



CROSSWOOD

Juin 2017

Rapport financier semestriel



Paris, le 29 septembre 2017

Résultats semestriels 2017

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni ce jour pour arrêter les comptes semestriels au 30 juin 2017. Le rapport financier semestriel est mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ce jour. Il peut être consulté sur le site Internet de la société.

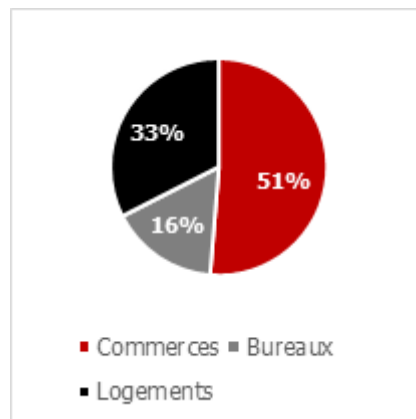
ACTIVITÉ ET PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier de la société CROSSWOOD inclut, à la fois, des immeubles de placement et des stocks de promotion.

Au 30 juin 2017, il se compose globalement de :

- 51% de commerces ;
- 16% de bureaux ;
- 33% de logements.

Ce patrimoine immobilier brut de CROSSWOOD s'élève à 19,1 M€ au 30 juin 2017, dont 6,2 M€ de stock lié aux programmes de promotion.



Il n'intègre pas la valeur de la participation dans la société d'investissement immobilier cotée **SCBSM** dont CROSSWOOD détient 34% du capital.

La commercialisation du programme « Villa Prairial » (267 logements neufs) s'achève actuellement avec un stock résiduel de 10 lots en cours de commercialisation à date¹. CROSSWOOD dispose d'un permis de construire purgé pour édifier une nouvelle résidence étudiante de 94 studios sur le site.

L'ANR de reconstitution s'élève à 5,47 € par action contre 5,23 € au 31 décembre 2016. Il a plus que doublé en 7 ans.

¹ 16 au 30 juin 2017

RESULTATS

	S1 2016	S1 2017
Contribution de l'activité de Foncière	313	309
Contribution de l'activité de Promotion	127	387
Contribution de SCBSM	2 041	2 160
Résultat financier	-65	-649
Impôts	-385	-562
Résultat net	2 031	1 645

La contribution de SCBSM reste une source solide de résultats (2,2 M€ avant impôts au 1^{er} semestre 2017) en partie compensée sur le semestre par le résultat financier (-0,6 M€).

Le bénéfice net semestriel ressort à 1,6 M€ au 30 juin 2017.

STRUCTURE FINANCIÈRE

L'endettement financier net au 30 juin 2017 s'élève à 6,8 M€, contre 4,4 M€ au 31 décembre 2016, soit un ratio d'endettement LTV (*Loan to value*) de seulement 9%.

Le coût du financement moyen de la dette est de 2,89 % pour une maturité moyenne légèrement inférieure à 4 ans.

A propos de CROSSWOOD

La société CROSSWOOD associe, à une activité immobilière en direct, 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 2017	11
2.1	COMMENTAIRES	11
2.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2017	14
2.3	DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2017	15
3	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	37

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

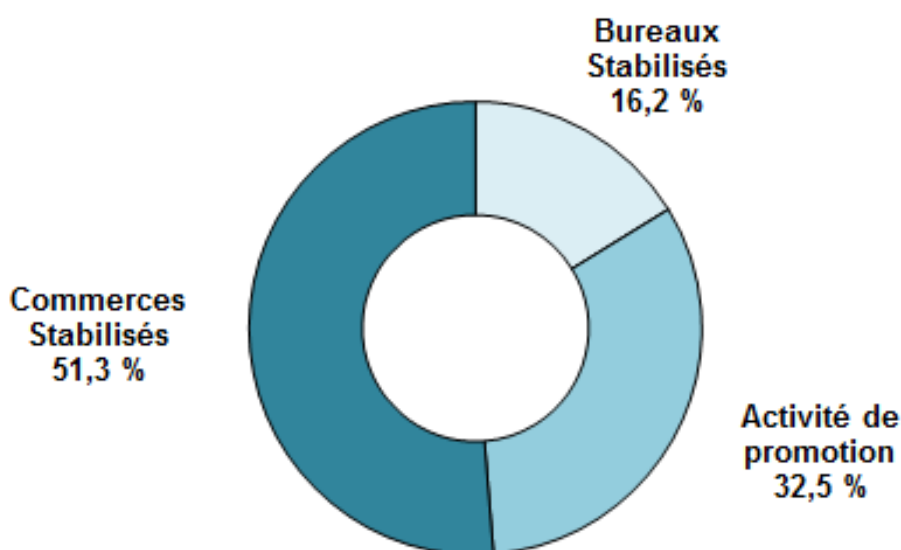
1.1 PATRIMOINE

Au 30 juin 2017, le patrimoine du Groupe totalise 19 117 K€. Il comprend 12 900 K€ d'immeubles de placement évalué par un expert indépendant (Cushman & Wakefield) ainsi que 6 217 K€ de stocks de Promotion.

Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **19,1 M€ d'actifs**, dont 9,8 M€ de commerces, 3,1 M€ de bureaux et 6,2 M€ de stock
- **environ 6 500 m²**
- **Loyers bruts annuels au 30 juin 2017 : 664 K€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 913 K€** soit un potentiel d'accroissement de 38 %

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

1.2.1 ETAT DE LA DETTE

Au 30 juin 2017, l'endettement financier du Groupe s'élève à 7 031 K€ dont 100% d'emprunts hypothécaires.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable.

Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2017 s'élève à 2,89 %.

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

En K euros	30/06/2017
Immeubles de placement	12 900
Droits d'enregistrement (*)	968
Stock (Développement)	6 217
ANR de reconstitution des participations	54 735
	74 820
Dettes Bancaires et obligataires	7 031
Trésorerie et équivalents	-283
Endettement financier net	6 778
LTV	9,02 %

(*) Le calcul tient compte de l'évolution des taux des droits d'enregistrement depuis le 31 décembre 2015.

1.2.3 MATURITÉ DE LA DETTE

Les échéances de 2019 comprennent les amortissements annuels des emprunts long terme et 2 M€ d'emprunt résultant de la promotion immobilière.

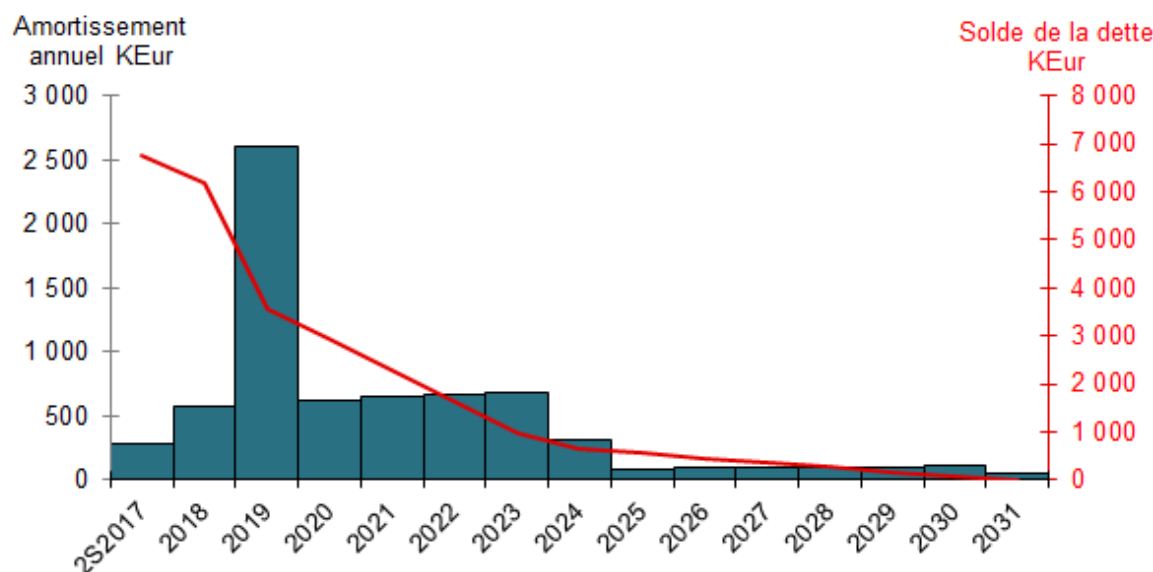
Les autres échéances correspondent uniquement aux amortissements annuels des emprunts long terme et seront couvertes par les flux courants du Groupe.

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 2017 est égale à 3,9 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* égale à 3,9 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 Cushman & Wakefield.

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 selon les départements et la nature des immeubles.

En respect avec les principes de détermination de l'ANR appliqués par la majeure partie des foncières à l'échelle européenne visant à une meilleure comparabilité des données, les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur des instruments financiers dérivés.

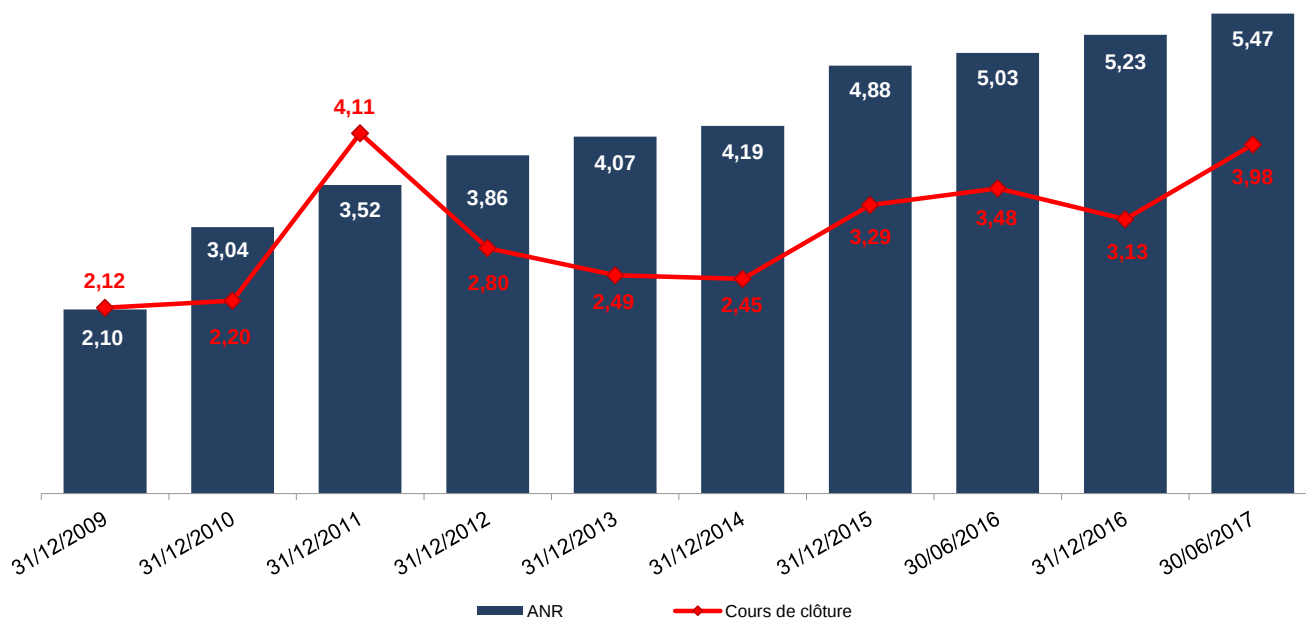
1.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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.

30/06/2017	
Capitaux propres	51 647
Impôts différés nets	5 604
Juste valeur des instruments financiers	-11
ANR de liquidation	57 240
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	968
ANR de reconstitution	58 208
Nb d'actions	10 632 960
ANR de liquidation/action (€)	5,38
ANR de reconstitution/action (€)	5,47

L'ANR de reconstitution par action enregistre une augmentation de 4,6 % par rapport au 31/12/2016 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 27 %.

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	30/06/2017 (6 mois)	31/12/2016 (12 mois)	30/06/2016 (6 mois)
Indicateurs	Juste valeur du patrimoine	19 117 K€	17 711 K€
	Valeur locative de marché	913 K€	913 K€
	ANR de reconstitution par action	5,47 €	5,23 €
	ANR de liquidation par action	5,38 €	5,14 €
	Trésorerie nette	283 K€	1 741 K€
	Endettement financier	7 031 K€	6 107 K€
	Ratio LTV (Endettement bancaire net/ Valeur des actifs)	9,02 %	6,16 %
	Taux moyen de la dette marge incluse	2,89 %	2,86 %
	Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	299 %	205 %
	Revenu locatif net	290 K€	447 K€
Données comptables consolidées	Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	604 K€	-297 K€
	Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	696 K€	-147 K€
	Résultat avant impôt	47 K€	-415 K€
	Résultat net	1 645 K€	3 703 K€
	Résultat net part du Groupe par action dilué	0,15 €	0,35 €

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 %.

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2017

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2017 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 2017.

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	30/06/2017 6 mois	30/06/2016 6 mois
Loyers	320	224
Autres prestations	113	160
Revenus locatifs	433	384
Produits liés aux activités de promotion	1 784	1 865
Charges liées aux activités de promotion	-1 508	-1 738
Dotations nettes aux amortissements et provisions	111	
Résultat lié à l'activité de promotion	387	127
Autres produits d'exploitation		71
Charges locatives	-143	-95
Autres charges liées au patrimoine	-10	-3
Autres charges d'exploitation	-63	-65
Dotations nettes aux amortissements et provisions		71
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	604	490
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	92	-50
Résultat opérationnel	696	440
Coût de l'endettement financier net	-97	-109
Autres produits et charges financiers	-552	44
Résultat avant impôts	47	375
Quote part résultat des sociétés MEQ	2 160	2 041
Impôts sur les bénéfices	-562	-385
Résultat net	1 645	2 031

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 433 K€. Ce poste est constitué de 320 K€ de loyers et de 113 K€ de charges refacturées aux locataires.

Le poste « Produits liés aux activités de promotion » est essentiellement composé des revenus de l'activité de promotion de logements.

Les charges liées aux activités de promotion correspondent essentiellement au déstockage des immeubles de logement vendus sur l'exercice.

Le résultat lié à l'activité de promotion s'élève ainsi à 387 K€.

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 143 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 10 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 63 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 604 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 92 K€ sur le semestre.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 696 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 2,89 %.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 97 K€ contre 109 K€ au 30 juin 2016. Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 47 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 2 160 K€, et d'une charge d'impôts de 562 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 1 645 K€.

Bilan résumé

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Immeubles de placement	12 900	12 800
Titres mis en équivalence	51 027	48 229
Autres actifs non courant	181	165
Impôts différés actifs		
Total actif non courant	64 109	61 195
Stocks	6 217	4 911
Créances clients et autres débiteurs	1 847	1 844
Trésorerie et équivalents	284	1 741
Total actif courant	8 348	8 496
Total Actif	72 457	69 691

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 juin 2017 à 12 900 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 51 027 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2017.

La variation des stocks s'explique par le développement des nouveaux projets de promotion.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 284 K€.

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres	51 647	49 569
Provisions à long terme	1 482	1 618
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	6 452	4 732
Autres dettes financières non courantes	163	150
Impôts différés passifs	5 604	5 103
Autres créditeurs		2 132
Total passif non courant	13 701	13 735
Part courante des dettes bancaires et obligataires	579	1 375
Autres dettes financières courantes	1 832	399
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4 697	4 613
Total passif courant	7 109	6 387
Total Passif et Capitaux Propres	72 457	69 691

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2016 et le 30 juin 2017 résulte essentiellement du résultat de la période pour 1 645 K€.

L'endettement bancaire et obligataire au 30 juin 2017 s'élève à 7 031 K€ contre 6 107 au 31 décembre 2016. Cette variation s'explique essentiellement par les 2 M€ d'emprunt résultant de la promotion immobilière partiellement compensés par les amortissements courants des emprunts long terme.

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

Dettes bancaires et obligataires courantes : 8,2 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 91,8 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 1 832 K€.

Le total bilan s'établit à 72 457 K€ au 30 juin 2017.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2017

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 30 juin 2017

Période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2017

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 2017 au 30 juin 2017, 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'anomalie significative 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.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 29 septembre 2017

Paris, le 29 septembre 2017

KPMG Audit IS

RSA

Eric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

2.3 DÉTAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2017

2.3.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE.....	16
2.3.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ.....	17
2.3.3	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL	18
2.3.4	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	19
2.3.5	TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	20
2.3.6	NOTES ANNEXES	21
2.3.7	NOTES SUR LE BILAN.....	28
2.3.8	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	33
2.3.9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	34
2.3.10	REMUNÉRATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE	34
2.3.11	GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	34
2.3.12	ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS.....	35
2.3.13	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	36

2.3.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016	Note
Actif			
Immeubles de placement	12 900	12 800	7 – A
Participations dans les entreprises associées	51 027	48 229	7 – B
Instruments dérivés actifs	11	5	7 – K
Autres actifs non courants	170	160	7 – C
Actifs non courants	64 109	61 195	
Stocks	6 217	4 911	7 – D
Créances clients et autres débiteurs	1 847	1 844	7 – E
Trésorerie et équivalents de trésorerie	284	1 741	7 – F
Actifs courants	8 348	8 496	
Total Actif	72 457	69 691	
En milliers d'euros			
Passif			
Capital social	10 633	10 633	7 – G
Primes d'émission	19 913	19 913	7 – G
Réserves consolidées	19 456	15 320	
Résultat de la période	1 645	3 703	
Capitaux propres part du Groupe	51 647	49 569	
Intérêts non contrôlés			
Capitaux propres	51 647	49 569	
Provisions à long terme	1 482	1 618	7 – H
Dettes financières à long terme	6 615	4 882	7 – I
Impôts différés passifs	5 604	5 103	7 – J
Autres créditeurs et autres dettes financière		2 132	7 – L
Passifs non courants	13 701	13 735	
Dettes financières à court terme	2 412	1 774	7 – I
<i>Dont comptes courants d'associés</i>	1 832	380	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4 697	4 613	7 – M
Passifs courants	7 109	6 387	
Total Passif et Capitaux propres	72 457	69 691	

2.3.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016	Note
Loyers	320	224	8 – A
Autres prestations	113	160	8 – A
Revenus locatifs	433	384	
Revenus de l'activité de promotion	1 784	1 849	8 – B
Production stockée liée à l'activité de promotion		16	8 – B
Autres produits d'exploitation		71	
Total Produits des activités ordinaires	2 217	2 320	
Charges locatives	-143	-95	8 – A
Autres charges liées au patrimoine	-10	-3	
Autres charges d'exploitation (de structure)	-63	-65	
Charges liées aux activités de promotion	-1 508	-1 738	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	111	71	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	604	490	
Variation de la JV des immeubles de placement et résultat net de cession	92	-50	
Résultat opérationnel	696	440	
Intérêts financiers - impact trésorerie	-91	-103	
Intérêts financiers - application IAS 39	-6	-6	
Coût de l'endettement financier net	-97	-109	8 – C
Actualisation des dettes et créances	-718		
Autres produits financiers	166	136	
Autres charges financières		-92	
Autres produits et charges financiers	-552	44	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	47	375	
Quote part résultat des sociétés MEE	2 160	2 041	
Impôts sur les bénéfices	-562	-385	
Résultat net de la période	1 645	2 031	
Résultat net des intérêts non contrôlant			
Résultat net part du Groupe	1 645	2 031	
- Résultat de base par actions	0,15	0,19	8 – D
- Résultat dilué par action	0,15	0,19	8 – D
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)			
- Résultat de base par action	0,15	0,19	
- Résultat dilué par action	0,15	0,19	
Résultat net	1 645	2 031	

2.3.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net	1 645	2 031
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés MEE	428	-407
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	428	-407
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat Variation de juste valeur des titres non consolidés	-1	-2
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés	4	
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	3	-2
Total du résultat global	2 076	1 622

2.3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016	Note
Résultat net	1 645	2 031	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	-2 160	-2 041	7 – A
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-92	50	
Variation des autres profits et perte de réévaluation	718		
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution		-112	
Dépréciations et provisions	-136		
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	-25	-72	
Elimination du coût de l'endettement financier net	97	109	8 – C
Elimination de la charge d'impôts	562	385	
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	634	422	
Impôt versé	-9	-161	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-2 675	1	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	-2 050	262	
Incidence des variations de périmètre	-209	-255	
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	-8		
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-12	106	
Dividendes reçus des sociétés MEE			
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-229	-149	
Encaissements provenant d'emprunt	2 000	1 200	7 – I 7 – I
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement et dépôt de garantie)	-1 084	-676	
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-95	-112	
Augmentation-réduction de capital			
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	821	412	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	-1 458	525	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	1 741	-850	7 – F
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	283	-324	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 31/12/2015	10 633	19 913	-46	18 500	-39	-3 035	45 927		45 927
Résultat 1S2016				2 031			2 031		2 031
Autres éléments du résultat global						-409	-409		-409
<i>Total du résultat global</i>				2 031		-409	1 621		1 621
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées									
Autre variation				-18			-18		-18
Situation à la clôture 30/06/2016	10 633	19 913	-46	20 513	-39	-3 444	47 530		47 530
Résultat 2S2016				1 673			1 673		1 673
Autres éléments du résultat global						370	370		370
<i>Total du résultat global</i>				1 673		370	2 043		2 043
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées						-22	-22		-22
Autres incidences				18			18		18
Situation à la clôture 31/12/2016	10 633	19 913	-46	22 204	-39	-3 096	49 569		49 569
Résultat 1S2017				1 645			1 645		1 645
Autres éléments du résultat global						431	431		431
<i>Total du résultat global</i>				1 645		431	2 076		2 076
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées						2	2		2
Autre variation									
Situation à la clôture 30/06/2017	10 633	19 913	-46	23 849	-39	-2 663	51 647		51 647

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 au 30 juin 2017 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 29 septembre 2017.

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 2016.

Les comptes semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2017 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 2017 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 2017 (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 2017 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2017 ne sont pas applicables ou n'ont pas d'incidence significative.

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires issus de contrats clients » (ou reconnaissance du revenu) est la nouvelle norme IFRS régissant les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires. Elle remplacera les normes IAS 11 « Contrats de construction » et IAS 18 « Produits des activités ordinaires » ainsi que les différentes interprétations existantes, notamment IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers », à compter du 1^{er} janvier 2018.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette norme, le Groupe a initié un projet pour identifier les éventuels écarts entre les principes comptables actuellement appliqués avec ceux de la norme IFRS 15. L'analyse des impacts potentiels est en cours.

Autres nouvelles normes non encore applicables au 1^{er} janvier 2017 ou non appliquées par anticipation :
Les principales normes sont les suivantes :

- IFRS 9 « Instruments financiers »
- IFRS16 « contrats de location »

Le Groupe est en cours d'analyse des incidences éventuelles de ces textes sur ses comptes consolidés.

D. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2017. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

- Intégration globale

Toutes les entités dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle, à savoir celles dans lesquelles il est exposé ou dispose de droits à des rendements variables résultant de son implication auprès desdites entités et qu'il dispose de la capacité d'influer sur ces rendements au travers de son pouvoir sur ces dernières, sont consolidés par intégration globale.

- Mise en équivalence

En application de la norme IAS 28 R, la méthode de la mise en équivalence est appliquée aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe a une influence notable ((généralement plus de 20 %), c'est-à-dire lorsqu'elle détient le pouvoir de participer aux décisions de politiques financière et opérationnelle, sans toutefois pouvoir contrôler ou exercer un contrôle exclusif ou conjoint sur ces politiques.

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 2017 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.2.
 - 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

Crosswood a poursuivi la vente du programme d'accession de Champigny sur Marne au cours du semestre.

Le programme totalise 89 logements, seulement 16 restaient à vendre au 30 juin 2017.

Au cours du semestre, Crosswood a racheté un petit programme de promotion d'une surface habitable d'environ 750 m2.

G. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2017	% de contrôle au 30/06/2017	% d'intérêts au 31/12/2016	% de contrôle au 31/12/2016	Méthode de consolidation au 30/06/2017	Méthode de consolidation au 31/12/2016
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%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	36,32%	36,32%	35,48%	35,48%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

H. Information sectorielle

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

Résultat opérationnel courant sectoriel au 30 juin 2017

30/06/2017 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Support	Total
Loyers	320				320
Autres prestations	112	1			113
Revenus locatifs	432	1			433
Revenus de l'activité de promotion			1 784		1 784
Production stockée liée à l'activité de promotion					
Autres produits d'exploitation					
Total Produits des activités ordinaires	432	1	1 784		2 217
Charges locatives	-128	-15			-143
Autres charges liées au patrimoine	-9	-1			-10
Autres charges d'exploitation (de structure)				-63	-63
Charges liées aux activités de promotion			-1 508		-1 508
Dotation nettes aux amortissements et provisions			111		111
Autres charges d'exploitation	-137	-16	-1 397	-63	-1 613
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	295	-15	387	-63	604
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions		92			92
Résultat sur cession de participations consolidées					
Résultat opérationnel courant	295	77	387	-63	696

Résultat opérationnel courant sectoriel au 30 juin 2016

30/06/2016 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Support	Total
Loyers	224				224
Autres prestations	160				160
Revenus locatifs	384				384
Revenus de l'activité de promotion			1 849		1 849
Production stockée liée à l'activité de promotion			16		16
Autres produits d'exploitation	1			70	71
Total Produits des activités ordinaires	385		1 865	70	2 320
Charges locatives	-159	-10	74		-95
Autres charges liées au patrimoine	-2	-1			-3
Autres charges d'exploitation (de structure)				-65	-65
Charges liées aux activités de promotion			-1 738		-1 738
Dotation nettes aux amortissements et provisions	71				71
Autres charges d'exploitation	-90	-11	-1 664	-65	-1 830
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	295	-11	201	5	490
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions		-50			-50
Résultat sur cession de participations consolidées					
Résultat opérationnel courant	295	-61	201	5	440

Actif sectoriel au 30 juin 2017

30/06/2017 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 800	3 100		12 900
Immeubles de placement détenus en crédit-bail				
Total des immeubles de placements	9 800	3 100		12 900
Stocks			6 217	6 217
Total des stocks			6 217	6 217
Créances clients	146			146
Total des Créances clients	146			146

Actif sectoriel au 31 décembre 2016

31/12/2016 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 800	3 000		12 800
Immeubles de placement détenus en crédit-bail				
Total des immeubles de placements	9 800	3 000		12 800
Stocks			4 911	4 911
Total des stocks			4 911	4 911
Créances clients	24			24
Total des Créances clients	24			24

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

	31/12/2016	Augmentation	Variation de la juste valeur	30/06/2017
Valeurs brutes	12 800	8	92	12 900
Valeurs nettes	12 800	8	92	12 900

B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2017, le Groupe détient une participation de 36,32 % (*) dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. Cette valeur de 51 027 K€ intègre la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société augmentée d'un écart d'acquisition positif de 4 366 K€.

(*) Pourcentage tenant compte de l'autocontrôle de SCBSM

C. Autres actifs financiers non courants

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Titres de participations non consolidés	168	158
Dépôts et cautionnement	2	2
Total	170	160

D. Stock

Le stock d'activité de promotion au 30 juin 2017 est constitué pour partie de commerce notamment un terrain donné à Bail à construction à KFC à hauteur de 700 K€ et pour le solde, soit 5 517 K€, de logements dont 16 achevés et en cours de commercialisation.

E. Actifs courants

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Créances clients	146	24
Autres créances	479	156
Créances fiscales et sociales	479	459
Comptes courants débiteurs	679	1 104
Etat, impôts sur les bénéfices	36	88
Fournisseurs débiteurs	7	3
Charges constatées d'avance	21	8
Total	1 847	1 844

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	30/06/2017	31/12/2016
Autres valeurs mobilières de placement	210	210
Disponibilités	74	1 531
Trésorerie à l'actif	284	1 741
Concours bancaires courants	1	
Trésorerie nette	283	1 741

G. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2017, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 1€ soit 10 633 K€. La prime d'émission s'élève à 19 913 K€.

H. Provisions long terme

En milliers d'euros	31/12/2016	Dotations	Reprises	30/06/2017
Autres provisions pour risques	1 618		-136	1 482
Total	1 618		-136	1 482

Les provisions long terme correspondent essentiellement à des provisions liées au projet de promotion de Champigny sur Marne et son impact sur l'exploitation du centre commercial.

I. Dettes financières

Détail par échéance

En milliers d'euros	Solde au 30/06/2017	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Emprunts bancaires	7 011	559	6 452	2 578	1 897	1 977
Emprunts obligataires						
Dépôts de garantie	163		163		163	
Intérêts courus	20	20				
Comptes courants créditeurs	1 832	1 832				
Ligne de crédit	1	1				
Total	9 027	2 412	6 615	2 578	2 060	1 977

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

Détail par nature

En milliers d'euros	Montant emprunt au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclas- sements (*)	Montant emprunt au 30/06/2017
Total des emprunts	6 083	2 000	-1 072		7 011
Dettes financières diverses	169		-6		163
Intérêts courus	24	20	-24		20
Comptes courants créditeurs	380	27		1 425	1 832
Concours bancaires courants		1			1
Total des dettes financières	6 656	2 048	-1 102	1 425	9 027

(*) cf paragraphe 7.L

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 30 juin 2017.

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	30/06/2017
Emprunts bancaires						
Nominal	559	2 578	1 897	1 977	6 452	7 011
Flux d'intérêts (1)	189	176	210	113	500	

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2017, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

J. Impôts différés

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	2 578	2 987
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	3	2
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement	375	533
Impôts différés sur réévaluation du passif		239
Impôts différés sur les entreprises associées	5 792	5 384
Activation de reports déficitaires	-3 159	-4 063
Autres	15	21
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	5 604	5 103

Les impôts différés ont été calculés sur la base d'un taux de 28% compte tenu des nouvelles dispositions fiscales en France. Ce changement de taux a généré un impact en P&L de -45 K€.

K. Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Instruments de couverture de taux à l'actif	11	5
Total actif	11	5
Instruments de couverture de taux au passif		
Autres instruments financiers		
Total passif	0	0

L. Autres créditeurs

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Autres créditeurs		2 132
Total	0	2 132

Le montant figurant au bilan du 31 décembre 2016 correspondait à l'actualisation depuis 2009 d'un complément de prix potentiellement dû (cf paragraphe 2.3.9 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** « transactions avec les parties liées »).

Les conditions de paiement de ce complément de prix étant devenues certaines, celui-ci a été reclassé en comptes courants d'actionnaire.

M. Passifs courants

En milliers d'euros	30/06/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	2 382	2 356
Avances acomptes reçus sur commandes	116	132
Dettes fiscales et sociales	228	97
Autres dettes	68	128
Produits constatés d'avance	1 905	1 900
Total	4 699	4 613

N. Catégories d'actifs et passifs financiers

	Actifs ne faisant pas parti des instruments financiers	Juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Au coût amorti	Valeur au 30/06/17	Juste valeur
Titres des sociétés mis en équivalence	X					51 027	54 724
Titres disponibles à la vente			X			167	167
Instruments financiers dérivés actifs		X				11	11
Clients (1)					X	146	146
Dépôts et autres immobilisations financières				X		2	2
Total actifs financiers						51 353	55 050
Emprunts					X	7 032	7 032
Dépôts de garantie					X	163	163
Comptes courants créditeurs					X	1 832	1 832
Total passifs financiers						9 027	9 027

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

Le cours de bourse au 30 juin 2017 de la société SCBSM est de 7,01 € / 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 (12,16 € / action) communiqué par le Groupe au 30 juin 2017 s'établit à 54 724 K€.

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

O. 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 2017 :

Commerces – 30/06/17		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	118,82	6,75%	6,75%	6,75%	2,87%	5,00%	-	-

Bureaux - 30/06/17		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	432,89	5,75%	5,75%	4,50%	1,32%	4,65%	-	-
	Min							-	-

2.3.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

A. Revenus locatifs nets

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Loyers	320	224
Autres prestations	113	160
Charges locatives	-143	-95
Total	290	289

B. Revenus de l'activité de promotion

Sur le programme d'accession de Champigny sur Marne, 8 appartements ont été vendus au cours du semestre.

C. Coût de l'endettement net

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	66	96
Charges d'intérêts sur couverture	1	
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées	3	-2
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	27	15
Intérêts et charges assimilées	97	109
Produits/charges de trésorerie et équivalents		
Coût de l'endettement financier net	97	109

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par action	30/06/2017	30/06/2016
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 632 960	10 632 960
Nombre pondéré d'actions diluées	10 632 960	10 632 960
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,15 €	0,19 €
- Résultat dilué par action	0,15 €	0,19 €
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,15 €	0,19 €
- Résultat dilué par action	0,15 €	0,19 €

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 1 832 K€ et une créance de 679 K€ rémunérées au taux de 1,83 % au 30 juin 2017.

Au cours de l'exercice 2009, CFB et Foncière Vindi ont cédé à Crosswood une créance détenue sur Hailaust & Gutzeit pour 150 K€. Cette opération comprenait un potentiel complément de prix pouvant atteindre un maximum de 2 850 K€ à verser par Crosswood en fonction du cours de bourse de l'action SCBSM.

Les conditions d'exigibilité ayant été réalisées, le passif lié à ce complément de prix a été ajusté et reclassé en comptes courants d'actionnaires.

2.3.10 REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE

Pour l'exercice 2017, 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 2017, le Groupe Crosswood détenait 4 500 357 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 51 027 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 30 juin 2017, le cours de la SCBSM s'établissait à 7,01 €.

- **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 2017 :

En milliers d'euros	Montant au 30/06/2017
Moins d'un an	632
De 1 à 2 ans	595
De 2 à 5 ans	505
Plus de 5 ans	2 101
Total des engagements reçus sur contrats de location	3 833

B. Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/17 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/17	Description des garanties et engagements
Palatine	2024	2 945	9 800	Hypothèque Conventionnelle Immobilière, Hypothèques autres rangs, Délégations de Loyers et Privilège de prêteur de deniers.
Crédit Mutuel	2023	925	3 100	Hypothèque, Cautionnement et délégation de loyers

C. Garanties données sur activité de promotion

Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/2017 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Description des garanties et engagements
Palatine	2031	1 160	Hypothèque conventionnelle en quatrième rang et sans concurrence, cession Dailly en garantie des loyers
BESV	2019	2 000	Privilège de prêteur de deniers 1er rang et sans concurrence

D. Autres engagements hors bilan

Engagements reçus :

- 12 promesses de vente en accession à la propriété signées au 30 juin 2017 dont 6 régularisées sur le 3T2017.
- Dans le cadre de la cession de parts de la SCI Val Sans Retour, un complément de prix pourra être perçu en cas d'expropriation avant le 31 décembre 2016 de parties communes liée 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. Les parties communes ont été expropriées en date du 15 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation pour contester le montant symbolique proposé par l'expropriant.

2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le Groupe a acheté en juillet 2017 les parts de la société IMMOBILIERE ROLL BERTHIER, propriétaire d'un hôtel particulier dans le XVIIème arrondissement de Paris.

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 29 septembre 2017.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris