

(ii) *Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)*

*Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France*

Les personnes morales françaises qui détiendront moins de 5 % du capital de la Société n'auront pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les dividendes perçus par ces sociétés seront soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, soit en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33<sup>1</sup>/<sub>3</sub> %, augmenté de la contribution additionnelle assise sur l'impôt sur les sociétés, dont le taux est de 1,5 % pour les exercices clos en 2005, et qui est supprimée pour les exercices clos à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 (article 235 *ter* ZA du Code général des impôts) ainsi que, le cas échéant, (dès lors que le chiffre d'affaires excède 7 630 000 euros), de la

contribution sociale de 3,3 % (article 235 *ter* ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de 12 mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du Code général des impôts, les personnes morales dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérés, pour au moins 75 % par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 euros du bénéfice imposable par période de 12 mois, à 15 %. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3 % mentionnée ci-avant (article 235 *ter* ZC du Code général des impôts) mais demeurent en revanche redevables de la contribution additionnelle assise sur l'impôt sur les sociétés, dont le taux est de 1,5 % pour les exercices clos en 2005, et qui est supprimée pour les exercices clos à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 (article 235 *ter* ZA du Code général des impôts).

#### *Personnes morales ayant la qualité de société mère en France*

Comme indiqué au paragraphe 9.1.1 « Etats financiers Consolidés Pro Forma », la société optera pour le régime des SIIC après son introduction en bourse et, dès lors, bénéficiera d'une exonération conditionnelle d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices réalisés directement ou indirectement à raison de la location et de la cession occasionnelle de biens immobiliers. A ce titre, la Société disposera de deux secteurs distincts d'activités : le secteur exonéré comprenant toutes les activités liées à la location et à la vente occasionnelle de biens immobiliers et le secteur taxable regroupant toutes les autres activités. Une distinction doit être opérée selon que les dividendes sont prélevés sur les bénéfices provenant du secteur exonéré ou du secteur taxable de la Société.

##### *— Dividendes prélevés sur les bénéfices provenant du secteur taxable :*

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5 % du capital de la Société pourront bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par une société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est égale à 5 % du montant desdits dividendes sans pouvoir toutefois excéder, pour chaque période d'imposition, le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

##### *— Dividendes prélevés sur les bénéfices provenant du secteur exonéré :*

Ces dividendes ne sont pas éligibles au régime fiscal des sociétés mères et filiales et sont donc imposables dans les conditions décrites ci-dessus concernant les « *Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France* ».

#### **4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France**

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à un actionnaire dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 25 %, prélevée par l'établissement payeur des dividendes.

Toutefois, les actionnaires personnes morales dont le siège de direction effective est situé dans un Etat membre de la Communauté européenne peuvent bénéficier d'une exonération de retenue à la source sur les dividendes payés par une société anonyme dans la mesure où les conditions prévues à l'article 119 *ter* du Code général des impôts sont satisfaites. Cette exonération de retenue à la source ne s'applique qu'aux dividendes prélevés sur les bénéfices relevant du secteur taxable de la Société et ne peut donc pas s'appliquer aux dividendes prélevés sur son secteur exonéré.

Par ailleurs, la France a signé avec certains Etats des conventions fiscales en vue d'éviter les doubles impositions. Ces conventions prévoient généralement que les actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé dans un Etat lié à la France par une telle convention sont susceptibles, sous certaines conditions tenant notamment au respect de la procédure d'octroi des avantages conventionnels, de bénéficier d'une réduction partielle ou d'une suppression totale de la retenue à la source.

L'administration fiscale a précisé, dans l'instruction administrative précitée du 25 février 2005, les conditions dans lesquelles les actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France peuvent bénéficier d'une réduction partielle, voire d'une suppression totale, de la retenue à la source prélevée sur les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France. L'instruction administrative précitée prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les dividendes payés par une société française à un associé ou à un actionnaire résident d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions pourront

bénéficiaire, dès leur mise en paiement, du taux réduit de retenue à la source prévu par la convention applicable. Le bénéfice immédiat du taux réduit n'est toutefois accordé qu'aux actionnaires pouvant se prévaloir de la procédure dite « simplifiée » ainsi que, sous certaines conditions, aux actionnaires connus de l'établissement payeur en France (au sens de l'instruction précitée).

Dans le cadre de la procédure dite « simplifiée », l'actionnaire non-résident est autorisé à faire sa demande de réduction du taux de retenue à la source sur présentation d'une attestation de résidence certifiée par l'autorité fiscale de son Etat de résidence et conforme au modèle joint à l'instruction administrative précitée, et dans les conditions visées par cette dernière. Cependant, s'agissant des actionnaires résidents des Etats-Unis d'Amérique, le visa de l'administration américaine ne sera pas systématiquement exigé si l'établissement financier américain gestionnaire de leur compte adresse à l'établissement payeur en France une liste certifiée sous sa propre responsabilité contenant certaines informations sur ces actionnaires.

Lorsque l'actionnaire non-résident est connu de l'établissement payeur en France, ce dernier peut le dispenser de la production du formulaire d'attestation de résidence dans les conditions visées par l'instruction précitée.

Les actionnaires non-résidents qui ne seraient pas en mesure de bénéficier de la procédure dite « simplifiée » ou ne seraient pas dispensés de la production du formulaire d'attestation de résidence par l'établissement payeur des dividendes supporteront lors de la mise en paiement des dividendes la retenue à la source de 25 %. La réduction de cette retenue à la source sur la base du taux conventionnel ne pourra être accordée que par voie d'imputation ou de remboursement de l'impôt perçu au-delà de ce taux conventionnel, dans le cadre de la procédure dite « normale ». Cette réduction ne pourra toutefois être obtenue qu'à la condition que les bénéficiaires de ces dividendes souscrivent un imprimé conventionnel intégralement rempli, dans les conditions prévues par l'instruction administrative précitée.

Par ailleurs, le crédit d'impôt de 115 euros et 230 euros peut faire l'objet d'une restitution aux actionnaires personnes physiques non-résidentes, lorsque la convention conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'actionnaire le prévoit.

Il appartiendra aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les éventuelles dispositions conventionnelles susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et afin de s'assurer des conséquences, sur leur situation particulière, des modalités d'application de la procédure dite « normale », de la procédure dite « simplifiée » et de la procédure applicable aux actionnaires connus de l'établissement payeur en France, telles que prévues par l'instruction administrative du 25 février 2005 (4 J-1-05).

## **5 CONDITIONS DE L'OFFRE**

### **5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription**

#### **5.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise**

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 septembre 2005, Mercialis bénéficiera d'apports d'actifs immobiliers par des entités du Groupe Casino et une filiale du Groupe AXA, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur Eurolist (voir paragraphe 4.0 ci-dessus).

Dans le cadre de cette admission aux négociations sur Eurolist, la Société entend réaliser une augmentation de capital par voie d'appel public à l'épargne par l'émission d'Actions Nouvelles pour un montant global (prime incluse) d'environ 214 millions d'euros (hors exercice de l'Option de Surallocation). Jusqu'à la date du règlement-livraison, soit, à titre indicatif, jusqu'au 14 octobre 2005, les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles seront négociées sous forme de Promesses d'Actions.

L'Offre comprendra :

- une Offre à Prix Ouvert auprès du public en France ; et
- un Placement Global Garanti auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France.

#### **5.1.2 Montant de l'Offre**

##### **5.1.2.1 Actions mises à la disposition du marché**

La diffusion des actions de la Société dans le cadre de l'Offre, préalablement à leur admission à la cotation, s'effectuera par la mise sur le marché d'actions par la Société, par voie d'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'appel public à l'épargne emportant l'émission d'un nombre maximum de 13 700 384 Actions Nouvelles, sur la base du point bas de la fourchette de prix indicative. De plus, conformément à l'autorisation de l'assemblée générale mixte de la Société du 26 septembre 2005, un nombre maximum de 1 027 528 Actions Nouvelles Supplémentaires est susceptible d'être émis par la Société dans le cadre de l'Option de Surallocation (voir paragraphe 5.2.5).

### **5.1.2.2 Montant de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti**

A titre purement indicatif, il est envisagé d'allouer à l'Offre à Prix Ouvert, sous réserve de la demande, entre 10 % et 20 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice de l'Option de Surallocation mentionnée au paragraphe 5.2.5. La répartition entre l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global Garanti sera effectuée en fonction de la demande dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et de la qualité et du niveau de la demande dans le cadre du Placement Global Garanti.

En tout état de cause, conformément aux dispositions réglementaires, il sera alloué à l'Offre à Prix Ouvert, sous réserve de la demande, au moins 10 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice de l'Option de Surallocation mentionnée au paragraphe 5.2.5.

### **5.1.3 Durée de l'Offre — Ordres émis dans le cadre de l'Offre**

#### **5.1.3.1 Offre à Prix Ouvert**

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

L'Offre à Prix Ouvert débutera le 28 septembre 2005 et prendra fin le 10 octobre 2005 à 17 heures, soit une durée de 9 jours de bourse.

##### *B Réception et transmission des ordres dans l'Offre à Prix Ouvert*

Les ordres émis en réponse à 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.

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 10 octobre 2005, 17 heures (heure de Paris).

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.

#### **5.1.3.2 Placement Global Garanti**

##### *A Durée du Placement Global Garanti*

Le Placement Global Garanti débutera le 28 septembre 2005 et devrait prendre fin au plus tard le 11 octobre 2005, 12 heures (heure de Paris), soit une durée de 10 jours de bourse. Il pourra être clos par anticipation, sans préavis.

##### *B Réception et transmission des ordres dans le Placement Global Garanti*

Les ordres seront exprimés en nombre d'actions ou en montant demandé. 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 l'Offre, exprimé en euros, qui sera fixé dans le cadre du Placement Global Garanti dans les conditions indiquées au paragraphe 5.3, seront pris en compte dans la procédure d'allocation.

Les ordres pourront faire l'objet d'une réduction totale ou partielle.

Les investisseurs ou leurs intermédiaires financiers devront transmettre leurs ordres à l'un des membres du syndicat du Placement Global Garanti au plus tard le 11 octobre 2005, 12 heures (heure de Paris), étant rappelé que le Placement Global Garanti pourra être clos par anticipation sans préavis.

#### **5.1.4 Révocation de l'Offre**

L'Offre pourra être annulée par la Société à tout moment jusqu'à la date de règlement-livraison de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti et notamment en l'absence de réalisation de la Condition Suspensive ou de résiliation du contrat de garantie dans les conditions visées au paragraphe 5.4.3 ci-dessous.

A compter de la première cotation jusqu'à la date de règlement-livraison du Placement Global Garanti, les Actions Nouvelles et les Actions d'Apport seront négociées sur Eurolist sous forme de promesses d'actions, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce ; la négociation de ces promesses interviendra sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital destinée à rémunérer les Apports et de l'augmentation de capital en numéraire réalisée par la Société par l'émission d'Actions Nouvelles. En cas de révocation de l'Offre, les ordres de souscription des Actions Nouvelles, l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global Garanti, ainsi que les négociations de promesses d'actions intervenues, seront rétroactivement annulés.

### **5.1.5 Réduction des ordres émis dans l'Offre**

Les différentes catégories d'ordres pouvant être émis dans le cadre de l'Offre sont décrites au paragraphe 5.1.6. Les paragraphes suivants présentent la réduction pouvant être opérée sur les différentes catégories d'ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti.

#### **5.1.5.1 Offre à Prix Ouvert**

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 A, les ordres B et les ordres C pourront chacun faire l'objet d'une réduction effectuée de manière proportionnelle au sein de chaque catégorie d'ordres, étant précisé que les ordres C bénéficieront d'une priorité dans les conditions visées au paragraphe 5.1.6.1 par rapport aux ordres A qui bénéficieront eux-mêmes d'un taux de service privilégié par rapport aux ordres B.

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.

#### **5.1.5.2 Placement Global Garanti**

Les ordres émis dans le cadre du Placement Global Garanti pourront être réduits en tout ou en partie.

### **5.1.6 Montant minimum et maximum des ordres**

#### **5.1.6.1 Offre à Prix Ouvert**

Des montants minimum et maximum sont fixés dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert, en fonction des catégories d'ordres.

Les ordres d'achat émis en réponse à l'Offre à Prix Ouvert sont répartis en trois catégories d'ordres : les ordres A, les ordres B et les ordres C.

#### *Ordres A*

Les ordres A sont limités à un maximum de 5 000 euros. Aucun nombre d'actions minimum n'est exigé. Les investisseurs qui souhaiteraient investir plus de 5 000 euros devront limiter leur demande au titre d'un ordre A à 5 000 euros et demander à acheter l'excédent au titre d'un ordre B. Les ordres A bénéficieront d'un taux de service privilégié par rapport aux ordres B 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. Une même personne n'aura le droit d'émettre qu'un seul ordre A. Un ordre A 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 B*

Si une personne a déjà passé un ordre A, ses ordres A et B ne pourront être confiés qu'à un seul intermédiaire.

Les ordres B ne seront servis que si les ordres A et C sont intégralement servis.

#### *Ordres C*

Les ordres C sont des ordres prioritaires réservés aux personnes physiques, personnes morales ou fonds communs de placement actionnaires de la société Casino, Guichard-Perrachon ou titulaires de parts du FCPE Casino Actionnariat.

Est considérée comme actionnaire de la société Casino, Guichard-Perrachon, toute personne détenant des actions de la société Casino, Guichard-Perrachon au moment de l'ouverture de l'Offre à Prix Ouvert soit, selon le calendrier indicatif, le 28 septembre 2005. Lors de l'émission d'un Ordre C, la personne devra justifier de sa qualité d'actionnaire de Casino, Guichard-Perrachon ou de titulaire de parts du FCPE Casino Actionnariat par la remise à son intermédiaire habilité d'une déclaration sur l'honneur à cet effet.

Une même personne n'aura le droit d'émettre qu'un seul ordre C. Cet ordre C devra être confié à un seul intermédiaire financier et être signé par le donneur d'ordre ou son représentant. 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.

Les ordres C sont limités à un maximum de 5 000 euros. Aucun nombre d'actions minimum n'est exigé. Les actionnaires de la société Casino, Guichard-Perrachon ou les titulaires de parts du FCPE Casino Actionnariat qui souhaiteraient investir plus de 5 000 euros devront limiter leur demande au titre d'un ordre C à 5 000 euros et demander à acheter l'excédent au titre d'un ordre B.



Les ordres C ont vocation à être servis intégralement dans la limite de 5 000 euros. Ils sont prioritaires par rapport aux ordres A et B. Toutefois, dans l'éventualité où la demande totale au titre des ordres C représenterait plus de 75 % du nombre définitif d'actions offertes dans le cadre de l'OPO, les ordres C pourraient être réduits afin de permettre que les ordres A puissent être servis au moins partiellement.

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

#### **5.1.6.2 Placement Global Garanti**

Aucun montant minimum ou maximum n'est exigé pour le Placement Global Garanti.

Les ordres seront exprimés en nombre d'actions ou en montant demandé. Pour les ordres comportant un prix unitaire par action, seuls les ordres émis à un prix par action supérieur ou égal au Prix de l'Offre, exprimé en euros, qui sera fixé dans le cadre du Placement Global Garanti dans les conditions indiquées au paragraphe 5.3, seront pris en compte dans la procédure d'allocation.

#### **5.1.7 Irrévocabilité des ordres — éventuelles rétractations**

##### **5.1.7.1 Offre à Prix Ouvert**

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert seront irrévocables, même en cas de réduction.

Toutefois, en cas de fixation d'une nouvelle fourchette indicative de prix pour l'Offre à Prix Ouvert, comme en cas de fixation du Prix de l'Offre à Prix Ouvert en dehors de la fourchette indicative de prix indiquée dans la présente note d'opération, ou en cas de modification du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, les ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert avant la publication du communiqué relatif aux nouvelles modalités pourront être révoqués pendant une période de 2 jours suivant cette date de publication ; ces ordres resteront valables à défaut d'être révoqués expressément par les donneurs d'ordre auprès des établissements qui auront reçu les ordres avant la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert incluse. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis pendant la nouvelle période d'offre jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert incluse (ces ordres pourront toutefois être expressément révoqués avant la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert incluse en cas de nouveau report de la date de fixation du prix du Placement Global Garanti et du prix de l'Offre à Prix Ouvert et/ou de nouvelle modification des modalités de l'Offre).

##### **5.1.7.2 Placement Global Garanti**

Tout ordre émis dans le cadre du Placement Global Garanti pourra être révoqué auprès du membre du syndicat ayant reçu ledit ordre et ce jusqu'au 11 octobre 2005, avant 12 heures (heure de Paris).

#### **5.1.8 Règlement-livraison des actions**

Les acheteurs seront débités du montant de leur achat ou, selon le cas, de leur souscription, par les intermédiaires habilités ayant reçu leurs ordres au plus tard le troisième jour de bourse suivant la date de première cotation, soit, selon le calendrier indicatif, le 14 octobre 2005.

Les actions seront inscrites en compte à partir de la date de règlement-livraison, soit, selon le calendrier indicatif, à partir du 14 octobre 2005.

#### **5.1.9 Publication des résultats de l'Offre**

Le résultat de l'Offre fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris S.A. et d'un communiqué de presse diffusé par la Société, qui préciseront les réductions éventuellement appliquées aux ordres A, B et C émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert.

#### **5.1.10 Droits préférentiels de souscription (procédure d'exercice — négociabilité)**

L'augmentation de capital effectuée dans le cadre de l'Offre par l'émission des Actions Nouvelles sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription.

## **5.2 Plan de distribution et allocation des actions**

### **5.2.1 Personnes habilitées à émettre des ordres**

Les personnes susceptibles d'émettre des ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti sont présentées ci-dessous.

#### **5.2.1.1 Offre à Prix Ouvert**

Les Ordres A sont réservés aux investisseurs personnes physiques.

Les Ordres B peuvent être émis par des personnes physiques, des investisseurs personnes morales ou des fonds communs de placement.

Les Ordres C sont réservés aux personnes physiques, aux personnes morales ou fonds communs de placement actionnaires de Casino, Guichard-Perrachon ou titulaires de parts du FCPE Casino Actionnariat. Seules ces personnes pourront émettre de tels ordres dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.6 ci-dessus.

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.

#### **5.2.1.2 Placement Global Garanti**

Le Placement Global Garanti sera effectué auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France.

Il est, par ailleurs, prévu que le Placement Global Garanti comporte un placement international auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France.

La diffusion de la présente note d'opération, du Document de Base ou de tout autre document ou information relatif aux opérations prévues par la présente note d'opération et/ou l'offre ou la vente ou l'achat des actions de la Société peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession de la présente note d'opération, du Document de Base ou de tout autre document ou information relatif aux opérations prévues par la présente note d'opération, doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer.

La présente note d'opération, le Document de Base et les autres documents relatifs aux opérations prévues par la présente note d'opération ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale. Les opérations prévues par la présente note d'opération ne font l'objet d'aucun enregistrement ou visa hors de France.

Chaque établissement chargé du Placement Global Garanti et/ou de l'Offre à Prix Ouvert n'offrira les actions à la vente qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre ou vente. Sous réserve des lois et règlements en vigueur, ni l'Etat, ni la Société n'encourront une quelconque responsabilité du fait du non-respect par l'un de ces établissements de ces lois et règlements.

#### **5.2.1.3 Restrictions de Placement**

##### *Dispositions Générales*

En dehors de l'Offre en France, aucune action n'a été engagée ou ne sera engagée en vue d'une offre au public d'actions de la Société. En conséquence, les personnes en possession de la présente note d'opération, du Document de Base ou de tout autre document ou information relatif aux opérations prévues par la présente note d'opération, doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale applicable dans d'autres juridictions et s'y conformer.

##### *Restrictions de Placement aux Etats-Unis*

Les actions offertes n'ont pas été ni ne seront enregistrées en application du *Securities Act*. En conséquence, les actions offertes ne peuvent être offertes, ou vendues, aux Etats-Unis sauf dans les conditions autorisées par une disposition du *Securities Act* ou dans le cadre d'une opération qui n'est pas soumise, aux termes du *Securities Act*, à l'obligation d'enregistrement d'un prospectus. En conséquence, les actions de la Société ne seront pas offertes aux Etats-Unis d'Amérique. Les établissements chargés du placement n'offriront pas d'actions de la Société aux Etats-Unis d'Amérique, sauf dans les conditions prévues par les Règles 903 ou 904 de la « *Regulation S* ». Ni les établissements chargés du placement ni leurs affiliés (tels que définis dans la Règle 501 (b) du *Securities Act*), ni quiconque agissant pour leur compte ou pour le compte de leurs affiliés ne mettra en œuvre des efforts de vente (« *direct selling efforts* ») (tels que définis par la « *Regulation S* ») en relation avec les actions de la Société.

En tout état de cause, toute offre ou vente d'actions de la Société aux Etats-Unis d'Amérique par tout distributeur ne participant pas à l'Offre, effectuée au cours d'une période de 40 jours suivant le début de l'offre des actions Mercialys, pourra constituer une violation des dispositions du *Securities Act*.

#### *Restrictions de Placement au Royaume-Uni*

Les actions offertes ne peuvent pas être offertes ou vendues, au Royaume-Uni à des personnes autres que celles dont l'activité habituelle consiste à acquérir, détenir, gérer ou vendre des produits financiers (pour leur propre compte ou pour le compte d'autrui) dans le cadre de leur profession, ou autrement dans des circonstances qui n'ont pas eu ni auront pour effet de constituer une offre au public au Royaume-Uni au sens de la réglementation de 1995 sur les offres publiques de valeurs mobilières telle que modifiée (*Public Offers of Securities Regulations 1995 as amended*).

L'ensemble des dispositions du FSMA applicables à tout ce qui est ou sera entrepris relativement aux actions offertes, que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni devra être respecté.

Les invitations ou incitations à entreprendre des services d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) relatives à la vente des actions offertes ne pourront être communiquées que dans des circonstances où l'article 21(1) de la FSMA ne s'applique pas à Mercialys.

#### *Restrictions de Placement au Japon*

Les actions offertes n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre de la loi japonaise relative aux Opérations Boursières et aux Opérations de Change (la « Loi relative aux Opérations Boursières et aux Opérations de Change ») et aucune action de la Société ne pourra être proposées ou vendues, directement ou indirectement, au Japon ou à un résident du Japon ou au profit d'un résident du Japon (ce terme, tel qu'utilisé aux présentes, désignant toute personne résidant au Japon, en ce compris toute entreprise ou autre entité de droit japonais) ou à d'autres personnes aux fins de nouvelle offre ou de revente, directement ou indirectement, au Japon, à un résident du Japon ou au profit d'un résident du Japon, sauf conformément à la Loi relative aux Opérations Boursières et aux Opérations de Change et à toute autre loi ou tout autre règlement en vigueur au Japon.

#### *Restrictions de Placement en Italie*

L'offre d'actions de la Société n'a pas été enregistrée auprès de l'autorité boursière italienne (*Commissione Nazionale per le Società e la Borsa*) (« CONSOB ») conformément au droit boursier italien. En conséquence, les actions ne sont pas et ne seront pas offertes, vendues ni remises et aucune copie de la présente note d'opération, du Document de Base ou de tout autre document relatif à l'Offre ou au Document de Base ne sera et ne pourra être distribuée en Italie à des personnes autres que les investisseurs professionnels (*investitori professionali*) tels que définis à l'article 31, paragraphe 2 du Règlement CONSOB n° 11522 du 1<sup>er</sup> juillet 1998, modifié (le « Règlement n° 11522 ») ou conformément à toute autre exemption aux obligations définies aux articles 94 et suivants du décret législatif n° 58 du 24 février 1998 (la « Loi de Finance Italienne ») et par le Règlement CONSOB n° 11.971 du 14 mai 1999 (le « Règlement n° 11.971 »).

De telles offres, ventes ou remises des actions offertes ou de telles distributions de copies de la note d'opération ou du Document de Base ou de tout autre document relatif aux actions offertes ou à l'Offre en Italie seront et devront être effectuées conformément aux règles italiennes boursières, fiscales et autres lois et règlements, et en particulier devront être effectuées :

- par des sociétés d'investissement, des banques ou des intermédiaires financiers autorisés à exercer de telles activités en Italie conformément aux dispositions de Décret Législatif n° 385 du 1<sup>er</sup> septembre 1993, modifié (la « Loi Bancaire Italienne »), du Décret Législatif n° 58 du 24 février 1998 modifié, du Règlement n° 11522 du 1<sup>er</sup> juillet 1998 et de toute autre loi ou de tout autre règlement applicable ;
- conformément à l'article 129 de la Loi Bancaire Italienne et à l'application des principes généraux de la Banque d'Italie ; et
- conformément aux autres conditions ou restrictions de notification applicables qui peuvent être imposées à l'offre des actions offertes par la CONSOB ou la Banque d'Italie.

Tout investisseur souscrivant à des actions de la Société dans le cadre de l'Offre devra respecter les contraintes légales et réglementaires applicables à toute offre ou revente des actions auxquelles il a souscrites.

Cette note d'opération et le Document de Base ne doivent pas être distribués à des tiers résidents ou situés en Italie pour quelque raison que ce soit. En dehors des destinataires de ce document, aucune personne résidente ou située en Italie ne devra se fonder sur la présente note d'opération ou le Document de Base ou sur leur contenu.



### **5.2.2 Intention de souscriptions par les actionnaires ou administrateurs actuels de Mercialys ou de souscription de plus de 5 %**

Dans le cadre d'un protocole d'accord conclu le 23 juillet 2005 entre les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Vendôme Commerces, L'Immobilière Groupe Casino s'est engagée à céder à Vendôme Commerces ou à toute autre Société du Groupe AXA qui se substituerait à elle, au moment de la réalisation de l'admission aux négociations des actions de la Société sur Eurolist, un nombre d'actions de la Société représentant 10 % des actions de la Société qui seront placées dans le cadre de l'Offre (y compris la Cession AXA) dans la limite maximum de 35 millions d'euros et d'un minimum de 25 millions d'euros. En conséquence de ces engagements, le Groupe AXA acquerra auprès de l'Immobilière Groupe Casino, à la date de règlement-livraison du Placement Global Garanti, un nombre d'Actions d'Apport compris entre 1 409 879 et 1 636 434, au Prix de l'Offre. Cette acquisition d'actions interviendra en dehors du cadre de l'Offre.

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys envisage de passer un ordre de souscription dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert.

### **5.2.3 Information de pré-allocation**

A titre purement indicatif, il est envisagé d'allouer à l'Offre à Prix Ouvert, sous réserve de la demande, entre 10 % et 20 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice de l'Option de Surallocation mentionnée au paragraphe 5.2.5. La répartition entre l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global Garanti sera effectuée en fonction de la demande dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et de la qualité et de la taille de la demande dans le cadre du Placement Global Garanti.

En tout état de cause, conformément aux dispositions réglementaires, il sera alloué à l'Offre à Prix Ouvert, sous réserve de la demande, au moins 10 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice de l'Option de Surallocation mentionnée au paragraphe 5.2.5.

Les méthodes d'allocation applicables à l'Offre à Prix Ouvert au cas où la demande d'actions excéderait le nombre d'actions offertes, ainsi que le traitement préférentiel devant être accordé à certains investisseurs dans ce contexte, sont visés au paragraphe 5.1.6.

### **5.2.4 Résultats de l'Offre — Début des négociations**

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

La première cotation des Actions Nouvelles devrait intervenir le 11 octobre 2005. A compter de cette date et jusqu'au règlement-livraison du Placement Global Garanti (soit le 14 octobre 2005, selon le calendrier indicatif), les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles seront négociées sur Eurolist sous forme de promesses d'actions conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce; la négociation de ces promesses interviendra sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital destinée à rémunérer les Apports et de l'augmentation de capital en numéraire réalisée par la Société par l'émission d'Actions Nouvelles. En cas de révocation de l'Offre, et notamment en l'absence de réalisation de la Condition Suspensive ou de résiliation du contrat de garantie dans les conditions visées au paragraphe 5.4.3 ci-dessous, les ordres de souscription des Actions Nouvelles, l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global Garanti, ainsi que les négociations de promesses d'actions intervenues, seront rétroactivement annulés. A compter du règlement-livraison du Placement Global Garanti, les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles seront entièrement assimilées aux Actions Existantes et seront négociées sur la même ligne de cotation que celle prévue pour ces dernières.

### **5.2.5 Option de Surallocation**

La Société consentira aux établissements financiers garants du Placement Global Garanti une option permettant l'achat, au Prix de l'Offre, d'un nombre maximal de 1 027 528 Actions Nouvelles Supplémentaires, afin de couvrir d'éventuelles surallocations, permettant ainsi de faciliter les opérations de stabilisation (l'« **Option de Surallocation** »).

Cette Option de Surallocation pourra être exercée, en tout ou partie, conjointement par ABN AMRO Rothschild et Lazard-IXIS, agissant en leur propre nom et au nom et pour le compte des établissements garants du Placement Global Garanti, pendant une période de 30 jours suivant la date de clôture de la période de souscription, soit, sur la base du calendrier indicatif des opérations, à compter du 12 octobre 2005 jusqu'au 11 novembre 2005 inclus au plus tard.

### **5.3 Fixation du prix**

#### ***5.3.1 Modalités de fixation du prix de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti***

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 Garanti et sera arrêté en même temps que celui-ci (le « **Prix de l'Offre** »).

Le Prix de l'Offre résultera de la confrontation de l'offre de titres et des demandes d'achat émises par les investisseurs selon la technique dite de « construction du livre d'ordres » telle que développée par les usages professionnels et sera fixé par Mercialis, en même temps que le prix de l'Offre à Prix Ouvert.

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 de l'Offre pourrait se situer dans une fourchette indicative comprise entre 15,62 euros et 18,13 euros par action, fourchette qui pourra être modifiée à tout moment et y compris le jour prévu pour la fixation du Prix de l'Offre.

Cette information est donnée à titre strictement indicatif et ne préjuge pas du prix définitif du Placement Global Garanti et du prix de l'Offre à prix Ouvert, qui pourront être fixés en dehors de ces fourchettes.

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.

Dans ces deux cas, les stipulations du paragraphe 5.1.7.1 relatives à la révocation des ordres seront applicables.

En cas de fixation du Prix de l'Offre 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.

Le Prix de l'Offre devra être versé comptant. Pour les ordres passés dans l'Offre à Prix Ouvert, le Prix sera net de tous frais par les donneurs d'ordre à la date prévue pour le règlement-livraison, soit le 14 octobre 2005. L'Offre à Prix Ouvert n'est soumise à aucun droit d'enregistrement ou de timbre.

#### ***5.3.2 Publication du Prix de l'Offre***

Le Prix de l'Offre sera déterminé le lendemain de la clôture de l'Offre à Prix Ouvert, soit le 11 octobre 2005 et fera l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et un avis d'Euronext Paris S.A.

#### ***5.3.3 Suppression du droit préférentiel de souscription***

L'émission des Actions Nouvelles sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription avec appel public à l'épargne, afin de permettre l'ouverture du capital de la Société à de nouveaux investisseurs dans le cadre de l'admission aux négociations de Eurolist des actions de la Société.

#### ***5.3.4 Disparité entre le Prix de l'Offre et le coût des acquisitions d'actions par les membres du Conseil d'administration***

Il est rappelé que L'Immobilière Groupe Casino, membre du conseil d'administration procède aux Apports Casino à un prix susceptible d'être différent du prix de l'Offre et que Casino, Guichard-Perrachon, également représentée au conseil d'administration a souscrit à une augmentation de capital dans les conditions décrites au paragraphe 10.5 ci-dessous, conformément à l'article L.224-2 du Code de commerce.

## 5.4 Placement et prise ferme

### 5.4.1 Établissements en charge du placement et de la centralisation des souscriptions

#### Etablissements en charge du placement

ABN AMRO Rothschild GIE  
40, rue de Courcelles  
75008 Paris

Lazard-IXIS

c/o

Lazard  
121, boulevard Haussmann  
75008 Paris

et

IXIS CIB  
47, quai d'Austerlitz  
75013 Paris

et

Banque Fédérative du Crédit Mutuel,  
Calyon,  
Natexis Bleichroeder  
ainsi que  
Société Générale  
Dresdner Kleinwort Wasserstein / Kempen & Co

#### Etablissements en charge de la centralisation des souscriptions

IXIS Securities  
47, quai d'Austerlitz  
75013 Paris

### 5.4.2 Etablissements en charge du service des titres et du service financier

A compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur Eurolist, le service des titres et le service financier de la Société seront assurés par :

#### CCF

Direction des Titres  
Avenue Robert Schuman  
BP 2704  
51051 Reims Cedex  
Tél : 03 26 09 86 99

### 5.4.3 Garantie

ABN AMRO Rothschild, Lazard-IXIS et les autres établissements mentionnés au paragraphe 5.4.1 (les « **Banques Garanties** »), concluront avec la Société et Groupe Casino un contrat de garantie qui portera sur la totalité des actions offertes dans le cadre de l'Offre. Le contrat de garantie pourrait être résilié jusqu'à la date de règlement-livraison, notamment en cas de survenance des événements suivants :

- (i) suspension ou limitation significative des négociations des actions de la Société ou de titres sur les marchés de certaines bourses ;
- (ii) déclaration d'un moratoire bancaire dans certains pays, interruption significative des activités bancaires ou des systèmes de règlement-livraison ou de compensation de titres sur certaines places ;
- (iii) changement de régime fiscal affectant la Société, ses actions ou le régime de cession de ces dernières ;

pour autant que les événements susvisés soient susceptibles de compromettre de façon significative ou rendraient impossible la réalisation de l'Offre ou la livraison des actions devant être délivrées à la date de règlement-livraison au sens et en la forme prévus par les stipulations des documents relatifs à l'Offre.

De même, ce contrat de garantie pourrait être résilié en cas d'inexactitude ou de non respect des déclarations et garanties ou engagements de la Société figurant dans le contrat de garantie, ainsi qu'en cas de non réalisation d'une des conditions suspensives usuelles figurant dans le contrat de garantie à la date de règlement-livraison en l'absence de renonciation à cette condition par les banques garantes.

Au cas où le contrat de garantie serait résilié conformément à ses termes, les ordres de souscription des Actions Nouvelles, l'Offre à Prix Ouvert et le Placement Global Garanti seraient rétroactivement annulés.

Cet engagement ne constituera pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce. En conséquence, la souscription d'Actions Nouvelles devra représenter au minimum 75 % du montant de l'augmentation de capital qui sera décidée par le conseil d'administration de la Société.

#### **5.4.4 Date de réalisation du contrat de garantie**

Le contrat de garantie sera signé le 11 octobre 2005 et le règlement-livraison des actions doit avoir lieu le 14 octobre 2005.

## **6 ADMISSION A LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### **6.1 Admission aux négociations**

A la date de la présente note d'opération, les actions de la Société ne sont admises aux négociations sur aucun marché réglementé.

L'admission des actions est demandée sur Eurolist. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

Sur la base du calendrier indicatif, l'admission aux négociations sur Eurolist des actions devrait intervenir le jour du règlement-livraison du Placement Global Garanti, soit le 14 octobre 2005. Jusqu'à cette date, les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles constitueront des promesses d'actions au sens de l'article L.228-10 du Code de commerce, qui seront négociées sur Eurolist à compter de la date de première cotation. A compter de la date du règlement-livraison du Placement Global Garanti, les Actions d'Apport et les Actions Nouvelles seront assimilées aux actions existantes et seront cotées sur la ligne de cotation prévue pour celles-ci.

### **6.2 Autres places de cotation existantes**

Néant.

### **6.3 Offre concomitante d'actions Mercialys**

Voir paragraphe 5.2.2.

### **6.4 Contrat de liquidité**

Aucun contrat de liquidité n'a été conclu, à ce jour, relativement aux actions de Mercialys.

### **6.5 Stabilisation**

Aux termes du contrat de garantie et de placement à intervenir, Lazard-IXIS (ou tout établissement agissant pour son compte) pourra éventuellement, pour le compte du syndicat de garantie du Placement Global Garanti et de l'Offre à Prix Ouvert, intervenir aux fins de stabilisation du marché de l'action, dans le respect des dispositions du règlement (CE) 2273/03 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 portant modalités d'application de la directive 2003/06/CE du Parlement européen et du conseil du 28 janvier 2003 sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché (abus de marché).

Ces interventions sont susceptibles de stabiliser, soutenir ou affecter le cours des actions de la Société. De telles activités, si elles sont mises en œuvre, peuvent être interrompues à tout moment. Elles peuvent être effectuées, dans le cadre de la législation et de la réglementation applicables, sur Eurolist ou de toute autre manière. Elles pourront être effectuées à compter de l'annonce au public des conditions définitives de l'Offre jusqu'à la date limite d'exercice de l'Option de Surallocation, soit du 12 octobre 2005 au 11 novembre 2005 selon le calendrier indicatif.

## **7 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE**

### **CONVENTION DE BLOCAGE**

A compter de la date de signature du contrat de garantie (voir paragraphe 5.4.3 ci-dessus) et pendant une période de 180 jours suivant la date de règlement-livraison des actions de la Société, Mercialys s'engagera, à l'égard du syndicat bancaire et sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne procéder à aucune émission, offre ou cession d'actions ou de valeurs mobilières donnant directement ou indirectement accès à des actions Mercialys ou à faire en sorte qu'aucune filiale ne procède à une telle émission, offre ou cession.

En outre, IGC et Casino s'engageront dans les mêmes conditions et pour une durée similaire à celle consentie par Mercialys aux établissements financiers en charge du placement de ses titres, soit 180 jours à compter de la date de règlement-livraison des actions Mercialys et, sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne procéder à aucune offre ou cession d'actions ou de valeurs mobilières donnant directement ou indirectement accès à des actions Mercialys.

Enfin, SCI Vendôme Commerces ou toute autre entité du Groupe AXA qui se substituerait à elle prendra un engagement identique aux engagements d'IGC et Casino décrits ci-dessus en ce qui concerne les actions Mercialys (i) qu'elle a acquises dans les conditions décrites au paragraphe 10.5 ci-dessous (ii), qu'elle recevra en rémunération de l'Apport AXA, une fois la Condition Suspensive réalisée, ainsi que (iii) les actions qu'elle acquerra auprès d'IGC conformément au protocole d'accord conclu le 23 juillet 2005 dans les conditions décrites au paragraphe 5.2.2 ci-dessus.

## 8 DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE

Le produit brut de l'émission des actions nouvelles est estimé à environ 230 millions d'euros en considérant que le nombre d'actions émises est de 13 628 554 (après exercice intégral de l'Option de Surallocation) et que l'émission est réalisée à un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 16,88 euros par action).

Le montant des frais et charges de l'opération est estimé à environ 7,5 millions d'euros. La part des frais qui sera à la charge de la Société sera imputée sur la prime d'émission, conformément à la 12<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée, générale mixte du 26 septembre 2005.

En conséquence, et selon les hypothèses susvisées, le produit net de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à environ 222,5 millions d'euros.

## 9 DILUTION

Si toutes les opérations décrites dans la présente note d'opération sont effectivement réalisées et sur la base des hypothèses décrites ci-dessous, la répartition du capital de la Société devrait être modifiée comme indiqué dans le tableau ci-après.

Ce tableau présente des calculs indicatifs sur la base des éléments suivants et d'un prix égal au point médian de la fourchette indicative de prix (soit 16,88 euros par action) :

- d'une émission de 12 677 725 Actions Nouvelles ; et
- d'une émission de 950 829 Actions Nouvelles Supplémentaires (en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation).

Actionnaires	Avant l'opération		Après l'opération <sup>(1)</sup>		Après l'opération <sup>(2)</sup>	
	Nombres d'actions et de droits de vote	% capital et droits de vote	Nombres d'actions et de droits de vote	% capital et droits de vote	Nombres d'actions et de droits de vote	% capital et droits de vote
Casino, Guichard Perrachon . . . . .	217 525		217 525		217 525	
Autres . . . . .	4		4		4	
Uranie . . . . .	2 385 857		2 385 857		2 385 857	
L'Immobilière Groupe Casino . . .	50 568 507		49 054 224		49 054 224	
Dinetard . . . . .	1 474 147		1 474 147		1 474 147	
Les Béguines . . . . .	1 297 312		1 297 312		1 297 312	
SFEHS . . . . .	369 390		369 390		369 390	
Groupe Casino . . . . .	56 312 742	93,50	54 798 459	75,16	54 798 459	74,20
SCI Vendômes Commerces . . . . .	3 917 263	6,50	5 431 546	7,45	5 431 546	7,35
Public . . . . .			12 677 725	17,39	13 628 554	18,45
<b>Total</b>	<b>60 230 005</b>	<b>100 %</b>	<b>72 907 730</b>	<b>100 %</b>	<b>73 858 559</b>	<b>100 %</b>

(1) En supposant que l'Option de Surallocation ne soit pas exercée.

(2) En supposant que l'Option de Surallocation soit intégralement exercée.

## 10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

### 10.2 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires		Commissaires aux comptes suppléants	
<b>Cabinet Ernst &amp; Young Audit</b>	<b>Cabinet Didier KLING &amp; Associés</b>	<b>M. Philippe Duchene</b>	<b>M. Christophe Bonte</b>
Tour Crédit Lyonnais 129 rue Servient 69626 Lyon	41 avenue de Friedland 75008 Paris	Tour Crédit Lyonnais 129 rue Servient 69626 Lyon	41 avenue de Friedland 75008 Paris

### 10.3 Rapport d'expert

Non applicable.

### 10.4 Informations contenues dans le prospectus provenant d'une tierce partie

La valorisation du patrimoine de la Société a été réalisée en avril 2005, dans le cadre des opérations d'Apports. La réalisation de cette évaluation a été confiée à AtisReal Expertise (siège social : 5 avenue Kléber, 75116 Paris, représenté par M. Jean-Claude Dubois, président directeur général) et Galtier (Direction de Lyon, lieu-dit Le Norly, 42 Chemin du Moulin-Carron, BP 179, 69132 Ecully Cedex, représenté par M. Marc Charveriat), experts indépendants. Un descriptif résumé des méthodes de valorisation utilisées figure au paragraphe 9.1.3 « Patrimoine immobilier — évaluation du patrimoine » du document de base d'introduction de Mercialys.

A la connaissance de la Société, les informations relatives à cette évaluation ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses en tout point important.

### 10.5 Evènements récents

#### Principaux contrats conclus par la Société

A la suite de l'admission des actions de la Société sur Eurolist, la Société continuera d'entretenir un ensemble de relations contractuelles importantes avec diverses sociétés du Groupe Casino, en particulier au titre des baux conclus avec la société Casino Cafétéria et diverses autres sociétés du Groupe Casino. La Société a par ailleurs conclu, depuis l'enregistrement de son document de base, diverses conventions représentatives des fonctions supports nécessaires à son activité :

- **Convention de Partenariat**

Cette convention, conclue le 8 septembre 2005 avec le Groupe Casino, permet à la Société de s'assurer d'un accès privilégié aux opérations de promotion ou d'acquisition d'actifs d'immobilier commercial conduites par le Groupe Casino et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (galeries marchandes et moyennes surfaces non alimentaires). Au titre de cette convention, la Société bénéficie d'une option d'achat sur toute opération de promotion et d'un droit de priorité sur tout achat d'actifs existants mené par le Groupe Casino.

- **Convention de Prestations de Services**

La Société a conclu, le 8 septembre 2005, une Convention de Prestations de Services avec le Groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Aux termes de cette convention, la Société bénéficie d'une assistance fournie par le Groupe Casino, ou par certaines de ses filiales ou de ses sous-filiales (gestion administrative (notamment en matière juridique ou de ressources humaines), assistance comptable et financière, services informatiques, et prestations liées à l'activité immobilière).

- **Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie**

La Société a conclu, le 8 septembre 2005, une Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec la société Casino, établissant entre elles un compte courant d'actionnaires afin de procéder à des opérations de trésorerie.



• **Contrat de licence de marque avec IGC**

Dans le cadre des opérations d'Apports, la Société a conclu un contrat de licence de marque avec la Société IGC le 8 septembre 2005 au titre duquel IGC lui concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif portant sur la marque « CAP COSTIERES ».

La Société a choisi d'externaliser les activités de *Property Management* auprès de Sudeco, gestionnaire historique de la quasi-totalité des actifs composant le patrimoine de la Société avec effet au 14 octobre 2005. Sudeco est ainsi chargé, de la gestion locative (facturation et recouvrement des loyers, suivi et vérification des engagements contractuels des locataires, et, sur instruction de la Société, gestion du renouvellement des baux), de la gestion des charges communes (budget prévisionnel et recouvrement des charges), de l'élaboration des contrats avec les prestataires de services, du suivi des prestations, de la souscription aux contrats obligatoires (sécurité incendie, vérification des installations électriques) ainsi que, dans certains cas, des activités de syndic.

**Augmentation de capital et répartition des droits de vote**

L'assemblée générale du 26 septembre 2005 a, dans sa 1<sup>ère</sup> résolution, décidé d'augmenter le capital social de la Société pour le porter à 230 005 euros et ce, afin de se conformer aux dispositions de l'article L.224-2 du Code de commerce.

Il a été procédé à cette augmentation de capital de la manière suivante :

- augmentation de capital en numéraire d'un montant de 13 000 euros par émission de 13 000 actions d'1 euro de valeur nominale émises avec une prime d'émission de 14 euros par action, soit la même prime d'émission que celle retenue pour l'émission des Actions d'Apports (représentant un montant total de souscription de 195 000 euros) souscrites en totalité par Casino, Guichard-Perrachon après renonciation individuelle des autres actionnaires ;
- augmentation de capital d'un montant de 178 892 euros par incorporation à due concurrence de la prime d'émission et attribution gratuite de 178 892 actions à raison de 7 actions nouvelles pour 2 actions détenues, Casino, Guichard-Perrachon renonçant aux droits attachés à une de ses actions. La totalité des actions sera attribuée à Casino, Guichard-Perrachon après cession de leurs droits par les autres actionnaires.

Le tableau suivant présente la répartition du capital suite à l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale du 26 septembre 2005 et tel qu'il sera une fois les augmentations de capital en rémunérations des Apports réalisées :

Répartition du capital	Opérations sur le capital permettant d'avoir le capital minimum des sociétés faisant appel public à l'épargne						Situation après apport
	Situation au 25/09/05	Augmentation de capital en numéraire	Situation au 26/09/05 après augmentation de capital et incorporation de la prime	Incorporation au capital de la prime et attribution gratuite d'actions	Situation au 26/09/05 après augmentation de capital et incorporation de la prime	Apports en nature	
Casino, Guichard-Perrachon	38 108	13 000	51 108	178 892	230 000	0	217 525 <sup>(1)</sup>
Autres	4	0	4	0	4	0	4
Uranie	1	0	1	0	1	2 385 856	2 385 857
L'Immobilière Groupe Casino	0	0	0	0	0	50 568 507	50 568 507
Dinetard	0	0	0	0	0	1 474 147	1 474 147
Les Béguines	0	0	0	0	0	1 297 312	1 297 312
SFEHS	0	0	0	0	0	369 390	369 390
SCI Vendôme Commerces	0	0	0	0	0	3 904 788	3 917 263 <sup>(1)</sup>
<b>Total</b>	<b>38 113</b>	<b>13 000</b>	<b>51 113</b>	<b>178 892</b>	<b>230 005</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 230 005</b>

(1) Pour respecter l'équilibre économique résultant des traités d'apports signés notamment avec Vendôme Commerces préalablement à l'augmentation de capital du 26 septembre 2005, Casino Guichard-Perrachon a cédé à Vendôme Commerces le 26 septembre 2005, 12 475 actions émises par Mercialys dans le cadre de cette augmentation de capital. Ces 12 475 actions ont été cédées à AXA pour un montant équivalent au prix de souscription payé par Casino (compte tenu de l'attribution gratuite).

La répartition du capital entre Casino et Axa à l'issue des apports est de 93,50 % et de 6,50 %.











