



RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES
COMPTES CONSOLIDES

30 JUIN 2010

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2010	3
I.I. ARBITRAGE DU PATRIMOINE D'HABITATIONS	3
I.II. ASSET MANAGEMENT ET COMMERCIALISATION	3
II. PATRIMOINE IMMOBILIER	3
III. ACTIF NET REEVALUE (ANR).....	4
IV. ENDETTEMENT.....	5
V. PERSPECTIVES.....	5
VI. COMPTES CONSOLIDES INTERMEDIAIRES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2010	6
VI.I. ANALYSE ET COMMENTAIRES	6
VI.II. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2010	9
VI.III. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2010	11
1. Etat de la situation financière	12
2. Etat de résultat global	13
3. Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	14
4. Tableau des variations de capitaux propres consolidés	15
5. Notes annexes	16
5.1 Entité présentant les états financiers	16
5.2 Déclaration de conformité.....	16
5.3 Principales méthodes comptables	16
5.4 Principales estimations.....	17
5.5 Faits marquants	22
5.6 Périmètre	22
5.7 Information sectorielle	23
6. Notes sur le bilan	24
6.1 Immobilisations incorporelles.....	24
6.2 Immeubles de placement.....	24
6.3 Participations dans les entreprises associées.....	25
6.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
6.5 Capitaux émis et réserves.....	26
6.6 Dettes financières.....	26
6.7 Impôts différés	27
6.8 Instruments financiers dérivés	28
7. Notes sur le compte de résultat.....	29
7.1 Revenu locatif Net	29
7.2 Coût de l'endettement brut.....	29
7.3 Résultat par action.....	29
8. Transactions avec les parties liées	30
9. Rémunération du personnel dirigeant du groupe.....	30
10. Gestion des risques financiers	30
11. Engagements donnés ou reçus	32
11.1 Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur	32
11.2 Autres engagements hors bilan	32
VII. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	33

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE 2010

I.I. ARBITRAGE DU PATRIMOINE D'HABITATIONS

Au cours du premier semestre le Groupe a finalisé la cession des appartements de l'immeuble du 87 rue de Gaulle à Villiers sur Marne et a cédé en bloc l'immeuble situé 107 rue Paul Vaillant Couturier à Ivry sur Seine. En date du 2 août le Groupe a par ailleurs annoncé avoir parachevé la cession de l'intégralité de son patrimoine de logement pour un cumul depuis décembre 2009 (inclus) égal à 2.7M€ ayant intégralement été affecté au désendettement du Groupe

I.II. ASSET MANAGEMENT ET COMMERCIALISATION

L'asset management et les efforts de commercialisation menés sur le semestre ont permis au Groupe d'accroître ses revenus locatifs de 4,28% par rapport au premier semestre 2009 et ce en l'absence de toute acquisition et malgré des cessions d'actifs.

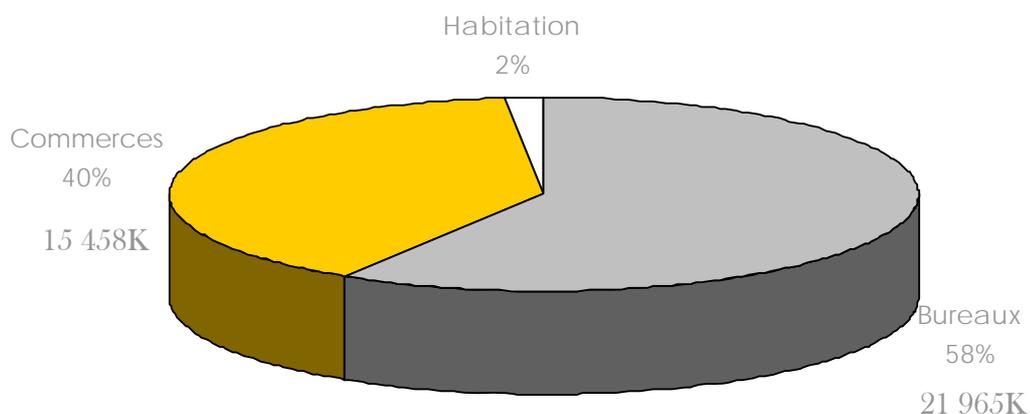
II. PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 30 juin 2010, le patrimoine du Groupe est évalué par des experts indépendants (DTZ et Jones Lang Lasalle) à 37 423 K€ au titre des immeubles de placement et 621 K€ classifiés en « actifs destinés à la vente » pour des états locatifs faisant ressortir des loyers de 2 770 K€ qui compte tenu de la vacance sur certains actifs pourraient être portés à 3 046 K€ (8,00% de rendement).

Ce patrimoine se compose d'actifs de bureaux, commerces et un immeuble d'habitations (actif destiné à la vente) selon la répartition suivante :

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2010 (K€)

Source : CROSSWOOD



En comparaison avec le 31 décembre 2009, et hors arbitrages évoqués ci-avant, le portefeuille du Groupe a donc subi une hausse globale de l'ordre de 3,11% uniquement due à l'accroissement de valeur des immeubles résultant d'une amélioration des taux de capitalisation particulièrement pour les commerces:



Source : CROSSWOOD

Le taux moyen de capitalisation sur le portefeuille du Groupe (Valeur Locative de Marché/ Valorisation Immeubles) est ainsi passé de 8,34% à 8,14% soit une baisse de 20 points de base.

Par ailleurs, le Groupe détient au 30 juin 2010 30,86% du capital et des droits de vote de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), société d'investissement immobilier cotée sur NYSE d'Euronext. Cette participation est valorisée dans les comptes semestriels à 23 345K€.

III. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

La situation nette consolidée au 30 juin intègre la mise à la juste valeur des immeubles de placement selon les expertises réalisées par DTZ et Jones Lang Lasalle. Les méthodes d'évaluation retenues par les experts consistent en :

- la méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents ; cette méthode est essentiellement utilisée pour les immeubles à usage d'habitation,
- la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers,
- et la méthode des « discounted cash flows » : La valeur des immeubles est estimée par actualisation des flux prévisionnels sur un horizon donné, dans le cas présent 10 ans. Les flux prévisionnels incluent la valeur de revente potentielle à l'issue de l'horizon d'analyse. Le taux d'actualisation des flux est apprécié sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque attribuable à l'immeuble.

L'ANR de reconstitution du Groupe Crosswood au 30 juin 2010 a été calculé en considérant le montant des droits et frais d'acquisition à la situation nette présentée dans les comptes consolidés estimés forfaitairement à 6.20% du montant de l'actif.

En application des recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) visant à la comparabilité des informations financières diffusées par les foncières, la fiscalité latente incluse dans les capitaux propres au 30 juin a été retraitée de même que les passifs liés aux instruments financiers dérivés.

Le nombre d'actions retenu au dénominateur est le nombre d'actions en circulation à la clôture de l'exercice. Il n'a été émis aucun instrument dilutif de capitaux propres à cette date.

En milliers d'€	30 juin 2010	31 dec 2009
Capitaux propres consolidés	19 993	18 184
Impôts différés	1 531	1 228
Instruments financiers dérivés	912	633
Complément de valeur Vente en lots des habitations		62
Droits sur Immeubles de placement (6,20 %)	2 354	2291
ANR de reconstitution	24 790	22 398
Nombre d'actions	10 632 960	10 632 960
ANR de reconstitution / action en €	2,33	2,10

L'ANR par action enregistre ainsi une progression de 10,95% essentiellement imputable à la baisse des taux de capitalisation enregistrée sur le portefeuille propre et à l'effet du résultat de la période

IV. ENDETTEMENT

Au 30 juin 2010, le solde des emprunts bancaires, obligataires et contrats de location financement s'établit à 37 390 K€ contre 39 360K€ à fin décembre 2009, soit une baisse de 5%.

En considérant la trésorerie disponible et les VMP comptabilisées en Autres actifs financiers au 30 juin ainsi que le solde des concours bancaires, l'endettement net au 30 juin 2010 s'établit à 36 871 K€ (hors comptes courants d'actionnaires) soit 60% de la valeur des Immeubles de placement et Titres mis en équivalence contre 63,25% à fin décembre 2009.

Pour sa dette à maturité courte (emprunts corporate, environ 27% de la dette totale) le Groupe a choisi de profiter à plein de la baisse des taux et de ne pas contracter de couverture de taux. Pour la dette à maturité longue (emprunts hypothécaires ou crédit-baux) Crosswood a sécurisé 67% de ses encours.

V. PERSPECTIVES

Le patrimoine de Crosswood se répartit entre activité immobilière propre et participation au sein de SCBSM, foncière cotée sur Euronext.

L'objectif du Groupe Crosswood est ainsi double :

- d'une part de poursuivre le développement de son activité immobilière propre en continuant d'accroître la valeur du patrimoine existant via un travail rigoureux d'asset management. La commercialisation des surfaces vacantes permettrait au Groupe d'accroître ses revenus locatifs de

275K€ environ. Par ailleurs, s'agissant des habitations (classifiés en « actifs destinés à la vente » au 30/6/2010), l'ensemble des actifs est à ce jour cédé.

- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM.

VI. COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2010

V.I. ANALYSE ET COMMENTAIRES

En milliers d'euros	30/06/2010	30/06/2009	Variation	
	6 mois	6 mois		
Loyers	1 359	1 358	1	0%
Charges locatives nettes	-135	-145	10	-7%
Loyers nets	1 224	1 213	11	1%
Autres produits	4	3	1	33%
Autres charges	-372	-380	8	-2%
Résultat opérationnel avant variation de valeur des im	856	836	20	2%
Variation de valeur des immeubles	1 088	-1 686	2 774	-165%
Variation de valeur des options d'achat sur immeuble de p	0	-516	516	
Résultat opérationnel	1 944	-1 366	3 310	-242%
Coût de l'endettement financier net	-666	-825	159	-19%
Autres produits et charges financiers	-253	-395	142	N/A
Résultat avant impôts	1 025	-2 586	3 611	-140%
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 785	124		
Impôts différés	-342	852	-1 194	-140%
Résultat net	2 468	-1 610	4 078	-253%

En comparaison avec le 30 juin 2009, les revenus locatifs nets du groupe Crosswood sont stables ce nonobstant les cessions réalisées et en l'absence d'acquisitions.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 856 K€, en ligne par rapport au 30 juin 2009.

Suite à la baisse des taux de capitalisation, le patrimoine du Groupe enregistre au 30 juin 2010 un accroissement de valeur de 1 088 K€ par rapport au 31 décembre 2009. La valeur de l'option d'achat sur immeuble de placement valorisée dans le cadre des apports en 2008 a été maintenue à sa valeur du 31.12.09.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à +1 944 K€.

L'Euribor 3 mois, indice de référence de la quasi-totalité de la dette du Groupe, est passé de 1,66 à 0,67% en moyenne sur les premiers semestres 2009 et 2010 ; En conséquence, le coût moyen de la dette nette marge incluse a diminué de 20 % sur le premier semestre 2010.

Le ratio Loyers nets/Coût de l'endettement financier net (ICR) s'établit ainsi à 184% sur le premier semestre 2010 contre 147% sur le premier semestre 2009.

Les autres produits et charges financiers sont essentiellement constitués de la valeur des options sur actions SCBSM octroyées dans le cadre de l'emprunt obligataire pour +46K€ et des variations de valeur enregistrées sur les instruments financiers dérivés de couverture de taux pour -325K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts et résultat des sociétés mises en équivalence constitue un profit de 1 025 K€.

Le Groupe SCBSM en date du 6 septembre 2010 ayant communiqué son activité de l'exercice clos au 30 juin 2010 et annoncé un résultat de l'exercice supérieur à 6M€ et des Capitaux propres supérieurs à 64M€, CROSSWOOD a appréhendé sa quote-part de résultat SCBSM par mise en équivalence pour 1785K€ qui, après constatation d'une charge d'impôts différés pour 342 K€ établit le résultat du Groupe à + 2468K€.

En milliers d'euros	30/06/2010	31/12/2009	Variation	
Immeubles de placement	37 423	36 894	529	1%
Autres immobilisations	1 695	1 695	0	0%
Titres mis en équivalence	23 345	22 121	1 224	6%
Autres actifs non courant	1 946	2 058	-112	-5%
Total actif non courant	64 409	62 768	1 641	3%
Créances clients et autres débiteurs	1 180	1 602	-422	-26%
Trésorerie et équivalents	919	864	55	6%
Total actif courant	2 099	2 466	-367	-15%
Actifs destinés à la vente	621	1 573		
Total Actif	67 129	66 807	322	0%

Capitaux propres	20 190	18 380	1 810	10%
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	34 938	36 033	-1 095	-3%
Autres dettes financières non courantes		220	-220	-100%
Impôts différés passifs	1 531	1 228	303	25%
Instruments financiers non courants	912	633	279	44%
Autres créditeurs	900	900	0	0%
Total passif non courant	38 281	39 014	-733	-2%
Part courante des dettes bancaires et obligataires	3 283	3 598	-315	-9%
Autres dettes financières courantes	2 404	2 837	-433	-15%
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 971	2 978	-7	0%
Total passif courant	8 658	9 413	-755	-8%
Total Passif et capitaux propres	67 129	66 807	322	0%

La valeur du portefeuille d'immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 juin 2010 à 37 423 K€, en progression de 3,11% par rapport au 31 décembre 2009 (le montant de 36.894K€ incluant l'immeuble classifié en « actif destiné à la vente » au 30 juin 2010) dans un contexte de légère amélioration des taux de capitalisation constatée sur le marché de l'immobilier.

Les autres immobilisations sont essentiellement constituées d'une promesse d'acquisition valorisée dans le cadre des apports.

Les titres mis en équivalence pour 23 345K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2010.

La trésorerie du Groupe s'élève à 919 K€ contre 864 K€ au 31 décembre 2009.

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre et le 30 juin résulte essentiellement du résultat de la période.

Le total bilan est en légère progression par rapport au 31 décembre : il s'établit à 67 129 K€ au 30 juin contre 66 807 K€ au 31 décembre soit une variation de 0,5%.

VI.II. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2010

Période du 1er janvier au 30 juin 2010

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Crosswood SA, relatifs à la période du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense et Paris, le 30 septembre 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis
Associé

Martine Leconte
Associé

Sommaire

1.	Etat de la situation financière	12
2.	Etat de résultat global	13
3.	Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	14
4.	Tableau des variations de capitaux propres consolidés	15
5.	Notes annexes	16
5.1	Entité présentant les états financiers	16
5.2	Déclaration de conformité.....	16
5.3	Principales méthodes comptables	16
5.4	Principales estimations.....	17
5.5	Faits marquants	22
5.6	Périmètre	22
5.7	Information sectorielle	23
6.	Notes sur le bilan	24
6.1	Immobilisations incorporelles.....	24
6.2	Immeubles de placement.....	24
6.3	Participations dans les entreprises associées.....	25
6.4	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
6.5	Capitaux émis et réserves.....	26
6.6	Dettes financières.....	26
6.7	Impôts différés	27
6.8	Instruments financiers dérivés	28
7.	Notes sur le compte de résultat.....	29
7.1	Revenu locatif Net	29
7.2	Coût de l'endettement brut.....	29
7.3	Résultat par action.....	29
8.	Transactions avec les parties liées	30
9.	Rémunération du personnel dirigeant du groupe.....	30
10.	Gestion des risques financiers	30
11.	Engagements donnés ou reçus.....	32
11.1	Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur	32
11.2	Autres engagements hors bilan	32

1. Etat de la situation financière

Actif (en milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009	Notes
Immobilisations incorporelles	1 695	1 695	6.1
Immeubles de placement	37 423	36 894	6.2
Titres mis en équivalence	23 345	22 121	6.3
Autres actifs non courants	1 946	2 058	
Actif non courant	64 409	62 768	
Créances clients et autres débiteurs	1 180	1 602	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	919	864	6.4
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	621	1 573	
Actif courant	2 720	4 039	
Total actif	67 129	66 807	

Passif (en milliers d'euros)	30/06/2010	31/12/2009	Notes
Capital social	10 633	10 633	4
Primes d'émission	19 913	19 913	4
Réserves Consolidées	-13 020	-10 156	4
Résultat de la période	2 467	-2 206	4
Capitaux propres part du groupe	19 993	18 184	
Intérêts minoritaires	197	196	
Capitaux propres	20 190	18 380	
Dettes financières à long terme	34 938	36 253	6.6
Impôts différés passif	1 531	1 228	6.7
Instruments financiers non courants	912	633	6.8
Autres créditeurs	900	900	
Passif non courant	38 281	39 014	
Dettes financières à court terme auprès des établissements de crédit	3 283	4 015	6.6
Comptes courants associés	2 404	2 420	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 971	2 978	
Passifs courants	8 658	9 413	
Total Passif et capitaux propres	67 129	66 807	

2. Etat de résultat global

En milliers d'euros	30/06/2010	30/06/2009	Note
	6 mois	6 mois	
Loyers	1 359	1 358	
Charges locatives et taxes refacturées	440	368	
Autres produits d'exploitation	4	3	
Produits des activités ordinaires	1 803	1 729	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 088	-1 686	
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement		-516	
Total variation de juste valeur	1 088	-2 202	
Produits opérationnels courants	2 891	-473	
Charges locatives refacturables	-575	-513	
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-83	-35	
Autres charges d'exploitation	-244	-298	
Amortissements			
Provisions et dépréciations	-45	-47	
Résultat opérationnel courant	1 944	-1 366	
Autres produits et charges opérationnels			
Résultat opérationnel	1 944	-1 366	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie			
Coût de l'endettement financier brut	-666	-825	7.2
Coût de l'endettement financier net	-666	-825	
Variations de valeurs des instruments financiers	-279	-337	
Autres produits et charges financiers	26	-58	
Résultat avant impôts	1 025	-2 586	
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 785	124	
Impôts courants			
Impôts différés	-342	852	
Résultat des activités ordinaires poursuivies dans l'exercice	2 468	-1 610	
Résultat des activités destinées à la vente			
Résultat de la période	2 468	-1 610	
Charges et produits directement enregistrés en capitaux propres		-810	
Résultat consolidé global	2 468	-2 420	
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère	2 467	-1 610	
Intérêts minoritaires	1		
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)			
- résultat de base par action	0,23	-0,17	7.3
- résultat dilué par action	0,23	-0,17	7.3
Résultat net des activités abandonnées par actions (en euros)			
- résultat de base par action			7.3
- résultat dilué par action			7.3
Résultat net part du groupe par actions (en euros)			
- résultat de base par action	0,23	-0,17	7.3
- résultat dilué par action	0,23	-0,17	7.3

3. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2010	30/06/2009	Notes
	6 mois	6 mois	
Résultat de la période	2 467	-1 610	
Part des minoritaires dans le résultat	1		
Quote part du résultat des titres mis en équivalence nette des dividendes reçus	-1 785	-124	
Amortissements et provisions			
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 088	1 686	
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement		516	
Variation de la juste valeur des options d'achats d'actions SCBSM octroyés	-46	259	
Variation de la juste valeur des instruments financiers	325	78	
Résultat de cession d'immobilisations	6		
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette d'impôt	-120	805	
Charge d'intérêts	666	825	
Charge d'impôts	342	-852	
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette d'impôt	888	778	
Variation des clients et autres débiteurs	357	-356	
Variation des fournisseurs et autres créditeurs	-81	473	
Variation des provisions	45	-48	
Intérêts versés	-643	-977	
Trésorerie nette provenant des activités opérationnelles	566	-130	
Acquisition des actifs immobilisés hors immeuble de placement		-80	
Acquisition et cession d'immeuble de placement	1 579		
Cessions d'investissements financiers	12		
Incidences des acquisitions et cessions de titres consolidés	-34		
Trésorerie nette provenant des activités d'investissement	1 557	-80	
Encaissements provenant d'emprunts	8	15 657	
Remboursement d'emprunts	-1 714	-14 600	
Remboursement de dettes sur contrats de location financement	-304	-263	
Variation des comptes courants	-16	-90	
Trésorerie nette provenant des activités de financement	-2 026	704	
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	97	494	6.4
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	622	584	6.4
Reclassement de trésorerie			
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	719	1 078	6.4

4. Tableau des variations de capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres - part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2008	9 683	18 963	<5>	<8 085>	<2 979>	17 577	208	17 785
Résultat de l'exercice 2009				<2 206>		<2 206>	<12>	<2 218>
Autres éléments du résultat global					<689>	<689>		<689>
Total du résultat global	-	-	-	<2 206>	<689>	<2 895>	<12>	<2 907>
Transactions entre actionnaires				1 300		1 300		1 300
Opérations sur titres auto détenus			<41>			<41>		<41>
Paiement en actions				5		5		5
Composant capitaux propres OCEANE SCBSM				339		339		339
Augmentation de capital	950	950				1 900		1 900
Situation à la clôture 31/12/2009	10 633	19 913	<46>	<8 647>	<3 668>	18 185	196	18 381
Résultat du premier trimestre 2010				2 468		2 468	-	2 468
Autres éléments du résultat global					<660>	<660>		<660>
Total du résultat global	-	-	-	2 468	<660>	1 808	-	1 808
Transactions entre actionnaires						-		-
Opérations sur titres auto détenus						-		-
Paiement en actions						-		-
Composant capitaux propres OCEANE SCBSM						-		-
Augmentation de capital						-		-
Bons de souscription d'actions						-		-
Situation à la clôture 30/06/2010	10 633	19 913	<46>	<6 179>	<4 328>	19 994	196	20 190

5. Notes annexes

5.1 Entité présentant les états financiers

Crosswood (la « Société ») est une société anonyme (« SA ») domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 8 rue de Sèze – 75009 Paris

Les actions de la Société sont cotées au compartiment C d'Euronext Paris.

Les états financiers consolidés de la Société pour la période allant du 1er janvier 2010 au 30 juin 2010 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe »). Ils sont présentés en milliers d'euros et leur publication a été autorisée par le conseil d'administration du 29 septembre 2010.

L'activité du Groupe consiste essentiellement en la détention et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux ou bureaux et de participations immobilières au sein de sociétés ayant une activité similaire.

5.2 Déclaration de conformité

Les comptes semestriels consolidés résumés sont établis sur la base des normes IFRS dans le cadre de la norme IAS 34 Information financière intermédiaire telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2009.

La préparation des comptes semestriels consolidés résumés en normes IFRS au 30 juin 2010 repose sur la norme IAS 34 et sur les options retenues par Crosswood.

5.3 Principales méthodes comptables

Les comptes consolidés au 30 juin 2010 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2010 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2010 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Nouveaux textes applicables au 30 juin 2010

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2010 :

IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » (2008) et **IFRS 3** « Regroupements d'entreprises » (2008). Ces deux normes révisées introduisent les principales modifications suivantes :

- Possibilité d'évaluer pour chaque acquisition les intérêts ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise soit à leur juste valeur soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

- Non prise en compte des coûts directs liés à l'acquisition dans la détermination de la contrepartie transférée, ces derniers étant désormais comptabilisés en résultat sauf s'ils sont liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital.
- Comptabilisation de tout complément de prix éventuel à la juste valeur, dès la date d'acquisition.
- Modification du traitement comptable des transactions entre actionnaires sans modification de la situation de contrôle, ces dernières impactant désormais uniquement les capitaux propres.

En l'absence de toute évolution du périmètre de consolidation du Groupe au cours du premier semestre 2010, ces nouvelles normes sont sans impact dans les états financiers du Groupe.

- Les amendements consécutifs des autres normes IFRS, dont notamment les normes **IAS 12** « Impôt sur le résultat », **IAS 16** « Immobilisations corporelles » et **IAS 21** « Effets des variations des cours des monnaies étrangères », Amendement **IAS 39** « Eléments éligibles à une opération de couverture », Amendement **IFRS 8** « Secteurs opérationnels », **IFRIC 18** « Transfert d'actifs par les clients », **IFRIC 15** « Contrats pour la construction de biens immobiliers », **IFRIC 17** « Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires », **IFRIC 12** « Accords de concession de services », **IFRIC 16** « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » ont également été appliqués sans impact sur les états financiers consolidés du premier semestre 2010.

Textes non encore applicables

Le Groupe n'a pas anticipé dans ses états financiers intermédiaires les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire en 2010 (leur impact sur les états financiers du Groupe est jugé non significatif) :

- Amendement **IAS 24** « Information sur les parties liées ». Non applicable par anticipation par les sociétés cotées européennes au 30 juin 2010 mais une approbation par l'Europe est attendue avant la clôture 2010.
- Amendement **IAS 32** « Classement des droits de souscription émis ». Non applicable par anticipation au 30 juin 2010.
- **IFRS 9** « Instruments financiers – Classement et évaluation des actifs financiers ». Non applicable par anticipation au 30 juin 2010.
- Amendement **IFRIC 14** « Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies ». Cet amendement aurait pu être appliqué par anticipation. Une approbation par l'Europe est attendue avant la clôture 2010.
- **IFRIC 19** « Extinction de dettes financières par émission d'actions ». Cet amendement aurait pu être appliqué par anticipation. Une approbation par l'Europe est attendue avant la clôture 2010.

5.4 Principales estimations

A. Jugements et recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations, retienne certaines hypothèses, jugées réalistes et raisonnables, et formule des jugements fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative portent notamment sur la valeur de marché des immeubles de placement. A chaque arrêté, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché déterminées à la date de clôture de la période considérée qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers du fait notamment du manque de liquidité du marché immobilier.

B. Immeubles de placement

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leurs coûts, y compris les coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de l'arrêté et non ceux à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés aux dites dépenses.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

Méthodologie d'expertise

La valeur de marché au 30 juin 2010 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon essentiellement deux approches :

- La méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents
- et/ou la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

C. Autres estimations

- **Immobilisations corporelles** : elles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeurs. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeurs éventuelles sont déterminées entre les valeurs comptables nettes et les valeurs d'utilité ; elles sont comptabilisées au compte de résultat de la période.
- **Contrats de location** : Le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met à disposition des actifs en vertu de contrats de location. Les contrats de location respectant les critères édictés par IAS 17 sont comptabilisés de la manière suivante :
 - Coté preneur : les contrats identifiés comme des contrats de location financement selon les critères définis par IAS 17 sont comptabilisés à l'actif au commencement du contrat selon la plus faible valeur entre la juste valeur du bien loué ou la valeur actualisée des paiements 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 actifs faisant l'objet d'une location-financement répondent aux conditions d'un immeuble de placement et ont été évalués, consécutivement à la comptabilisation initiale, à la juste valeur déterminée selon les principes décrits à la note § A.
 - Coté bailleur : l'intégralité des contrats sont considérés comme des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.
- **Participations dans les entreprises associées** : elles sont évaluées en fonction de la quote-part dans l'actif net de la société détenue. Le compte de résultat reflète la quote-part du groupe dans les résultats de l'entreprise associée.
- **Instruments financiers dérivés** : le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des swaps et caps de taux d'intérêt est le montant estimé que le Groupe recevrait ou réglerait pour résilier le contrat à la date de clôture, en prenant en compte le niveau actuel des taux d'intérêt et du risque de crédit des contreparties du contrat. Ces instruments financiers dérivés ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture au sens d'IAS 39 et les variations de valeurs sont donc comptabilisées en compte de résultat.
- **Autres instruments financiers** :
 - le Groupe a accordé 200 000 options d'achat sur les actions SCBSM au prêteur obligataire au cours de 4,5 € Ces options, exerçables à tout moment, à échéance juin 2012 ont été valorisées selon le modèle binomial à 213 K€ Les hypothèses retenues pour ce calcul sont les suivantes :

- Cours du sous-jacent 4,33 €
- Prix d'exercice 4,50 €
- Volatilité Volatilité historique au cours de l'exercice écoulé (50%)
- Dividendes 2%
- Taux sans risque 2%

- **Créances locataires et clients** : Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale. Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.
- **Trésorerie et Equivalents de trésorerie** : Ce poste comprend les dépôts en banque ainsi que les valeurs mobilières de placement. Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme Equivalents de trésorerie sous la réserve qu'elles ne présentent pas de risques significatifs de variation de valeur en raison de leur nature et qu'elles puissent être aisément converties en disponibilités du fait de l'existence d'un marché ou d'un acquéreur potentiel (SICAV et FCP notamment). Elles sont valorisées à la clôture sur la base du cours de bourse.
- **Actifs non courants destinés à la vente** : Un actif immobilier est classé en actifs non courants destinés à la vente lorsque cet actif est disponible en vue de la vente en son état actuel et que sa vente est hautement probable. Cette deuxième condition sous-entend notamment une décision de vendre prise par le Conseil d'Administration ou un autre organe de décision approprié, un programme de recherche actif d'un acquéreur et une commercialisation à un prix raisonnable au regard de sa juste valeur actuelle.

Les dispositions d'IFRS 5 en termes de présentation et d'information s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur. Cependant, les immeubles de placement précédemment évalués selon le modèle de la juste valeur demeurent évalués selon la même méthode après le reclassement en actifs non courant destinés à la vente.

- **Emprunts bancaires** : Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur nette des coûts liés à l'emprunt. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission et toute décote ou prime de remboursement.
- **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 consolidé. Par ailleurs, un impôt différé actif est reconnu sur toutes les différences temporelles déductibles et report en avant de pertes fiscales dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible ou lorsqu'il existe un passif d'impôt sur lesquels ces différences temporelles déductibles et reports en avant pourront être imputés. L'évaluation de la capacité du Groupe à utiliser ses déficits reportables repose sur une part de jugement importante. Si les résultats fiscaux du Groupe

s'avéraient sensiblement différents de ceux anticipés, le Groupe serait alors dans l'obligation de revoir à la hausse ou à la baisse la valeur comptable des actifs d'impôt différé, ce qui pourrait avoir un effet significatif sur le bilan et le résultat du Groupe. Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et des réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

- **Autres estimations** : Les charges locatives refacturées incluses dans les revenus locatifs font l'objet d'une provision à la clôture de la période sur la base des charges comptabilisées. L'évaluation des provisions pour risques et charges résultent d'une appréciation de la Direction corroborée par des éléments probants résultant des évaluations de tiers.

5.5 Faits marquants

Au cours du semestre le Groupe a procédé à l'arbitrage d'immeubles d'habitation et a affecté le produit de la vente à son désendettement.

5.6 Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2010	% de contrôle au 30/06/2010	% d'intérêts au 31/12/2009	% de contrôle au 31/12/2009	Méthode de consolidation au 30/06/2010	Méthode de consolidation au 31/12/2009
CROSSWOOD (ex : DEQUESNE ET GIRAL) 8 rue de Sèze, 75009 Paris France	582058319	Société mère					
SNC DG IMMOBILIER 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	501611172	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SNC FOCH LE SUEUR 2, square de l'Avenue du Bois, 75116 Paris, France	391456035	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SAS HAILAUST & GUTZET 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489923631	99,95%	100%	99,95%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI VILLIERS DE GAULLE 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489406223	99,90%	100%	99,90%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI VILLIERS LUATS 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489377390	99,90%	100%	99,90%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI DU VAL SANS RETOUR 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	480703651	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI MP MAEVA 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	429334964	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
SCI DIEU VENDOME 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	509538302	87%	87%	87%	87%	Intégration globale	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	29,75%	29,75%	29,69%	29,69%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

5.7 Information sectorielle

Le groupe a défini les secteurs d'activité suivants :

- Bureaux ;
- Commerces ;
- Habitations.

En milliers d'euros	Bureaux	Commerce	Habitation	Autres	30/06/2010
Loyers	740	578	41	0	1 359
Charges locatives et taxes refacturées	276	164			440
Autres produits de l'activité			4		4
Produits des activités ordinaires	1 016	742	45	0	1 803
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	273	815			1 088
Variation de la juste valeur	273	815			1 088
Produits opérationnels courants	1 289	1 557	45	0	2 891
Charges locatives refacturées	-297	-224	-40	-15	-575
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-69	-9	-5		-83
Charges liées à l'activité	-43	-84	1	-118	-244
Amortissements					
Provisions et dépréciations	-42	14	-17		-45
Résultat opérationnel courant	838	1 254	-16	-132	1 944
Immeuble de placement	21 965	15 458			37 423
Autres actifs non courants		61	3	26 922	26 986
Actifs destinés à la vente					
Créances clients	272	196	23	0	492
Autres actifs courants			621	1 607	2 228
Total	22 237	15 715	647	28 529	67 129

Les actifs opérationnels utilisés par un secteur dans le cadre de ses activités opérationnelles sont caractérisés d'actifs sectoriels. Ils comprennent les immobilisations corporelles, les immeubles de placement.

Les actifs identifiés sur la colonne « autres » correspondent aux actifs non affectés notamment les participations dans les entreprises associées, la trésorerie et équivalents de trésorerie et les actifs courants (essentiellement des créances fiscales).

6. Notes sur le bilan

6.1 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2009	Augmentation	30/06/2010
Brevets et licences	1		1
Autres *	2 211		2 211
Valeurs brutes	2 212		2 212
Fonds de commerce			
Autres *	-517		-517
Amortissements et dépréciations	-517		-517
Brevets et licences	1		1
Autres *	1 694		1 694
Valeurs nettes	1 695		1 695

* Correspond à la promesse d'acquisition d'un immeuble valorisé dans le cadre des apports (cf engagements hors bilan).

6.2 Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2009	Augmentation	Variation juste valeur de la période	30/06/2010
Valeurs brutes	36 894	62	1 088	37 423
Valeurs nettes	36 894	62	1 088	37 423

Les immeubles comptabilisés en actifs détenus en vue de la vente au 31/12/2009 (1 573 K€) ont été cédés pour la totalité au cours du premier semestre 2010.

6.3 Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2010, le groupe détient une participation de 29,75 % dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. Cette valeur de 23 345 K€ au 30 juin 2010 intègre la quote-part du groupe dans l'actif net de la société y compris un écart d'acquisition positif de 4 366 K€

Nota : SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 30 juin 2010 sur 6 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir de :

- *des comptes annuels au 30 juin 2010 (a)*
- *des comptes semestriels au 31 décembre 2009 (b),*

selon la formule suivante : (a)-(b).

6.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Autres valeurs mobilières de placement	20	20	313
Disponibilités	899	844	984
Trésorerie à l'actif	919	864	1 297
Concours bancaires courants	-200	-242	-219
Trésorerie nette	719	622	1 078

6.5 Capitaux émis et réserves

▪ Capital social et prime d'émission

Au 30 juin 2010, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées et représentant 10 633 K€ La prime d'émission s'élève à 19 913 K€

6.6 Dettes financières

▪ Détail par échéance

En milliers d'euros	Courant < 1 an	Non courant de 1 à 5 ans	Non courant + de 5 ans	Total Non courant	30/06/2010
Emprunts	2 684	14 861	19 871	34 732	37 416
Dépôts de garantie	399	206		206	605
Concours bancaires courants	200				200
Comptes Courants Crédeurs	2 404				2 404
Total	5 687	15 067	19 871	34 938	40 625

L'ensemble des dettes financières souscrites par le Groupe est en euros.

▪ Détail par nature

Nature	Montant Emprunt 31/12/2009	Augmentation	Diminution	Montant emprunt 30/06/2010	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux
Emprunt obligataire	5 750			5 750	2 009	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,35%
Emprunt corporate	3 300			3 300	2 009	48 mois	Amortissable, taux variable	Euribor 3 mois + 1,10%
Emprunt corporate	500		-500	0	2007	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,00%
Emprunt corporate	1 400		-350	1 050	2008	6 mois reconductibles	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,20%
Emprunt hypothécaire	1 893		-63	1 830	2008	15 ans	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois + 0,95%
Emprunt hypothécaire	1 819		-71	1 748	2006	12 ans	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois +1.211% cappé à 4.98%
Emprunt hypothécaire	524		-28	496	2005	15 ans	Amortissable, Taux variable indexé	Euribor 1 an + 1,829%
Emprunt hypothécaire	450		-450	0	2005	180 mois	Amortissable, Taux fixe	0,0405
Emprunt hypothécaire	5 342		-149	5 193	2 009	180 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,50%
Emprunt hypothécaire	1 627		-35	1 592	2006	240 mois	Amortissable, Taux fixe	4.20%
Emprunt hypothécaire	563		-22	541	2006	180 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois +1.211% cappé à 4.98%
Contrat Location financement	3 439		-68	3 371	2007	144 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois, cappé à 5%
Contrat Location financement	12 755		-235	12 520	2 008	144 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois+ 1.55%
Intérêts courus	29		-3	26				
Total	39 389	0	-1 974	37 416				
Dettes financières diverses	637	8	-40	605				
Comptes courants créditeurs	2 420		-16	2 404				
Comptes bancaires courants	242		-42	200				
Total dettes financières	42 688	8	-2 072	40 625				

6.7 Impôts différés

Les impôts différés actifs et passifs peuvent être détaillés ainsi :

En milliers d'euros	Actifs			Passifs			Net			
	31/12/2009	Impact résultat	30/06/2010	31/12/2009	Impact résultat	30/06/2010	31/12/2009	Impact réserves	Impact résultat	30/06/2010
Activation déficit reportable	4 264	-172	4 092				4 264	0	172	4 092
JV des immeubles de placement	172	0	172	6 071	459	6 530	-5 899	0	459	-6 358
Autres différences temporelles	178	63	241	-229	-226	-494	407	39	-289	735
Compensation IDA/IDP	-4 614	109	-4 505	-4 614	109	-4 505				
IMPÔTS DIFFÉRÉS CALCULÉS	0	0	0	1 228	342	1 531	-1 228	39	342	-1 531

Le montant total des déficits fiscaux non activés, au 30 juin 2010, s'élève à 1 765 K€(en base), soit 588 K€d'impôt.

6.8 Instruments financiers dérivés

L'ensemble des instruments financiers dérivés du groupe est analysé de manière suivante :

En milliers d'euros	30/06/2010	31/12/2009
Instruments de couverture de taux	699	633
Autres instruments financiers	213	
Total	912	633

Instruments de couverture du risque de taux d'intérêt

Afin de se prémunir des risques de taux d'intérêt, le groupe a souscrit des contrats de couvertures associés à certains contrats d'emprunts à taux variable

Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

Profil	Solde dette couverte	Date début contrat	Durée	Valeur au 31/12/2009	Impact résultat	Valeur au 30/06/2010
Cap Euribor 5,50%, Floor Euribor 1,3%, Cap Euribor 3,13%, Floor Euribor 3,13%	8 741	12/06/2009	4 ans	-178	-233	-411
Cap Euribor 3 mois à 5% / Floor euribor 3 mois à 3,95%	3 579	05/11/2008	6 ans	-196	-92	-288
Total	12 320			-374	-325	-699

Le Groupe ne réalise pas de tests d'efficacité sur ses instruments de couverture, les variations de juste valeur sont donc comptabilisées directement en compte de résultat, sur la ligne « Variations de valeurs des instruments financiers ».

La valorisation de ces instruments financiers est effectuée par la contrepartie Fortis.

7. Notes sur le compte de résultat

7.1 Revenu locatif Net

En milliers d'euros	30/06/2010	30/06/2009
Loyers	1 359	1 358
Charges locatives et taxes refacturées	440	368
Charges locatives refacturables	-575	-513
Total	1 224	1 213

7.2 Coût de l'endettement brut

En milliers d'euros	30/06/2010	30/06/2009
Intérêts sur comptes courants	35	28
Intérêts sur emprunts bancaires	631	797
Total	666	825

7.3 Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par actions	30/06/2010	30/06/2009
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 632 960	9 682 960
Nombre pondéré d'actions diluées	10 632 960	9 682 960
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions		
Résultat par action (en €)	0,23	-0,17
Résultat dilué par action (en €)	0,23	-0,17
Résultat net des activités abandonnées par actions		
Résultat par action (en €)		
Résultat dilué par action (en €)		
Résultat net part du groupe par actions		
Résultat par action (en €)	0,23	-0,17
Résultat dilué par action (en €)	0,23	-0,17

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

8. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction n'est intervenue avec les entreprises associées (SCBSM).

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 2 404 K€ rémunérée aux taux de 4,81 % au 30 juin 2010.

Au cours de l'exercice 2009, CFB et Foncière Vindi ont cédé à Crosswood une créance détenue sur Hailaut & Gutzeit pour 175 K€. Dans le cadre de cette opération, Crosswood pourrait avoir à verser un complément de prix pouvant atteindre un montant maximum de 2 850 K€ fonction du cours de bourse de l'action SCBSM.

Au 30 juin 2010, le passif de 900 K€ lié à ce complément de prix potentiel (Autres créditeurs non courant) a été maintenu à sa valeur en l'absence d'évolution significative des hypothèses de valorisation de cette option.

9. Rémunération du personnel dirigeant du groupe

Il n'existe aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

10. Gestion des risques financiers

- Risque de crédit

De par la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2010, le principal locataire représente 11% des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent moins de 40% des loyers totaux.

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de crédit, lors de la commercialisation des espaces vacants et avant toute signature d'un nouveau bail, le Groupe s'assure des garanties financières du locataire et peut envisager le cas échéant des garanties complémentaires au dépôt de garantie de 3 mois de loyers (caution bancaire notamment).

- Risque de liquidité, risque de taux

Le groupe finance ses investissements immobiliers par des emprunts hypothécaires amortissables et des crédits baux. Les participations sont quant à elles financées par des emprunts obligataires ou des crédits bancaires court terme. Les sûretés accordées aux prêteurs sont détaillées en annexe 11.2.

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable.

Au 30 juin 2010, sur la base des comptes consolidés, l'échéance des actifs et passifs financiers se présente ainsi :

En milliers d'euros	JJ à 1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Passifs financiers	8 658	15 979	20 771
Actifs financiers	-2 099	-371	-1 575
Position nette	6 559	15 608	19 196

- Risque actions

Au 30 juin 2010, le Groupe Crosswood détenait 3 832 418 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 23 345 K€

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 30 juin 2010, le cours de la SCBSM s'établissait à 4,33 €

L'actif net réévalué (ANR) par action s'établit à 5,15 € au 30/06/2010.

- Risque de change

Les activités opérationnelles du groupe sont exclusivement menées sur le territoire français.

11. Engagements donnés ou reçus

11.1 Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

Le groupe est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles de placement constitué de bureaux, commerces et habitations. Ces immeubles détenus dans le cadre de contrats de location simple sont évalués selon le modèle de la juste valeur en tant qu'immeubles destinés à être loués.

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 5 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2010 :

En milliers d'euros	30/06/2010
Moins d'un an	1 702
Plus d'un an mais moins de cinq ans	1 093
Plus de cinq ans	
Total des engagements reçus sur contrats de location	2 795

11.2 Autres engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2010
Promesses synallagmatique d'acquisition d'immeubles	5 275
Garanties à première demande	5 750
Total des engagements reçus	11 025
Promesses synallagmatique d'acquisition d'immeubles	5 275
Dettes garanties par des sûretés réelles *	11 400
Garanties à première demande	5 750
Total des engagements donnés	17 150

* Les biens concernés par les sûretés réelles sont 3 325 672 actions SCBSM ainsi que les immeubles suivants : 11 pl de France, Massy (91) ; 1, r P.Gauguin, Villiers sur Marne (94) ; 87, r du Gal de Gaulle, Villier sur Marne (94) ; 123, bd Vaillant Couturier, Ivry sur Seine (94) ; 95, av de la République, Champigny (94) ; 13 rue le Sueur, Paris (75).

VII. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de CROSSWOOD et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation, et que le rapport semestriel d'activité exposé en première partie présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration

