



1 638 M€

Dette tirée à fin 2017

39,9 %

LTV hors droits

1,9 %

Coût moyen
de la dette tirée

5

FACTEURS DE RISQUES

5.1	Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	254
5.1.1	Organes et instances de contrôle interne et gestion des risques	254
5.1.2	Principes généraux de contrôle interne et de gestion des risques	256
5.2	Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée	258
5.2.1	Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière	258
5.2.2	Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée	259
5.3	Description et gestion des risques	260
5.3.1	Identification et classement des risques ..	260
5.3.2	Synthèse des risques	260
5.4	Relations avec le groupe Casino	268
5.4.1	Risques liés aux accords conclus avec le groupe Casino	268
5.4.2	Risques liés à l'actionnaire de référence ..	268
5.5	Assurances et risques juridiques	269
5.5.1	Assurances et couverture des risques	269
5.5.2	Risques juridiques	270
5.6	Dispositif sur le changement climatique	272
5.7	Dispositif de lutte contre le risque de corruption	272

5.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys, décrits dans ce chapitre, ont été élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers). Les principales *due diligences* ayant sous-tendu la rédaction des paragraphes suivants ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires ou entretiens internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces dispositifs constituent un cadre organisationnel définissant : 1/ les acteurs, les rôles et responsabilités ; 2/ un processus de gestion des risques fondé sur leur identification, leur analyse et leur traitement, et 3/ un pilotage en continu de ce dispositif.

Ils s'appuient, notamment, sur une organisation spécifique et dédiée à la gestion des risques via la mise en place d'un Comité de prévention des risques en 2016, la diffusion en interne des procédures, documentations et modes opératoires jugés comme étant des axes d'amélioration, et une surveillance permanente via une évaluation (en fonction de l'occurrence et de l'impact) des risques, conduisant à la mise à jour régulière de la cartographie afférente.

Ces dispositifs font partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du groupe Mercialys, et visent à prémunir Mercialys contre 11 familles de risques identifiés, lui assurant un développement encadré et pérenne.

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et gestion des risques

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys, tels qu'ils sont décrits dans le présent chapitre, sont ceux applicables à la société Mercialys et à ses filiales contrôlées au sens du Code de commerce, en application du cadre de référence de l'AMF. Comme le précise ce dernier, les dispositifs sont adaptés aux caractéristiques propres de chacune des sociétés et aux relations entre la société mère et les filiales.

5.1.1.1 COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Direction générale, au travers de son Comité de direction, a la charge de définir, concevoir et mettre en œuvre les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'administration de la société Mercialys prend pour sa part connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Il existe pour ce faire un Comité d'audit, des risques et du développement durable, chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires de la Société. Ce comité remplit ainsi, entre autres, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Dans ce cadre, il exprime des observations et des recommandations sur les travaux d'audit, mettant en œuvre ou faisant réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toutes questions de gestion des risques ou de contrôle interne.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment un rôle de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans l'entreprise. Une « Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable » détaille et encadre ses attributions.

Les détails sur la composition, les attributions et les réalisations du Comité d'audit, des risques et du développement durable peuvent être consultés au chapitre 4, page 201 et suivantes.

5.1.1.2 COMITÉ DE PRÉVENTION DES RISQUES

Un Comité de prévention des risques a été mis en place en 2016 afin de répondre notamment à une exigence accrue de surveillance des risques de la part des régulateurs mais aussi afin de sécuriser les processus sur lesquels Mercialys s'appuie à la fois au niveau opérationnel et financier et ainsi offrir une visibilité accrue sur le traitement des risques.

Ce Comité a pour mission principale d'assurer la gestion du dispositif de maîtrise des risques via une cartographie. Les fonctions dédiées sont essentiellement d'identifier les risques portés par Mercialys, de recenser et évaluer les procédures existantes, de mettre en place un plan permettant de compléter ou optimiser le traitement des risques et d'organiser le contrôle de la bonne mise en application des procédures.

Ce Comité est composé du Président-Directeur général, du Directeur général délégué, du Directeur général adjoint, du Directeur administratif et financier, du Directeur des ressources humaines, du Responsable du contrôle interne, du Responsable de la RSE, du Directeur de la conformité et de l'éthique. La composition du Comité lui permet d'avoir un accès direct au sein des départements afin non seulement de bénéficier de la position experte de chacun des responsables de départements mais aussi d'optimiser la démarche d'identification, d'analyse et de traitement des risques. Par ailleurs, le rattachement direct du Comité à la Direction générale renforce la politique de Mercialys de lier sa stratégie à son pilotage des risques.

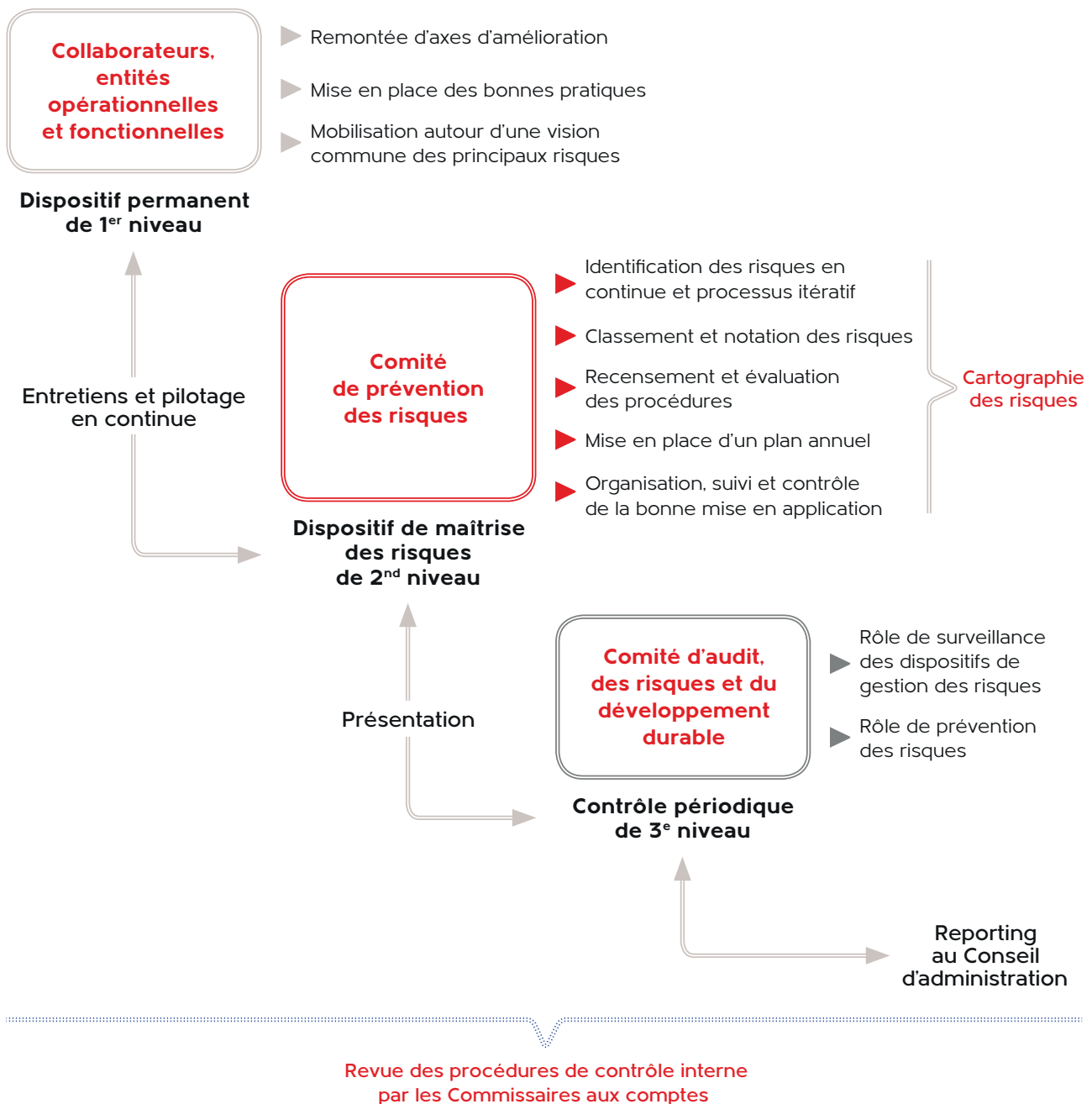
Ce Comité se réunit une fois par mois et rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable. Des présentations ponctuelles sont régulièrement faites en Comité de direction.

5.1.1.3 LES COLLABORATEURS

Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et gestion des risques. Mercialis veille à inclure l'ensemble des collaborateurs dans le dispositif de maîtrise des risques par des présentations ponctuelles, communications aux équipes et par le fonctionnement même du Comité de prévention des risques via des entretiens avec les responsables des départements et/ou collaborateurs.

Ils ont en effet pour mission de faire fonctionner les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en travaillant à leur amélioration continue. Les collaborateurs ont également un rôle préventif dans le dispositif via des échanges fréquents sur les éventuelles améliorations ou identifications de nouveaux risques avec le responsable du contrôle interne.

Une synthèse des acteurs de l'organisation est proposée ci-dessous :



5.1.2 Principes généraux de contrôle interne et de gestion des risques

5.1.2.1 DÉMARCHE ET PRÉALABLE

Comme le souligne le cadre de référence de l'AMF, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système, qui peuvent résulter de nombreux facteurs endogènes et exogènes.

Mercialys travaille néanmoins à minimiser ces risques, et l'ensemble de ses dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne s'inscrit dans un processus d'amélioration continu visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques au sein de la Société.

Un contrôle interne et gestion des risques efficaces nécessitent deux préalables :

- Tout d'abord, une fixation et une communication des objectifs stratégiques et financiers de la société. Au sein de Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés

par la Direction générale dans un plan à trois ans revu intégralement et actualisé tous les ans. La construction de ce plan est animée par la Direction générale de Mercialys qui est en charge d'assurer la vérification des grands équilibres de l'entreprise, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et d'assurer le suivi de la réalisation du plan.

- Ensuite, des règles de conduite et d'intégrité connues et respectées de tous. Mercialys dispose à ce titre d'une Charte éthique et code de bonne conduite des affaires qui formalise ses engagements éthiques et les règles de comportement qui en découlent pour l'ensemble de ses collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions. La charte est envoyée annuellement à l'ensemble des collaborateurs, qui s'engagent contre signature au plus grand respect de ses principes. Un référentiel d'attitudes et comportements managériaux a également été mis en place et déployé auprès de l'ensemble du Management de l'entreprise, pour guider leurs actions au quotidien.

5.1.2.2 MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT

	Contrôle interne	Gestion des risques
Définition	Le contrôle interne est un dispositif, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société, lui permettant de contribuer à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs.	Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants sinon de faire disparaître ces risques, du moins de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société.
Objectifs	Le contrôle interne vise plus particulièrement à assurer : <ul style="list-style-type: none"> - la conformité aux lois et règlements ; - l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ; - le bon fonctionnement des processus notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ; - la fiabilité des informations financières. 	La gestion des risques vise plus particulièrement à contribuer à : <ul style="list-style-type: none"> - créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ; - sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ; - favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ; - mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

	Contrôle interne	Gestion des risques
Cadre organisationnel	<p>L'organisation du contrôle interne chez Mercialys répond aux principes suivants :</p> <p>1/ Responsabilité et pouvoirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chaque directeur de service a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des tâches soit respectée. Cette organisation est matérialisée par un organigramme. - Les délégations de signatures sont initiées à la demande du mandataire en cas d'impossibilité de signature dans le cadre d'une opération. - La gestion et le suivi des délégations de pouvoirs sont réalisés par la Direction des Ressources Humaines de l'entité, en lien avec la Direction Juridique du groupe Casino dans le cadre de la convention de prestations de services. <p>2/ Politique de gestion des ressources humaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La politique de ressources humaines de Mercialys, dont la gestion administrative est assurée par la Direction des Ressources Humaines de Mercialys, qui s'appuie sur les Centres de Services Partagés de Ressources Humaines du groupe Casino dans le cadre de la convention de prestations de services précédemment mentionnée, vise à assurer la correcte allocation des ressources au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion de carrières pour permettre l'atteinte des objectifs fixés. - Mercialys mène également des politiques de formation concernant, notamment, les domaines du management, du développement personnel et des métiers de l'entreprise. - Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la politique de rémunération de Mercialys répond à une analyse du positionnement des salaires par rapport au marché et repose sur des principes d'équité interne. - La conformité des pratiques managériales au référentiel des attitudes et comportements managériaux est évaluée, chaque année, dans le cadre de l'entretien annuel d'appréciation et conditionne, pour partie, le montant de rémunération variable perçu. <p>3/ Systèmes d'information :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La société Mercialys sous-traite ses activités informatiques au groupe Casino. Ce dernier s'appuie sur la mise en place de progiciels de gestion intégrés et l'utilisation de standards et référentiels de la profession informatique visant à assurer que les systèmes d'information soient adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société et à permettre de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique et logique, la conservation des informations archivées et la continuité opérationnelle. 	<p>La Direction générale et l'encadrement de la société Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques qui existent au niveau de ses activités, et d'en analyser le niveau afin d'en permettre une gestion adaptée.</p> <p>Le Comité de prévention des risques se réunit mensuellement.</p> <p>Ses activités visent à réduire les risques identifiés par l'encadrement, dont la survenance pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise.</p> <p>Mercialys peut s'appuyer si nécessaire, dans le cadre de la convention de prestation de services, sur la Cellule du groupe Casino dédiée à la gestion de crise, qui réunit au cas par cas, toutes compétences, internes ou externes, nécessaires à son bon fonctionnement, en coordination avec la Direction générale et les équipes de Mercialys.</p> <p>Dans le cadre de la convention de prestation de service conclue entre Mercialys et le groupe Casino, Mercialys tient informée la Direction Assurances du groupe Casino des évolutions susceptibles de modifier l'appréciation des risques. Dans le cadre de la convention de prestations de services, la Direction des Assurances du groupe Casino est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurances de Mercialys. Ces couvertures d'assurances sont, soit intégrées dans les programmes centralisés du groupe Casino, soit souscrites par des polices d'assurances dédiées. La Direction des Assurances du groupe Casino intervient également dans la gestion des sinistres, comme expliqué au paragraphe 5.5, p.269.</p> <p>L'ensemble des fonctions déléguées dans le cadre de la convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino, fait pour sa part l'objet de processus de contrôle par Mercialys sur la qualité des prestations déléguées et actualise en base annuelle sa cartographie des risques.</p>
Diffusion interne de l'information	<p>La circulation de l'information est assurée de façon pertinente par l'encadrement, vers les collaborateurs ou la hiérarchie fonctionnelle ou opérationnelle.</p> <p>Les procédures propres aux activités de Mercialys sont diffusées régulièrement aux collaborateurs concernés de Mercialys ainsi qu'à ceux concernés par les activités de sous-traitance dans le cadre de la prestation de services.</p> <p>Les délais de circulation de l'information au sein de la société Mercialys sont prévus pour permettre une réaction appropriée de la part des acteurs concernés.</p> <p>En outre, la production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose sur des systèmes d'information dont l'organisation vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés de la Société.</p>	
Surveillance	<p>La supervision du contrôle interne et de la gestion des risques est réalisée sous l'autorité de la Direction générale et se décline au travers de plusieurs organes. La Direction générale se tient régulièrement informée des dysfonctionnements éventuels du dispositif de contrôle interne et de la gestion des risques, de l'adéquation de ces derniers aux activités, et veille à l'engagement des actions correctives nécessaires.</p> <p>L'encadrement joue au quotidien un rôle de supervision permanente de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques. À ce titre, il est notamment chargé de mettre en place des plans d'actions correctifs et de remonter, le cas échéant à la Direction générale, les dysfonctionnements majeurs. Le Directeur administratif et financier de la Société a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques existant chez Mercialys, ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino.</p>	

5.2 CONTRÔLE INTERNE RELATIF À L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE PUBLIÉE

Le contrôle interne comptable et financier vise plus particulièrement à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Direction générale au titre de ces informations ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- la fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché ;

- la préservation des actifs ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier, décrit ci-après, comprend la société mère Mercialys SA et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

Le groupe Mercialys s'appuie sur la Direction Financière du groupe Casino pour établir ses comptes, conformément à la convention de prestations de services précédemment mentionnée.

5.2.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

5.2.1.1 ORGANISATION GÉNÉRALE

Dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le groupe Casino et sous le contrôle de la Direction Administrative et Financière de Mercialys, les équipes du Centre de Services Partagés Comptable et du Contrôle de Gestion de la Direction Immobilière de Casino élaborent l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée par la société Mercialys.

Afin d'être en mesure d'émettre un avis auprès du Conseil d'administration de la société Mercialys sur le projet d'arrêté de comptes, le Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys procède à un examen des comptes annuels et semestriels et prend connaissance des conclusions des Commissaires aux comptes relatifs à leurs travaux.

5.2.1.2 APPLICATION ET MAÎTRISE DES RÈGLES COMPTABLES ET FISCALES

Le dispositif mis en place vise à assurer que les normes appliquées correspondent à la réglementation en vigueur et qu'elles sont accessibles par toutes les personnes impliquées

dans le processus d'élaboration des données comptables et financières.

Une veille réglementaire est assurée par la Direction Comptable du groupe Casino dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le groupe Casino, pour permettre d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de la Société.

Les évolutions de normes comptables sont analysées en termes d'impact sur les comptes ainsi que sur la présentation de ceux-ci avec les Commissaires aux comptes de Mercialys.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées à la fois sur le résultat fiscal et au moment d'opérations spécifiques ; analyses réalisées par Mercialys assistée par la Direction Fiscale dans le cadre de la prestation de services et par des conseils externes spécialisés. Les opérations majeures sont analysées sous l'angle fiscal, par la Direction Fiscale du Groupe, et, le cas échéant, par des prestataires extérieurs. Enfin, un travail de veille législative, jurisprudentielle et réglementaire, donne lieu à la diffusion de notes internes sur l'actualité fiscale.

5.2.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

5.2.2.1 IDENTIFICATION DES RISQUES AFFECTANT L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE PUBLIÉE

L'encadrement de Mercialys a la responsabilité d'assurer l'identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée, le cas échéant au travers du pilotage des activités sous-traitées. Il met en œuvre la séparation des tâches dans les processus correspondants et positionne des activités de contrôle adaptées au niveau de risque.

5.2.2.2 ACTIVITÉS DE CONTRÔLE VISANT À ASSURER LA FIABILITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE PUBLIÉE

A. Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières et comptables

Les processus de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée. De plus, afin de produire l'information dans des délais courts, il est fait recours à des processus de clôtures anticipées visant à conserver la fiabilité des informations.

Des processus de clôture des comptes ont été mis en place, impliquant la production de l'information comptable et son contrôle entre les équipes comptables du groupe Casino dans le cadre de la prestation de services et la Direction Administrative et Financière de Mercialys.

Le système informatique fait l'objet de revues annuelles par les Commissaires aux comptes, dans le cadre de leur audit, notamment pour ce qui concerne la production de l'information comptable et financière de Mercialys.

Conformément aux dispositions légales, la société Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, renouvelés en 2016. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent

que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

La Direction Administrative et Financière de Mercialys assure l'interface avec les auditeurs externes. Les modalités de désignation des Commissaires aux comptes du Groupe sont organisées suivant un processus initié et contrôlé par le Comité d'audit, des risques et du développement durable, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP-MEDEF et à la nouvelle réglementation européenne (Règlement européen n° 537/2014 et Directive 2014/56), transposée en droit français par une ordonnance du 17 mars 2016, et applicable depuis le 17 juin 2016.

B. Processus de gestion de l'information financière externe

La communication financière de la société Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF et le respect du principe d'égalité des actionnaires. Elle a pour objectif de donner à la communauté financière une bonne lisibilité de la stratégie, du modèle économique et des performances de la Société, au travers de la diffusion au public d'une information exacte, précise et sincère.

La communication financière auprès de l'ensemble des interlocuteurs concernés est assurée par différents canaux de diffusion :

- document de référence ;
- communiqués de presse sur les résultats de la Société ;
- réunions et conférences téléphoniques d'information financière (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- communiqués de presse sur le chiffre d'affaires et l'activité ;
- rapport financier semestriel ;
- Assemblée générale ;
- relations avec les analystes financiers, avec les investisseurs et avec la presse économique ou généraliste au travers d'un chargé des relations investisseurs dédié.

5.3 DESCRIPTION ET GESTION DES RISQUES

5.3.1 Identification et classement des risques

Mercialys procède de façon récurrente à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société.

L'identification des risques est le fruit d'un travail réalisé par le Comité de prévention des risques sur la base d'entretiens avec chacune des Directions et des collaborateurs. Elle est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable afin de vérifier l'exhaustivité de la couverture et d'assurer un suivi de la gestion de ces risques. Ce processus itératif est susceptible d'identifier de nouveaux risques en fonction des évolutions potentielles tant au niveau opérationnel, réglementaire que des évolutions du marché de l'immobilier commercial. Les familles de risques sont décrites au paragraphe 5.3.1.1 ci-après.

Afin d'assurer l'établissement et le suivi de la cartographie des risques, Mercialys réalise une classification via un système de notation en fonction de l'impact et de la probabilité. Cette probabilité est définie comme un nombre d'occurrences par an. L'impact quant à lui est fonction, lorsque cela est mesurable, d'un pourcentage du FFO.

La cartographie est revue annuellement, et peut être modifiée en fonction des plans d'action mis en place ou de l'identification de nouveaux risques.

5.3.1.1 LES FAMILLES DE RISQUES

La cartographie a permis d'identifier 11 familles de risques :

- risques boursiers et financiers ;
- risques contextuels ;

- risque de gouvernance ;
- risques liés à la Responsabilité Sociale de l'Entreprise ;
- risques d'image et réputation ;
- risques informatiques ;
- risques liés aux Ressources Humaines ;
- risques de conformité ;
- risques liés à la Santé et Sécurité ;
- risques éthiques ;
- risques opérationnels.

5.3.1.2 DÉFINITION DE LA MATÉRIALITÉ

Mercialys priorise la gestion et le suivi de ses risques sur la base de leur matérialité. Celle-ci est définie en fonction de l'impact et de la probabilité. Comme indiqué précédemment, l'impact est, quand il est mesurable, fonction d'un pourcentage du résultat récurrent (FFO). Lorsque l'impact n'est pas mesurable, il est à la charge des membres du Comité de prévention des risques de définir l'impact en fonction d'un autre critère (autre indicateur financier, impact réputationnel, impact au niveau de la stratégie RSE...). Il est divisé en trois catégories (faible, modéré et fort). La probabilité, fonction de l'occurrence sur un nombre d'années, est elle aussi divisée en trois types d'occurrence : improbable, possible, probable.

Les risques matériels sont les risques jugés comme ayant une des combinaisons suivantes : impact modéré avec une occurrence probable, un impact fort avec une probabilité possible ou probable.

5.3.2 Synthèse des risques

I.	Risque d'abus de marché	261	XI.	Risque portant sur le taux de capitalisation et la valeur du patrimoine.....	265
II.	Risque propre au marché immobilier	262	XII.	Risque de contreparties financières (enseignes)	266
III.	Protection des données informatiques des clients, fournisseurs et collaborateurs	262	XIII.	Risque lié à l'environnement économique	266
IV.	Risque lié à la commercialisation.....	262	XIV.	Risque lié au règlement fournisseurs	267
V.	Risque lié à la gestion locative.....	263	XV.	Risque lié à la défaillance de fournisseurs ou sous-traitants	267
VI.	Risque lié aux variations climatiques.....	263	XVI.	Risque de réputation et impact sur les preneurs, fournisseurs et collaborateurs	267
VII.	Risque sur la sûreté/sécurité.....	264	XVII.	Risque associé à une dépréciation/dégradation du patrimoine.....	267
VIII.	Risque naturel et technologique sur une part significative du patrimoine.....	264			
IX.	Risque lié aux couvertures d'assurances	264			
X.	Risque portant sur le taux d'intérêt et le coût de la dette	265			

I. RISQUE D'ABUS DE MARCHÉ

Description du risque

Telle que définie par les textes européens (règlement n° 596/2014 sur les abus de marché, dit « MAR »), la notion d'abus de marché recouvre tout comportement illicite sur un marché financier.

Il convient d'entendre par cette notion les opérations d'initiés, la divulgation illicite d'informations privilégiées et les manipulations de marché.

Les risques liés en cas d'abus de marché sont soit des sanctions pénales, soit des sanctions administratives, pouvant donner lieu à des sanctions d'emprisonnement et des sanctions pécuniaires.

Gestion et couverture du risque

- 1. Le premier type de mesures prises dans le cadre de la gestion du risque d'abus de marché, concerne les mesures de conformité et recommandations au texte réglementaire, et principalement l'obligation d'abstention et Obligations déclaratives spécifiques aux dirigeants, aux administrateurs et à leurs proches.**

Obligation d'abstention

En complément de l'obligation générale d'abstention, le règlement MAR impose aux dirigeants, aux administrateurs et aux responsables de haut niveau de n'effectuer aucune transaction pour leur compte propre ou pour le compte de tiers, que ce soit directement ou indirectement, se rapportant aux instruments financiers de la Société, pendant les 30 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué d'annonce de ses résultats annuels et semestriels et le jour de ladite diffusion (les « fenêtres négatives légales »). Conformément aux recommandations de l'AMF, la Société étend cette obligation d'abstention aux 15 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de ses résultats trimestriels. Le respect de ces obligations d'abstention pendant les fenêtres négatives est en outre étendu à l'ensemble des personnes qui ont accès de manière régulière ou occasionnelle à des informations privilégiées.

Par ailleurs, la Société peut décider par précaution d'étendre l'application de ces fenêtres négatives, à toute personne travaillant pour Mercialis et ayant accès à des informations sensibles bien que ne remplissant pas les critères de l'information privilégiée.

Le calendrier prévisionnel de la communication est publié sur le site Internet de la Société. Figure sur ce calendrier les périodes d'embargo durant lesquelles la Société se refuse à donner aux analystes financiers et aux investisseurs des informations nouvelles sur la marche à suivre de ses affaires et de ses résultats. Par ailleurs, le calendrier prévisionnel des fenêtres négatives est envoyé par le Directeur administratif et financier par mail aux personnes ayant régulièrement accès à des informations sensibles, en amont des publications d'activité et de résultats.

Les bénéficiaires d'actions attribuées gratuitement par la Société, qu'ils aient ou non la qualité d'initié, sont également soumis à la période d'abstention spécifique résultant de la réglementation applicable aux attributions gratuites d'actions. Des dispositions existent également concernant les options de souscription ou d'acquisition d'actions conformément au Code de commerce.

Obligations déclaratives spécifiques aux dirigeants, aux administrateurs et à leurs proches

Les dirigeants, les administrateurs, les responsables de haut niveau et leurs proches (les personnes étroitement liées) sont tenues de déclarer par voie électronique à la Société et à l'AMF toute transaction effectuée par eux, ou par un tiers agissant pour leur compte, se rapportant aux instruments financiers de la Société, dans un délai de trois jours ouvrés suivant la date de la transaction, dès lors que le montant total des transactions effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 euros. Les déclarations sont rendues publiques par l'AMF.

Les administrateurs sont par ailleurs tenus d'informer la Société du nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent au 31 décembre de chaque année, lors de toute opération financière, ou à tout moment sur demande de la Société.

La liste des personnes ayant accès de manière régulière ou occasionnelle à des informations privilégiées, selon les modalités et le format prescrits par la réglementation en vigueur est régulièrement mise à jour. Toute personne est informée de son inscription sur la liste. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, cette dernière a l'obligation d'établir en interne une liste des salariés susceptibles de détenir une information privilégiée.

- 2. Le deuxième type de mesures de gestion d'abus de risque d'abus de marché réside dans la mise en place opérationnelle des moyens de prévention et de contrôle.**

Un Code de déontologie boursière a été rédigé, le 20 mars 2017 et mis en ligne sur le site de la Société. Il a été remis à chaque collaborateur au cours de l'année 2017. Ce Code regroupe l'ensemble de la réglementation et des obligations en vigueur à ce jour, ainsi que les mesures de prévention mises en œuvre par la Société suivant les recommandations de l'AMF.

Pour faciliter l'application du code, un Comité de déontologie boursière a été mis en place. Il est composé du Directeur administratif et financier, du Directeur des ressources humaines et du Secrétaire du Conseil d'administration. Le Comité a pour principales missions d'informer avec suffisamment d'avance les initiés et autres personnes concernées des fenêtres négatives résultant de la publication des comptes annuels, trimestriels ou semestriels, de piloter des actions de sensibilisation, de formation et de communication à la déontologie boursière, de répondre aux interrogations des collaborateurs et à donner des conseils en matière d'éthique. Le Comité doit informer sans délai le Président-Directeur général de la Société de toute violation constatée des dispositions du présent code.

Le Secrétaire du Conseil d'administration est chargé de recevoir les déclarations de transactions notifiées à l'AMF, d'établir les listes d'initiés et de notifier les personnes inscrites sur celles-ci et de donner, sur demande, un avis consultatif préalablement à toute transaction sur les titres de la Société.

Des actions de sensibilisation, de formation et de communication à la déontologie boursière ont été menées au cours de l'année sur l'ensemble des collaborateurs internes de Mercialis, ainsi que sur les collaborateurs Sudeco et de l'Immobilier Groupe Casino en leur qualité de prestataires de services.

La mise à jour des procédures sur cette thématique est régulièrement actualisée.

II. RISQUE PROPRE AU MARCHÉ IMMOBILIER

Description du risque

Les fluctuations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif sur la politique d'investissement et d'arbitrage et plus généralement sur ses perspectives d'avenir et sa situation financière.

Les risques conjoncturels et structurels comme les modifications socio-économiques ou l'évolution de l'environnement économique peuvent favoriser ou limiter la demande et donc avoir une incidence sur les loyers ou la valorisation du patrimoine.

Il existe deux sous risques identifiés au risque conjoncturel :

1. la rareté de l'offre sur le marché immobilier (actifs limités ou environnement concurrentiel fort) et l'absence de liquidité des actifs (occasions et faisabilité de cessions réduites) ;
2. l'accroissement potentiel de la concurrence.

Gestion et couverture du risque

Mercialys continue de renforcer son dispositif de maîtrise de risque concernant le risque relatif au marché immobilier. L'ensemble de ce dispositif vise à mettre en place les mesures permettant au mieux d'anticiper les variations possibles du marché immobilier, d'ajuster sa stratégie en cas par exemple de dégradation économique, et contrôler l'exposition du patrimoine de Mercialys.

Ce dispositif est constitué :

- d'un pan lié à l'anticipation *via* des veilles formalisées tant sur le plan macroéconomique, que juridique et réglementaire à destination des Dirigeants et des directeurs de chacun des services. Ces veilles permettent à Mercialys de suivre tant le marché des transactions d'actifs immobiliers et des conditions de marché que les aspects réglementaires ;
- d'un pan lié à la vigilance et la connaissance du secteur. Ce suivi du marché immobilier est formalisé en interne par des revues spécifiques ponctuelles sur certains secteurs en fonction de l'environnement économique ; veilles présentées aux Dirigeants et directeurs de chacun des services. Par ailleurs, Mercialys peut faire appel à des experts extérieurs pour des présentations ponctuelles. Le Conseil d'administration de Mercialys offre également une perspective macroéconomique essentielle pour la détermination de sa stratégie grâce aux profils, compétences et secteurs d'activité variés de ses différents administrateurs ;
- d'un pan lié au dispositif de maîtrise de risque sur la revue de la santé financière de ses locataires en fonction de son secteur économique (dispositif détaillé dans le risque de contrepartie financière).

III. PROTECTION DES DONNÉES INFORMATIQUES DES CLIENTS, FOURNISSEURS ET COLLABORATEURS

Description du risque

Les collaborateurs de Mercialys sont amenés à manipuler plusieurs types de données informatiques : celles-ci concernant d'autres collaborateurs (ressources humaines, communication interne), des visiteurs des centres *via* le développement d'outils

digitaux (application des centres, Challenge Fidélité...) ainsi que des enseignes *via* notamment le développement de la plateforme servicielle « La Galerie des Services » ainsi que l'utilisation d'un outil CRM.

Ce risque se matérialise ainsi sous différentes formes :

- le risque financier lié à la perte des données informatiques ;
- le risque réglementaire lié à la protection des données personnelles, dans un contexte de renforcement de la loi en la matière *via* l'entrée en vigueur en 2018 du règlement européen ;
- le risque réputationnel lié au piratage des données.

Gestion et couverture du risque

Afin de gérer ce risque, plusieurs actions sont menées :

- *via* la convention de prestation de services, Mercialys délègue la mission de Data Protection Officer (DPO) au groupe Casino qui encadre le recours à des ressources informatiques ou à des services de type Cloud. Un collaborateur dédié au sein de Mercialys a la fonction de correspondant au DPO ;
- chaque collaborateur se voit remettre une charte informatique à son arrivée chez Mercialys qui rappelle les bonnes pratiques en matière d'usage des ressources informatiques ;
- des formations dédiées sont dispensées aux collaborateurs le nécessitant sur la protection et l'utilisation de données personnelles (notamment les équipes du service marketing) ;
- une politique de sauvegarde et d'archivage des données est mise en œuvre afin d'assurer une sauvegarde régulière et complète des données permettant de maintenir l'activité en cas de problème.
Une procédure rappelle ainsi l'usage du réseau et l'archivage des documents est « doublonné » afin de faire face à toute éventualité.
- l'hébergement des données est soumis à des règles strictes de sécurité. Il est notamment interdit d'héberger des données en dehors de l'Union européenne ;
- des procédures sont mises en place afin d'assurer le respect de la protection des données personnelles dans le cadre de leur récupération et de leur utilisation (CNIL et futur règlement européen).

IV. RISQUE LIÉ À LA COMMERCIALISATION

Description du risque

Mercialys loue les surfaces des galeries marchandes et des moyennes surfaces qu'elle détient en majorité à des grandes enseignes nationales ou locales.

Le premier risque inhérent à la commercialisation réside dans le potentiel d'attractivité de certaines enseignes et du risque de défaut de ces dernières. Ainsi, la performance de grandes enseignes, fortement génératrices de trafic, ou des enseignes présentes sur plusieurs sites peut représenter un risque en cas de dégradation de la conjoncture.

Le deuxième risque lié à la commercialisation réside dans le fait que le secteur de l'immobilier commercial sur lequel Mercialys exerce son activité se caractérise par une évolution régulière des comportements et habitudes de consommation de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle.

conduisant potentiellement Mercialys à adapter la conception de ses centres et la répartition des enseignes locataires en fonction des attentes des consommateurs ainsi que d'être en mesure d'anticiper et réagir efficacement aux évolutions du secteur.

Enfin, il existe des risques spécifiques tels que le risque de loyers inadaptés, les risques de non-relocations et renouvellements et le risque de taux de vacance élevé.

Gestion et couverture du risque

Concernant le risque de dépendance à certaines enseignes internationales, nationales ou locales, qui pourrait impacter la performance d'un centre d'un ou plusieurs actifs et donc *in fine* les résultats de Mercialys est traité *via* la mise en place d'un dispositif de maîtrise de risque de contrepartie, décrit ci-dessous (traitement à la fois sur la solvabilité de l'enseigne et sur la dépendance économique de Mercialys avec cette enseigne).

Le deuxième risque d'anticipation et réaction efficace en cas de changement de l'environnement économique et plus spécifiquement le changement des habitudes des consommateurs est détaillé au sein du risque propre au marché de l'immobilier (risque décrit ci-dessus) ; dispositif visant à anticiper, chiffrer les évolutions du secteur, et réagir de manière efficace et rapide. Afin de se prémunir contre ces risques Mercialys a mis en place des procédures :

- une analyse détaillée des réalisations au plan locatif par rapport au budget est réalisée mensuellement entre la Direction Administrative et Financière, la Direction des Assets Managers et la Direction de la Commercialisation. Les conclusions sont présentées en Comité de direction et donnent lieu à des plans d'action spécifique ;
- lors des BP d'actifs réalisés annuellement, une analyse du taux d'effort (rapport entre le montant TTC du loyer et des charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC) par lots est réalisée. Toute évolution qui ne serait pas en ligne avec les taux habituellement constatés par activité fait l'objet d'une étude dédiée de contexte. Les conclusions et décisions sont ensuite prises au cas par cas par la Commercialisation et l'Asset Management.

V. RISQUE LIÉ À LA GESTION LOCATIVE

Description du risque

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale du groupe Casino. Elle assure le suivi locatif des centres commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels et traitement des demandes et difficultés des locataires).

Le premier sous-risque réside sur le risque d'un potentiel remplacement du prestataire Sudeco. La conséquence pourrait être des éventuels surcoûts, voir avoir une incidence ponctuelle sur la qualité de recouvrement des charges et travaux par la gestion locative des sites.

Le deuxième sous-risque réside dans les activités propres à la gestion locative notamment l'exhaustivité de la facturation et du recouvrement des loyers ainsi que la qualité de la relation locataires, impactant directement l'activité de Mercialys.

Un troisième sous-risque réside dans le fait que Sudeco assure également la gestion des charges communes pour les centres commerciaux détenus dans le cadre d'une copropriété ou d'une AFUL (Association Financière Urbaine Libre) avec Casino parmi des investisseurs, propriétaire et exploitant de certaines grandes surfaces attenantes. L'exercice du mandat de Sudeco dans ce contexte pourrait être susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts.

Gestion et couverture du risque

Le risque inhérent lié à un remplacement du prestataire Sudeco apparaît limité. D'une part, le contrat d'une durée de cinq ans (avec préavis de six mois en cas de faute grave) permettrait à Mercialys de trouver un nouveau gestionnaire immobilier dans le cas d'une rupture de service. D'autre part, Mercialys bénéficierait d'un large choix de prestataires au vu de la structure du marché français du Property Management.

Mercialys a renforcé son dispositif de maîtrise des risques sur les risques liés à l'activité en elle-même du gestionnaire immobilier.

- En effet, des contrôles croisés sont réalisés entre Mercialys et Sudeco, notamment sur les sujets de renouvellement des baux, de facturation et de recouvrement entre la Direction Financière, la Commercialisation, l'Asset Management et le prestataire Sudeco. Ces contrôles permettent principalement un suivi du montant des impayés et des actions mises en place par le pôle recouvrement de Sudeco (en coordination avec la Direction Financière de Mercialys), un suivi de la facturation des baux piloté par Sudeco (en lien avec la Commercialisation et la Direction Financière de Mercialys) et un suivi étroit des renouvellements et commercialisation.
- Par ailleurs, Sudeco réalise des audits ponctuels sur les baux commerciaux et lots vacants dont les conclusions et plans d'actions sont présentés à l'Asset Management et à la Commercialisation. Des audits sont également réalisés concernant la mise en qualité de la base des lots gérées.

Enfin, dans le cadre du mandat de Sudeco, le dispositif prévoit que toutes les décisions en matière de gestion locative soient prises sous la direction de Mercialys. Les contrôles réalisés par Mercialys visent à assurer l'absence de conflit d'intérêts.

VI. RISQUE LIÉ AUX VARIATIONS CLIMATIQUES

Description du risque

Du fait du changement climatique, de forts aléas climatiques sont observés. Le secteur du commerce et notamment certaines activités comme le prêt à porter sont particulièrement « météo sensibles ». Ainsi, les variations climatiques représentent un risque pour l'activité des preneurs de Mercialys, ce qui représente un risque financier pour la Société (risque de cessation d'activité, d'impayés..).

La réactivité des enseignes est cruciale pour gérer et maîtriser ce risque, tant en termes d'adaptation de l'offre que d'opérations commerciales pour « compenser » les effets du climat.

Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque de différentes manières :

- en suivant la part du textile dans les baux de la Société afin de s'assurer un mix marchand « résistant au climat » ;
- en établissant une veille sur les politiques commerciales et la rotation des collections des enseignes en amont des négociations commerciales afin d'évaluer la « capacité de résistance » de l'enseigne aux variations climatiques ;
- en monitorant régulièrement les performances commerciales de ses centres afin de mettre en place des actions correctives le cas échéant.

VII. RISQUE SUR LA SÛRETÉ/SÉCURITÉ**Description du risque**

En tant que société foncière, pour Mercialys, le risque lié à la sûreté ou à la sécurité se matérialise :

- dans le cadre de l'exploitation de ses centres (vol, attentat, agression...) ;
- dans le cadre d'opérations de travaux réalisées sur ses centres (chute, blessure...).

Ce risque est avant tout un risque de réputation pour la Société, bien qu'il soit également un risque d'ordre juridique (recherche en responsabilité) et financier (indemnisation des victimes par exemple).

Gestion et couverture du risque

Plusieurs types d'actions sont menées pour gérer ce risque, tant sur les centres que lors des travaux :

- des procédures sécurité sont mises en place sur l'ensemble des centres et revues régulièrement ;
- les sociétés en charge de la sécurité des centres sont auditées annuellement. En cas de résultats jugés insatisfaisants par le Property Manager de Mercialys, des actions correctives sont mises en œuvre, sous peine de résiliation du contrat ;
- des procédures de gestion de crise sont disponibles et testées régulièrement ;
- les commerçants sont sensibilisés par les équipes du Property Manager à ces thématiques.

VIII. RISQUE NATUREL ET TECHNOLOGIQUE SUR UNE PART SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE**Description du risque**

Un risque naturel est la rencontre entre un aléa d'origine naturelle et des enjeux humains, économiques ou environnementaux. On distingue principalement les avalanches, les feux de forêt, les inondations, les mouvements de terrain, les cyclones... Les risques technologiques sont quant à eux liés à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (ex. : risques industriel, nucléaire, biologique...).

Un risque naturel ou technologique peut se produire sur une part significative du patrimoine *via* la réalisation d'un même risque naturel intervenant sur un grand nombre d'actifs immobiliers (cf. séisme ou inondations impactant une large zone) ou en cas de

simultanéité de plusieurs risques de nature différente intervenant sur un grand nombre d'actifs (ex : inondation combinée à un risque technologique).

Le risque survient quand il affecte une partie significative du patrimoine, c'est-à-dire un cumul de centres représentant une part importante de la valeur vénale du patrimoine de Mercialys.

Ce risque constitue avant tout un risque financier pour Mercialys, compte tenu des dégâts causés sur le patrimoine.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs actions sont menées pour gérer ce risque :

- des actions d'anticipation *via* une cartographie permettant d'identifier les zones « chaudes » dans lesquelles un grand nombre d'actifs sont concernés par un même risque et les actifs « sensibles », concernés par plusieurs risques ;
- des actions de gestion avec la mise en place d'une politique d'assurance adaptée ainsi que des procédures de gestion de crise permettant de gérer la situation sur les centres.

IX. RISQUE LIÉ AUX COUVERTURES D'ASSURANCES**Description du risque**

Le risque lié aux couvertures d'assurances se définit comme les risques pour la société de ne pas être en mesure de maintenir ses couvertures d'assurances à un coût acceptable, de ne plus être couverte, partiellement ou totalement, pour certains types de risques ou d'être confrontée au risque de défaillance de l'un de ses assureurs.

La politique menée en matière d'assurance chez Mercialys a pour objectifs essentiels la pérennité de son patrimoine et des revenus qui en découlent, ainsi que de couvrir les risques susceptibles d'engager la responsabilité civile professionnelle, celle des mandataires sociaux et celle liée aux opérations de construction.

Le paragraphe 5.5, page 269, détaille les principales couvertures d'assurances souscrites par la Direction des assurances du groupe Casino, dans le cadre de la Convention de Prestation de Services.

Gestion et couverture du risque

La cartographie des risques, mise en œuvre par Mercialys, a été présentée à la Direction des assurances du groupe Casino afin d'en vérifier la couverture des risques.

Les centres commerciaux sont régulièrement audités par les ingénieurs « prévention incendie » des assureurs, selon des priorités annuelles, en fonction de l'importance des actifs (tous les sites sont audités, au moins, une fois tous les 5 ans). Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont communiqués après chaque expertise sur site, accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et la Direction des assurances.

Par ailleurs la Direction des assurances du groupe Casino est informée par Mercialys de toutes variations de périmètre (acquisition, cession, extension, restructuration) et des relevés annuels sont réalisés et communiqués au mois de mai de chaque année.

En Comité de direction, Mercialys et la Direction des assurances du groupe Casino passent en revue les principaux programmes d'assurances, formulent des recommandations et suivent les modifications apportées.

Des appels d'offres réguliers, auprès d'assureurs de premiers ordres, sont organisés par la Direction des assurances du groupe Casino pour optimiser l'équilibre entre les coûts et les couvertures d'assurances.

Dans le cadre de la Convention de Prestations de Services, Mercialys estime bénéficier des niveaux de garanties généralement souscrits par des entreprises de taille équivalente à celle du groupe Casino, profitant des synergies pour souscrire des garanties plus spécifiques à l'activité de Mercialys dans des conditions avantageuses.

X. RISQUE PORTANT SUR LE TAUX D'INTÉRÊT ET LE COÛT DE LA DETTE

Description du risque

L'année 2017 est restée marquée par un contexte de taux d'intérêt toujours historiquement bas se répercutant sur le taux sans risque. Une remontée graduelle ou plus prononcée des taux engendrerait potentiellement un accroissement du coût de la dette de la Société et un impact sur les taux de capitalisation des expertises qui pourrait ne pas être compensé par une remontée des loyers sur les valeurs.

Gestion et couverture du risque

Dans le cadre de l'optimisation du coût de sa dette, la Société pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux. Celle-ci vise à :

- conserver un taux de couverture optimal et respecter une structure de la dette satisfaisant les covenants bancaires. Dans une logique de conservation de la notation financière par l'agence Standard & Poor's, Mercialys conserve une stratégie prudente en préservant une marge de manœuvre significative par rapport à ses covenants bancaires et aux ratios déterminés par l'agence dans le cadre d'une notation BBB / perspective stable. Ainsi, le ratio d'endettement (LTV) fixé par les covenants à < 50 % est ressorti à 39,9 % au 31 décembre 2017 et le ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR) fixé par les covenants à > 2x s'est affiché à 5,2x au 31 décembre 2017. Enfin, le montant de la dette à taux fixe se porte à 65 % au 31 décembre 2017 contre 55 % à taux fixe demandé par les covenants bancaires ;
- limiter le risque sur des instruments de couverture. Mercialys a un choix d'instruments de couverture qui est limité par les risques de perte et la contrainte de la comptabilité de couverture ;
- anticiper les impacts des variations de taux d'intérêt : cette anticipation est faite non seulement par la mise en place d'une veille (note hebdomadaire à destination de la Direction traitant des variations de politiques monétaires de la FED et de la BCE et évolutions des marchés financiers) mais aussi par les tests de sensibilité entre le taux d'intérêt, le coût de la dette et le taux de capitalisation réalisés *a minima* annuellement. (cf. chapitre 3, note 8.1.3 p. 130 et suivantes, et note 19 p. 144 et suivantes).

Par ailleurs, le dispositif de gestion du risque sur le taux d'intérêt prévoit également :

- de limiter le choix des contreparties bancaires : Mercialys ne traite qu'avec des banques de premier plan ;
- d'être en mesure de faire preuve d'une réactivité forte en cas de variations significatives des taux d'intérêt compte tenu de la modélisation quotidienne de l'ensemble du portefeuille de Mercialys en *Mark to Market*. Les outils de modélisation externes sont immédiats. La société Forex, en tant que valorisateur externe, réalise des reportings sur l'ensemble du portefeuille et sur le risque de contrepartie. Des tests mensuels avec modélisation à la juste valeur de la dette en fonction des taux sont réalisés.

XI. RISQUE PORTANT SUR LE TAUX DE CAPITALISATION ET LA VALEUR DU PATRIMOINE

Le taux de capitalisation est central dans la détermination de la valeur d'expertise des actifs détenus par Mercialys. Sa détermination est fonction du taux réputé sans risque (soit le taux que les États servent lorsqu'ils empruntent) et des primes valorisant le risque associé à l'investissement immobilier.

De plus, des hypothèses sont prises en compte dans la modélisation des expertises sur le patrimoine, intégrant notamment des facteurs de variation des loyers ou des dépenses d'investissement. Toute détérioration de ces hypothèses viendrait impacter négativement la valeur d'expertise.

Dès lors, une hausse significative des taux d'intérêt aurait pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine. Une dégradation significative de la valeur du patrimoine aurait pour conséquence un impact défavorable sur la valeur boursière, mais également potentiellement sur la notation financière et ainsi *in fine* sur le coût de la dette.

Gestion et couverture du risque

Les catalyseurs de remontée des taux sont essentiellement représentés par l'évolution des politiques monétaires des banques centrales. Mercialys anticipe les potentiels impacts des politiques monétaires (veille hebdomadaire à destination des membres de la Direction), et réalise des simulations de l'impact d'une évolution des taux sur la valeur de son patrimoine. Une actualisation est faite semestriellement sur la valeur d'expertise du patrimoine, en fonction d'une diminution/augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation et d'une hausse/baisse de 10 % des loyers.

Le risque de dégradation de la valeur d'expertise, au travers d'hypothèses sous-jacentes défavorablement orientées, apparaît maîtrisé à la fois au travers des méthodologies appliquées et de leur fréquence.

Ainsi, l'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est valorisé sur une base semestrielle, conformément aux recommandations de l'AMF, permettant d'ajuster le cas échéant régulièrement la valeur. Concernant les méthodologies appliquées par les experts : deux approches sont retenues. La première, par capitalisation du revenu, qui consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même

type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché. La seconde par *Discounted Cash-Flow* (DCF), qui permet de tenir compte année après année des augmentations de loyer prévisionnelles, de la vacance, et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation, dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

XII. RISQUE DE CONTREPARTIES FINANCIÈRES (ENSEIGNES)

Description du risque

Le risque de contrepartie est représenté par la qualité de signature des enseignes locataires et ainsi la capacité à recouvrer les loyers facturés, ce qui a un impact à la fois sur la performance opérationnelle de Mercialys et sa position de trésorerie.

Ce risque peut être accru du fait de l'exposition des loyers de Mercialys à un secteur d'activité ou un locataire.

Gestion et couverture du risque

1. Mercialys s'attache à diversifier son portefeuille de locataires

Concentration vis-à-vis d'un locataire ou d'une enseigne

- Les 5, 10 et 30 premiers locataires principaux de la Société (hors filiales du groupe Casino) représentaient respectivement au 31 décembre 2017 respectivement 8,5 %, 12,7 % et 23,5 % des loyers bruts totaux en base annualisée (avec une dispersion qui s'est accrue par rapport à 2015). À l'exception de H&M et des enseignes du groupe Casino, aucun locataire ne représente plus de 2 % des loyers totaux. À titre informatif, le poids de Casino dans les loyers totaux représente 28,9 % au 31 décembre 2017 (versus 31,5 % au 31 décembre 2016).
- La concentration des locataires par rapport aux loyers totaux est suivie semestriellement. Par ailleurs, compte tenu du partenariat historique et du poids des loyers de Casino dans les loyers bruts totaux, un suivi spécifique est réalisé sur l'enseigne Casino. Cette analyse est faite, aussi bien sur le plan des résultats financiers de Casino que sur le plan opérationnel. L'amélioration de la rentabilité du groupe Casino, la forte baisse de son endettement ainsi que l'absence d'impayés sont autant d'indicateurs permettant de s'assurer de la solidité de l'enseigne.

Concentration vis-à-vis d'un secteur

- Mercialys suit de manière régulière son exposition aux secteurs de l'activité économique lui permettant de piloter son exposition et déterminer, via le Comité de direction d'éventuelles actions à mettre en œuvre.
- Une veille associant les Directions de la Commercialisation et de l'Asset Management permet d'anticiper au mieux les variations du marché.

2. Mercialys s'attache à diminuer autant que possible les risques de dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires

- Mercialys veille à la sélection de ses locataires par la mise en place de procédures de sélection. Ces dernières visent essentiellement à apprécier la qualité du concept de l'enseigne, sa santé financière, sa stratégie de digitalisation lui permettant de faire face à la concurrence du commerce en ligne, l'existence d'offres alternatives, le mix marchand global de chaque centre commercial par rapport à sa zone de chalandise. Par ailleurs, un suivi étroit de la santé financière des 10 premiers locataires est effectué régulièrement.
- Par ailleurs, il existe également des procédures opérationnelles relatives au suivi et au recouvrement des loyers afin de minimiser le risque de perte de créance.

XIII. RISQUE LIÉ À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Description du risque

Le patrimoine de Mercialys étant constitué de centres commerciaux, l'évolution de l'environnement économique peut impacter de manière plus ou moins directe et plus ou moins rapide, les revenus locatifs, la valeur du patrimoine de Mercialys, la stratégie à long terme d'investissement et les capacités de Mercialys à emprunter sur les marchés. Les principaux facteurs qui pourraient entraîner un environnement économique défavorable pour Mercialys sont essentiellement une baisse du marché immobilier ainsi qu'une conjoncture défavorable pour les enseignes impactant directement leur chiffre d'affaires.

Gestion et couverture du risque

Mercialys a une couverture de ce risque via :

- l'anticipation : comme indiqué dans le risque lié au marché Immobilier, une veille hebdomadaire est formalisée et diffusée aux membres de la Direction. Celle-ci porte aussi bien sur la conjoncture économique que sur celle du marché immobilier spécifiquement ;
- un dispositif de maîtrise des risques efficace concernant :
 - la fixation des loyers et la capacité de Mercialys à les maintenir ou les augmenter (dispositif décrit dans le Risque lié à la Commercialisation),
 - la maîtrise du taux de vacance et de la qualité des enseignes choisies notamment en termes de santé financière. En effet, en cas d'environnement économique dégradé créant une incapacité des locataires à payer les loyers et une hausse du reste à charge par Mercialys des coûts non refacturés, générant ainsi une baisse des revenus locatifs et une hausse du reste à charge.
 - Ce dispositif de maîtrise des risques est décrit plus précisément dans le risque lié à la commercialisation ainsi que le risque de contrepartie financière (enseignes).

XIV. RISQUE LIÉ AU RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Description du risque

Les dispositions législatives et réglementaires adoptées depuis 2014 ont renforcé les sanctions et les pouvoirs de contrôles. En effet, la loi Consommation, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) et la loi pour la transparence et la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2) renforcent le cadre législatif de lutte contre les retards de paiement avec notamment le rehaussement du plafond maximal de l'amende à 2 millions d'euros pour les personnes morales et la publicité systématique des décisions d'amende administrative.

Outre les risques réglementaires pouvant entraîner une sanction financière, Mercialis s'inscrit dans une démarche partenariale avec ses fournisseurs permettant une relation de confiance et la pérennisation de la collaboration avec ses fournisseurs.

Gestion et couverture du risque

Mercialis a renforcé son dispositif de maîtrise des risques concernant le risque lié au règlement fournisseur *via* des procédures distribuées à l'ensemble des collaborateurs.

Mercialis dispose d'un process de validation des factures uniformisé, d'un référencement systématique de ses fournisseurs, d'un suivi des engagements ainsi que d'un suivi budgétaire pour les principaux postes de dépenses. Ces dispositifs et procédures veillent non seulement à réduire les délais de traitement des factures mais aussi à connaître l'état d'avancement du traitement de la facture.

XV. RISQUE LIÉ À LA DÉFAILLANCE DE FOURNISSEURS OU SOUS-TRAITANTS

Description du risque

La défaillance d'entreprise se définit comme la situation dans laquelle l'entreprise n'est plus en mesure de faire face à ses obligations financières. La défaillance d'un fournisseur peut aussi s'entendre comme un manquement à la prestation contractuelle ou aux obligations réglementaires.

La défaillance d'un fournisseur peut constituer un risque financier et juridique pour Mercialis dans plusieurs situations :

- en cas de dépendance de Mercialis à ce fournisseur ;
- dans le cas où le fournisseur se trouve en situation de dépendance économique vis-à-vis de Mercialis et qu'il vient à rechercher la Société en responsabilité suite à la rupture du contrat ;
- dans le cas où un fournisseur n'est pas en conformité avec la réglementation.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs actions sont mises en œuvre pour gérer ce risque :

- un suivi de la solidité financière des principaux prestataires est mis en œuvre ;
- pour chaque prestataire significatif, au moment de la contractualisation, une recherche de prestataire alternatif « équivalent » est effectuée ;

- un suivi des contrats, et notamment des dispositions légales, est effectué et une procédure de rupture des contrats est disponible.

XVI. RISQUE DE RÉPUTATION ET IMPACT SUR LES PRENEURS, FOURNISSEURS ET COLLABORATEURS

Description du risque

Le risque de réputation, ou risque d'image, correspond à l'impact que peut avoir une erreur de gestion sur l'image d'une entreprise.

La réputation est un actif stratégique pour le développement (recrutement et fidélisation de clientèle ou de collaborateurs, accès aux marchés, relations avec les régulateurs, etc.) et la valeur de l'entreprise.

Les conséquences d'un problème de réputation peuvent être multiples : baisse des recettes, diminution de la valeur de la marque...

Pour Mercialis, ce risque, d'ordre réputationnel se manifeste pour la marque Corporate ainsi que pour la marque des centres « G La Galerie ».

Gestion et couverture du risque

Plusieurs actions sont menées pour gérer le risque lié à la marque Mercialis et à la marque « G la Galerie » :

- les marques sont protégées et déposées ;
- une veille est réalisée sur l'utilisation des marques et la réputation de l'entreprise ;
- des procédures de gestion de crise sont prévues en cas d'incident ;
- les équipes opérationnelles sont formées à la gestion de la relation client et à la e-reputation.

XVII. RISQUE ASSOCIÉ À UNE DÉPRÉCIATION/ DÉGRADATION DU PATRIMOINE

Description du risque

Le risque de dégradation du patrimoine de Mercialis, qui constitue un risque financier pour la Société, peut être lié :

- aux activités de certains preneurs qui peuvent altérer la qualité des sols, des eaux souterraines, la structure des bâtiments *via* les installations en toiture, et donc occasionner une dépréciation des actifs en raison de la pollution ou de la dégradation associée ;
- aux événements météorologiques extrêmes ou à la présence de parasites (termites, mères...) qui peuvent dégrader la structure du bâtiment.

Gestion et couverture du risque

Mercialis gère ce risque de deux manières différentes :

- en demandant à son Property Management de mettre en œuvre les diligences nécessaires pour s'assurer de la conformité réglementaire des activités des preneurs ;
- en mettant en œuvre des mesures de maintenance préventive, notamment sur la structure des bâtiments.

5.4 RELATIONS AVEC LE GROUPE CASINO

5.4.1 Risques liés aux accords conclus avec le groupe Casino

Suite à l'évolution de son actionnariat, la Société a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012. Une Convention de partenariat a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 2 juillet 2012. La stratégie de Mercialys a évolué d'un modèle unique, standardisé d'extension de galeries marchandes, à un modèle beaucoup plus vaste, plus différenciant et spécifique à chaque site, nécessitant pour être pleinement mis en œuvre d'être pensé en amont et intégré à la conception du projet. Mercialys et Casino ont jugé opportun en 2014 de la proroger jusqu'au 31 décembre 2017. Le 31 janvier 2017, Mercialys et Casino Guichard-Perrachon, tout en maintenant les grands équilibres de 2012 et 2014, ont décidé d'apporter de nouveaux aménagements à cette Convention et notamment de la prolonger jusqu'en décembre 2020.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention aux mêmes conditions financières.

Cependant, le non-renouvellement de cette Convention pourrait limiter les opportunités de croissance dans un marché où les possibilités de création ou d'acquisition de nouveaux centres commerciaux sont actuellement relativement limitées. Toute modification significative de la stratégie du groupe Casino ou l'impossibilité de mettre en œuvre de telles opérations pourrait également affecter les perspectives de développement de la Société.

La Société a, par ailleurs, conclu le 11 mars 2015, un nouveau contrat de prestations de services (le « Contrat de Prestations de Services ») avec le groupe Casino qui vient se substituer au contrat du 8 septembre 2005. Ce Contrat de Prestations de

Services vise à fixer les termes de mise à disposition d'équipes nécessaires au fonctionnement de la Société (gestion administrative notamment en matière juridique ou de ressources humaines, assistance comptable et financière, services informatiques et prestations liées à l'activité immobilière). Ces prestations de services concernent des fonctions de support de la Société. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion ou d'opérations de restructuration que la Société mènerait en propre. Malgré la perte de contrôle par le groupe Casino, les contrats de prestations de services entre les deux sociétés ont été maintenus. Le non-renouvellement de ces contrats à l'échéance pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

En outre, par un avenant n° 1 à l'acte modificatif à la Convention d'Avance en compte courant signé le 14 février 2017, Mercialys et Casino ont décidé de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2019. Dans ce cadre, la Société pourrait avoir à supporter un remboursement anticipé de toute avance encore en cours, au jour où Casino ou une société contrôlée par Casino cesserait d'être administrateur de Mercialys, et ne détiendrait plus directement ou indirectement une participation d'au moins 5 %.

Les différents contrats et conventions liant Mercialys au groupe Casino ou à des sociétés du Groupe sont détaillés au sein du Chapitre 6 du présent document de référence.

5.4.2 Risques liés à l'actionnaire de référence

L'Assemblée générale de la Société qui s'est tenue le 21 juin 2013 a permis de constater la perte de contrôle par le groupe Casino, principal actionnaire, de la majorité des droits de vote en Assemblée générale. Toutefois, en cas d'un très faible taux de participation des autres actionnaires, le groupe Casino serait

susceptible de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes.

5.5 ASSURANCES ET RISQUES JURIDIQUES

5.5.1 Assurances et couverture des risques

5.5.1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA POLITIQUE D'ASSURANCE

Dans le cadre de la Convention de prestation de services entre Mercialys et Casino, Mercialys est assurée en qualité d'assuré additionnel dans les programmes d'assurances mis en œuvre par la Direction des assurances du groupe Casino.

Cette assistance porte notamment sur :

- l'analyse et la quantification des risques assurables, dont la prévention et la protection des risques techniques ;
- la négociation et la souscription des garanties dans les programmes d'assurances du groupe Casino, auprès d'assureurs solvables ;
- l'arbitrage entre le transfert du financement des risques au marché de l'assurance et la conservation en auto-assurance ;
- la gestion administrative des polices d'assurances et la supervision de la gestion des sinistres.

La politique de prévention et de protection des risques techniques mise en œuvre par Mercialys s'inscrit dans le cadre de celle déployée par le groupe Casino, avec le support des services ingénieries des assureurs du Groupe. Les centres commerciaux sont régulièrement expertisés, en fonction de l'importance des capitaux assurés et de la périodicité des expertises. Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys, la Direction des assurances du groupe Casino et les ingénieurs prévention des assureurs.

5.5.1.2 LES PRINCIPALES COUVERTURES D'ASSURANCES SOUSCRITES

Mercialys bénéficie des synergies et des économies de primes par la mutualisation des couvertures d'assurances, tout en disposant de garanties similaires à celles souscrites par des entreprises de même taille dans le secteur. Ces couvertures d'assurances sont sujettes à des variations, des adaptations pour tenir compte de la sinistralité, des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys.

Mercialys bénéficie, notamment des programmes de couvertures d'assurances de dommages aux biens, de responsabilité civile professionnelle, de construction, de responsabilité civile des mandataires sociaux.

À la date d'établissement du présent document, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu en 2017, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance.

5.5.1.3 AUTO-ASSURANCE

La conservation en auto-assurance est un choix stratégique de la gestion et du financement du risque. Elle vise l'optimisation et le contrôle des budgets des primes d'assurances en atténuant les fluctuations du marché de l'assurance.

Cette conservation en auto-assurance est destinée à financer les sinistres de fréquences et de faibles intensités.

5.5.1.4 LES COUVERTURES D'ASSURANCES

En cas de sinistre majeur dit « d'intensité », le financement de ces risques est transféré au marché de l'assurance. Les garanties et les limites de couverture sont déterminées avec le soutien des cabinets conseils et de courtage, des pratiques de marché des assureurs, des modèles d'analyses des risques, et des enjeux financiers.

A. Assurance de dommages aux biens et/ou de pertes d'exploitations

Sont notamment couverts les dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation consécutives à un incendie, une explosion, un acte de malveillance, un effondrement, un événement naturel, une catastrophe naturelle, une « violence » politique ou une responsabilité locative dans les limites négociées avec les marchés d'assurances. Des limites de couvertures d'assurances de Mercialys ont été augmentées, notamment la période d'indemnisation et le montant de la couverture des pertes de loyers :

Principaux risques assurés et montants (en millions d'euros)	
Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives - Période d'indemnisation de 24 à 48 mois en pertes de loyers)	400
Effondrement des bâtiments	400
Mouvements populaires, émeutes	400
Terrorisme	148
Catastrophes naturelles	400
Recours des voisins et des tiers	20
Recours des locataires et des occupants	20
Perte d'usage/frais de mise en conformité	50
Perte de loyers	50

B. Responsabilité civile

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait d'une faute, une erreur, une omission dans la prestation de Mercialys ou dans l'exploitation de son activité dans une limite de 75 millions d'euros par sinistre et par an. Ces programmes couvrent également les risques de pollution.

Les limites de couvertures d'assurances de Mercialys sont, généralement, identiques à celles dont dispose le groupe Casino.

C. Assurance construction

Elle a pour objet de couvrir les risques auxquels Mercialys pourrait être exposée en sa qualité de maître d'ouvrage, et ce

dans le respect des réglementations et des obligations légales d'assurances.

Les limites de couvertures sont conformes aux pratiques et aux obligations d'assurances en matière de construction.

5.5.1.5 LA GESTION DES SINISTRES

La gestion des sinistres est confiée à la Direction des assurances du groupe Casino, avec le soutien des Directions opérationnelles et administratives de Mercialys. La Direction des Assurances du groupe Casino supervise l'instruction des sinistres et le règlement des indemnités d'assurances, en relation avec les assureurs, les experts et les conseils.

5.5.2 Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes et des cafétérias, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, les règles de droit commun relatives à l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme cela est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

5.5.2.1 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION SUR LES BAUX COMMERCIAUX

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Certaines stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans

pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

5.5.2.2 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'URBANISME, DE CONSTRUCTION, DE SÉCURITÉ ET D'EXPLOITATION DES CENTRES COMMERCIAUX

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à

l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des établissements recevant du public, entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux, pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

5.5.2.3 RISQUES LIÉS AUX CONTRAINTES RÉSULTANT DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉES, À UN ÉVENTUEL CHANGEMENT DES MODALITÉS DE CE STATUT OU ENCORE À LA PERTE DU BÉNÉFICE DE CE STATUT

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1^{er} novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société ; cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1^{er} janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Depuis la date d'application de ces dispositions, la participation du groupe Casino est toujours demeurée en dessous de ce seuil.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

5.5.2.4 PROCÉDURES JUDICIAIRES D'ARBITRAGE

Dans le cadre de ses activités normales, le groupe Mercialys est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le groupe Mercialys constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à la Société en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteurs dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteur concernée.

Le principal litige concerne la contestation par un locataire du montants de charges et de travaux refacturés entre 2010 et 2016. La procédure est actuellement pendante avec une assignation reçue en décembre 2016. Néanmoins, le risque paraît peu significatif : le montant sur lequel porte la contestation représente moins de 1,5 % du Résultat net part du Groupe au titre de 2017.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

5.6 DISPOSITIF SUR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique peut représenter un risque financier pour les activités de Mercialys : augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intenses, coûts des mesures d'adaptation...

Consciente de cet enjeu, la Société cherche à réduire de 20 % l'empreinte carbone de son activité, en réduisant ses

consommations d'énergie, en limitant les fuites de fluides frigorigènes, en travaillant sur l'impact carbone des travaux et en incitant les visiteurs à utiliser des modes de transport moins carbonés.

Pour plus de détails sur la stratégie carbone de Mercialys, se reporter au chapitre 2, p. 63 et suivantes.

5.7 DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LE RISQUE DE CORRUPTION

Tous les actifs de Mercialys sont localisés en France, où l'environnement juridique est strict en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Selon l'indice de perception de la corruption publié par *Transparency International* pour 2016, la France est au 23^e rang sur 176. Cependant, le secteur de l'immobilier recèle des situations potentielles de corruption, toutes les fonctions de l'entreprise pouvant être concernées par ce risque. Dans ce cadre, Mercialys met en œuvre des procédures de contrôle, ainsi que des mesures de sensibilisation et d'informations auprès de ses collaborateurs, afin de préserver l'intégrité de ses états financiers et sa réputation auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. La Société s'inscrit ainsi dans une démarche rigoureuse de maîtrise de ce risque, bien qu'elle ne soit pas soumise à la loi Sapin 2 sur cette thématique compte tenu des seuils de déclenchement s'appliquant à ce titre.

Ainsi, la lutte contre la corruption constitue un axe majeur d'attention pour Mercialys, et s'articule autour des piliers suivants :

D'une part, une mesure du risque au travers de la **cartographie des risques** dont l'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées via le Comité de prévention des risques présidé par le Président-Directeur général de Mercialys, et qui réalise un reporting auprès du Comité d'audit, des risques et du développement durable. Au travers de cette cartographie sont identifiées, via des entretiens avec les différents responsables, les fonctions à risques ainsi que les procédures mises en œuvre.

D'autre part, des **procédures de contrôle interne au niveau opérationnel et financier**. Ces procédures intègrent notamment (i) la limitation des pouvoirs d'engagements au nom de la Société, (ii) le process de validation multidirection des dépenses

mais également des transactions avec les locataires, et (iii) la capacité à procéder à des paiements pour le compte de Mercialys, qui est restreinte à quatre personnes au sein de la Direction générale (aucun paiement en numéraire ne pouvant être effectué ni accepté par des collaborateurs).

Par ailleurs, la Société diffuse auprès des collaborateurs les **informations** relatives à la démarche éthique, des pratiques à respecter concernant la lutte contre la corruption via la Charte éthique et du code de conduite des affaires diffusé en 2017, et des **sanctions** en cas de manquement. À ce titre, 85 % des collaborateurs a été formé en 2017.

Enfin, dans le cadre de ce programme de prévention des risques relatifs à l'éthique et à la conformité, Mercialys a nommé un Directeur de la conformité et de l'éthique. À ce titre, une cartographie dédiée est mise en place, visant à réduire le niveau de risque de la Société au risque de non-conformité, qu'il s'agisse de « hard law » (lois et réglementation) ou de « soft law » (engagements internationaux), et de s'assurer des valeurs déterminées et portées par l'entreprise. Ce risque peut se traduire par des sanctions judiciaires mais également par des impacts en termes de réputation. Le Directeur de la conformité et de l'éthique se base sur la Charte éthique et code de conduite des affaires, ainsi que sur des échanges réguliers avec l'ensemble des services de Mercialys et ses prestataires pour le suivi de la cartographie, et mène également des formations auprès des collaborateurs. Enfin, le Directeur de la conformité et de l'éthique assure le rôle de déontologue de Mercialys, notamment au titre de la loi relative à la protection des lanceurs d'alerte, effective à partir du 1^{er} janvier 2018.