



CROSSWOOD

Juin 2013

Rapport financier semestriel



Paris, le 16 octobre 2013

Résultats semestriels 2013

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni le 16 octobre 2013 pour arrêter les comptes semestriels audités au 30 juin 2013. Le rapport financier semestriel, mis à disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ce jour, peut être consulté sur le site Internet de la société à l'adresse www.crosswood.fr.

VALEURS DES ACTIFS

78,5 M€

Depuis le début de l'exercice, CROSSWOOD a accéléré son recentrage, notamment par la cession du Retail Park adossé au centre commercial « Auchan Grand Havre » (Seine-Maritime) et d'un immeuble de bureaux en Ile de France. L'activité est désormais articulée autour de 3 piliers :

- Une activité de foncière détenant 3 immeubles de bureaux Prime à Paris et Lyon et un centre commercial en région parisienne ;
- Une activité de promotion autour du programme résidentiel « Villa Prairial » en région parisienne et de l'extension du Retail Park de Montivilliers ;
- Une participation de contrôle de 32,2% au capital de SCBSM.

Au 30 juin 2013, la valeur globale des actifs (droits d'enregistrement inclus) est estimée à 78,5 M€.

RATIO LTV

35,8 %

Au cours du 1er semestre 2013, CROSSWOOD a encore réduit son endettement net qui ressort à 28,1 M€ au 30 juin, soit 35,8% de la valeur des actifs. Au 31 décembre 2012, ce ratio s'établissait à 37,0%.

L'essentiel de la dette du Groupe est constitué de crédits amortissables long terme. La maturité moyenne de la dette est ainsi supérieure à 4 ans.

ACTIF NET REEVALUE (ANR) PAR ACTION

3,83 €

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation, calculé selon les recommandations de l'EPRA, ressort à 3,68 € au 30 juin 2013, en progression de 1% sur 6 mois. L'ANR de reconstitution, droits inclus, s'élève à 3,83 € par action au 30 juin 2013 (3,86 € au 31 décembre 2012) après reclassement du Retail Park de Montivilliers en stock dans le cadre de la promotion en cours.

Sur la base du dernier cours coté au 15 octobre 2013 (2,78 €), la décote sur ANR est de 27 %.

Le résultat net, part du Groupe, s'élève à 0,6 M€. Il est composé de :

Données en M€	S1 2012	S1 2013
Contribution des opérations immobilières ¹	1,0	0,8
Variation de valeur et résultat de cessions	4,3	-
Contribution de SCBSM	0,5	0,4
Charges financières nettes et impôt	-2,7	-0,6
Résultat net, part du Groupe	3,1	0,6

A propos de CROSSWOOD

Le patrimoine de CROSSWOOD se répartit entre un portefeuille immobilier composé de commerces et de bureaux et une participation de plus de 30% au capital d'une foncière cotée en Bourse (SCBSM). CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext à Paris sous les références ISIN FR0000050395 et mnémonique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr

¹ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles

SOMMAIRE

1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	5
1.1	PATRIMOINE	5
1.2	ENDETTEMENT BANCAIRE	6
1.3	ACTIF NET REEVALUE (ANR)	7
1.4	CHIFFRES CLES - SYNTHESE	10
1.5	PERSPECTIVES	11
2	COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013	12
2.1	COMMENTAIRES	12
2.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013	15
2.3	DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2013	16
3	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	35

1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE

Au 30 juin 2013, le patrimoine du Groupe est évalué par un expert indépendant (DTZ Eurexi) à 41 200 K€ pour des revenus locatifs de 2 538 K€ qui compte tenu de la vacance sur certains actifs pourraient être portés à 2 868 K€ (6,96 % de rendement).

Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **41.2 M€ d'actifs**, dont 23 M€ de commerces et 18 M€ de bureaux.
- **+ de 17 000 m²**
- **Loyers bruts annuels au 30 juin 2013 : 2.5 M€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 2.8 M€** soit un potentiel d'accroissement de 12 %.

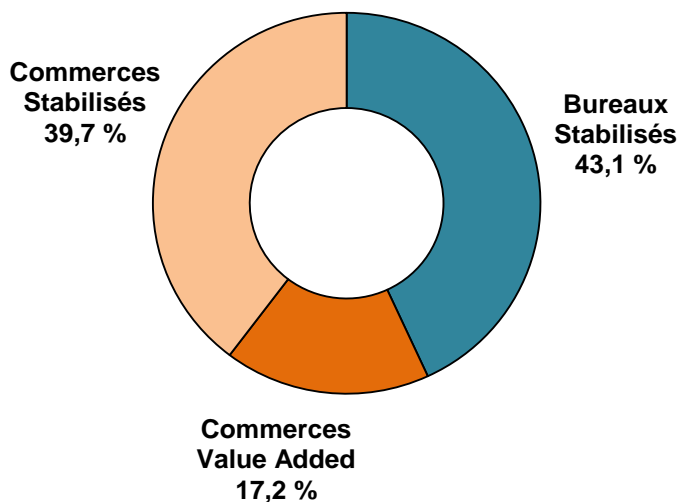
Ce patrimoine qui regroupe 26.6 M€ d'immeubles de placement et 14.6 M€ d'immeubles en stocks correspondant aux actifs développés ou en développement. Il se compose d'actifs de bureaux et de commerces.

Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

- **actifs dits « stabilisés »**, qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash-flow récurrent sécurisé ;
- **actifs dits « value added »**, qui nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. Il est à noter que tous ces actifs sont des commerces.

Au cours de l'exercice écoulé, le portefeuille du Groupe Crosswood a diminué suite à la cession des parts de la SCI Villiers Luats.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

1.2.1 RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE

Au 30 juin 2013, l'endettement financier du Groupe s'élève à 28 281 K€ dont 23 531 K€ d'emprunts hypothécaires et 4 750 K€ de dette corporate.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2013 s'élève à 3,07 %.

Ratio LTV (Loan to value, Endettement financier net / Valeur des actifs)

En K euros

Actifs immobilisés	26 565
Droits d'enregistrement 6.20%	1 647
Stock (Développement)	14 635
ANR de reconstitution des participations	35 659*
	<hr/>
	78 506
Dettes Bancaires et obligataires	28 281
Trésorerie et équivalents	-191
Autres actifs financiers	
Endettement financier net	28 090
LTV	35,78 %

* La valeur d'ANR par action SCBSM s'élève à 9.19 € au 30/06/2013.

1.2.2 MATURITE DE LA DETTE, RISQUE DE LIQUIDITE

Les échéances 2013 correspondent en partie aux dettes corporate d'Hailaust pour 3.7 M€ et aux amortissements annuels des emprunts. Les échéances seront couvertes par les flux courants du Groupe et de la cession du site de Montivilliers, notons que 2.7 M€ ont été remboursés en juillet.

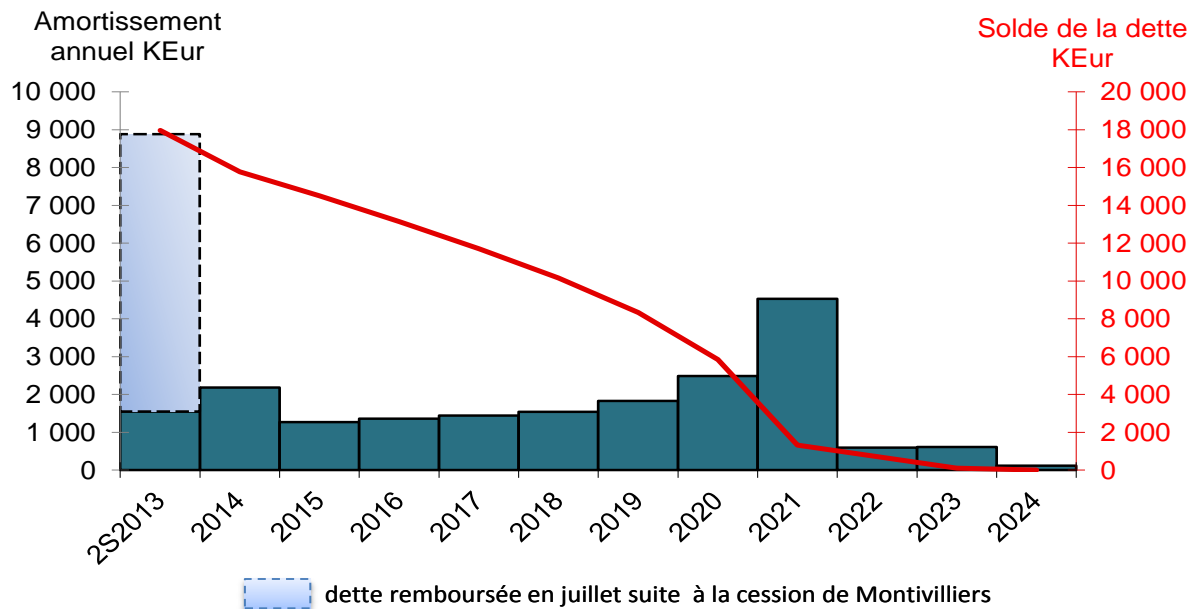
Les échéances 2014 concernent 1 M€ de dettes corporate et 1.5 M€ de dettes hypothécaires. Les échéances 2014 de financements corporate sont prévues d'être financées par la vente en VEFA des logements étudiants et sociaux.

L'essentiel de la dette du Groupe est constitué de crédits amortissables long terme : la maturité moyenne de la dette au 30 juin 2013 est ainsi supérieure à 4 ans.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

L'histogramme ci-dessous comprend pour chaque année l'amortissement annuel courant des emprunts long terme ainsi que les remboursements d'emprunts venant à échéance.

Une maturité moyenne de la dette supérieure à 4 ans



Les échéances du 2S2013 comprennent les 3.7 M€ d'emprunts corporate décrits ci-avant ainsi que l'ensemble des emprunts relatifs au site de Montivilliers. L'immeuble, résultant d'une promotion immobilière, ayant été classé en stock en attendant sa cession, les emprunts bien qu'à échéance 2025 ont été présentés comme à échéance courante.

1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

1.3.1 METHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles :

La situation nette consolidée au 30 juin intègre la mise à la juste valeur des immeubles de placement selon les expertises réalisées par DTZ Eurexi.

Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert 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 ;
- *la méthode du rendement* : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers à recevoir diminués des charges opérationnelles directes non refacturables, ajustés des effets de la recommercialisation des surfaces vacantes et minorés des travaux à venir. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation des transactions sur le marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers ;
- *la méthode de l'actualisation des cash flows futurs* : Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes, d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux et des travaux à venir.

Ces valeurs ont ensuite été majorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6,2 %.

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.

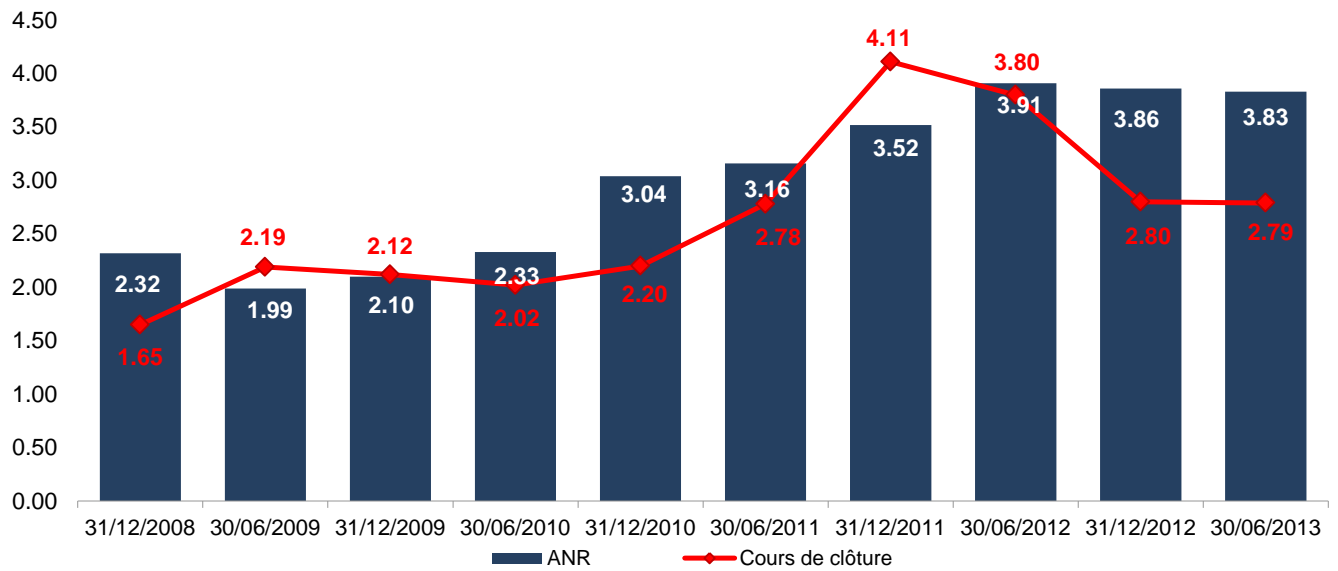
1.3.2 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

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.

	30/06/2013
Capitaux propres	35 664
Impôts différés nets	3 007
Juste valeur des instruments financiers	406
ANR de liquidation	39 077
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	1 647
ANR de reconstitution	40 724
Nb d'actions	10 632 960
ANR de liquidation/action (€)	3.68
ANR de reconstitution/action (€)	3.83

L'ANR de reconstitution par action enregistre une baisse minime de 0,78 % par rapport au 31/12/2012. Cette baisse est due au reclassement des immeubles de placement en stock. Cependant, on constate une légère progression de l'ANR de liquidation par rapport au 31/12/2012 de 1,10 %.

1.3.3 COMPARAISON ANR / COURS DE BOURSE



La comparaison ANR / Cours de bourse fait ressortir une décote d'environ 27,15 %.

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	30/06/2013 (6 mois)	31/12/2012 (12 mois)	30/06/2012 (6 mois)
Juste valeur du patrimoine	41 200 K€	43 865 K€	46 942 K€
Valeur locative de marché	2 795 K€	2 678 K€	3 085 K€
ANR de reconstitution par action	3.83 €	3,86 €	3.91 €
ANR de liquidation par action	3.68 €	3.64 €	3.64 €
Trésorerie nette	191 K€	169 K€	963 K€
Endettement financier	28 281 K€	30 169 K€	34 248 K€
Ratio LTV (Endettement bancaire net/ Valeur des actifs)	35,78 %	37,00 %	39,01 %
Taux moyen de la dette marge incluse	3,07 %	3,29 %	3,59 %
Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	178 %	180 %	210 %
Revenu locatif net	1 075 K€	2 600 K€	1 413 K€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	785 K€	906 K€	1 015 K€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	749 K€	5 131 K€	5 340 K€
Résultat avant impôt des activités poursuivies	450 K€	3 584 K€	4 568 K€
Résultat net	673 K€	3 053 K€	3 106 K€
Résultat net par action dilué	0.06 €	0.28 €	0.29 €

Indicateurs

Données comptables consolidées

1.5 PERSPECTIVES

Le Groupe Crosswood dispose d'un portefeuille solide qui génère des flux récurrents et réguliers.

Le Groupe a développé un programme d'aménagement immobilier de 13.000 m² de 276 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny-sur-Marne (94). Sur ce total, 194 logements sont cédés en bloc en VEFA, le solde soit 82 logements sera cédé à l'unité via le bureau de vente sur site. La livraison est prévue au 1S2015.

Au cours des mois à venir, Crosswood va céder l'immeuble neuf de Montivilliers (Boulangier, Easy Cash et Chocolat Réauté) et parallèlement réaliser l'extension du local commercial Stokomani (site de Montivilliers) en vue de le céder dès la fin des travaux.

Ces deux programmes conduits par le Groupe s'inscrivent dans la stratégie de valorisation du patrimoine détenu et de création de valeur.

2 COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS telles qu'adoptées par l'UE. Ils comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2013.

Compte de résultat résumé

Le tableau ci-après reprend synthétiquement le compte de résultat consolidé en normes IFRS, les commentaires annexes sont à considérer conjointement avec les états financiers consolidés dans leur ensemble.

En milliers d'euros	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Loyers	1 096	1 279
Autres prestations	436	650
Revenus locatifs	1 532	1 929
Charges locatives	-457	-516
Autres charges liées au patrimoine	-59	-222
Autres charges d'exploitation	-231	-311
Autres produits d'exploitation		22
Dotations nettes aux amortissements et provisions		113
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	785	1 015
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	-36	4 325
Autres produits et charges opérationnels		
Résultat opérationnel	749	5 340
Coût de l'endettement financier net	-603	-674
Autres produits et charges financiers	304	-98
Résultat avant impôts	450	4 568
Quote part résultat des sociétés MEQ	419	537
Impôts différés	-197	-1 998
Résultat net	673	3 106

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 1 532 K€. Ce poste est constitué de 1 096 K€ de loyers et de 436 K€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 30 juin 2012 s'explique essentiellement par les variations de périmètre. A périmètre constant, les loyers progressent de 5 %.

Les charges de l'exercice sont constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 457 K€ (et refacturées aux locataires pour 436 K€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 59 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 231 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 785 K€. Cette baisse de résultat par rapport au 30 juin 2012 s'explique par la vente des parts de la SCI Villiers Luats et des immeubles situés dans l'Est de la France.

Le poste « Variation de juste valeur des immeubles de placement » enregistre les plus ou moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue une charge nette de 36 K€ sur la période.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 749 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 3,07 %.

Le ratio Loyers nets/Coût de l'endettement financier net s'établit ainsi à 178 % au 30 juin 2013.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 603 K€ contre 674 K€ au 30 juin 2012.

Les autres produits et charges financiers sont essentiellement constitués des variations de valeur enregistrées sur les instruments financiers dérivés de couverture de taux pour 299 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 450 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 419 K€, et d'une charge d'impôts différés de 197 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 673 K€ dont 645 K€ correspond à la part du Groupe.

Bilan résumé

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Immeubles de placement	26 565	39 115
Autres immobilisations		
Titres mis en équivalence	34 038	33 501
Autres actifs non courant	118	118
Impôts différés actifs		28
Total actif non courant	60 721	72 762
Stocks	14 635	4 750
Créances clients et autres débiteurs	569	566
Trésorerie et équivalents	191	169
Total actif courant	15 395	5 485
Total Actif	76 116	78 247

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 Juin 2013 à 26 565 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées sur l'exercice pour 100 % du portefeuille.

La baisse significative par rapport au 31 décembre 2012 provient essentiellement de la cession des parts de la SCI Villiers Luats et du reclassement de Montivilliers en stock pour 9 700 K€.

Les autres actifs non courants sont constitués des valeurs mobilières pour 115 K€ qui, selon IFRS 7 ne présentent pas les caractéristiques nécessaires à leur comptabilisation en Trésorerie et Equivalents, de dépôts et cautionnements pour le solde.

Les titres mis en équivalence pour 34 038 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2013.

La trésorerie du Groupe s'élève à 191 K€.

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres	35 664	34 888
Provisions à long terme	1 026	1 026
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	17 155	24 796
Autres dettes financières non courantes	253	328
Impôts différés passifs	3 007	3 214
Instruments financiers non courant	406	705
Autres créditeurs	900	900
Total passif non courant	22 747	30 969
Part courante des dettes bancaires et obligataires	11 126	5 373
Autres dettes financières courantes	3 819	4 814
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 760	2 202
Total passif courant	17 705	12 389
Total Passif	76 116	78 247

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013 résulte essentiellement du résultat de la période pour 673 K€ et de la variation des capitaux propres de SCBSM pour 119 K€.

L'endettement bancaire et obligataire (dont concours bancaires) au 30 juin 2013 s'élève à 28 281 K€ contre 30 169 K€ au 31 décembre 2012.

La part courante / non courante de l'endettement s'analyse comme suit :

Dettes bancaires et obligataires courantes : 39,34 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 60,66 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 3 623 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 76 116 K€ au 30 juin 2013.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

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 S.A., relatifs à la période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013, 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 16 octobre 2013

KPMG Audit IS
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

2.3 DÉTAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE.....	17
2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	18
3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL	19
4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....	20
5. TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	21
6. NOTES ANNEXES.....	22
7. NOTES SUR LE BILAN	28
8. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	31
9. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	32
10. REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE	33
11. GESTION DES RISQUES FINANCIERS	33
12. ENGAGEMENTS DONNES OU REÇUS.....	34

1. Etat de la situation financière

En milliers d'euros Actif	30/06/2013	31/12/2012	Note
Immobilisations incorporelles			7 - A
Immobilisations corporelles			
Immeubles de placement	26 565	39 115	7 - B
Participations dans les entreprises associées	34 038	33 501	7 - C
Instruments dérivés actifs			
Autres actifs non courants	118	118	
Impôts différés actifs	0	28	
Actifs non courants	60 721	72 762	
Stocks	14 635	4 750	7 - D
Créances clients et autres débiteurs	569	566	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	191	169	7 - E
Actifs courants	15 395	5 485	
Total Actif	76 116	78 247	
En milliers d'euros Passif			
Capital social	10 633	10 633	7 - F
Primes d'émission	19 913	19 913	7 - F
Réserves consolidées	4 211	1 064	7 - F
Résultat de la période	645	3 026	
Capitaux propres part du groupe	35 402	34 637	
Intérêts non contrôlés	262	252	
Capitaux propres	35 664	34 888	
Provisions à long terme	1 026	1 026	
Dettes financières à long terme	17 408	25 124	7 - G
Impôts différés passifs	3 007	3 214	7 - H
Instruments financiers non courant	406	705	7 - I
Autres créditeurs et autres dettes financières	900	900	
Passifs non courants	22 747	30 969	
Dettes financières à court terme	14 945	10 187	7 - G
<i>Dont comptes courants d'associés</i>	3 623	3 733	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 760	3 202	
Passifs courants	17 705	12 389	
Total Passif	76 116	78 247	

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Note
Loyers	1 096	1 279	8 - A
Autres prestations	436	650	8 - A
Revenus locatifs	1 532	1 929	
Autres produits d'exploitation		22	(*)
Total Produits des activités ordinaires	1 532	1 951	
Charges locatives	-457	-516	8 - A
Autres charges liées au patrimoine	-59	-222	
Autres charges d'exploitation (de structure)	-231	-311	
Dotations nettes aux amortissements et provisions		113	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	785	1 015	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-458	2 995	
Résultat sur cession de participations consolidées	422	1 330	
Autres charges opérationnelles			
Résultat opérationnel	749	5 340	
Revenus des équivalents de trésorerie			
Intérêts financiers - impact trésorerie	-582	-668	
Intérêts financiers - application IAS 39	-21	-6	
Coût de l'endettement financier net	-603	-674	8 - B
Actualisation des dettes et créances			
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	299	-95	
Prod. de cession & aut. prod/ équiv. de trésorerie			
Autres produits financiers	5	59	
Autres charges financières		-62	
Autres produits et charges financiers	304	-98	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	450	4 568	
Résultat avant impôts des activités abandonnées			
Quote-part résultat des sociétés MEQ	419	537	
Impôts sur les bénéfices	-197	-1 998	
Résultat net de la période	673	3 106	
Résultat net des intérêts non contrôlant	27	9	
Résultat net part du groupe	645	3 097	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)			
- Résultat de base par actions	0,06	0,29	8 - C
- Résultat dilué par action	0,06	0,29	8 - C
Résultat net part du groupe par actions (en euros)			
- Résultat de base par action	0,06	0,29	
- Résultat dilué par action	0,06	0,29	
Résultat des activités destinées à la vente			
Résultat net	673	3 106	
Résultat net des activités abandonnées par action			

(*) Un reclassement de présentation a été apporté d' « autres produits d'exploitation » à « autres prestations » par rapport aux comptes publiés au 30 juin 2012.

3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net	673	3 106
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	119	589
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	119	589
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat		
Total du résultat global	792	3 695

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Note
Résultat net	673	3 106	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence et des dividendes reçus	-419	-537	
Variation de valeur sur les immeubles	458	-2 995	7 - B
Variation des autres profits et perte de réévaluation	-299	95	
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution	-422	-1 381	
Dépréciations et provisions			
Elim. Des produits de dividendes		-1	
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	-10	1 712	
Elimination du coût de l'endettement financier net	603	680	8 - B
Elimination de la charge d'impôts	197	1 998	7 - H
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	790	966	
Impôt versé			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	575	109	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	1 365	1 075	
Flux de trésorerie générés par les activités abandonnées			
Incidence des variations de périmètre	327	2 324	
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	-58	-41	
Produit de cession d'immeuble de placement			7 - B
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Autres flux liés aux opérations d'investissements		113	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	269	2 396	
Encaissements provenant d'emprunt	77	4 315	7 - G
Remboursement d'emprunts (y compris location-financ. et dépôt de garantie)	-1 693	-6 375	7 - G
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-484	-684	
Dividendes payés	-16	-12	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-2 116	-2 756	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	-482	715	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	167	248	7 - E
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	-315	963	7 - E

5. Tableau des variations de capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidés	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2011	10 633	19 913	-46	4 158	-3 891	30 763	236	30 999
Résultat de du 1er semestre 2012				3 097		3 097	9	3 106
Autres éléments du résultat global					589	589		589
Total du résultat global				3 097	589	3 686	9	3 695
Dividendes							-12	-12
Autres retraitements				8		8		8
Situation à la clôture 30/06/2012	10 633	19 913	-46	7 263	-3 303	34 457	232	34 690
Résultat du 2ème semestre 2012				-71		-71	18	-53
Autres éléments du résultat global					506	506		506
Total du résultat global				-71	506	436	18	453
Dividendes								
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées					-249	-249		-249
Autres retraitements				-6		-6	1	-5
Situation à la clôture 31/12/2012	10 633	19 913	-46	7 186	-3 046	34 637	252	34 889
Résultat du 1er semestre 2013				645		645	27	673
Autres éléments du résultat global					119	119		119
Total du résultat global				645	119	764	27	792
Dividendes							-15	-15
Autres retraitements								
Situation à la clôture 30/06/2013	10 633	19 913	-46	7 832	-2 927	35 401	264	35 664

6. Notes annexes

A. 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 2013 au 30 juin 2013 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 16 Octobre 2013.

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.

B. 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 2012.

La préparation des comptes semestriels consolidés résumés en normes IFRS au 30 juin 2013 repose sur la norme IAS 34 et sur les options retenues par Crosswood.

C. Principales méthodes comptables

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 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 2013 (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 2013 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les es normes, amendements et interprétations d'application obligatoires à compter du 1er janvier 2013 ne sont pas applicables ou n'ont pas d'incidence significative, à l'exception de la norme IFRS 13.

La norme IFRS 13 impose la répartition des évaluations à la juste valeur par niveau :

- Niveau 1 : l'instrument est coté sur un marché actif,
- Niveau 2 : la détermination de la juste valeur se fait par comparaison avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables,
- Niveau 3 : la juste valeur est évaluée intégralement ou partiellement sur des données non observables.

L'intégralité des instruments dérivés de taux et des immeubles de placement détenus par le Groupe a été classée en niveau 2.

D. Principales estimations

1. 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.

2. Immeubles de placement

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste conformément à l'option offerte par IFRS 13, 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 2013 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.

3. 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 § D.
 - 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.
- **Stocks** : selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou des prestations de services. Une perte de valeur doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (juste valeur nette des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente) est inférieure au coût comptabilisé.
- **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** :
 - En juin 2012, le Groupe a accordé 200 000 options d'achat sur les actions SCBSM au prêteur obligataire au cours de 4,50 € suite à l'émission d'un nouvel emprunt obligataire. Ces options, exerçables à tout moment, à échéance décembre 2014 ont été valorisées selon le modèle binomial à 0 K€. Les hypothèses retenues pour ce calcul sont les suivantes :

Cours du sous-jacent	3,70 €
Prix d'exercice	4,50 €
Volatilité	Volatilité historique au cours de l'exercice écoulé (22,44 %)
Dividendes	1 %
Taux sans risque	2,39 %

- Le complément de prix potentiel dû aux actionnaires CFB et Foncière Vindi sur la cession de créance détenue sur Hailaust et Gutzeit

- **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 équivalents de trésorerie** : Ce poste comprend les dépôts en banque ainsi que les valeurs mobilières de placement. Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme équivalents 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 existantes 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.
- **Passifs financiers provenant de transactions entre actionnaires** : ils sont évalués en fonction d'une estimation des flux de trésorerie prévisibles ainsi que d'un échéancier prévisible de versement. Ils sont comptabilisés en contrepartie des capitaux propres pour leur montant net d'impôt.

- **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.

E. Faits marquants

Au cours du semestre, le Groupe a cédé ses parts de la SCI Villiers Luats.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi le montage de ses projets de promotion notamment à Montivilliers et à Champigny sur Marne.

F. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2013	% de contrôle au 30/06/2013	% d'intérêts au 31/12/2012	% de contrôle au 31/12/2012	Méthode de consolidation au 30/06/2013	Méthode de consolidation au 31/12/2012
CROSSWOOD 8 rue de Sèze, 75009 Paris, France	582058319	Société mère					
SNC DG IMMOBILIER 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	501611172	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SNC FOCH LE SUEUR 2, square de l'Avenue du Bois, 75116 Paris, France	391456035	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SAS HAILAUST & GUTZEIT 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489923631	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SCI VILLIERS LUATS 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489377390	-	-	99,90%	100,00%	Cédée au 01/01/13	Intégration globale
SCI MP MAEVA 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	429334964	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SCI DIEU VENDOME 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	509538302	87,00%	100,00%	87,00%	87,00%	Intégration globale	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	32,16%	32,16%	32,16%	32,16%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

G. Information sectorielle

En 2013, le Groupe a défini les secteurs d'activité suivants selon la nature des biens :

- Commerces ;
- Bureaux ;
- Promotion ;
- Support.

30/06/2013 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Support	Total
Loyers	532	564		1 096
Autres prestations	315	121		436
Revenus locatifs	847	685		1 532
Autres produits d'exploitation				
Total Produits des activités ordinaires	847	685		1 532
Charges locatives	-202	-255		-457
Autres charges d'exploitation liées à l'immeuble	-50	-9		-59
Autres charges d'exploitation (de structure)	-221	-1	-9	-231
Dotations nettes aux amortissements et provisions				
Autres charges d'exploitation	-473	-265	-9	-747
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	374	420	-9	785
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-458			-458
Résultat sur cession de participations consolidées		422		422
Résultat opérationnel courant	-84	842	-9	749

30/06/2013 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	8 800	2 675		11 475
Immeubles de placement détenus en crédit-bail		15 090		15 090
Total des immeubles de placements	8 800	17 765		26 565
Stocks			14 635	14 635
Total des stocks			14 635	14 635
Créances clients	222	46		268
Total des Créances clients	222	46		268

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 et les stocks.

7. NOTES SUR LE BILAN

A. Immobilisations incorporelles

Il n'y a pas eu de mouvements significatifs concernant les immobilisations incorporelles ce semestre.

B. Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2012	Augmentation	Variation de la juste valeur	Diminution	Reclassement	Sortie de périmètre	30/06/2013
Valeurs brutes	39 115	58	-458		-9700	-2 450	26 565
Valeurs nettes	39 115	58	-458		-9700	-2 450	26 565

La colonne reclassement comprend notamment l'affectation en stock du site de Montivilliers pour 9 700 K€.

La colonne sortie de périmètre correspond à la valeur de l'actif détenu par la société Villiers Luats cédée à la fin du premier semestre, avec effet rétroactif.

La colonne augmentation correspond à des travaux.

C. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2013, le Groupe détient une participation de 32,16 % dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. Cette valeur de 34 038 K€ au 30 juin 2013 intègre la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société augmentée d'un écart d'acquisition positif de 4 366 K€.

D. Stocks

Crosswood a annoncé le 27 novembre 2012 le lancement d'un programme d'aménagement immobilier de 13.000m² de 267 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny-sur-Marne (94).

L'essentiel du terrain où le projet sera aménagé est détenu par le Groupe depuis plus de 50 ans et a été comptabilisé en immeuble de placement jusqu'au 31 décembre 2012, le Groupe considérant que celui-ci était détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire.

La valeur de ce terrain a été comptabilisée en stock au 31 décembre 2012 pour une valeur de 4 750 K€.

La livraison de l'ensemble du projet « Villa Prairial » est prévue pour fin 2014, début 2015.

Par ailleurs, un protocole de cession a été signé en juillet 2013 concernant le site de Montivilliers, la valeur de cet ensemble a été comptabilisée en stock au 30 juin 2013 pour une valeur de 9 700 K€.

E. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	191	169
Trésorerie à l'actif	191	169
Concours bancaires courants	506	2
Trésorerie nette	-315	167

F. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2013, 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€.

G. Dettes financières

▪ Détail par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Courant < 1an</i>	<i>Non courant de 1 à 2 ans</i>	<i>Non courant de 2 à 5 ans</i>	<i>Non courant + de 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	30/06/2013
Emprunts bancaires	6 868	478	1 502	3 330	5 310	12 178
Dettes de location financement	684	749	2 677	7 619	11 045	11 729
Emprunts obligataires	2 927		800		800	3 727
Dettes financières diverses						
Dépôts de garantie	196	74	152	27	253	449
Intérêts courus	141					141
Comptes courants créditeurs	3 623					3 623
Concours bancaires	506					506
Instruments dérivés				406	406	406
Total	14 945	1 301	5 131	11 382	17 814	32 759

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

▪ **Détail par nature**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant emprunt au 31/12/2012</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Reclassement</i>	<i>Sortie de périmètre</i>	<i>Montant emprunt au 30/06/2013</i>
Total des emprunts	30 114	21	-710		-1 791	27 634
Dettes financières diverses	1 409	77	-983		-54	449
Intérêts courus	53	126	-28		-10	141
Comptes courants créditeurs	3 733		-110			3 623
Comptes bancaires courants	2	504				506
Total des dettes financières	35 311	728	-1 831		-1 855	32 353

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 30 juin 2013.

▪ **Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs à la dette financière**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Courant < 1an</i>	<i>Non courant de 1 à 2 ans</i>	<i>Non courant de 2 à 5 ans</i>	<i>Non courant + de 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>30/06/2013</i>
Emprunts bancaires						
Nominal	6 868	478	1 502	3 330	5 310	12 178
Flux d'intérêts (1)	942	125	304	259	688	
Dettes en location financement						
Nominal	684	749	2 677	7 619	11 045	11 729
Flux d'intérêts (1)	377	268	457	265	990	
Emprunt obligataire						
Nominal	2 927		800		800	3 727
Flux d'intérêts (1)	135	54	109		163	

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2013, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

H. Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Impôts différés sur le crédit-bail	457	350
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	37	44
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	5 884	6 258
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	-70	-170
Activation de reports déficitaires	-3 775	-3 775
Autres et compensation IDA/IDP	474	479
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	3 007	3 187

I. Instruments financiers dérivés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Instruments de couverture de taux à l'actif		
Total actif		
Instruments de couverture de taux au passif	406	578
Autres instruments financiers		127
Total passif	406	706

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

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 :

<i>Profil</i>	<i>Solde de la dette couverte</i>	<i>Date début de contrat</i>	<i>Durée</i>	<i>Valeur au 31/12/2012</i>	<i>Impact résultat</i>	<i>Valeur au 30/06/2013</i>
Cap Euribor 3 mois 5,5% / Floor Euribor 3 mois 1,3%	2 230	12/06/2009	5 ans	-51	17	-34
SWAP 3,13%	6 014	12/06/2009	5,5 ans	-331	97	-234
Cap Euribor 3 mois à 5% / Floor Euribor 3 mois à 3,95%	2 756	05/11/2008	6 ans	-196	58	-138
Total	11 000			-578	172	-406

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 ».

8. notes sur le compte de résultat

A. Revenu locatif net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2013</i>	<i>30/06/2012</i>
Loyers	1 096	1 279
Autres prestations	436	650
Charges locatives	-457	-516
Total	1075	1 413

B. Coût de l'endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2013</i>	<i>30/06/2012</i>
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	290	610
Charges d'intérêts sur couverture	151	
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées	75	64
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	87	
Total	603	674

C. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

<i>Résultat par actions</i>	<i>30/06/2013</i>	<i>30/06/2012</i>
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 632 960	10 632 960
Nombre pondéré d'actions diluées	10 632 960	10 632 960
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)		
- Résultat de base par actions	0,06 €	0,29 €
- Résultat dilué par action	0,06 €	0,29 €
Résultat net des activités abandonnées par actions		
- Résultat de base par actions		
- Résultat dilué par action		
Résultat net part du groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,06 €	0,29 €
- Résultat dilué par action	0,06 €	0,29 €

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

9. Transactions avec les parties liées

Au cours du semestre, le Groupe Crosswood a cédé à SCBSM, 99,9% du capital de la SCI Villiers Luats.

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 3 623 K€ rémunérée au taux maximal fiscalement déductible soit 2,90 % au 30 juin 2013.

Au cours de l'exercice 2009, CFB et Foncière Vindi ont cédé à Crosswood une créance détenue sur Hailaust & Gutzeit pour 150 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€ en fonction du cours de bourse de l'action SCBSM.

Au 30 juin 2013, 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.

10. Rémunération du personnel dirigeant du groupe

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

11. Gestion des risques financiers

- **Risque de crédit :**

- Dépendance vis-à-vis des locataires :

Sur la base des états locatifs au 30 juin 2013, le premier locataire représente 17,0 % des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent 50,7 % des loyers totaux.

- Lié à l'insolvabilité des locataires :

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 note 12.B.

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable.

- **Risque actions**

Au 30 juin 2013, le Groupe Crosswood détenait 4 142 757 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris et inscrites à l'actif pour 34 038 K€. La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 30 juin 2013, le cours de la SCBSM s'établissait à 3,65 €.

- **Risque de change**

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

12. Engagements donnés ou reçus

A. 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 et commerces. 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 2013 :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montants au 30/06/2013</i>
Moins d'un an	1 573
De 1 à 2 ans	1 060
De 2 à 5 ans	983
Plus de 5 ans	79
Total des engagements reçus sur contrats de location	3 694

B. Autres engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant au 30/06/2013</i>
Caution dirigeant sur prêts bancaires	1 200
Garanties Bancaires à première demande	2 950
Total des engagements reçus	4 150
Dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements)	4 750
Dettes garanties par des sûretés réelles (PPD ou Hypothèques)	10 459
Garanties Bancaires à première demande	2 950
Complément de prix éventuel fonction du cours SCBSM sur rachat de créance	2 850
Option d'achat consentie sur 200 000 actions SCBSM à 4.50 en moyenne	900
Total des engagements donnés	21 909

Les biens concernés par les sûretés réelles sont 2 636 396 actions SCBSM ainsi que les immeubles suivants : Champigny (94), Paris (75016), Montivilliers (76).

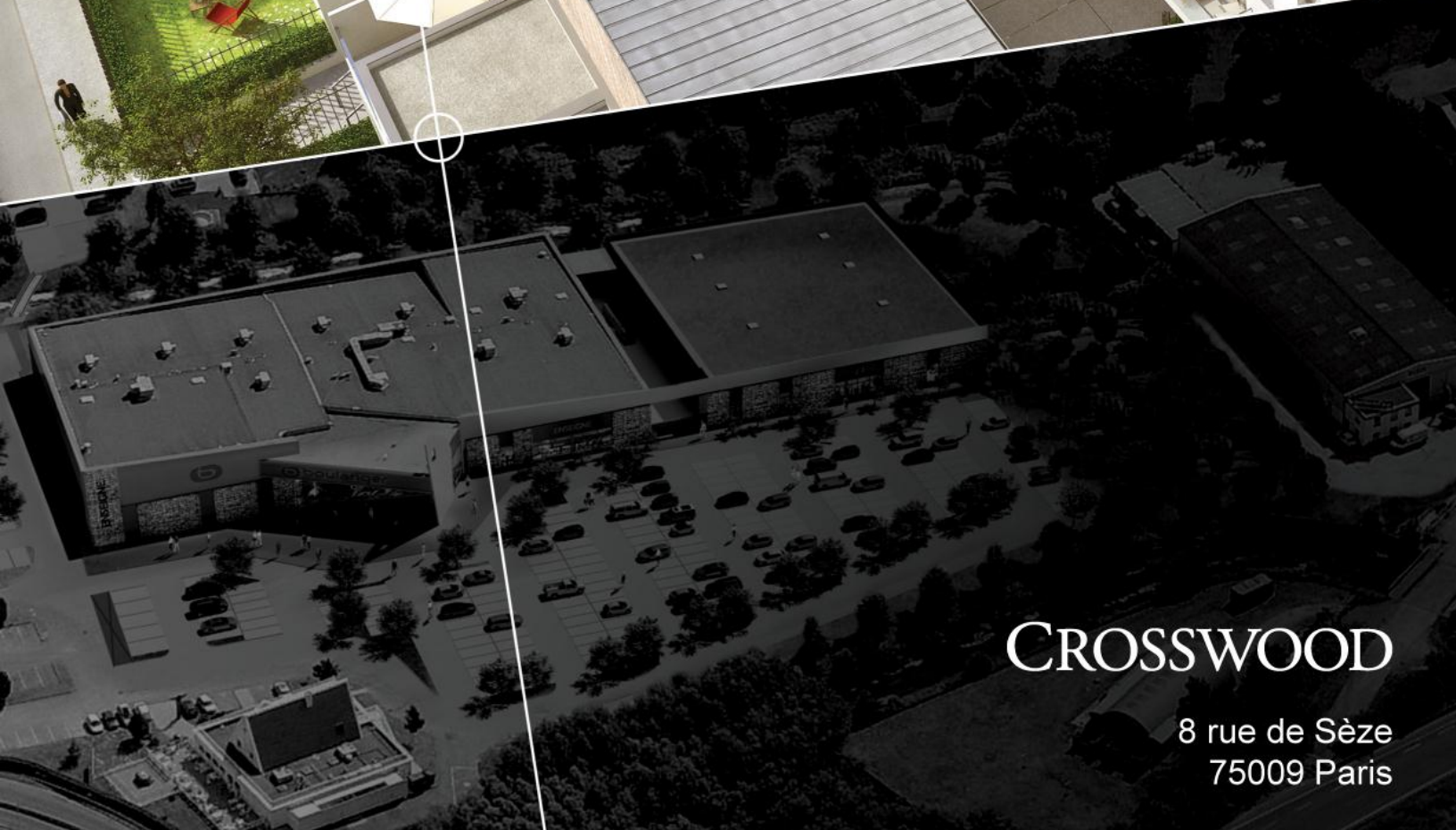
Dans le cadre de la cession de la SCI Val Sans Retour à SCBSM, un complément de prix pourra être perçu en cas d'expropriation de parties communes liées au projet Nexity à Massy, qui serait alors égal à la différence entre l'indemnité d'éviction au titre des parties communes expropriées et le prix de cession à SCBSM. Cette option court jusqu'au 31 décembre 2016.

3 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés 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. »

Fait à Paris le 16 Octobre 2013.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris