



COMPTES PRO FORMA

AU

31 DECEMBRE 2016

1. Comptes pro forma au 31 décembre 2016

Compte de résultat pro forma

En k€	Notes	31-déc.-2016 Publié	Ajustements Pro Forma	31-déc.-2016 Pro forma
Revenus locatifs bruts	2.2	5 893	671	6 564
Charges sur immeubles nettes des refacturations	2.3	(481)	(56)	(537)
Loyers et charges sur foncier		-	-	-
Loyers nets		5 412	616	6 027
Autres revenus		-	-	-
Marge immobilière		-	-	-
Charges opérationnelles	2.4	(1 296)	(37)	(1 333)
Amortissements et dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles et provisions	2.5	-	-	-
Résultat d'exploitation		4 116	579	4 695
Résultat net des cessions d'actifs		(27)		(27)
Solde net des variations de juste valeur des Immeubles de placement		25 643		25 643
Produits et charges non récurrents		-		-
Résultat opérationnel		29 732	579	30 311
Résultat financier	2.6	(395)		(395)
Résultat avant impôts		29 337	579	29 916
Impôts sur le résultat	2.7	(149)		(149)
Impôts différés		-		-
Résultat net de la période		29 188	579	29 767
Dont résultat net – part du Groupe		29 188	579	29 767
Dont résultat net – part des intérêts non contrôlés		-	-	-
Résultat, part du Groupe, par action (en euros)		6,76		6,90

2 Notes annexes aux comptes pro forma

2.1. Contexte et méthodes des comptes pro forma

2.1.1 Contexte du pro forma

- L'information pro forma est à fournir en cas d'acquisition significative qui représente plus de 25% d'un ou plusieurs indicateurs financiers (recommandation AMF n°2013-08 et Règlement Européen 809/2004).

- Les actifs acquis auprès de la foncière Masséna représentant 28% du total des actifs de Cardety et la Société établissant un Document de Référence, il convient de présenter une information pro forma afin d'être en conformité avec l'annexe II du Règlement Prospectus.

2.1.2 Méthodes du pro forma

Les comptes 2016 Pro forma de la Société Cardety ont été élaborés selon l'hypothèse que l'acquisition du portefeuille de six actifs à la foncière Masséna a eu lieu le 1^{er} janvier 2016 au lieu du 28 avril 2016.

Le portefeuille Masséna se compose des actifs de Barentin, St Lô, Flers, Dinan, Rethel et Pré St Gervais.

Ces acquisitions correspondant à des actifs isolés, les informations déterminées pour la période du 1^{er} janvier au 27 avril 2016 ne sont pas extraites de comptes audités ou d'un examen limité.

Les colonnes « 31-déc.-2016 publié » sont issus des comptes IFRS de Cardety S.A. au 31 décembre 2016 ayant fait l'objet d'un audit.

Les colonnes « Ajustements Pro Forma » ont été déterminées sur la base du référentiel de Cardety S.A. de la façon suivante :

- * détermination des loyers du 1^{er} janvier 2016 au 27 avril 2016 sur la base des contrats de location connus au 28 avril 2016
- * détermination des charges nettes de refacturation sur la base du solde

constaté au 31 décembre 2016 dans les comptes publiés et des honoraires de sécurité sur le portefeuille Masséna du 1^{er} au 27 avril 2016 (voir détail en paragraphe 2.3).

* détermination des charges opérationnelles sur la base des charges récurrentes liées au portefeuille Masséna à savoir les honoraires de gestion locative (pourcentage des revenus locatifs bruts) et d'asset management (forfait par immeuble) du 1^{er} au 27 avril 2016 (voir détail en paragraphe 2.4).

2.2. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts pro forma incluent la quote-part de loyer du portefeuille Masséna du 1^{er} janvier au 27 avril 2016.

En k€	31-déc.-2016 Publié	Ajustements Pro Forma	31-déc.-2016 Pro forma
Barentin	774	314	1 088
St Lô	69	30	99
Flers	51	25	76
Dinan	217	103	320
Rethel	116	55	171
Pré St Gervais	298	144	442
Autres actifs	4 369		4 369
Total	5 893	671	6 564

2.3. Charges sur immeubles nettes des refacturations

Les charges sur immeubles nettes des refacturations prennent en compte la vacance sur les sites. Au 31 décembre 2016, 130 K€ sont comptabilisés pour le portefeuille Masséna pour la période du 28 avril au 31 décembre 2016, soit un impact proratisé de 44 K€ pour la période du 1^{er} janvier au 27 avril 2016.

Les honoraires de sécurité pour la période du 28 avril au 31 décembre 2016 s'élèvent à 25 K€. Pour la période du 1^{er} janvier au 27 avril 2016, l'impact proratisé dans les comptes pro forma est de 12 K€.

2.4. Charges opérationnelles

La variation des honoraires est liée à la prise en compte des honoraires de gestion

locative et d'asset management sur une année complète :

- Les charges de gestion locative représentent 2,5% des loyers bruts du portefeuille Masséna du 1^{er} janvier au 27 avril 2016 (cf. paragraphe 2.2) soit une charge supplémentaire de 17 K€.
- Les charges d'asset management sont de 10 K€ par site en base annuelle soit un prorata de 20 K€ pour 6 sites gérés pour la période du 1^{er} janvier au 27 avril 2016.

En k€	31-déc.-2016 Publié	Ajustements Pro Forma	31-déc.-2016 Pro forma
Frais de personnel	(264)		(264)
Locations immobilières	(30)		(30)
Honoraires	(870)	(37)	(907)
Taxes	(32)		(32)
Autres charges opérationnelles	(100)		(100)
Total	(1 296)	(37)	(1 333)

2.5. Amortissements et dépréciation des immobilisations incorporelles et provisions

La Société applique la norme IFRS IAS 40 et présente ses immeubles de placement à la juste valeur. Il n'y a donc pas d'impact sur les amortissements.

2.6. Résultat financier

Le financement de l'acquisition du portefeuille d'actifs à la foncière Masséna a été réalisé par augmentation de capital. Le résultat financier ne présente donc aucune modification des comptes 2016 publiés.

2.7. Impôts sur le résultat

Cardéty applique le régime SIIC. Les impôts sur le résultat demeurent inchangés par rapport aux comptes 2016 publiés.