



CROSSWOOD

Juin 2015

Rapport financier semestriel



Paris, le 30 septembre 2015

**Résultats semestriels 2015 :
Nouvelle progression de l'ANR à 4,41 € par action**

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni le 29 septembre pour arrêter les comptes semestriels au 30 juin 2015¹. Le rapport financier semestriel sera mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers dans les tous prochains jours.

PATRIMOINE

Au 1^{er} semestre 2015 a été marqué par l'avancement significatif du programme de promotion de Champigny-sur-Marne (94) dont les premières livraisons des immeubles vendus en VEFA sont intervenues durant l'été :

- La résidence étudiante le 17 juillet 2015 ;
- L'immeuble de logement sociaux le 2 septembre 2015.

Crosswood prévoit la livraison des logements en accession à la propriété du programme « Villa Prairial » en décembre 2015 ou janvier 2016.

Crosswood s'est également porté acquéreur au 1^{er} semestre de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à Puteaux (92) dans la perspective d'un nouveau programme de promotion.

Au 30 juin 2015, le patrimoine immobilier brut de Crosswood (hors participation dans SCBSM) s'élève à 22,5 M€ (17,5 M€ au 31 décembre 2014) et est composé de 12,25 M€ d'immeubles de placement (+200 K€ par rapport au 31 décembre 2014 du fait de la variation de juste valeur) et 10,25 M€ d'actifs en promotion (+4,9 M€).

RATIO LTV

L'endettement financier net au 30 juin 2015 s'élève à 11,4 M€ contre 8,7 M€ au 31 décembre 2014. Cette hausse maîtrisée est liée à l'accompagnement de l'activité de promotion.

Le ratio d'endettement LTV (Loan to value) ressort ainsi à 16,50% au 30 juin 2015 (13,95% au 31 décembre 2014).

¹ Les données financières 2014 présentées dans ce communiqué ont été retraitées et offrent une base de comparaison pertinente. Les ajustements seront détaillés dans le rapport financier semestriel.

ACTIF NET REEVALUE (ANR)

L'ANR de liquidation par action progresse une nouvelle fois au cours du 1er semestre 2015 et atteint 4,41 € au 30 juin 2015 contre 4,26 € au 31 décembre 2014.

RESULTATS

Le bénéfice net du 1er semestre 2015 ressort à 1,8 M€. Sur la même période de 2014, Crosswood avait enregistré un bénéfice net de 3,0 M€ intégrant 2,0 M€ de variations de valeur des immeubles et profits de cessions.

A noter que la contribution de la SCBSM s'inscrit une nouvelle fois en nette progression (+20% sur un an à 1,4 M€) grâce aux très bonnes performances de la foncière.

A propos de CROSSWOOD

La société immobilière CROSSWOOD associe à une activité de promotion immobilière l'accompagnement de la société d'investissement immobilier cotée SCBSM dont elle détient plus de 30%. CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C d'Euronext à Paris sous les références ISIN FR0000050395 et mnémonique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr

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 2015	11
2.1	COMMENTAIRES	11
2.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2015	14
2.3	DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2015	15
3	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	37

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE

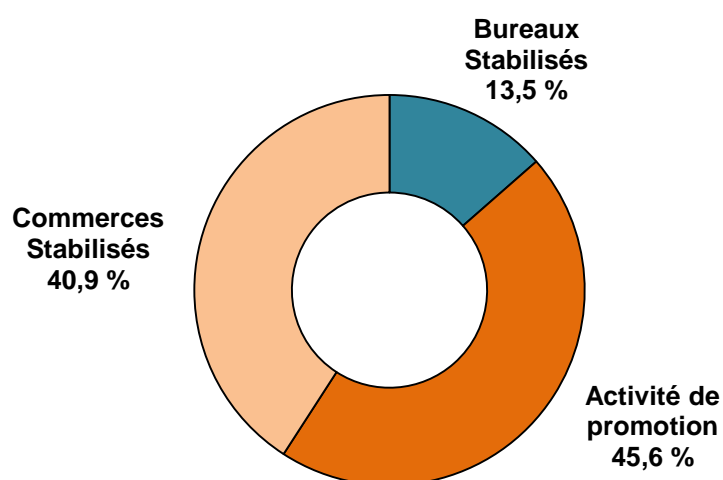
Au 30 juin 2015, le patrimoine du Groupe totalise 22 510 K€. Il comprend 12 250 K€ d'immeubles de placement évalué par un expert indépendant (DTZ Eurexi) pour des revenus locatifs annuels de 574 K€ ainsi que 10 260 K€ de stocks de promotion.

Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **22,5 M€ d'actifs**, dont 9 M€ de commerces, 3 M€ de bureaux et 10 M€ de stock
- **environ 8 000 m²**
- **Loyers bruts annuels au 30 juin 2015 : 574 K€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) hors activité de promotion : 797 K€** soit un potentiel d'accroissement de 39 %

Au cours du semestre, le patrimoine du Groupe a augmenté suite à l'avancement du programme de promotion de Champigny sur Marne et l'acquisition de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à Puteaux en perspective d'une restructuration.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

1.2.1 ETAT DE LA DETTE

Au 30 juin 2015, l'endettement financier du Groupe s'élève à 12 479 K€ dont 11 687 K€ d'emprunts hypothécaires et 792 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 2015 s'élève à 2,82 %.

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

En K euros	30/06/2015
Immeubles de placement	12 250
Droits d'enregistrement 6,20 % ou 6,90 %	824
Stock (Développement)	10 260
ANR de reconstitution des participations	45 513
	<hr/>
	68 847
Dettes Bancaires et obligataires	12 479
Trésorerie et équivalents	-1 121
Autres actifs financiers	<hr/>
Endettement financier net (*)	11 358
LTV	16,50 %

(*) Hors acomptes reçus sur VEFA

1.2.3 MATURITÉ DE LA DETTE

Les échéances du 2nd semestre 2015 correspondent aux amortissements annuels des emprunts et seront couvertes par les flux courants du Groupe.

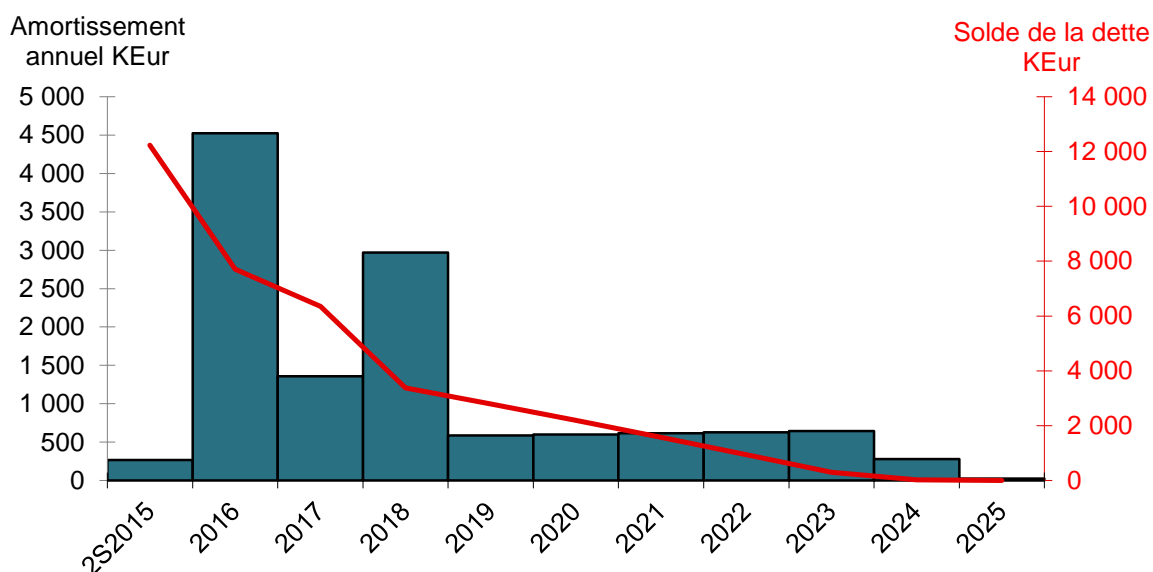
Les échéances de 2016 comprennent les amortissements annuels des emprunts ainsi que 4,0 M€ d'emprunt résultant de l'avancement de la promotion immobilière sur le projet de Champigny sur Marne.

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 2015 est supérieure à 3 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 3 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.

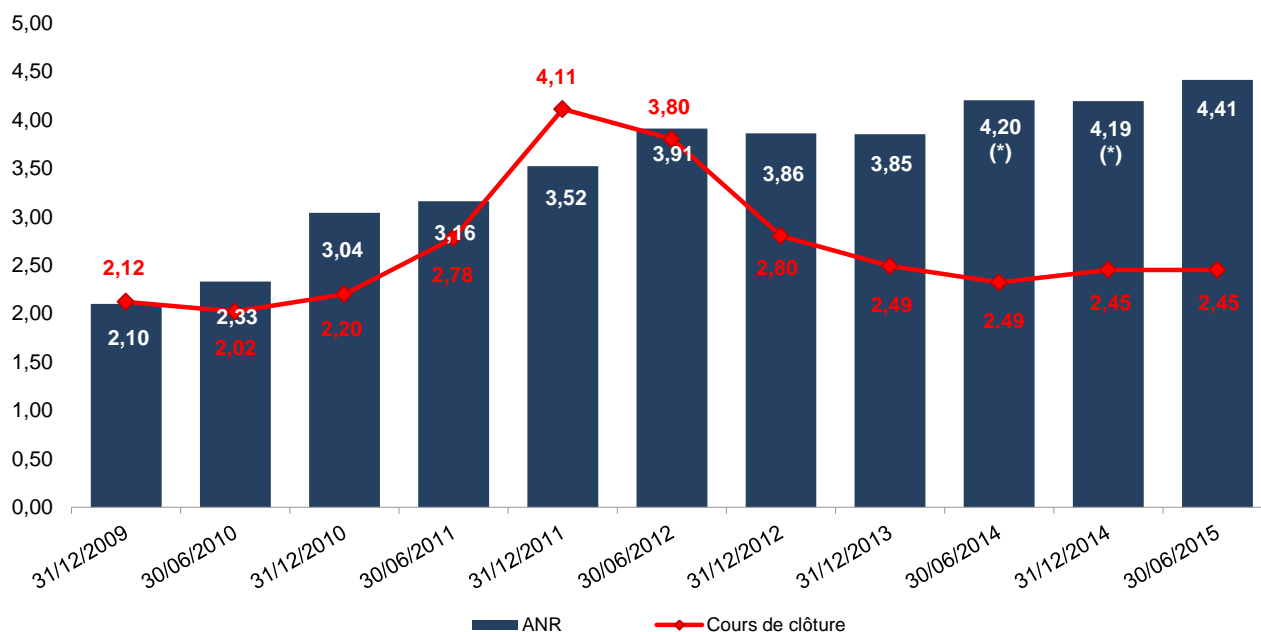
1.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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.

30/06/2015	
Capitaux propres	43 100
Impôts différés nets	2 990
ANR de liquidation	46 090
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	824
ANR de reconstitution	46 914
<hr/>	
Nb d'actions	10 632 960
<hr/>	
ANR de liquidation/action (€)	4,33
ANR de reconstitution/action (€)	4,41

L'ANR de reconstitution par action enregistre une augmentation de plus de 5 % par rapport au 31/12/2014 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



(*) Les données 2014 ont été retraitées à la suite de changements d'estimations comptables détaillés dans les comptes semestriels consolidés.

La comparaison ANR / Cours de bourse fait ressortir une décote d'environ 44 %.

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	30/06/2015 (6 mois)	31/12/2014 (12 mois) (*)	30/06/2014 (6 mois) (*)
Juste valeur du patrimoine	22 510 K€	17 456 K€	16 875 K€
Valeur locative de marché	1 342 K€	860 K€	853 K€
ANR de reconstitution par action	4,41 €	4,19 €	4,20 €
ANR de liquidation par action	4,33 €	4,12 €	4,13 €
Trésorerie nette	1 121 K€	2 325 K€	3 392 K€
Endettement financier	12 479 K€	11 001 K€	10 111 K€
Ratio LTV (Endettement bancaire net/ Valeur des actifs)	16,50 %	13,95 %	11,18 %
Taux moyen de la dette marge incluse	2,82 %	3,97 %	3,53 %
Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	257 %	135 %	154 %
Revenu locatif net	447 K€	1 068 K€	702 K€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	1 039 K€	459 K€	1 530 K€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	1 239 K€	2 606 K€	3 527 K€
Résultat avant impôt	670 K€	1 003 K€	2 545 K€
Résultat net	1 772 K€	3 422 K€	2 802 K€
Résultat net part du Groupe par action dilué	0,17 €	0,30 €	0,24 €

(*) Les données 2014 ont été retraitées à la suite de changements d'estimations comptables détaillés dans les comptes semestriels consolidés.

Le LTV au 30 juin 2015 a été calculé hors acomptes reçus sur VEFA ; les données historiques ont été ajustées selon le même mode de calcul afin de permettre une comparaison pertinente.

1.5 PERSPECTIVES

L'objectif du Groupe Crosswood est :

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

Au cours du second semestre l'ensemble de l'opération de Champigny sur Marne devrait être achevée :

- livraison de la Résidence étudiante intervenue le 17 juillet 2015
- livraison de l'immeuble de logements sociaux intervenue le 2 septembre 2015
- date prévisionnelle de livraison des logements en accession : en décembre 2015 ou janvier 2016

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2015

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2015 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 2015.

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	30/06/2015 6 mois	30/06/2014 6 mois
Loyers	398	874
Autres prestations	235	383
Revenus locatifs	633	1 257
Produits lié aux activités de promotion	8 990	8 299
Charges liées aux activités de promotion	-8 820	-8 375
Dotations nettes aux amortissements et provisions (perte à terminaison)	557	1 076
Résultat lié à l'activité de promotion	727	1 000
Autres produits d'exploitation		2
Charges locatives	-186	-555
Autres charges liées au patrimoine	-33	-6
Autres charges d'exploitation	-142	-131
Dotations nettes aux amortissements et provisions	40	-37
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	1 039	1 530
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	200	1 997
Résultat opérationnel	1 239	3 527
Coût de l'endettement financier net	-174	-455
Autres produits et charges financiers	-395	-527
Résultat avant impôts	670	2 545
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 434	1 200
Impôts sur les bénéfices	-333	-942
Résultat net	1 772	2 802

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 633 K€. Ce poste est constitué de 398 K€ de loyers et de 235 K€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 30 juin 2014 s'explique par les variations de périmètre (cession des immeubles de Lyon).
A périmètre constant, les loyers augmentent de 6 %.

Le poste « Produits liés aux activités de promotion comprend » :

- les revenus de l'activité de promotion qui sont déterminés selon la méthode à l'avancement et qui s'élèvent à 6 963 K€ pour le premier semestre 2015
- la production stockée pour 2 027 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 8 820 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 557 K€.

Le résultat lié à l'activité de promotion s'élève ainsi à 727 K€.

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 186 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 33 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 142 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 1 039 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 200 K€ sur l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 1 239 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 2,82 %.

Le ratio Loyers nets / Coût de l'endettement financier net s'établit ainsi à 257 % au 30 juin 2015.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 174 K€ contre 455 M€ au 30 juin 2014.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 670 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 1 434 K€, et d'une charge d'impôts de 333 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 1 772 K€.

Bilan résumé

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Immeubles de placement	12 250	12 050
Titres mis en équivalence	41 841	39 871
Autres actifs non courant		140
Impôts différés actifs		
Total actif non courant	54 091	52 061
Stocks	10 260	5 406
Créances clients et autres débiteurs	5 187	6 991
Trésorerie et équivalents	1 121	2 325
Total actif courant	16 568	14 722
Total Actif	70 659	66 782

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 juin 2015 à 12 250 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 41 841 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2015.

L'augmentation des stocks provient de l'avancement du programme de promotion de Champigny sur Marne et l'acquisition de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à Puteaux en perspective d'une restructuration.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 1 121 K€.

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Capitaux propres	43 100	41 089
Provisions à long terme	653	1 153
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	11 896	10 390
Autres dettes financières non courantes	148	165
Impôts différés passifs	2 990	2 681
Instruments financiers non courant		
Autres créditeurs	2 132	2 015
Total passif non courant	17 819	16 404
Part courante des dettes bancaires et obligataires	583	610
Autres dettes financières courantes	1 240	1 627
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	7 917	7 053
Total passif courant	9 740	9 290
Total Passif et Capitaux Propres	70 659	66 782

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2015 résulte essentiellement du résultat de la période pour 1 772 K€ et de la variation des capitaux propres de SCBSM pour 262 K€.

L'endettement bancaire et obligataire (dont concours bancaires) au 30 juin 2015 s'élève à 12 479 K€ contre 11 001 K€ au 31 décembre 2014. L'augmentation provient du nouvel emprunt souscrit lors de l'acquisition de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à Puteaux.

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

Dettes bancaires et obligataires courantes : 4,7 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 95,3 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 1 172 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 70 659 K€ au 30 juin 2015.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2015

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2015

Période du 1er janvier 2015 au 30 juin 2015

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 2015 au 30 juin 2015, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point G des notes annexes « Changements d'estimations comptables et erreurs » concernant les impacts de l'application de la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

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 1ier octobre 2015

KPMG Audit IS
Département de KPMG S.A.

RSA

Eric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

2.3 DÉTAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2015

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	29
1.8.8	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	34
1.8.9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	35
1.8.10	REMUNÉRATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE	35
1.8.11	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	35
1.8.12	ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS	36

2.3.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014	Note
Actif			
Immeubles de placement	12 250	12 050	7 - A
Participations dans les entreprises associées	41 841	39 871	7 - B
Autres actifs non courants		140	7 - C
Impôts différés actifs			7 - J
Actifs non courants	54 091	52 061	
Stocks	10 260	5 406	7 - D
Créances clients et autres débiteurs	5 187	6 991	7 - E
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 121	2 325	7 - F
Actifs courants	16 568	14 722	
Total Actif	70 659	66 782	
En milliers d'euros			
Passif			
Capital social	10 633	10 633	7 - G
Primes d'émission	19 913	19 913	7 - G
Réserves consolidées	10 783	7 404	7 - G
Résultat de la période	1 772	3 139	
Capitaux propres part du Groupe	43 100	41 089	
Intérêts non contrôlés			
Capitaux propres	43 100	41 089	
Provisions à long terme	653	1 153	7 - H
Dettes financières à long terme	12 044	10 555	7 - I
Impôts différés passifs	2 990	2 681	7 - J
Autres créditeurs et autres dettes financière	2 132	2 015	7 - K
Passifs non courants	17 819	16 404	
Dettes financières à court terme	1 823	2 237	7 - I
<i>Dont comptes courants d'associés</i>	<i>1 172</i>	<i>1 578</i>	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	7 917	7 053	7 - L
Passifs courants	9 740	9 290	
Total Passif et Capitaux propres	70 659	66 782	

2.3.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014	Note
Loyers	398	874	8 – A
Autres prestations	235	383	8 – A
Revenus locatifs	633	1 257	
Revenus de l'activité de promotion	6 963	7 616	8 – B
Production stockée liée à l'activité de promotion	2 027	683	8 – B
Autres produits d'exploitation		2	
Total Produits des activités ordinaires	9 623	9 558	
Charges locatives	-186	-555	8 – A
Autres charges liées au patrimoine	-33	-6	
Autres charges d'exploitation (de structure)	-142	-131	
Charges liées aux activités de promotion	-8 820	-8 375	8 – B
Dotations nettes aux amortissements et provisions	597	1 039	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 039	1 530	
Variation de la JV des immeubles de placement et résultat net de cession	200	1 997	
Résultat sur cession de participations consolidées			
Résultat opérationnel	1 239	3 527	
Intérêts financiers - impact trésorerie	-167	-435	
Intérêts financiers - application IAS 39	-7	-20	
Coût de l'endettement financier net	-174	-455	8 – C
Actualisation des dettes et créances	-117	-492	
Variation de valeur des instruments financiers dérivés		-36	
Autres produits financiers	-64	1	
Autres charges financières	-214		
Autres produits et charges financiers	-395	-527	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	670	2 545	
Résultat avant impôts des activités abandonnées			
Quote part résultat des sociétés MEE	1 434	1 200	
Impôts sur les bénéfices	-333	-942	
Résultat net de la période	1 772	2 802	
Résultat net des intérêts non contrôlant		284	
Résultat net part du Groupe	1 772	2 518	
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par actions (en euros)			
- Résultat de base par actions	0,17	0,24	8 – D
- Résultat dilué par action	0,17	0,24	8 – D
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)			
- Résultat de base par action	0,17	0,24	
- Résultat dilué par action	0,17	0,24	
Résultat net	1 772	2 802	

2.3.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014
Résultat net	1 772	2 802
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés MEE	262	-366
Autres		
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	262	-366
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Variation de juste valeur des bons de souscription d'actions	-47	166
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-47	166
Total du résultat global	1 987	2 602

2.3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014	Note
Résultat net	1 772	2 802	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	-1 434	-1 200	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-200	-2 355	7 – A
Variation des autres profits et perte de réévaluation	117	344	
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution		358	
Dépréciations et provisions	-500	-1 076	
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	-246	-1 126	
Elimination du coût de l'endettement financier net	174	455	8 – C
Elimination de la charge d'impôts	333	942	7 – J
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	261	271	
Impôt versé	-27	-863	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-2 486	-1 828	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	-2 252	-2 420	
Incidence des variations de périmètre		-101	
Produit de cession d'immeubles de placement		17 300	7 – A
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-358	
Autres flux liés aux opérations d'investissements	15		
Dividendes reçus des sociétés MEE	207		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	222	16 841	
Encaissements provenant d'emprunt	2 460	927	7 – I
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement et dépôt de garantie)	-344	-15 108	7 – I
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-193	-412	
Augmentation-réduction de capital	-481		
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	1 442	-14 593	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	-588	-172	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	-2 270	123	7 – F
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	-2 858	-49	7 – F

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 31/12/2013	10 633	19 913	-46	10 583		-2 649	38 432	292	38 723
Résultat 1S2014				2 518			2 518	284	2 802
Autres éléments du résultat global						166	166		166
<i>Total du résultat global</i>				2 518		166	2 684	284	2 968
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées				163		-366	-203		-203
Rachat intérêts minoritaires					-39		-39	-576	-615
Situation à la clôture 30/06/2014	10 633	19 913	-46	13 264	-39	-2 849	40 874	0	40 874
Résultat 2S2014				620			620		620
Autres éléments du résultat global						-78	-78		-78
<i>Total du résultat global</i>				620		-78	542		542
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées				2		-322	-330		-330
Rachat intérêts minoritaires									
Situation à la clôture 31/12/2014	10 633	19 913	-46	13 886	-39	-3 259	41 089	0	41 089
Résultat 1S2015				1 772			1 772		1 772
Autres éléments du résultat global						-47	-47		-47
<i>Total du résultat global</i>				1 772		-47	1 725		1 725
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées						262	262		262
Autre variation				25			25		25
Situation à la clôture 30/06/2015	10 633	19 913	-46	15 683	-39	-3 044	43 100	0	43 100

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 2015 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30/09/2015.

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 2014.

Les comptes semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2015 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.

C. Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2015 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 2015 (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 2015 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2015 ne sont pas applicables ou n'ont pas d'incidence significative.

D. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2015. 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. 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 2015 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon les méthodes suivantes, utilisées individuellement ou de façon conjointe:

- 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 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,

- 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.

3. Autres estimations

- **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 § E.
 - 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.
- **Activité de promotion (ventes en VEFA)** : cette activité relève du champ d'application d'IAS 11. Les produits sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'avancement, déterminé comme le rapport entre les coûts des travaux et services exécutés à la date de clôture et le coût total estimé des travaux ou services. Les produits non facturés sont enregistrés au bilan en factures à établir et les éventuels paiements d'avance en produits constatés d'avance.
- **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** : 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.
- **Emprunts bancaires** : tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur nette des coûts liés à l'emprunt. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission et toute décote ou prime de remboursement.
- **Impôts différés** : les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan consolidé. Par ailleurs, un impôt différé actif est reconnu sur toutes les différences temporelles déductibles et report en avant de pertes fiscales dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible ou lorsqu'il existe un passif d'impôt sur lesquels ces différences temporelles déductibles et reports en avant pourront être imputés. L'évaluation de la capacité du Groupe à utiliser ses déficits reportables repose sur une part de jugement importante. Si les résultats fiscaux du Groupe s'avéraient sensiblement différents de ceux anticipés, le Groupe serait alors dans l'obligation de revoir à la hausse ou à la baisse la valeur comptable des actifs d'impôt différé, ce qui pourrait avoir un effet significatif sur le bilan et le résultat du Groupe. Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et des réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.
- **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.

F. Faits marquants

Le Groupe a acquis des lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à Puteaux pour 2,8 M€.

Le Groupe finalise ses travaux sur son projet de promotion à Champigny-sur-Marne avec la livraison de la résidence étudiante intervenue en juillet 2015 et celle des logements sociaux en septembre 2015.

La livraison des logements en accession est quant à elle prévue en décembre 2015 ou janvier 2016.

G. Changements d'estimations comptables et erreurs

Les titres mis en équivalences sont constitués de la participation minoritaire de Crosswood dans SCBSM. Jusqu'au 31 décembre 2014 le pourcentage d'intérêt dans Crosswood était calculé sans tenir-compte des actions auto-détenues par SCBSM. Au 30 juin 2015 le Groupe Crosswood a corrigé sa méthode de mise en équivalence pour tenir compte des actions auto-détenues de SCBSM dans le calcul de son pourcentage d'intérêt conformément aux principes IFRS.

En outre, le rachat en 2009 par Crosswood d'une créance détenue sur la société Hailaust et Gutzeit a donné lieu à la comptabilisation d'un complément de prix au passif de Crosswood. La valeur de ce complément de prix s'appuie notamment sur le cours de bourse de SCBSM. A compter du 30 juin 2015, le Groupe Crosswood a corrigé sa méthode de calcul de la juste valeur de ce complément de prix en majorant le cours de bourse de SCBSM de 40 % afin de neutraliser la décote affichée par rapport à l'ANR. Il en résulte ainsi une provision plus élevée.

En application de la norme IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs, ces changements d'approches ont été appliqués selon la méthode rétrospective à l'ensemble des exercices publiés. Les impacts de ces changements d'approches sur les exercices corrigés sont détaillés ci-dessous :

Sur les pourcentages d'intérêts :

Sociétés	30/06/2014 Publié	30/06/2014 Corrigé	31/12/2014 Publié	31/12/2014 Corrigé
SCBSM	32,16%	34,69%	33,36%	34,91%

Sur l'état de la situation financière consolidée

En milliers d'euros	31/12/2014 Publié	31/12/2014 Corrigé
Résultat de la période	3 514	3 139
Réserves consolidées	5 939	7 404
Capitaux propres part du Groupe	39 999	41 089
Capitaux propres	39 999	41 089
Impôts différés passifs	2 926	2 681
Autres créditeurs et autres dettes financières	1 279	2 015
Passifs non courants	15 913	16 404
Participations dans les entreprises associées	38 290	39 871
Actifs non courants	50 480	52 061

Sur le compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	30/06/2014 Publié	30/06/2014 Corrigé	31/12/2014 Publié	31/12/2014 Corrigé
Actualisation des dettes et créances	-184	-492	-379	-1 115
Autres produits et charges financiers	-219	-527	-73	-809
Résultat avant impôts des activités poursuivies	2 853	2 545	1 739	1 003
Quote-part résultat des sociétés MEE	1 112	1 200	2 475	2 591
Impôts sur les bénéfices	-1 045	-942	-416	-171
Résultat net de la période	2 920	2 802	3 798	3 422
Résultat net part du Groupe	2 636	2 518	3 514	3 139
- Résultat de base par action	0,25	0,24	0,33	0,30
Résultat net	2 920	2 802	3 798	3 422

Sur le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2014	30/06/2014
	<i>Publié</i>	<i>Corrigé</i>
Résultat net	3 008	2 802
Variation des autres profits et pertes de réévaluation	36	344
Elimination de la charge d'impôts	1 045	942

H. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2015	% de contrôle au 30/06/2015	% d'intérêts au 31/12/2014	% de contrôle au 31/12/2014	Méthode de consolidation au 30/06/2015	Méthode de consolidation au 31/12/2014
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
SNC ADALGISA 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	811669084	100,00%	100,00%	-	-	Intégration globale	-
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	34,37%	34,37%	34,91%	34,91%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

I. Information sectorielle

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

Résultat opérationnel courant sectoriel au 30 juin 2015

30/06/2015 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Support	Total
Loyers	310	88			398
Autres prestations	208	27			235
Revenus locatifs	518	115			633
Revenus de l'activité de promotion			6 963		6 963
Production stockée liée à l'activité de promotion			2 027		2 027
Autres produits d'exploitation					
Total Produits des activités ordinaires	518	115	8 990		9 623
Charges locatives	-154	-32			-186
Autres charges d'exploitation liées à l'immeuble	-28	-1		-4	-33
Autres charges d'exploitation (de structure)				-142	-142
Charges liées aux activités de promotion			-8 820		-8 820
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-55		652		597
Autres charges d'exploitation	-237	-33	-8 168	-146	-8 584
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	281	82	822	-146	1 039
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions		200			200
Résultat sur cession de participations consolidées					
Résultat opérationnel courant	281	282	822	-146	1 239

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

Actif sectoriel au 30 juin 2015

30/06/2015 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 200	3 050		12 250
Immeubles de placement détenus en crédit-bail				
Total des immeubles de placements	9 200	3 050		12 250
Stocks			10 260	10 260
Total des stocks			10 260	10 260
Créances clients	126	23	2 500	2 649
Total des Créances clients	126	23	2 500	2 649

Actif sectoriel au 31 décembre 2014

31/12/2014 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 200	2 850		12 050
Immeubles de placement détenus en crédit-bail				
Total des immeubles de placements	9 200	2 850		12 050
Stocks			5 406	5 406
Total des stocks			5 406	5 406
Créances clients	30	42	4 756	4 828
Total des Créances clients	30	42	4 756	4 828

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

	31/12/2014	Augmentation	Variation de la juste valeur	30/06/2015
Valeurs brutes	12 050		200	12 250
Valeurs nettes	12 050		200	12 250

B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2015, le Groupe détient une participation de 34,37 % dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. Cette valeur de 40 816 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	30/06/2015	31/12/2014
Bons de souscriptions d'actions		138
Dépôts et cautionnement		2
Total	-	140

Au cours du semestre, le Groupe a exercé 1 080 000 BSA SCBSM donnant lieu à la création de 108 000 actions de SCBSM au profit du Groupe. Les BSA non exercés sont devenues caducs au 30 juin 2015 et ont été passés en perte.

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).

Les travaux concernant la construction en VEFA de logements sociaux et d'une résidence étudiante intégrés au programme étaient en cours de finalisation au 30 juin 2015.

La livraison de la résidence étudiante est intervenue en juillet 2015 et celle des logements sociaux en septembre 2015.

La construction des logements en accession à la propriété s'est poursuivie au cours de l'exercice, la livraison est prévue en décembre 2015 ou janvier 2016.

Montivilliers

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

E. Actifs courants

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Créances clients	2 649	4 828
Autres créances	204	177
Prêts et cautionnements < à 1an	54	
Créances fiscales et sociales	1 622	1 748
Comptes courants débiteurs		
Fournisseurs débiteurs	359	4
Prime de remboursements des obligations	6	6
Charges constatées d'avance	266	228
Etat, Impôt sur les bénéfices	27	
Total	5 187	6 991

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	30/06/2015	31/12/2014
Autres valeurs mobilières de placement	210	210
Disponibilités	911	2 115
Trésorerie à l'actif	1 121	2 325
Trésorerie nette	1 121	2 325

G. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2015, 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 2015, le projet de promotion démarré à Champigny dégage une perte à terminaison enregistrée dans les comptes consolidés à hauteur de 211 K€.

I. Dettes financières

Détail par échéance

En milliers d'euros	Solde au 30/06/2015	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Emprunts bancaires	7 651	534	7 117	532	4 096	2 489
Emprunts obligataires	792	-8	800	800		
Dépôts de garantie	216	68	148	27	112	9
Intérêts courus	57	57				
Comptes courants créditeurs	1 172	1 172				
Ligne de crédit	3 979		3 979	3 979		
Instruments dérivés						
Total	13 867	1 823	12 044	5 338	4 208	2 498

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

Détail par nature

En milliers d'euros	Montant emprunt au 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Montant emprunt au 30/06/2015
Total des emprunts	6 323	2 384	-264	8 443
Dettes financières diverses	213	83	-80	216
Intérêts courus	83	7	-33	57
Comptes courants créditeurs	1 578		-406	1 172
Comptes bancaires courants	4 595		-616	3 979
Total des dettes financières	12 792	2 474	-1 399	13 867

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 30 juin 2015.

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	30/06/2015
Emprunts bancaires						
Nominal	534	532	4 096	2 489	7 117	7 651
Flux d'intérêts (1)	295	274	344	131	749	
Emprunt Obligataire						
Nominal		800			800	800
Flux d'intérêts (1)	54	54			54	

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2015, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

J. Impôts différés

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	-3 309	-3 207
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement	-1 919	-1 691
Impôts différés provision pertes à terminaison	-431	-246
Activation de reports déficitaires	3 072	3 072
Autres	-403	-609
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	2 990	2 681

K. Autres créditeurs

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Autres créditeurs	2 132	2 015
Total	2 132	2 015

Il s'agit d'un complément de prix comptabilisé en 2009 relatif à une transaction entre le Groupe et des actionnaires.

L. Passifs courants

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Dettes fournisseurs	5 063	5 500
Avances acomptes reçus sur commandes	147	137
Dettes fiscales et sociales	1 713	1 331
Autres dettes	103	85
Produits constatés d'avance	891	-
Total	7 917	7 053

M. 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 30/06/15	Juste valeur
Titres des sociétés mis en équivalence	X						41 841	45 524
Titres disponibles à la vente				X				
Clients (1)						X	2 298	2 298
Total actifs financiers							44 139	47 822
Emprunts						X	12 479	12 479
Autres créditeurs		X					2 132	2 132
Dépôts de garantie						X	216	216
Comptes courants créditeurs						X	1 172	1 172
Total passifs financiers							15 999	15 999

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

Le cours de bourse au 30 juin 2015 de la société SCBSM est de 5,97 € / action. Ce dernier ne reflète pas l'actif net réévalué de la société à cette date. La juste valeur de la participation calculée sur la base de l'actif net par action (10,71 € / action) communiqué par le Groupe au 30 juin 2015 s'établit à 45 524 K€.

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

N. Evaluation de la juste valeur

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 6.B, le Groupe Crosswood se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Compte-tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, Crosswood a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe Crosswood.

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 2015 :

Commerces – 30/06/15		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	123,70	7,00%	7,00%	6,75%	2,31%	5,75%	-	-

Bureaux - 30/06/15		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	466,80	5,75%	5,75%	4,90%	1,17%	5,00%	-	-
	Min	-					-	-	-

2.3.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

A. Revenus locatifs nets

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014
Loyers	398	874
Autres prestations	235	383
Charges locatives	-186	-555
Total	447	702

B. Revenus de l'activité de promotion

A ce jour, trois projets de promotion immobilière signés en VEFA sont en cours de construction au sein du Groupe Crosswood représentant un revenu total à date de 6,9 M€. Les pourcentages d'avancement, s'élèvent à :

- 91,3 % pour l'immeuble de logements sociaux,
- 90,7 % pour la résidence étudiante,
- 61,4 % pour la partie accession.

C. Coût de l'endettement net

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	130	216
Charges d'intérêts sur couverture		142
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées	17	45
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	27	52
Intérêts et charges assimilées	174	455
Produits/charges de trésorerie et équivalents		
Coût de l'endettement financier net	174	455

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par action	30/06/2015	30/06/2014
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 action	0,17 €	0,24 €
- Résultat dilué par action	0,17 €	0,24 €
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	0,17 €	0,24 €
- Résultat dilué par action	0,17 €	0,24 €

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 1 172 K€ rémunérée au taux de 2,42 % au 30 juin 2015.

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 2015, le passif de 2 015 K€ lié à ce complément de prix potentiel (Autres créditeurs non-courant) a été revalorisé à 2 139 K€.

2.3.10 REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE

Pour l'exercice 2015, 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 :**

- 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 2015, le Groupe Crosswood détenait 4 250 757 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 41 841 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 30 juin 2015, le cours de la SCBSM s'établissait à 5,97 €.

- **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 2015 :

En milliers d'euros	Montant au 30/06/2015
Moins d'un an	555
De 1 à 2 ans	477
De 2 à 5 ans	947
Plus de 5 ans	3
Total des engagements reçus sur contrats de location	1 982

B. Autres engagements hors bilan

En milliers d'euros	Montant au 30/06/2015
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) *	15 005
Caution Bancaire d'achèvement (Projet Champigny)	5 292
Caution Bancaire Garantie de paiement entreprise générale (Projet Champigny)	5 041
Complément de prix éventuel fonction du cours SCBSM sur rachat de créance	1 571
Total des engagements donnés	26 909

* Les biens concernés par les sûretés réelles sont les immeubles suivants : Champigny (94), Paris (75016), Puteaux (92) 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 2015.

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