



CROSSWOOD

Juin 2014

Rapport financier semestriel



Paris, le 30 septembre 2014

Résultats semestriels 2014 Envolée du bénéfice net dans un contexte de recentrage réussi

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2014. Le rapport financier semestriel a été mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers. Il peut être consulté sur le site Internet de la société à l'adresse suivante : www.crosswood.fr.

Au 1^{er} semestre 2014, Crosswood a achevé son recentrage stratégique autour de deux objectifs :

- La poursuite de son activité de promotion immobilière ;
- L'accompagnement de sa participation au capital de SCBSM, société foncière cotée sur Euronext.

Cette politique a conduit à la réalisation d'importantes opérations au cours du semestre dont :

- La cession de ses surfaces de bureaux à Lyon (immeubles 6^{ème} Part-Dieu et Le Vendôme) ;
- La livraison et cession de la phase 2 du programme commercial de Montivilliers (76) ;
- L'avancement du chantier de construction de 283 logements à Champigny sur Marne (94).

Au terme de ces arbitrages, le patrimoine immobilier de CROSSWOOD est estimé à 16,9 M€, dont 5,0 M€ liés à l'activité de promotion.

Ce patrimoine n'intègre pas la valeur des parts détenues par CROSSWOOD au capital de SCBSM (plus de 30% à ce jour).

RATIO LTV	19%	-14 points
------------------	------------	-------------------

Avec un LTV de 19,0% au 30 juin 2014 contre 32,6% au 31 décembre 2013, CROSSWOOD confirme son très fort désendettement.

Le coût de financement moyen est de 3,53% au 30 juin 2014 et la maturité moyenne de la dette est supérieure à 4 ans.

ACTIF NET REEVALUE (ANR) DE LIQUIDATION PAR ACTION	3,92 €	+6%
---	---------------	------------

A 3,92 € / action, l'ANR de liquidation au 30 juin 2014 s'inscrit à un plus haut historique pour la société et en progression de +6% sur le 1^{er} semestre 2014.

Résultat net, part du Groupe

2,9 €

+434%

Données en M€	S1 2013	S1 2014
Contribution de l'activité de Foncière¹	785	530
Contribution de l'activité de Promotion	0	1 000
Variation de valeur et résultat de cessions	-36	1 997
Coût de l'endettement financier net	-603	-455
Autres produits et charges financiers	304	-219
Contribution de SCBSM	419	1 112
Impôts	-197	-1 045
Résultat net, part du Groupe	673	2 920

La contribution des activités au résultat s'élève à 1,5 M€ sur le 1^{er} semestre 2014 contre 0,8 M€ un an plus tôt. Deux tiers du résultat des opérations provient de l'activité de promotion.

Le produit net des cessions réalisées au cours du semestre atteint 2,0 M€.

Après prise en compte des frais financiers (-0,7 M€), de la quote-part de résultats de SCBSM (1,1 M€) et de la provision d'impôts (-1,0 M€), le bénéfice net du semestre s'élève à 2,9 M€ contre 0,7 M€ au 1^{er} semestre 2013.

A propos de CROSSWOOD

L'activité de CROSSWOOD se répartit entre des opérations de promotion immobilière, la gestion d'un portefeuille immobilier composé de commerces et de bureaux et la valorisation d'une participation de plus de 30% au capital d'une foncière cotée en Bourse (SCBSM). CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C d'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 et hors résultat lié à l'activité de promotion

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	9
1.5	PERSPECTIVES	10
2	COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2014	11
2.1	COMMENTAIRES	11
2.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2014	14
2.3	DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2014	15
3	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	34

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE

Au 30 juin 2014, le patrimoine du Groupe totalise 16 875 K€ dont 11 900 K€ sur l'activité de Foncière évalué par un expert indépendant (DTZ Eurexi) pour des revenus locatifs annuels de 709 K€ (6,62 % de rendement) et 4 975 K€ sur l'activité de promotion.

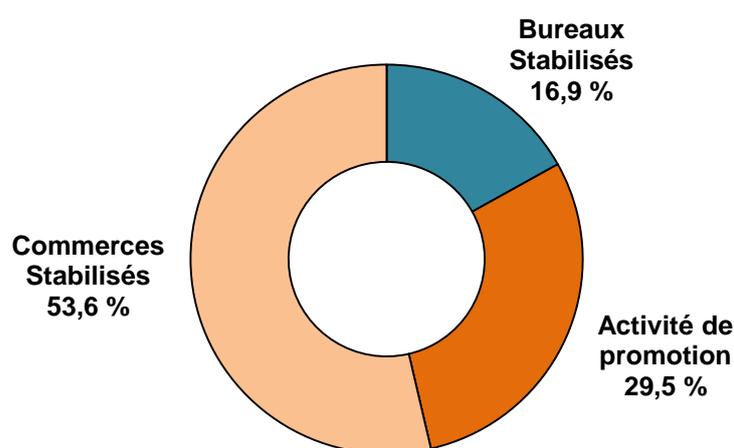
Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **17 M€ d'actifs**, dont 9 M€ de commerces, 3 M€ de bureaux et 5 M€ de stock
- **environ 6 000 m²**
- **Loyers bruts annuels au 30 juin 2014 : 709 K€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 853 K€** soit un potentiel d'accroissement de 20 %.

Ce patrimoine regroupe 12 M€ d'immeubles de placement et 5 M€ d'immeubles en stocks correspondant aux actifs développés ou en développement. Il se compose d'actifs de bureaux, de commerces et d'activité de promotion.

Au cours du semestre, le portefeuille du Groupe Crosswood a diminué suite aux cessions des immeubles de Lyon et de la phase 2 du programme de promotion à Montivilliers.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

1.2.1 RISQUES LIÉS À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Au 30 juin 2014, l'endettement financier du Groupe s'élève à 10 111 K€ dont 9 311 K€ d'emprunts hypothécaires et 800 K€ d'emprunt obligataire.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable.

Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2014 s'élève à 3,53 %.

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

En K euros	30/06/2014	31/12/2013
Actifs immobilisés	11 900	26 845
Droits d'enregistrement	801	1 664
Stock (Développement)	4 975	7 495
*ANR de reconstitution des participations	42 422	37 818
	60 098	73 822
Dettes Bancaires et obligataires	10 111	20 447
Acomptes reçus sur VEFA	4 681	3 793
Trésorerie et équivalents	-3 392	-145
Autres actifs financiers		
Endettement financier net	11 400	24 095
LTV	18,97 %	32,64 %

* La valeur d'ANR de reconstitution par action SCBSM s'élève à 10,24 € au 30/06/2014.

1.2.2 MATURITÉ DE LA DETTE, RISQUE DE LIQUIDITÉ

Les échéances 2014 et 2015 correspondent aux amortissements annuels des emprunts. Les échéances seront couvertes par les flux courants du Groupe.

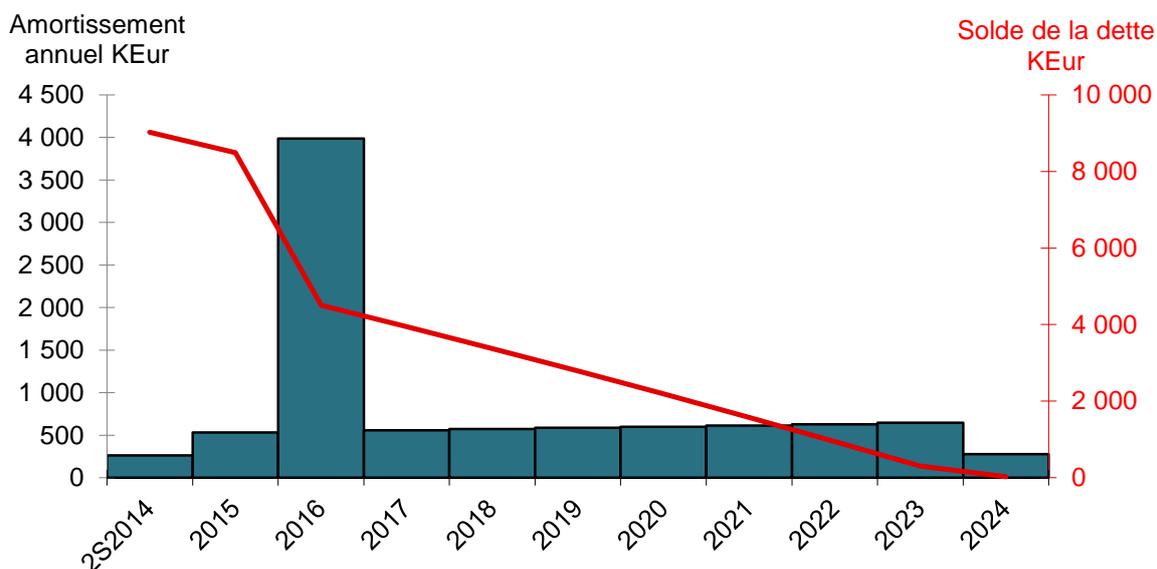
Les échéances de 2016 comprennent les amortissements annuels des emprunts ainsi que 3,4 M€ d'emprunt résultant de l'avancement de la promotion immobilière sur le projet de Champigny sur Marne.

Hormis la dette sur la promotion immobilière, la dette du Groupe est constituée de crédits amortissables long terme. La maturité moyenne de la dette au 30 juin 2014 est 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-contre 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 financière* supérieure à 4 ans (*retraitée des comptes courant d'associés et des dettes diverses)



1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

1.3.1 MÉTHODE 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 % ou 6,90 % selon les départements.

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.

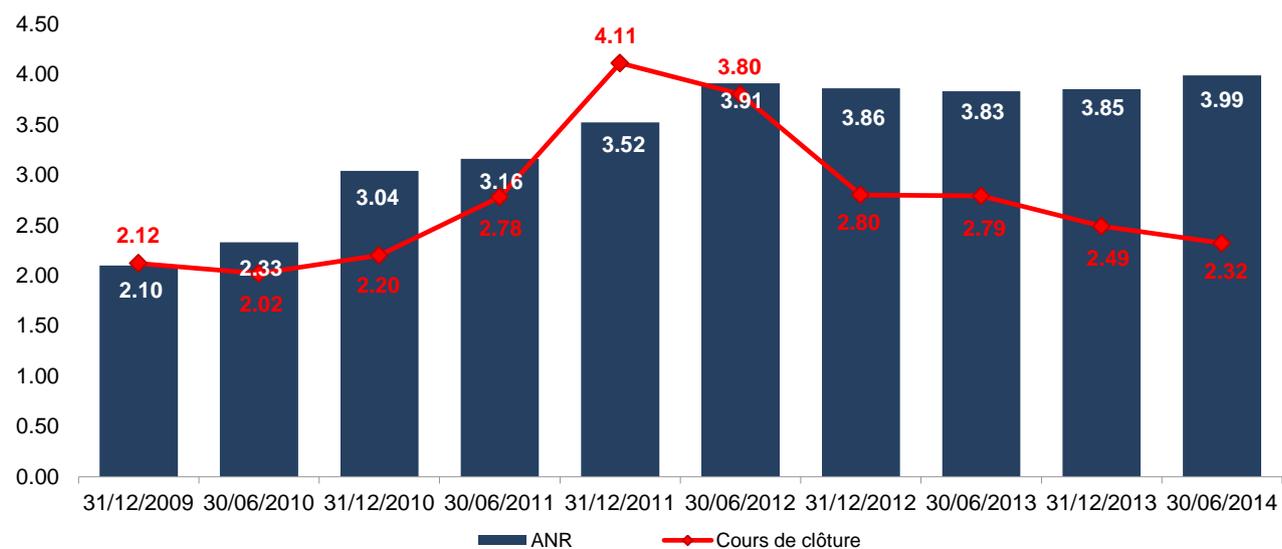
1.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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.

30/06/2014	
Capitaux propres	38 571
Impôts différés nets	2 774
Juste valeur des instruments financiers	324
ANR de liquidation	41 669
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	801
ANR de reconstitution	42 470
Nb d'actions	10 632 960
ANR de liquidation/action (€)	3,92
ANR de reconstitution/action (€)	3,99

L'ANR de reconstitution par action enregistre une augmentation de 3,5 % par rapport au 31/12/2013 qui est essentiellement due à l'augmentation des capitaux propres engendrée par le résultat de la période.

1.3.3 COMPARAISON ANR / COURS DE BOURSE



La comparaison ANR / Cours de bourse fait ressortir une décote d'environ 41,85 %.

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	30/06/2014 (6 mois)	31/12/2013 (12 mois)	30/06/2013 (6 mois)
Juste valeur du patrimoine	16 875 K€	34 340 K€	41 200 K€
Valeur locative de marché	853 K€	2 190 K€	2 795 K€
ANR de reconstitution par action	3,99 €	3,85 €	3,83 €
ANR de liquidation par action	3,92 €	3,70 €	3,68 €
Trésorerie nette	3 392 K€	145 K€	191 K€
Endettement financier	10 111 K€	20 447 K€	28 281 K€
Ratio LTV (Endettement bancaire net/ Valeur des actifs)	18,97 %	32,64 %	35,78 %
Taux moyen de la dette marge incluse	3,53 %	3,35 %	3,07 %
Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	154 %	192 %	178 %
Revenu locatif net	702 K€	2 117 K€	1 075 K€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	1 530 K€	-310 K€	785 K€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	3 527 K€	-9 K€	749 K€
Résultat avant impôt des activités poursuivies	2 853 K€	-624 K€	450 K€
Résultat net	2 920 K€	1 164 K€	673 K€
Résultat net part du Groupe par action dilué	0,25 €	0,10 €	0,06 €

Indicateurs

Données comptables
consolidées

1.5 PERSPECTIVES

L'objectif du Groupe Crosswood est :

- d'une part de poursuivre le développement de son activité immobilière de promotion et d'investissement.
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à plus de 30 %.

Le Groupe Crosswood 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), à 10 km au Sud-est de Paris.

Ce programme s'inscrit dans la volonté stratégique du Groupe d'extérioriser la valeur d'actifs détenus en propre.

Crosswood est propriétaire depuis 2004 du centre commercial Republic 2000 situé au pied de l'immeuble et de l'assiette foncière du projet immobilier. Ce centre a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2005/2006, moyennant un investissement de 2,5 M€, afin d'en renforcer significativement l'attractivité.

Le programme immobilier comprend :

- **Une résidence de 142 logements meublés conventionnés pour étudiants** et jeunes actifs, vendue en bloc en VEFA à un opérateur spécialisé
- **Un immeuble de 52 logements sociaux**, également cédé en VEFA à une société d'HLM locale
- **89 logements en accession à la propriété** dans un programme de standing avec des critères qualitatifs de dernière génération.

La commercialisation des logements a débuté en avril 2013. Les travaux de construction sont en cours et réalisés par Bouygues Bâtiment IDF en entreprise générale. La livraison de l'ensemble est prévue en 2015.

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2014

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2014 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 2014.

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	30/06/2014 6 mois	30/06/2013 6 mois
Loyers	874	1 096
Autres prestations	383	436
Revenus locatifs	1 257	1 532
Revenus et production stockée de l'activité de promotion	8 299	
Charges liées aux activités de promotion	-8 375	
Dotations nettes aux amortissements et provisions (perte à terminaison)	1 076	
Résultat lié à l'activité de promotion	1 000	0
Autres produits d'exploitation	2	
Charges locatives	-555	-457
Autres charges liées au patrimoine	-6	-59
Autres charges d'exploitation	-131	-231
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-37	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	1 530	785
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	1 997	-36
Résultat opérationnel	3 527	749
Coût de l'endettement financier net	-455	-603
Autres produits et charges financiers	-219	304
Résultat avant impôts	2 853	450
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 112	419
Impôts sur les bénéfices	-1 045	-197
Résultat net	2 920	673

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 1 257 K€. Ce poste est constitué de 874 K€ de loyers et de 383 K€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 30 juin 2013 s'explique par les variations de périmètre.

A périmètre constant, les loyers augmentent de 9 %.

Le poste « Revenus et production stockée de l'activité de promotion comprend » :

- les revenus de l'activité de promotion qui sont déterminés selon la méthode à l'avancement et qui s'élèvent à 4 046 K€ pour le premier semestre 2014
- le produit de cession du local commercial « Stokomani » à Montivilliers pour 3,6 M€
- la production stockée pour 683 K€, correspondant essentiellement aux coûts engagés sur le semestre relatifs à l'immeuble de logements en accession à la propriété.

Les charges liés aux activités de promotion correspondent aux coûts des travaux et services exécutés au cours de l'exercice pour 8 375 K€. Par ailleurs, le projet de promotion dégage sur la période une reprise de la perte à terminaison constatée au 31 décembre 2013 à hauteur de 1 076 K€.

Le résultat lié à l'activité de promotion s'élève ainsi à 1 000 K€.

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 555 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 6 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 131 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 1 530 K€.

Le poste « Variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession » enregistre les plus ou moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue un produit net de 1 997 K€ sur l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 3 527 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 3,53 %.

Le ratio Loyers nets / Coût de l'endettement financier net s'établit ainsi à 154 % au 30 juin 2014.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 455 K€ contre 603 M€ au 30 juin 2013. Les autres produits et charges financiers sont essentiellement constitués d'actualisation des dettes et des créances pour 184 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 2 853 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 1 112 K€, et d'une charge d'impôts de 1 045 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 2 920 K€ dont 2 636 K€ correspond à la part du Groupe.

Bilan résumé

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Immeubles de placement	11 900	26 845
Titres mis en équivalence	36 301	35 528
Autres actifs non courant	220	60
Impôts différés actifs	93	
Total actif non courant	48 514	62 433
Stocks	4 975	7 495
Créances clients et autres débiteurs	7 727	1 805
Trésorerie et équivalents	3 392	145
Total actif courant	16 094	9 445
Total Actif	64 608	71 879

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 juin 2014 à 11 900 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.
La baisse significative par rapport au 31 décembre 2013 provient des cessions des immeubles de Lyon.

Les autres actifs non courants sont constitués essentiellement des valeurs mobilières pour 216 K€ qui, selon IFRS 7 ne présentent pas les caractéristiques nécessaires à leur comptabilisation en Trésorerie et Equivalents.

Les titres mis en équivalence pour 36 301 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2014.

La variation des stocks provient essentiellement de la cession de la phase 2 du programme de promotion à Montivilliers.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 3 392 K€.

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Capitaux propres	38 571	36 434
Provisions à long terme	1 436	2 512
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	9 501	16 551
Autres dettes financières non courantes	251	334
Impôts différés passifs	2 867	2 589
Instruments financiers non courant	325	295
Autres créditeurs	1 084	900
Total passif non courant	15 464	23 181
Part courante des dettes bancaires et obligataires	610	3 896
Autres dettes financières courantes	3 115	4 038
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	6 848	4 330
Total passif courant	10 573	12 264
Total Passif et Capitaux Propres	64 608	71 879

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2013 et le 30 juin 2014 résulte essentiellement du résultat de la période pour 2 920 K€ et de la variation des capitaux propres de SCBSM pour 339 K€.

L'endettement bancaire et obligataire (dont concours bancaires) au 31 décembre 2013 s'élève à 10 111 K€ contre 20 447 K€ au 31 décembre 2013. Cette baisse s'explique par le remboursement partiel de la dette obligataire et les cessions réalisées sur la période.

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

Dettes bancaires et obligataires courantes : 6,03 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 93,97 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 3 094 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 64 608 K€ au 30 juin 2014.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2014

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2014

Période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014

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 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014, 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 5 septembre 2014

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 2014

1.8.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	16
1.8.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	17
1.8.3	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL	18
1.8.4	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	19
1.8.5	TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	20
1.8.6	NOTES ANNEXES	21
1.8.7	NOTES SUR LE BILAN	25
1.8.8	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	31
1.8.9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	32
1.8.10	REMUNÉRATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE	32
1.8.11	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	32
1.8.12	ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS	33

2.3.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	Note
Actif			
Immeubles de placement	11 900	26 845	7 - A
Participations dans les entreprises associées	36 301	35 528	7 - B
Instruments dérivés actifs	1	7	7 - K
Autres actifs non courants	219	53	7 - C
Impôts différés actifs	93		7 - J
Actifs non courants	48 514	62 433	
Stocks	4 975	7 495	7 - D
Créances clients et autres débiteurs	7 727	1 805	7 - E
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 392	145	7 - F
Actifs courants	16 094	9 445	
Total Actif	64 608	71 879	
Passif			
Capital social	10 633	10 633	7 - G
Primes d'émission	19 913	19 913	7 - G
Réserves consolidées	5 389	4 489	7 - G
Résultat de la période	2 636	1 108	
Capitaux propres part du Groupe	38 571	36 143	
Intérêts non contrôlés	0	291	
Capitaux propres	38 571	36 434	
Provisions à long terme	1 436	2 512	7 - H
Dettes financières à long terme	9 752	16 885	7 - I
Impôts différés passifs	2 867	2 589	7 - J
Instruments financiers non courant	325	295	7 - K
Autres créditeurs et autres dettes financière	1 084	900	7 - L
Passifs non courants	15 464	23 181	
Dettes financières à court terme	3 725	7 934	7 - I
<i>Dont comptes courants d'associés</i>	3 094	3 703	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	6 848	4 330	7 - M
Passifs courants	10 573	12 264	
Total Passif et Capitaux propres	64 608	71 879	

2.3.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013	Note
Loyers	874	1 096	8 – A
Autres prestations	383	436	8 – A
Revenus locatifs	1 257	1 532	
Revenus de l'activité de promotion	7 616		8 – B
Production stockée liée à l'activité de promotion	683		8 – B
Autres produits d'exploitation	2		
Total Produits des activités ordinaires	9 558	1 532	
Charges locatives	-555	-457	8 – A
Autres charges liées au patrimoine	-6	-59	
Autres charges d'exploitation (de structure)	-131	-231	
Charges liées aux activités de promotion	-8 375		8 – B
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 039		
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 530	785	
Variation de la JV des immeubles de placement et résultat net de cession	1 997	-458	
Résultat sur cession de participations consolidées		422	
Résultat opérationnel	3 527	749	
Intérêts financiers - impact trésorerie	-435	-582	
Intérêts financiers - application IAS 39	-20	-21	
Coût de l'endettement financier net	-455	-603	8 – C
Actualisation des dettes et créances	-184		
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	-36	299	
Autres produits financiers	1	5	
Autres charges financières			
Autres produits et charges financiers	-219	304	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	2 853	450	
Résultat avant impôts des activités abandonnées			
Quote part résultat des sociétés MEE	1 112	419	
Impôts sur les bénéfices	-1 045	-197	
Résultat net de la période	2 920	673	
Résultat net des intérêts non contrôlant	284	27	
Résultat net part du Groupe	2 636	645	
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par actions (en euros)			
- Résultat de base par actions	0,25	0,06	8 – D
- Résultat dilué par action	0,25	0,06	8 – D
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)			
- Résultat de base par action	0,25	0,06	
- Résultat dilué par action	0,25	0,06	
Résultat net	2 920	673	

2.3.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net	2 920	673
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés MEE	-339	119
Autres	4	
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	-335	119
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Variation de juste valeur des bons de souscription d'actions	166	
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	166	
Total du résultat global	2 751	792

2.3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net	2 920	673
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
Elimination du résultat des titres mis en équivalence et des dividendes reçus	-1 112	-419
Variation de valeur sur les immeubles	-2 355	458
Variation des autres profits et perte de réévaluation	36	-299
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution	358	-422
Dépréciations et provisions	-1 076	
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	-1 229	-10
Elimination du coût de l'endettement financier net	455	603
Elimination de la charge d'impôts	1 045	197
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	271	790
Impôt versé	-863	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-1 828	575
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	-2 420	1 365
Incidence des variations de périmètre	-101	327
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		-58
Produit de cession d'immeubles de placement	17 300	
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	-358	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	16 841	269
Encaissements provenant d'emprunt	927	77
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement et dépôt de garantie)	-15 108	-1 693
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-412	-484
Dividendes payés		-16
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-14 593	-2 116
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	-172	-482
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	123	167
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	-49	-315

2.3.5 TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidés	Rachat intérêts minoritaires	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du Groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2012	10 633	19 913	-46	7 186		-3 046	34 637	252	34 888
Résultat 1S2013				645			645	27	673
Autres éléments du résultat global						119	119		119
<i>Total du résultat global</i>				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	35 665
Résultat 2S2013				462			462	29	491
Autres éléments du résultat global						278	278		278
<i>Total du résultat global</i>				462		278	740	29	769
Dividendes									
Autres retraitements									
Situation à la clôture 31/12/2013	10 633	19 913	-46	8 294		-2 649	36 143	292	36 434
Résultat 1S2014				2 636			2 636	284	2 920
Autres éléments du résultat global						-169	-169		-169
<i>Total du résultat global</i>				2 636		-169	2 467	284	2 751
Dividendes									
Rachat intérêts minoritaires						-39	-39	-576	-615
Situation à la clôture 30/06/2014	10 633	19 913	-46	10 930	-39	-2 818	38 571	0	38 571

2.3.6 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 comptes semestriels consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2014 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 05/05/2014.

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 et en la promotion de programmes immobiliers.

B. Principes de préparation des états financiers semestriels consolidés

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 2013.

Les comptes semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2014 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers disponibles à la vente et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Les comptes semestriels consolidés sont présentés en Euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche (€000) sauf indication contraire.

Les principes comptables appliqués par le groupe sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013.

C. Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2014 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. 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 2014 (publication au Journal Officiel de l'Union européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB et l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2014 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2014 ne sont pas applicables ou n'ont pas d'incidence significative, notamment pour ce qui concerne la nouvelle norme IFRS 11.

D. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2014. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

La consolidation des filiales, sur lesquelles Crosswood exerce un contrôle, s'est effectuée selon la méthode d'intégration globale. Le contrôle existe lorsque Crosswood a le pouvoir de diriger directement

ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de la filiale afin d'obtenir des avantages de ses activités. Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables ou convertibles sont pris en considération.

E. Faits marquants

Le Groupe a cédé deux immeubles de bureaux situés à Lyon pour 17,3 M€.

La phase 2 du programme de Montivilliers (76) a été cédée en avril 2014 pour 3,6 M€.

Le Groupe a par ailleurs continué ses travaux sur son projet de promotion à Champigny-sur-Marne.

F. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2014	% de contrôle au 30/06/2014	% d'intérêts au 31/12/2013	% de contrôle au 31/12/2013	Méthode de consolidation au 30/06/2014	Méthode de consolidation au 31/12/2013
CROSSWOOD 8 rue de Sèze, 75009 Paris, France	582058319	Entité consolidante					
SNC DG IMMOBILIER 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	501611172	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SNC FOCH LE SUEUR 8, rue de Sèze, 75009 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 MP MAEVA 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	429334964	-	-	100,00%	100,00%	Fusionnée dans Dieu Vendôme effet au 01/01/2014	Intégration globale
SCI DIEU VENDOME 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	509538302	100,00%	100,00%	87,00%	100,00%	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

Le Groupe a défini les secteurs d'activité suivants : Commerces, Bureaux, Promotion, Support.

Résultat opérationnel courant sectoriel au 30 juin 2014

30/06/2014 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Support	Total
Loyers	357	517			874
Autres prestations	117	266			383
Revenus locatifs	474	783			1 257
Revenus de l'activité de promotion			7 616		7 616
Production stockée liée à l'activité de promotion			683		683
Autres produits d'exploitation	1	1			2
Total Produits des activités ordinaires	475	784	8 299		9 558
Charges locatives	-153	-402			-555
Autres charges d'exploitation liées à l'immeuble	-3	-3			-6
Autres charges d'exploitation (de structure)				-131	-131
Charges liées aux activités de promotion			-8 375		-8 375
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-37		1 076		1 039
Autres charges d'exploitation	-193	-405	-7 299	-131	-8 028
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	282	379	1 000	-131	1 530
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions		2 355			2 355
Résultat sur cession de participations consolidées		-358			-358
Résultat opérationnel courant	282	2 376	1 000	-131	3 527

Résultat opérationnel courant sectoriel au 30 juin 2013

30/06/2013 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Support	Total
Loyers	532	564			1 096
Autres prestations	315	121			436
Revenus locatifs	847	685			1 532
Revenus de l'activité de promotion					
Production stockée liée à l'activité de promotion					
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
Charges liées aux activités de promotion					
Dotation 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

Actif sectoriel au 30 juin 2014

30/06/2014 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 050	2 850		11 900
Immeubles de placement détenus en crédit-bail				
Total des immeubles de placements	9 050	2 850		11 900
Stocks			4 975	4 975
Total des stocks			4 975	4 975
Créances clients	92	37	4 031	4 160
Total des Créances clients	92	37	4 031	4 160

Actif sectoriel au 30 juin 2013

30/06/2013 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 050	2 675		11 725
Immeubles de placement détenus en crédit-bail		15 120		15 120
Total des immeubles de placements	9 050	17 795		26 845
Stocks			7 495	7 495
Total des stocks			7 495	7 495
Créances clients	67	52		119
Total des Créances clients	67	52		119

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.

2.3.7 NOTES SUR LE BILAN

A. Immeubles de placement

	31/12/2013	Variation de la juste valeur	Reclassement	Sortie de périmètre	30/06/2014
Valeurs brutes	26 845		2 355	-17 300	11 900
Valeurs nettes	26 845		2 355	-17 300	11 900

B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2014, 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 36 301 K€ intègre la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société augmentée d'un écart d'acquisition positif de 4 364 K€.

C. Autres actifs financiers non courants

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Bons de souscriptions d'actions	216	50
Dépôts et cautionnement	2	3
Total	218	53

Au cours du semestre, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations sur les BSA. Au 30 juin 2014, les BSA inscrits à l'actif donnent droit à souscrire à 385 190 actions SCBSM au cours de 5,80 €. La juste valeur des bons de souscription d'actions est évaluée à 216 K€.

D. Stocks

Champigny

Le Groupe Crosswood a annoncé le 27 novembre 2012 le lancement d'un programme d'aménagement immobilier de 13 000 m² de 276 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny-sur-Marne (94).

L'essentiel du terrain où le projet est aménagé est détenu par le Groupe depuis plus de 50 ans et a été comptabilisé en immeuble de placement jusqu'au 30 juin 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 destination de cet immeuble ayant changé avec la création du programme, la valeur de ce terrain a été reclassée en stocks au 31 décembre 2012 pour une valeur de 4 050 K€.

Au 30 juin 2014 les travaux concernant la construction en VEFA de logements sociaux et d'une résidence étudiante également intégrés au programme se sont poursuivis.

Montivilliers

Le Groupe a procédé à la livraison en avril 2014 d'un local commercial sous l'enseigne « Stokomani ». La juste valeur de ce terrain, reclassée en stocks au 30 juin 2013 pour 1 450 K € a été constatée en variation de stocks sur le semestre.

Par ailleurs, le Groupe dispose toujours d'une réserve foncière résiduelle permettant le cas échéant le développement d'une opération immobilière complémentaire d'environ 400 m².

E. Actifs courants

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Créances clients	4 160	823
Autres créances	2 590	275
Créances fiscales et sociales	699	478
Fournisseurs débiteurs	20	31
Prime de remboursements des obligations		6
Charges constatées d'avance	258	192
Total	7 727	1 805

Les créances ne portent pas intérêts et sont en général payables de 30 à 90 jours. Elles n'ont pas à être actualisées. L'exposition maximale du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable figurant au bilan. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par locataire. Une provision égale à la créance en risque soit nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	3 392	145
Trésorerie à l'actif	3 392	145
Trésorerie nette	3 392	145

G. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2014, 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€.

H. Provisions long terme

Au 30 juin 2014, la première phase du projet de promotion démarrée à Champigny dégage une perte à terminaison enregistrée dans les comptes consolidés à hauteur de 1 436 K€.

I. Dettes financières

▪ Détail par échéance

En milliers d'euros	Solde au 30/06/2014	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Emprunts bancaires	5 773	513	5 260	526	1 654	3 080
Emprunts obligataires	800		800	800		
Dépôts de garantie	272	21	251	100	48	103
Intérêts courus	97	97				
Comptes courants créditeurs	3 094	3 094				
Ligne de crédit	3 441		3 441	3 441		
Instruments dérivés	325		325			325
Total	13 802	3 725	10 077	4 867	1 702	3 508

L'ensemble des dettes financières du Groupe est en euro.

▪ Détail par nature

En milliers d'euros	Montant emprunt au 31/12/2013	Augmentation	Diminution	Montant emprunt au 30/06/2014
Total des emprunts	20 351	872	-14 650	6 573
Dettes financières diverses	669	75	-472	272
Intérêts courus	74	43	-20	97
Comptes courants créditeurs	3 703		-609	3 094
Comptes bancaires courants	22		-22	
Ligne de crédit		3 441		3 441
Total des dettes financières	24 819	4 431	-15 773	13 477

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 30 juin 2014.

▪ Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs à la dette financière

En milliers d'euros	Courant < 1an	Non courant de 1 à 2 ans	Non courant de 2 à 5 ans	Non courant + de 5 ans	Total non courant	30/06/2014
Emprunts bancaires						
Nominal	513	526	1 654	3 080	5 260	5 773
Flux d'intérêts (1)	214	202	316	206	724	
Dettes de location financement						
Nominal						
Flux d'intérêts (1)	169	78	164	16	258	
Emprunt Obligataire						
Nominal		800			800	800
Flux d'intérêts (1)						

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2014, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

J. Impôts différés

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Impôts différés sur le crédit-bail		568
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	23	30
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	2 233	4 713
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	-108	-95
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement	2 590	1 421
Impôts différés provision pertes à terminaison	-313	-837
Activation de reports déficitaires	-2 290	-3 493
Autres et compensation IDA/IDP	639	282
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	2 774	2 589

K. Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Instruments de couverture de taux à l'actif	1	7
Total actif	1	7
Instruments de couverture de taux au passif	139	271
Autres instruments financiers	186	24
Total passif	325	295

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 :

Profil	Solde de la dette couverte	Date début de contrat	Durée	Valeur au 31/12/2013	Impact résultat	Valeur au 30/06/2014
Cap Euribor 3 mois 3,13% / Floor Euribor 3 mois 3,13%		30/06/2009	5,5 ans	-158	77	-81
Cap Euribor 3 mois 3,75% / Floor Euribor 3 mois 1,30%		21/07/2009	5,5 ans	-21	9	-12
Cap Euribor 3 mois 3,75%	3 856	17/02/2011	7 ans	7	-6	1
Cap Euribor 3 mois à 5% / Floor Euribor 3 mois à 3,95%		05/11/2008	6 ans	-92	46	-46
Total	3 856			-264	126	-138

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 ».

L. Autres créditeurs

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Autres créditeurs	1 084	900
Total	1 084	900

Il s'agit d'un complément de prix comptabilisé en 2009 relatif à une transaction entre actionnaires. Le Groupe a procédé à une revalorisation de ce complément de prix au 30 juin 2014 pour 1 084 K€.

M. Passifs courants

En milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Dettes fournisseurs	2 905	2 599
Dettes sur acquisition d'immobilisations financières	514	
Avances acomptes reçus sur commandes	175	257
Dettes fiscales et sociales	3 112	1 153
Autres dettes	135	283
Produits constatés d'avance	7	38
Total	6 848	4 330

N. Catégories d'actifs et passifs financiers

	Actifs ne faisant pas parti des instruments financiers	Juste valeur par résultat	Titres détenus jusqu'à échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Au coût amorti	Valeur au 30/06/14	Juste valeur
Titres des sociétés mis en équivalence	X						36 301	42 422
Titres disponibles à la vente				X			216	216
Instruments financiers dérivés actifs		X					1	1
Clients (1)						X	586	586
Dépôt et autres immobilisations financière					X		2	2
Total actifs financiers							37 106	43 227
Emprunts						X	10 111	10 111
Autres créditeurs		X					1 084	1 084
Dépôts de garantie						X	272	272
Comptes courants créditeurs						X	3 094	3 094
Instruments financiers dérivés passifs		X					325	325
Total passifs financiers							14 886	14 886

(1) Hors franchises de loyers et CA à l'avancement.

La juste valeur de la participation calculée sur la base de l'actif net par action (10,24 € / action) communiqué par le Groupe au 30 juin 2014 s'établit à 42 422 K€.

Les dettes sont majoritairement à taux variable, leur valeur comptable correspond donc à leur juste valeur.

O. Evaluation de la juste valeur

L'ensemble des immeubles de placement détenu par le Groupe a été classé en niveau 3. Les tableaux suivants présentent des éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur la base des immeubles expertisés au 30 juin 2014 ;

Commerces – 30/06/14		Base capitalisée en € par m2	Méthode des DCF				Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
			Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercia- lisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	-	-	-	-	-	8,00%	-	-
	Min	121,70	7,00%	7,00%	2,30%	2.30%	5,85%	-	-

Bureaux - 31/12/13		Base capitalisée en € par m2	Méthode des DCF				Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
			Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercia- lisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	461,37	6,00%	6,00%	5,50%	0,37%	5,25%	-	-
	Min	-					-	-	-

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 30 juin 2014. Leur juste valeur a été déterminée sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les bons de souscription d'actions SCBSM sont classés en niveau 1 puisqu'ils sont cotés sur un marché réglementé actif conformément à IFRS 13.

2.3.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

A. Revenu locatif net

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Loyers	874	1 096
Autres prestations	383	436
Charges locatives	-555	-457
Total	702	1 075

B. Revenus de l'activité de promotion

A ce jour, deux projets de promotion immobilière signés en VEFA sont en cours de construction au sein du Groupe Crosswood représentant un revenu total à date de 7,6 M€. Les pourcentages d'avancement, s'élevaient à :

- 34 % pour l'immeuble de logements sociaux,
- 38 % pour la résidence étudiante.

Cette rubrique inclut également le produit de cession du local commercial « Stokomani » neuf pour 3,6 M€.

C. Coût de l'endettement net

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	216	290
Charges d'intérêts sur couverture	142	151
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées	45	75
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	52	87
Intérêts et charges assimilées	455	603
Produits/charges de trésorerie et équivalents		
Coût de l'endettement financier net	455	603

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par action	30/06/2014	30/06/2013
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 Grpe des activités poursuivies par actions (en €)		
- Résultat de base par actions	0,25 €	0,06 €
- Résultat dilué par action	0,25 €	0,06 €
Résultat net des activités abandonnées par action		
- Résultat de base par actions		
- Résultat dilué par action		
Résultat net part du Grpe par actions (en €)		
- Résultat de base par action	0,25 €	0,06 €
- Résultat dilué par action	0,25 €	0,06 €

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

2.3.9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 3 094 K€ rémunérée au taux de 2,88 % au 30 juin 2014.

Au cours de l'exercice 2009, CFB et Foncière Vindi ont cédé à Crosswood une créance détenue sur Hailaust & 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 2014, le passif de 900 K€ lié à ce complément de prix potentiel (Autres créditeurs non-courant) a été revalorisé à 1 084 K€.

Au cours du semestre, le Groupe a racheté à Madame Erre les intérêts minoritaires de la SCI Dieu Vendôme pour un montant de 615 K€. Cette acquisition a généré un accroissement de la quote-part de la situation nette revenant au Groupe à hauteur de 636 K€.

Au 30 juin 2014, le compte courant débiteur avec la société SCBSM s'élève à 2 500 K€ et est classé en « Autres créances ».

2.3.10 REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE

Pour l'exercice 2014, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration. Il n'existe aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraites des dirigeants.

2.3.11 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

- **Risque de crédit :**

- Dépendance vis-à-vis des locataires :

Compte tenu du développement de la promotion immobilière du Groupe, les données suivantes ne sont pas représentatives mais sont tout de même présentées à titre comparatif.

Sur la base des états locatifs au 30 juin 2014, le premier locataire représente 42,3 % des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent 84,8 % 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 2014, le Groupe Crosswood détenait 4 142 757 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 36 301 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 30 juin 2014, le cours de la SCBSM s'établissait à 5,31 €.

- **Risque de change**

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

2.3.12 ENGAGEMENTS DONNES 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 6 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2014 :

En milliers d'euros	Montant au 30/06/2014
Moins d'un an	729
De 1 à 2 ans	582
De 2 à 5 ans	1 373
Plus de 5 ans	334
Total des engagements reçus sur contrats de location	3 018

B. Autres engagements hors bilan

En milliers d'euros	Montant au 30/06/2014
Caution Bancaire Achèvement des travaux entreprise générale (Projet Champigny)	5 041
Total des engagements reçus	5 041
Dettes garanties par des sûretés réelles (PPD ou hypothèques) *	12 559
Caution Bancaire d'achèvement (Projet Champigny)	11 310
Caution Bancaire Garantie de paiement entreprise générale (Projet Champigny)	5 041
Complément de prix éventuel fonction du cours SCBSM sur rachat de créance	2 850
Option d'achat consentie sur 200 010 actions SCBSM au prix d'exercice respectifs de 4.00€ et 5.00€ par action	900
Total des engagements donnés	32 660

* Les biens concernés par les sûretés réelles sont les immeubles suivants : Champigny (94), Paris (75016) et 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 30 septembre 2014.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration

STOKOMANI
DES MARQUES, DES PARTS

Sortie ↓

↓ Entrée

MODE **BEAUTÉ**

JOUETS **DÉCO**

www.stokomani.fr

Horaires magasin

**Lundi
au samedi
10h - 19h**

CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris