

KPMG S.A.
Tour Echo - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

CARDETY

Société Anonyme au capital de 25.900.068 euros

58, Avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

KPMG S.A.

DELOITTE & ASSOCIES

Tour Egho - 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
France

185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
France

CARDETY

Société Anonyme au capital de 25.900.068 euros

58, Avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CARDETY S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Comme indiqué dans les notes 2.1.1 et 2.2.1 de l'annexe, les immobilisations corporelles dont les perspectives de rentabilité future ne permettent plus de recouvrer leur valeur nette comptable, font l'objet d'une dépréciation. Celle-ci est déterminée par comparaison de la valeur nette comptable avec la juste valeur déterminée par des experts immobiliers indépendants.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

KPMG S.A.

DELOITTE & ASSOCIES

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 2 mars 2017

KPMG S.A.



Caroline Bruno-Diaz

Associée

Deloitte & Associés



Stéphane Rimbeuf

Associé



Comptes annuels
au
31 décembre 2016

1. Comptes annuels au 31 décembre 2016

Bilan

En k€	Notes	31-déc.-16	31-déc.-15
ACTIFS			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	2.2.1	95 503	61 402
Immobilisations financières	2.2.2	437	435
Total actif immobilisé		95 940	61 837
Stocks et en-cours		0	0
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	2.2.3	3 566	2 346
Autres créances	2.2.3	2 204	611
VMP et disponibilités	2.2.4	2 379	
Charges constatées d'avances			
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2.2.5	608	
Total actif circulant		8 758	2 958
TOTAL ACTIFS		104 698	64 794
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capital émis		25 900	15 939
Primes d'émission		37 526	11 997
Réserves		10 746	10 607
Report à nouveau		7 161	11 052
Résultat de l'exercice		648	2 794
Provisions réglementées		0	0
Total capitaux propres	2.2.6	81 982	52 389
Provisions pour risques et charges	2.2.7	66	190
Emprunts et autres dettes financières	2.2.8	13 174	4 975
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.2.9	5 626	2 497
Dettes diverses	2.2.9	1 648	3 150
Produits constatés d'avance	2.2.10	2 202	1 593
Total des dettes		22 650	12 215
TOTAL PASSIFS & CAPITAUX PROPRES		104 698	64 794

Compte de résultat

En k€	Notes	31-déc.-16	31-déc.-15
Montant net du chiffres d'affaires	2.3.1	5 964	4 305
Productions stockée/immobilisée			2 260
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2.3.2	912	
Autres produits	2.3.3	2 190	1 144
Total des produits d'exploitation		9 067	7 709
Autres achats et charges externes	2.3.4	-4 425	-2 033
Impôts, taxes et versements assimilés	2.3.5	-571	-258
Dotations aux amortissements et provisions	2.3.6	-3 175	-2 519
Reprises sur amortissements et provisions	2.3.6		
Autres charges	2.3.7	-22	
Total des charges d'exploitation		-8 192	-4 810
Résultat d'exploitation		875	2 899
Produits financiers		0	2
Charges financières		-51	-5
Résultat financier	2.3.8	-51	-3
Résultat courant avant impôts		824	2 896
Produits exceptionnels		268	2 227
Charges exceptionnelles		-295	-1 524
Résultat exceptionnel	2.3.9	-27	703
Impôts sur le résultat	2.3.10	-149	-804
Résultat net de la période		648	2 794
Résultat net de la période, par action (en euros)		0,15	1,05

2 Notes annexes aux comptes annuels

Cardety est une société de droit privée constituée en mars 1991. L'objet social de la société est l'acquisition et la gestion de biens immobiliers et de valeurs mobilières.

Le siège social est situé au 58 avenue Emile Zola à Boulogne Billancourt (92100).

Les états financiers seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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.

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.

2.1 Méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice sont établis en conformité avec les règles comptables définies dans le règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016.

Les principes comptables suivants ont été respectés à savoir : la continuité d'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, l'indépendance des exercices ainsi que la prudence.

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

Les états financiers sont préparés sur la base du coût historique.

L'établissement des états financiers préparés conformément au référentiel français implique que la Société procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs, les notes sur les actifs et passifs potentiels à la date d'arrêté, ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période. Des changements de faits et de circonstances peuvent amener la Société à revoir ces estimations.

2. 1.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition, c'est-à-dire au prix d'achat augmenté des frais accessoires et des frais d'acquisition en particulier les droits de mutation.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composantes significatives ayant des durées d'utilité différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément.

Les dépenses relatives au remplacement ou renouvellement d'une composante d'immobilisation corporelle sont comptabilisées comme un actif distinct, et l'actif remplacé est éliminé. Les autres dépenses ultérieures relatives à une immobilisation corporelle ne sont comptabilisées à l'actif que lorsqu'elles améliorent l'état de l'actif au-dessus de son niveau de performance défini à l'origine.

Les actifs corporels dont les perspectives de rentabilité future ne permettent plus de recouvrer leur valeur nette comptable font l'objet d'une dépréciation. Celle-ci est déterminée par comparaison de la valeur nette comptable de l'actif avec le montant le plus élevé entre la valeur d'utilité et la valeur de marché.

Les immobilisations corporelles sont amorties linéairement en fonction des durées d'utilité estimées suivantes:

- Constructions :
 - Bâtiments : 40 ans
 - Sols : 10 ans
 - Parkings : 6 ans 2/3
- Agencements : 16 ans
- Autres immobilisations : 4 ans à 10 ans

2.1.2 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont composés de titres de participation figurant au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'usage si celle-ci est inférieure, des actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

La société Cardety n'utilise pas d'instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de change et de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement.

La valeur d'usage des titres de participation pour lesquels il n'existe pas de valeur de référence récente s'apprécie principalement sur la base des perspectives de rentabilité future reposant sur les prévisions de flux nets de trésorerie actualisés. Une provision pour dépréciation des titres de participation est constatée si la valeur d'usage devient inférieure au coût d'enregistrement des titres. Les titres de participation sont comptabilisés hors droits.

Les actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité font l'objet d'une dépréciation si leur valeur comptable est supérieure au cours de bourse du mois de décembre.

Le détail au 31 décembre est présenté en Note 2.2.2.

2.1.3 Clients et autres débiteurs

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

2.1.4 Provisions et passifs éventuels

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet, dont il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au bénéfice d'un tiers par obligation juridique ou implicite, sans contrepartie au moins équivalente de la part de celui-ci et dont le montant peut être évalué avec une fiabilité suffisante, mais dont la réalisation et l'échéance sont incertaines.

2.1.5 Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes commerciales et les autres dettes sont enregistrées à leur coût.

2.1.6 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel comprend notamment :

- les plus ou moins values sur cessions d'immobilisations
- les produits ou les charges résultant d'événements ou de transactions clairement distincts des activités ordinaires de l'entreprise et dont on ne s'attend pas à ce qu'elles se reproduisent de manière fréquente ou régulière.
- Les charges de restructuration et d'intégration supportées par la Société dans le cadre des opérations de croissance externe.

2.2 Notes relatives au bilan

2.2.1 Immobilisations corporelles

Au cours de l'exercice 2016, la Société a poursuivi le développement de plusieurs projets et présente un solde en immobilisations corporelles en cours d'un montant de 3 870 K€.

Elle a procédé aux 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
- de trois lots de la galerie de Barentin (76) pour un montant droits inclus de 3 830 K€ le 19 juillet 2016
- d'un terrain à Rambouillet (78) pour un montant de 960 K€ hors droits
- d'un terrain à St Egrève (38) pour un montant de 2 500 K€ hors droits.

En k€	2016			2015		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Terrain	58 308		58 308	31 930		31 930
Constructions	26 964	2 258	24 706	18 849	915	17 935
Frais acquisitions			0	0		0
Agencements	11 342	3 129	8 213	11 585	1 601	9 984
Matériel de bureau et informatique			0	0		0
Mobilier			0	0		0
Avances & acomptes	405		405	494		494
Immobilisations corporelles en cours	3 870		3 870	1 059		1 059
Total	100 890	5 387	95 503	63 918	2 516	61 402

En k€	Terrain	Constructions	Frais d'acquisitions	Agencements	Avances & acomptes	Immobilisations corporelles en cours	Total
Valeur nette au 1er janvier	31 930	17 935	0	9 984	494	1 059	61 402
Apports TUP	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	26 377	3 534	0	194	405	6 755	37 265
Cessions	0	-172	0	-120	0		-292
Transfert	0	4 753	0	-316	-494	-3 943	0
Pertes de valeurs	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	1 343	0	1 528	0	0	2 871
Valeur nette au 31 décembre	58 308	24 706	0	8 213	405	3 871	95 503

2.2.2 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont des actions rachetées dans le cadre d'un contrat de liquidité

- Les actions propres détenues par la Société se montent à 206 K€.
- Les espèces enregistrées en immobilisations financières sont affectées au contrat de liquidité de Cardety et s'élèvent à 230 K€.

Sur l'exercice 2016, les opérations sur le capital sont :

- 3 456 actions ont été achetées pour un prix moyen de 23,95 € par action.
- 2 281 actions ont été vendues pour un prix moyen de 25,16 € par action.

10 874 actions sont auto-détenues au 31 décembre 2016 pour une valeur de 206 K€.

En k€	2016			2015		
	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette	Valeur brute	Amort prov	Valeur nette
Titres de participation	0	0	0	0	0	0
Prêts effort construction	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	2	0	2	0	0	0
Autres	435	0	435	435	0	435
Total	437	0	437	435	0	435

En k€	Titres de participations	Prêts efforts constructions	Dépôts et cautionnements	Autres	Total
Valeur nette au 1^{er} janvier	0	0	0	435	435
Apports TUP	0	0	0	0	0
Acquisitions	0	0	2	0	2
Cessions	0	0	0	0	0
Dépréciations / Provisions	0	0	0	0	0
Reprises de provisions	0	0	0	0	0
Valeur nette au 31 décembre	0	0	2	435	437

2.2.3 Créances clients et comptes rattachés

En k€	2016	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an	2015	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an
Clients	3 738	3 663	75	2 389	2 389	
Dépréciations /pertes de valeur	-172	-97	-75	-43	-43	
Total	3 566	3 566	0	2 346	2 346	0

La progression des créances est liée aux acquisitions des 6 actifs achetés à la foncière Massena le 28 avril 2016.

En k€	2016	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an	2015	dont moins d' 1 an	dont plus d' 1 an
Créances fiscales et sociales	1 370	1 370		535	535	
Comptes courants						
Autres créances	834	834		76	76	
Provision pour dépréciation						
Total	2 204	2 204	0	611	611	0

Les créances fiscales et sociales sont principalement issues des coûts liés aux projets de développement de la Société.

Les autres créances incluent les appels de fonds réalisés pour les projets de rénovation.

2.2.4 VMP et disponibilités

Elles correspondent au solde des comptes bancaires de Cardety.

2.2.5 Frais d'émission d'emprunt à étaler

Ils correspondent aux frais d'émission de l'emprunt bancaire contracté le 18 juillet 2016. Ceux-ci sont de 730 K€ et sont étalés sur 3 ans jusqu'au 18 juillet 2019.

2.2.6 Capitaux propres

En k€	01/01/2016	Augmentati on de capital	Autres	Dividende	Résultat net 2016	Résultat Affectation N-1	31/12/2016
Capital	15 939	9 962					25 900
Primes d'émission	11 997	25 529					37 526
Réserves	10 607					140	10 746
Report à nouveau	11 052		0	-6 546		2 655	7 161
Résultat	2 794				648	-2 794	648
Provisions réglementées	0		0				0
Total	52 389	35 491	0	-6 546	648	0	81 982

L'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 26 mai 2016 a acté :

- l'augmentation du capital et de la prime d'émission respectivement de 9 961 560 € et de 26 049 479 €. Suite à cette opération le capital social est divisé en 4 316 678 actions d'une valeur nominale de 6 euros ;
- l'affectation du bénéfice distribuable 2016 de 2 794 241 € en réserve légale pour 139 712 € et en report à nouveau pour 2 654 529 € ;
- la distribution d'un dividende de 6 545 797 €.

L'augmentation de la prime d'émission de 26 049 479 € est diminuée des frais d'augmentation de capital pour 520 464 €.

2.2.7 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont liés à la non réception de la taxe foncière d'un actif de la Société.

Les provisions pour charges correspondent à la comptabilisation des indemnités de départ en retraite des salariés de la Société Cardety.

En k€	31/12/2015	Apports TUP	Dotation	Reprise	31/12/2016
Provisions pour risques	190			-156	34
Provisions pour charges	0		32		32
Total	190	0	32	-156	66

2.2.8 Emprunts et autres dettes financières

En k€	2016	2015
Dettes financières à long terme	12 100	
Dettes financières à long terme - part à moins d'un an	22	
Crédits à court terme et découvert		4 518
Dépôts et cautionnements reçus	1 052	457
Dettes envers les associés		
Total	13 174	4 975

Les dettes financières à long terme sont liées aux tirages effectués (12 100 K€) de la ligne de crédit bancaire de 80 000 K€ mise en place 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 la 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 la valeur du patrimoine de 129 450 K€.

En k€	2016	2015
Dettes financières nettes	9 135	
IP	105 123	
Ratio LTV	8,7%	
EBITDA	4 116	
Frais financiers nets	(50)	
Ratio ICR	83	

Les dépôts et cautionnements reçus correspondent aux dépôts de garantie des locataires de Cardety.

2.2.9 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

En k€	2016	dont moins d'1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans	2015	dont moins d'1 an	dont plus d'1 an et moins de 5 ans	dont plus de 5 ans
Dettes fournisseurs	5 626	5 626			2 497	2 497		
Dettes fiscales et sociales	1 632	1 632			2 452	2 452		
Autres dettes	16	16			698	698		
Total	7 274	7 274	0	0	5 647	5 647	0	0

Les dettes fournisseurs sont principalement composées de fournisseurs d'immobilisations liés aux projets.

2.2.10 Produits constatés d'avance

Ils correspondent principalement aux droits d'entrées (étalés sur la durée ferme du bail) et aux loyers facturés d'avance des locataires de Cardety.

2.3 Notes relatives au compte de résultat

2.3.1 Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond principalement aux loyers perçus des locataires de Cardety.

2.3.2 Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges

Elles sont composées de reprises de provisions sur créances et taxes foncières (183 K€), de transferts de charges correspondant aux frais d'émission d'emprunt à étaler (730 K€).

2.3.3 Autres produits

Les autres produits représentent le produit de la refacturation des impôts et taxes et des charges locatives.

2.3.4 Autres achats et charges externes

En k€	2016	2015
Achats et sous-traitance	-89	-458
Salaires	-179	
Charges sociales	-85	
Honoraires	-1 103	-706
Assurances	-43	102
Services bancaires	-573	-15
Autres	-2 354	-954
Total	-4 425	-2 033

Les autres achats et sous-traitance sont composés des éléments suivants :

- Les salaires et charges sociales (264 K€) correspondant à la rémunération perçue des salariés entrés dans la Société le 1^{er} juillet 2016.
- Les honoraires (1 103 K€) principalement composés :
 - de prestations avocats/juridiques notamment pour la mise en place de l'emprunt bancaire (403 K€)
 - de prestations de service auprès du groupe Carrefour (294 K€)
- Les services bancaires (573 K€) constitués :
 - de la commission de non utilisation de l'emprunt bancaire (221 K€)
 - de la commission de frais d'émission de l'emprunt bancaire (351 K€)
- Les autres achats et charges externes (2 354 K€) composés de :
 - charges de copropriétés liées au marketing des sites (257 K€)
 - charges de copropriétés générales (1 687 K€)
 - la taxe foncière due au bailleur (235 K€)

2.3.5 Impôts taxes et versements assimilés

En k€	2016	2015
Taxe professionnelle		
Taxes des ordures ménagères	-153	-41
Organic	0	0
Taxes foncières	-370	-189
CVAE	-26	-14
Droits d'enregistrements	0	0
Taxes diverses	-22	-15
Total	-571	-258

2.3.6 Dotations aux amortissements et provisions

En k€	2016	2015
Dotations aux amortissements	-2 675	-2 286
Dotations aux provisions	-499	-233
Total	-3 175	-2 519

Les dotations aux provisions sont liées à :

- la comptabilisation d'une provision pour dépréciation pour l'actif de Besançon pour 344 K€. Cette dépréciation correspond à l'écart de valeur entre la valeur nette comptable du site de 1 354 K€ et la valeur constatée par un expert indépendant de 1 010 K€ ;
- d'une provision pour dépréciation de créances clients pour 155 K€.

2.3.7 Autres charges

Elles correspondent principalement aux charges diverses de gestion courante.

2.3.8 Résultat financier

En k€	2016	2015
Charges d'intérêts comptes courants		-5
Intérêts et charges assimilées	-51	
Autres charges financières	0	
Produits d'intérêts comptes courants		2
Revenus des VMP		0
Autres produits financiers	0	0
Résultats positifs SNC-SCI		
Dotation aux provisions sur titres		
Reprise de provisions sur titres		
Total	-51	-3

Les intérêts et charges assimilées sont principalement des intérêts d'emprunt de la ligne de crédit bancaire.

2.3.9 Résultat exceptionnel

En k€	2016	2015
Dotation aux amortissements dérogatoires		
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-3	
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-292	-1 524
Dotations aux provisions exceptionnelles		
Reprises d'amortissements dérogatoires		
Produits exceptionnels sur opération en capital	3	7
Produits exceptionnels sur opération de gestion	265	2 220
Reprises de provisions exceptionnelles		
Total	-27	703

Les produits et charges exceptionnels sur opération de gestion sont liés à la cession d'une cellule du site de Mondevillage en 2015.

2.3.10 Impôts sur le résultat

Cardety a constaté une charge d'impôt de 149 K€ sur l'exercice 2016 correspondant à la taxe de 3% sur les dividendes versées.

2.4 Evènements marquants

L'année 2016 a été marquée par :

- les acquisitions :
 - du portefeuille de 6 actifs cédés par la foncière Massena
 - de 3 lots Barentin de la galerie marchande de Barentin
 - de 2 terrains à Rambouillet (78) et St Egrève (38)
- l'augmentation du capital social et de la prime d'émission respectivement de 9 961 560 € et 26 049 479 €, la prime d'émission étant diminuée de 520 463 € de frais d'augmentation de capital.
- la mise en place d'un emprunt bancaire de 80 000 K€ afin de financer les futures acquisitions et développements de la Société.
- l'intégration de salariés dans la structure Cardety.

2.5 Evenements postérieurs

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

2.6 Engagements hors bilan

2.6.1 Engagements reçus

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

2.6.2 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 actifs exploités et les actifs en développement dont elle est propriétaire.

2.7 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 €