



COMPTES IFRS

AU

31 DECEMBRE 2016

1. Comptes IFRS au 31 décembre 2016

Etat de la situation financière IFRS

En k€	Notes	31-déc.-16	31-déc.-15
Actifs non courants		129 680	67 064
Immeubles de placements	2.8	129 450	66 809
Actifs financiers	2.9	230	255
Actifs courants		8 142	2 968
Clients et comptes rattachés	2.10	3 566	2 344
Autres créances	2.11	2 197	624
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 379	-
TOTAL ACTIF		137 822	70 032
Capitaux propres			
Capital émis	2.12	25 900	15 939
Primes d'émission		37 526	11 997
Réserves		23 110	19 395
Résultat net		29 188	10 285
Capitaux propres (Part du Groupe)		115 724	57 616
Participation ne donnant pas le contrôle		-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES		115 724	57 616
Passifs non courants		12 632	647
Emprunts et autres dettes financières	2.14	11 514	
Dépôts et cautionnements reçus	2.15	1 052	457
Provisions	2.13	66	190
Passifs courants		9 466	11 768
Emprunts et autres dettes financières			4 376
Fournisseurs et autres créditeurs	2.15	9 466	7 393
TOTAL PASSIF & CAPITAUX PROPRES		137 822	70 032

Compte de résultat IFRS

En k€	Notes	31-déc.-16	31-déc.-15
Revenus locatifs bruts	2.5.1	5 893	4 210
Charges sur immeubles nettes des refacturations	2.5.2	(481)	(217)
Loyers nets	2.5.2	5 412	3 993
Autres revenus		0	24
Charges opérationnelles	2.5.3	(1 296)	(641)
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions		0	(0)
Résultat d'exploitation		4 116	3 376
Résultat net des cessions d'actifs	2.5.4	(27)	2 617
Variations de juste valeur des Immeubles de placement	2.5.5	25 643	3 289
Résultat opérationnel		29 732	9 282
Résultat financier	2.5.6	(395)	8
Résultat avant impôts		29 337	9 290
Impôts sur le résultat	2.5.7	(149)	(3 021)
Impôts différés	2.5.7	-	4 016
Résultat net		29 188	10 285
Dont résultat net – part du Groupe		29 188	10 285
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés		-	-
<i>Résultat, part du Groupe, par action, de base et dilué (en euros)</i>		<i>6,76</i>	<i>3,87</i>

Etat du résultat net IFRS

En k€	Notes	31-déc.-16	31-déc.-15
Résultat net total		29 188	10 285
Autres éléments du résultat global après impôt		-	-
Résultat global total		29 188	10 285
Dont part du Groupe		29 188	10 285
Dont part des intérêts non contrôlés		-	-

Tableau de variation des capitaux propres

	Capitaux propres – part du Groupe					Total	Intérêts non contrôlés	Total
	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Autres réserves consolidées	Résultats			
31-déc.-14	15 939	11 997	182	16 524	6 236	50 878	-	50 878
Autres éléments du résultat global au 31 décembre 2015						-		-
Résultat de l'exercice					10 285	10 285		10 285
Résultat global total	-	-	-	-	10 285	10 285	-	10 285
Augmentations de capital						-		-
Affectation de résultat				6 236	(6 236)	-		-
Dividendes afférents à 2014				(3 550)		(3 550)		(3 550)
Autres mouvements			4			4		4
31-déc.-15	15 939	11 997	186	19 210	10 285	57 616	-	57 616
Autres éléments du résultat global au 31 décembre 2016						-		-
Résultat de l'exercice					29 188	29 188		29 188
Résultat global total	-	-	-	-	29 188	29 188	-	29 188
Augmentations de capital	9 962	25 529				35 491		35 491
Affectation de résultat				10 285	(10 285)	-		-
Dividendes afférents à 2015				(6 546)		(6 546)		(6 546)
Autres mouvements			(25)			(25)		(25)
31-déc.-16	25 900	37 526	160	22 949	29 188	115 724	-	115 724

Tableau de flux de trésorerie

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
	Opérations d'exploitation	
Résultat Net	29 188	10 285
Dotations aux amortissements et provisions	(0)	(0)
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placements	(25 643)	(3 289)
Plus et moins values sur cessions d'actifs	27	(2 617)
Variation des impôts différés	-	(4 016)
Variation du besoin en fonds de roulement	(250)	(8 357)
Produits et charges financières sans effet trésorerie	-	-
Flux nets de trésorerie des opérations d'exploitation	3 322	(7 994)
	Opérations d'investissement	
Acquisitions d'immeubles de placements	(37 290)	(4 200)
Acquisition d'immobilisations financières	-	(224)
Variation des actions propres	25	2
Cessions de filiales	-	294
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	265	3 465
Cessions d'immeubles de placements	-	1 011
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(37 001)	348
	Opérations de financement	
Dividendes versés	(6 546)	(3 550)
Augmentation de capital	35 491	
Variation des actions propres	(25)	(2)
Nouveaux emprunts et dettes financières	11 514	-
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	40 434	(3 552)
Variation nette de la trésorerie	6 755	(11 198)
Trésorerie nette ouverture	(4 376)	6 821
Trésorerie nette clôture	2 379	(4 376)

2 Notes annexes aux comptes IFRS

2.1 Informations relatives à la Société

Cardety est une société anonyme immatriculée en France. Durant l'exercice actuel et l'exercice précédent elle n'a aucune filiale et de ce fait n'a pas à établir de comptes consolidés. Pour autant elle a choisi de continuer à établir et publier des comptes IFRS.

2.2 Méthodes et principes comptables

2.2.1 Principes d'établissement des comptes du de la Société

2.2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers IFRS au 31 décembre 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 2 mars 2017. Les comptes seront approuvés en Assemblée Générale annuelle.

Les états financiers IFRS de Cardety ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'approuvées par l'Union Européenne.

La Société a opté pour le régime SIIC à partir du 1^{er} janvier 2015 impliquant le versement de 95% des bénéfices de locations d'actifs et de 60% des plus values de cession. Ce régime est considéré comme un régime fiscal spécifique d'exonération et non comme une taxation à taux réduit des bénéfices distribués. La Société ne comptabilise donc plus d'impôts différés depuis l'application de ce régime.

En contrepartie de ce régime les bénéfices distribués sont toujours taxés chez les bénéficiaires par application du taux d'impôt qui leur est applicable. Le régime société mère ne leur est pas applicable.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes IFRS 2016 sont identiques à celles adoptées dans les comptes IFRS au 31 décembre 2015 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2016. Ces textes sont les suivants :

- *Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2012-2014 ;*
- *Amendements à IAS 19 – Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel;*
- *Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans les entreprises communes ;*
- *Amendements à IAS 1 – Initiative concernant les informations à fournir.*

La Société n'a pas opté pour une application anticipée de normes, amendements et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2016. Ces textes sont les suivants :

Textes adoptés par l'Union Européenne :

- Norme IFRS 9 – *Instruments financiers* d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette norme établit les principes de comptabilisation en matière d'actifs financiers et de passifs financiers. Ces principes viendront remplacer ceux actuellement énoncés par la norme IAS 39 – *Instruments financiers*. Cette norme ne devrait pas avoir d'incidence sur les comptes de Cardety.
- Norme IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette norme définit le modèle de reconnaissance des revenus et viendra remplacer les normes IAS 18 – *Produits des activités ordinaires* et IAS 11 – *Contrats de construction*. La mesure de l'incidence sur le montant et le calendrier de reconnaissance des revenus de la Société n'est pas encore raisonnablement estimable à ce stade.

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Normes IFRS 16 – *Contrats de location*, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019 selon l'IASB. Cette norme, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, établit les principes de comptabilisation des contrats de location et va conduire à enregistrer au bilan du preneur la plupart des contrats de location selon un modèle unique (abandon pour les preneurs de la classification en contrats de location simple ou contrats de location-financement). La mesure de l'incidence n'est pas encore raisonnablement estimable à ce stade.

Les dispositions concernant les bailleurs sont similaires à celles d'IAS17.

- Amendements à IAS 7 – *Initiative informations à fournir* (d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017 selon l'IASB) ;
- Amendements à IAS 40 – *Transferts d'immeubles de placement* (d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018 selon l'IASB) ;

Les incidences éventuelles de ces textes sur les comptes IFRS sont en cours d'évaluation.

Comptes IFRS - Base de préparation

Les états financiers IFRS sont présentés en euros arrondis au millier d'euros le plus proche.

Les comptes ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception notamment des immeubles de placement, et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

Tous les soldes et transactions intragroupes ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs, provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

2.2.2 Choix du modèle de la juste valeur pour la comptabilisation des immeubles de placement

Cardety a choisi d'appliquer le modèle de la juste valeur pour la comptabilisation de ses immeubles de placement conformément à la norme IAS 40. Le modèle de la juste valeur est explicité dans la note 2.2.4 "Résumé

des principales méthodes comptables".

2.2.3 Jugements et estimations significatifs

2.2.3.1 Jugements

La Direction a fait usage de son jugement pour définir et appliquer le traitement comptable de certaines transactions qui ont un impact significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers. En particulier, la Direction a exercé un tel jugement pour la classification des contrats de location en location simple ou location financement (Cf. Note 2.2.4.4).

Le management exerce son jugement sur les acquisitions.

2.2.3.2 Recours à des estimations

La Société a recours à des experts indépendants pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement (Cf. Note 2.2.4.1).

2.2.4 Résumé des principales méthodes comptables

2.2.4.1 Immeubles de placement et immeubles en développement

Ce poste regroupe les immeubles de placement répondant aux critères de la norme IAS 40, telle que décrite ci-après, ainsi que les immeubles en développement. Cette dernière catégorie étant composée d'une part des réserves foncières, et d'autre part des constructions en développement.

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction.

Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur, déterminée à partir d'expertises de cabinets externes au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Les gains ou pertes résultant des variations de juste valeur des immeubles de placement sont inclus dans le compte de

résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Conformément à la norme IAS 40, les biens en cours de construction ou d'aménagement pour un usage futur en tant qu'immeuble de placement sont qualifiés d'immeubles de placement.

La Société évalue l'immeuble de placement au coût jusqu'à l'achèvement de la construction ou de l'aménagement s'il est dans l'incapacité d'évaluer la juste valeur de cet immeuble en cours de construction de manière fiable lors de la comptabilisation initiale.

Dès que la juste valeur d'un immeuble en construction peut être évaluée de façon fiable et au plus tard à la date à laquelle l'immeuble est achevé, celui-ci est évalué à la juste valeur. La variation de valeur est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de juste valeur.

Conformément à la norme IAS 40, les réserves foncières sont qualifiées d'immeubles de placement.

Les profits ou pertes résultant de la sortie ou de la vente d'immeubles de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat de l'année au cours de laquelle la sortie ou la vente a eu lieu. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

2.2.4.2 Contrats de location

Dans le cadre de son activité, la Société utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et des indicateurs fournis dans la norme IAS17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

2.2.4.2.1 Contrats de location impliquant la Société en qualité de bailleur

Les contrats de location aux termes desquels la Société ne transfère pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif, sont classés comme des contrats de location simple. Les loyers conditionnels sont comptabilisés en produits sur la période au cours de laquelle ils sont acquis.

2.2.4.2.2 Contrats de location impliquant la Société en qualité de preneur

Les contrats de location financement, qui transfèrent à la Société la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à l'échéance du contrat.

2.2.4.3 Baux à construction

Sur la base de l'analyse des contrats et des normes IAS 17 et IAS 40, un bail à construction peut être qualifié, soit de contrat de location simple, soit de contrat de location financement, la position retenue étant déterminée contrat par contrat en fonction des risques et avantages conservés.

Les baux à construction signés par la Société sont comptabilisés en contrat de location simple sauf si la Société dispose d'une option d'achat et que les autres critères permettant de les classer en location financement sont remplis. Dans le cas où les baux à construction sont qualifiés de contrats de location simple, les redevances payées apparaissent en charges au compte de résultat.

Les immobilisations construites sur les terrains pris à bail sont comptabilisées

selon les principes comptables relatifs aux immobilisations corporelles (IAS 16) ou aux immeubles de placements (IAS 40).

2.2.4.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une durée initiale inférieure ou égale à 3 mois très liquides qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

2.2.4.5 Emprunts

Tous les emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement imputables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.2.4.6 Provisions

Conformément à la norme IAS 37 "*Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels*", les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, la Société a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

2.2.4.7 Distinction courant et non courant

Les actifs et passifs sont classés en courant lorsque leur recouvrabilité ou leur paiement est prévu au plus tard 12 mois après la date de clôture de l'exercice. Dans le cas contraire, ils sont classés en non courant.

2.2.4.8 Reconnaissance des revenus

2.2.4.8.1 Loyers nets

Les loyers nets comprennent :

- les revenus locatifs bruts, retraités des charges sur immeubles nettes, les charges de loyers (contrats de location preneur) et charges sur foncier,
- les recettes diverses.

Les revenus locatifs bruts comprennent les loyers facturés par la Société à ses locataires ainsi que les éventuels droits d'entrée payés par les locataires lors de la conclusion du bail et étalés sur la durée du bail.

Les charges sur immeubles figurent nettes des refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire. Les charges sur immeubles nettes comprennent également le coût des impayés.

2.2.4.8.2 Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation, dans le cadre d'un développement ou d'une restructuration majeure du site, est capitalisée, et le montant de l'indemnité rentre dans le prix de revient de l'opération.

Si l'indemnité d'éviction a pour seul but d'obtenir un meilleur loyer avec un autre tiers, l'indemnité d'éviction reste en charge, comptabilisée en charges sur immeubles nettes.

2.2.4.8.3 Vente d'actifs

Le résultat de cession est comptabilisé lorsque les risques et avantages

significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acquéreur.

2.2.4.8.4 Produits d'intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, soit le taux qui actualise exactement les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier).

2.2.4.9 Impôts

2.2.4.9.1 Impôts exigibles

Les actifs et les passifs d'impôts exigibles au titre de l'exercice et des exercices précédents sont évalués au montant que l'on s'attend à recouvrer ou à payer auprès des administrations fiscales. Les taux d'impôts et les règles fiscales appliqués pour déterminer ces montants, sont ceux qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts exigibles relatifs à des éléments comptabilisés en dehors du résultat sont comptabilisés en capitaux propres ou autres éléments du résultat global.

2.2.4.9.2 Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés, dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible, sur lequel ces différences temporelles déductibles, et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

2.3 Information sectorielle

La Société assure la gestion immobilière des centres commerciaux, dont elle tire l'essentiel de ses revenus.

La Société applique la norme IFRS 8 - *Secteurs opérationnels*.

Seule la zone "France" est concernée. L'information sectorielle pour la zone France est donc disponible en lecture directe dans les états financiers de ce document pour les deux exercices présentés.

2.4 Evènements marquants au cours de l'exercice 2016

- Augmentation de capital :

Le Conseil d'Administration de la Société a décidé, au cours de sa séance du 18 février 2016, de mettre en œuvre la délégation de compétence consentie au titre de la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 juin 2014 afin de procéder à une augmentation de capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel des actionnaires, d'un montant global maximum (nominal et prime d'émission) d'environ 36 millions d'euros. Le 13 avril 2016, la Société a annoncé le succès de cette augmentation de capital, intégralement souscrite avec une demande totale s'élevant à environ 36 millions d'euros représentant 1 660 412 actions. Le produit brut de l'augmentation de capital, prime d'émission incluse, s'est élevé à **36 011 039,40 euros** et s'est traduit par l'émission de **1 660 260 actions nouvelles** au prix unitaire de 21,69 euros. Le capital social porté à 25 900 068 euros est désormais composé de **4 316 678 actions** d'une valeur nominale de 6 euros.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de Cardety au 31 décembre 2016 :

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>% capital</u>	<u>Nombre DV</u>	<u>% DV</u>	<u>DV réels</u>	<u>% DV réels</u>
CRFP 13 (Carrefour)	1 856 167	43,00%	1 856 167	43,00%	1 856 167	43,11%
Delta Immo - Swiss Life REIM	832 065	19,28%	832 065	19,28%	832 065	19,32%
Charles de Gaulle Neuilly - Primonial	832 065	19,28%	832 065	19,28%	832 065	19,32%
SwissLife DynaPierre	85 960	1,99%	85 960	1,99%	85 960	2,00%
CapImmo - Primonial	184 733	4,28%	184 733	4,28%	184 733	4,29%
Michel Doligé	52 900	1,23%	52 900	1,23%	52 900	1,23%
Matagori	52 900	1,23%	52 900	1,23%	52 900	1,23%
LF MULTIMMO - La Française	110 965	2,57%	110 965	2,57%	110 965	2,58%
Chantille SPRL - François Escoffier	37 736	0,87%	37 736	0,87%	37 736	0,88%
LCF SARL - François Escoffier	8 933	0,21%	8 933	0,21%	8 933	0,21%
Total investisseurs	4 054 424	93,92%	4 054 424	93,92%	2 198 257	94,16%
Auto-détention	10 993	0,25%	10 993	0,25%	0	0,00%
Public	251 261	5,82%	251 261	5,82%	251 261	5,84%
Total	4 316 678	100,00%	4 316 678	100,00%	4 305 685	100,00%

- Emprunt bancaire : La Société a contracté le 18 juillet 2016 un emprunt bancaire de 80 000 K€ auprès d'un syndicat bancaire afin de financer ses futures acquisitions et développements. Au 31 décembre 2016 la Société a procédé à un tirage de 12 100 K€.
- Acquisitions :
 - d'un portefeuille de 6 actifs immobiliers (Barentin, Dinan, Flers, Pré St Gervais, Rethel, St Lô) pour un montant droits inclus de 26 691 K€ le 28 avril 2016. Ces acquisitions ont été comptabilisées comme des actifs isolés ;
 - de trois lots de la galerie de Barentin (76 – Agglomération de Rouen) pour un montant droits inclus de 3 830 K€ le 19 juillet 2016 ;
 - d'un terrain à Rambouillet (78) dans le cadre d'un projet de développement pour un prix de 974 K€ droits inclus ;
 - d'un terrain à St Egrève (38 – Agglomération de Grenoble) dans le cadre d'un projet de développement pour un prix de 2 534 K€ droits inclus.

2.5 Produits et charges

2.5.1 Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs proviennent de la location des biens immobiliers par la Société à ses locataires. Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs bruts mais sont présentées en moins des charges sur immeubles. Le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 5 893 K€ au 31 décembre 2016. Ce montant inclut 72 K€ de loyers variables.

2.5.2 Charges sur immeubles nettes des refacturations

Les charges sur immeubles regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles et les impôts et taxes.

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Charges locatives	(2 088)	(962)
Impôts et taxes	(631)	(437)
Total charges sur immeubles	(2 720)	(1 399)
Refacturations	2 239	1 182
Total	(481)	(217)

Les loyers nets des charges de refacturation s'élèvent à 5 412 K€ et reflètent l'activité de l'ensemble des immeubles de placements du périmètre de Cardety.

2.5.3 Charges opérationnelles

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Frais de personnel	(264)	-
Locations immobilières	(30)	-
Honoraires	(870)	(706)
Taxes	(32)	(15)
Autres charges opérationnelles	(100)	80
Total	(1 296)	(641)

La progression des charges opérationnelles est essentiellement liée à l'augmentation du nombre d'actifs de la Société et à l'intégration de salariés.

Les honoraires incluent les honoraires des commissaires aux comptes qui s'élèvent à

106 K€ (hors frais et débours) au titre des prestations 2016.

2.5.4 Résultat net des cessions d'actifs

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Prix de cession	265	4 476
Valeur nette comptable	(292)	(1 858)
Total	(27)	2 617

Le résultat de cession est lié à la cession d'un lot du site de Mondevillage en décembre 2015.

2.5.5 Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Variation positive de la juste valeur	26 309	3 447
Variation négative de la juste valeur	(666)	(158)
Total	25 643	3 289

Le solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement est positif, le gain de valeur sur les immeubles de placement s'élève à 25 643 K€.

Il s'explique principalement par la mise à la juste valeur des développements des sites de Saran et de Rambouillet pour 16 329 K€, et du gain de juste valeur réalisé sur les acquisitions pour 5 532 K€. Compte tenu de l'avancement de la commercialisation du site de Saran au 31 décembre 2016 l'impact de juste valeur comptabilisé au 31 décembre 2016 correspond à la juste valeur de l'ensemble (20 659 K€) moins les coûts déjà engagés de 6 823 K€ soit 13 836 K€. La perte de juste valeur s'explique par une baisse de juste valeur de Besançon Chalezeule pour 263 K€, du parc d'activités commerciales de Nanteuil les Meaux pour 207 K€ et de Mondeville pour 182 K€.

2.5.6 Résultat financier

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Charges d'intérêts	(393)	(5)
Autres charges et produits financiers	(2)	13
Total	(395)	8

Les charges d'intérêts sont composées :

- des intérêts d'emprunt sur les tirages réalisés et de la commission de non utilisation de la ligne de crédit bancaire de 80 000 K€
- des frais d'émission d'emprunt affectée en 2016.

2.5.7 Impôts sur les résultats et impôts différés

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Impôts sur les résultats	(149)	(3 021)
Impôts différés	-	4 016
Total	(149)	995

Les impôts sur les résultats correspondent à la taxe de 3% sur le versement du dividende.

Pour rappel, le montant des impôts sur les résultats et impôts différés en 2015 est principalement lié au passage SIIC.

2.6 Résultats par action

	31-déc.-16	31-déc.-15
Résultat net part du groupe (en k€)	29 188	10 285
Nombre d'actions	4 316 678	2 656 418
Résultat, part du groupe, par action (en euros)	6,76	3,87

2.7 Dividendes payés et proposés

La société envisage la distribution sur l'exercice 2016 d'une prime exceptionnelle d'un montant de 8.115.354,64 € soit 1,88 € par action.

2.8 Immeubles de placement et immeubles en développement

Le tableau de passage des immeubles de placement et immeubles en développement au 31 décembre 2016 se présente comme suit :

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Ouverture	66 809	61 287
Acquisitions / créations / apports	36 968	4 127
Diminutions par cessions / mise hors service / IFRS 5	(292)	(2 031)
Variation de périmètre / Fusion	-	-
Autres mvts/ Reclass.	322	137
Variation de juste valeur	25 643	3 289
Clôture	129 450	66 809

Un immeuble de placement se définit comme un actif détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux. Tous les actifs immobiliers de la Société Cardety sont comptabilisés en immeubles de placement.

Selon la méthode préférentielle proposée par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des immeubles de placement et immeubles en développement retenue au 31 décembre 2016 est déterminée sur la base d'évaluations réalisées par deux experts indépendants (CB Richard Ellis et Jones Lang Lasalle) qui valorisent le patrimoine immobilier du groupe à chaque arrêté des comptes et ce, conformément au principe de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Par rapport à la campagne d'expertise réalisée au 30 juin 2016 la répartition des sites à expertiser entre CB Richard Ellis et Jones Lang Lasalle a été modifiée avec la répartition suivante :

Site	30-juin-16	31-déc.-16
Mondeville GM	CBRE	JLL
Nanteuil GM	CBRE	JLL
Nanteuil RP	CBRE	JLL
Besançon	CBRE	JLL
Epinay	CBRE	CBRE
PSG	CBRE	JLL
Rethel	CBRE	CBRE
Barentin	CBRE	JLL
Salaise Sur Sanne	JLL	CBRE
Quetigny	JLL	CBRE
Dinan	JLL	CBRE
Flers	JLL	CBRE
St Lo	JLL	JLL

L'évaluation fournie par ces expertises correspond à la valeur vénale nette, après application d'une décote correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits

s'élèvent à 1,8 % dans le cas d'un bien immobilier soumis au régime fiscal de TVA, ou à un taux fixé par région (en général 6,9%) dans le cas d'un ensemble immobilier soumis partiellement ou en totalité aux droits d'enregistrement.

Les experts ont valorisé les immeubles de placement selon trois méthodes :

- la méthode par capitalisation des revenus (capitalisation des revenus nets de charges). Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction des différents paramètres et notamment la surface de vente, l'emplacement et la qualité du site, la concurrence...
- la méthode de comparaison (transactions portant sur des biens comparables). Compte tenu de la nature des actifs, cette deuxième méthode a principalement été utilisée à titre de recoupement.
- la méthode d'actualisation des flux prenant en compte un taux d'actualisation correspondant au coût moyen du capital d'autres sociétés foncières françaises de taille significative.

La Société a défini trois critères pour comptabiliser en juste valeur les projets de développement :

- Toutes les autorisations administratives doivent être obtenues
- La construction doit avoir débuté et les contrats de construction doivent être signés
- Les incertitudes sur les loyers futurs doivent être levées.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble de placement, le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement détenus par la Société hors développement ont été valorisés selon la méthode d'actualisation des flux et présentent les évolutions suivantes par rapport au 31 décembre 2015 :

- Les lots du site de Besançon Chalezeule présentent une baisse de 263 K€ suite à la baisse de la valeur locative d'un des deux lots qui est vacant.

- Le site de Quetigny enregistre une hausse de 448 K€ en raison de la baisse du taux d'actualisation.
- Le site de Salaise est en hausse de 3 927 K€. La hausse constatée est liée aux baisses des taux d'actualisation, de capitalisation et à la commercialisation d'un lot vacant.
- Le site de Mondeville est en diminution de 182 K€, cette baisse est expliquée principalement par les hausses des taux d'actualisation et de capitalisation.
- Le parc d'activités commerciales de Nanteuil les Meaux baisse de 207 K€ principalement en raison de la diminution des revenus locatifs nets.
- Le site d'Epinais sur Orge progresse de 6 K€ par rapport à sa valeur du 31 décembre 2015.
- La galerie marchande de Nanteuil les Meaux progresse de 53 K€ en raison de la baisse du taux de capitalisation.

Les immeubles de placement en développement valorisés sont :

- le site de Saran expertisé pour la première fois au 31 décembre 2016 pour un montant de 20 659 K€.
- le site de Rambouillet expertisé pour la première fois au 31 décembre 2016 pour un montant de 3 720 K€.
- 26 691 K€ frais d'actes inclus ont été comptabilisés le 28 avril 2016 pour l'acquisition de 6 actifs à la foncière Massena, 3 830 K€ frais d'actes inclus ont été comptabilisés le 19 juillet 2016 pour l'acquisition de trois lots de la galerie de Barentin (76) à la financière Namsorg. Ces actifs ont été valorisés au 31 décembre pour 36 067 K€.
- 2 677 K€ ont été comptabilisés pour le développement du site de St Egrève (38)
- 155 K€ ont été comptabilisés pour le développement du site de Mareuil lès Meaux (77)

2.9 Actifs financiers

Les actifs financiers, pour un montant de 230 K€ correspondent au solde du contrat

de liquidité Ligne ISIN FR0010828137 dans le cadre du programme de rachat d'actions propres.

2.10 Clients et comptes rattachés

En k€	31-déc.-16	dont moins d'un an	dont plus d'un an	31-déc.-15	dont moins d'un an	dont plus d'un an
Clients	3 738	3 663	75	2 387	2 387	-
Dépréciations /pertes de valeur	(172)	(97)	(75)	(43)	(43)	-
Total	3 566	3 566	-	2 344	2 344	-

Les créances clients sont principalement relatives aux loyers non encaissés par les locataires de Cardety.

Les encours clients non dépréciés représentent 462 K€ au 31 décembre 2016.

2.11 Autres créances

En k€	31-déc.-16	dont moins d'un an	dont plus d'un an	31-déc.-15	dont moins d'un an	dont plus d'un an
Créances fiscales et sociales	1 361	1 361	-	554	554	-
Fournisseurs et acomptes versés	-	-	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-	-	-
Autres	836	836	-	70	70	-
Total	2 197	2 197	-	624	624	-

Les créances fiscales et sociales sont essentiellement composées de TVA à décaisser sur les investissements en cours sur les projets de développement.

2.12 Capital émis

Le capital social au 31 décembre 2016 est de 25 900 068 euros suite à l'augmentation de capital décidée lors du Conseil d'Administration du 18 février 2016 (cf. note 2.5). Il est divisé en 4 316 678 actions d'une valeur nominale de 6 Euros.

2.13 Provisions

Une provision pour risques et charges de 66 K€ a été constatée pour la non réception de la taxe foncière sur un actif de la Société et pour la constitution d'une provision pour indemnités de départ en retraite.

2.14 Emprunts et autres dettes financières

En k€	Encours	Rembour- sement	Rembour- sement	Rembour- sement
	31-déc.-16	< 1 an	1 à 5 ans	au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts bancaires/Comptes courants	-	-	-	-
Dettes liées à des contrats de location-financement	-	-	-	-
Dettes à taux variable	11 514	-	11 514	-
Emprunts bancaires/Comptes courants	11 514	-	11 514	-
Dettes liées à des contrats de location-financement	-	-	-	-
Dette				
à taux fixe	-	-	-	-
à taux variable	11 514	-	11 514	-
Total dette	11 514	-	11 514	-

Les emprunts bancaires/Comptes courants sont liés à la mise en place d'un emprunt bancaire de 80 000 K€ le 18 juillet 2016 auprès d'un syndicat bancaire afin de financer les futures acquisitions et développements de la Société.

Cet emprunt bancaire implique de respecter les covenants bancaires LTV < 55 %, ICR égal ou supérieur à 2 fois et valeur du patrimoine supérieure à 80 000 K€.

Au 31 décembre 2016 ces critères ont été respectés étant donné que le ratio LTV défini par la convention de crédit est de 8,7%, le ratio ICR de 83 et le patrimoine est de 129 450 K€.

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Dettes financières nettes	9 135	
IP	105 123	
Ratio LTV	8,7%	
EBITDA	4 116	
Frais financiers nets	(50)	
Ratio ICR	83	

2.15 Fournisseurs et autres créiteurs

En k€	31-déc.-16	31-déc.-15
Dépôts et cautionnements reçus	1 052	457
Passif non courant hors impôts différés	1 052	457
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 483	670
Dettes sur immobilisations	4 159	1 840
Dettes fiscales et sociales	1 623	3 053
Autres dettes et passifs d'impôt exigible	2 201	1 830
Passif courant	9 466	7 393
Total	10 518	7 849

La progression des dettes fournisseurs d'immobilisations est principalement liée aux projets de développements de la Société.

2.16 Engagements et éventualités.

Les engagements donnés et reçus par la société Cardety et non comptabilisés au bilan correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice considéré. Ces engagements sont principalement liés aux contrats de location.

Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur (Engagements reçus)

- Les contrats de location prévoient principalement des durées de location de 3/6/9/10 ans pour les galeries commerciales.
- Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées. L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti par l'application d'un indice (en général l'indice ILC est utilisé).
- Dans certains cas (galeries commerciales), le contrat de location prévoit un loyer variable en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires. Le loyer variable correspond alors à la différence entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti.
- Les paiements futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont repris dans le tableau des engagements hors bilan reçus liés aux contrats de location.

2.17 Périmètre de consolidation et informations relatives aux parties liées

2.17.1 Périmètre de consolidation :

Les états financiers IFRS comprennent les seuls états financiers de Cardety.

2.17.2 Transactions avec les parties liées:

Les parties liées identifiées sont la société Carrefour SA ainsi que ses filiales consolidées.

Les transactions avec les parties liées au 31 décembre 2016 sont des coûts de :

- 146 K€ avec Carrefour Property Gestion au titre de la gestion locative
- 255 K€ avec CPF Asset Management pour les missions d'asset management et de la (Maîtrise d'ouvrage déléguée)
- 61 K€ avec CPF Asset Management au titre des loyers et charges locatives des locaux de Cardety

- 60 K€ avec Carrefour Administratif France pour des prestations de services administratifs
- 40 K€ avec Carrefour SA pour des prestations juridiques et communication financière
- Un terrain pour le développement de Rambouillet (78) a été acheté le 18 octobre 2016 pour un prix de 960 K€ hors frais auprès d'Immobilière Carrefour.

2.17.3 Transactions avec les autres parties liées:

Les mandataires sociaux de la Société Cardety ne sont pas rémunérés pour leur mandat.

2.18 Objectifs et politiques de gestion des risques financiers

2.18.1 Risque de taux d'intérêt

Cardety a souscrit un emprunt bancaire le 18 juillet 2016 d'un montant maximum de 80 000 K€ à un taux d'intérêt variable Euribor 3 mois + 1,60% de marge et une commission de non utilisation de 40% de 1,60% du montant non débloqué.

En k€	Sensibilité	Charges financières
Euribor 3 mois 31 décembre 2016	-0,32%	
Euribor 3 mois + 100 points de base	0,68%	20
Euribor 3 mois - 100 points de base	-1,32%	-

L'augmentation du taux d'intérêt de 100 points au 31 décembre 2016 aurait comme conséquence une progression des charges financières de 20 K€.

2.18.2 Risque de crédit

Les principaux locataires de Cardety sont des entreprises de premier rang dans lesquelles Cardety n'identifie pas de risque de solvabilité. Par ailleurs les locataires promettent à Cardety des garanties financières principalement sous forme de

dépôts de garantie.

2.18.3 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée par l'emprunt bancaire mis en place.

2.18.4 Instruments financiers

La Société Cardety n'a pas recours aux instruments de couverture.

2.18.5 Passifs éventuels

La Société Cardety n'a pas identifié de passifs éventuels

2.19 Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun évènement postérieur à la date de clôture n'est à signaler.

2.20 Engagements hors bilan

2.20.1 Engagements reçus

En k€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Location	6 284	18 331	9 495

2.20.2 Engagements donnés

- La Société Cardety a la faculté de contracter une dette financière de 67 900 K€ au maximum correspondant à la partie non débloquée de l'emprunt bancaire de 80 000 K€ mis en place le 18 juillet 2016.

- La Société Cardety, dans le cadre de cet emprunt, a consenti une hypothèque sur les immeubles de placement exploités et les immeubles de placement en développement dont elle est propriétaire.

2.21 Honoraires des commissaires aux comptes

	DELOITTE & ASSOCIES				KPMG			
	%		Montant		%		Montant	
	2016	& 2015	2016	& 2015	2016	& 2015	2016	& 2015
Audit								
Commissariat aux comptes, certification et examen des comptes sociaux et IFRS	100%	100%	53.000€	40.000 €	86%	91%	53.000 €	40.000 €
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Services autres que la certification des comptes (SAAC)					14%	9%	7.200 €	4.000 €
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Sous total	100%	100%	53.000€	40.000 €	100%	100%	60.200 €	44.000 €
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous total								
Total	100%	100%	53.000 €	40.000 €	100%	100%	60.200 €	44.000 €