



Société anonyme à conseil d'administration
Au capital de 10.632.960 €
Siège social : 8 rue de Sèze, 75009 PARIS
RCS Paris - 582 058 319

Exercice clos au 31 décembre 2015 :

Exposé sommaire de l'activité en cours de l'exercice écoulé et perspectives

1. SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE CROSSWOOD AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2015

La société Crosswood est une foncière cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris dont l'activité consiste en l'acquisition ou le développement et la détention d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de leur revente. Cette activité est exercée directement et indirectement au travers des sociétés civiles immobilières.

Le patrimoine immobilier net du Groupe s'élève au 31 décembre 2015 à 21,1 M€.

Ce patrimoine se compose d'actifs de bureaux, de commerces et d'activité de promotion.

1.1 Patrimoine

1.1.1 Activité de promotion

Le projet de développement mené par le Groupe sur son site de Champigny Sur Marne (94) concerne la réalisation d'un programme d'aménagement immobilier de 13 000 m² de 276 logements, baptisé « Villa Prairial ».

Par ailleurs, un bail à construction a été signé avec KFC à Montivilliers-Harfleur, pour l'édification d'un restaurant-drive. Celui-ci a ouvert en février 2016.

1.1.2 Activités de foncière

- **Bureaux**

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
Rue Lesueur	13 rue Lesueur, 75016 Paris	346

- **Commerces**

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
Centre Commercial Republic 2000	Champigny sur Marne (94)	5 263

1.2 Endettement

L'endettement financier net du Groupe au 31 décembre 2015 s'établit à 8 364 K€. Le ratio Loan To Value (LTV) s'améliore et est à 20,01 %.

La maturité moyenne de la dette est supérieure à 3 ans.

Le coût moyen de l'endettement sur l'exercice écoulé s'élève à 2,89 % marge incluse.

1.3 Actif Net réévalué (ANR)

L'actif net réévalué de reconstitution (ANR) calculé selon les recommandations de l'EPRA (European Real Estate Association) s'établit au 31 décembre 2015 à 51 899 € soit 4,88 € par action.

Le cours de bourse au 31 décembre fait ainsi ressortir une décote de 33 % par rapport à l'ANR.

1.4 Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2015

- **Immobilier :**

Le Groupe a finalisé ses travaux sur son projet de promotion à Champigny sur Marne avec les livraisons de la résidence étudiante en juillet 2015 et de l'immeuble de logements sociaux en septembre 2015.

La livraison des logements en accession a débuté fin 2015 (9 appartements) et s'est poursuivie sur 2016.

- **Financier :**

Néant.

2. EXAMEN DES RESULTATS

2.1 Comptes consolidés annuels en normes IFRS au 31 décembre 2015

Les comptes consolidés au 31 décembre 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 la société Crosswood et de ses filiales au 31 décembre 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	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Loyers	653	1 233
Autres prestations	367	514
Revenus locatifs	1 020	1 747
Produits liés à l'activité de promotion	20 810	16 066
Charges liées aux activités de promotion	-16 942	-17 640
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-52	1 745
Résultat lié à l'activité de promotion	3 816	171
Autres produits d'exploitation	36	2
Charges locatives	-505	-679
Autres charges liées au patrimoine	-6	-51
Autres charges d'exploitation	-446	-731
Dotations nettes aux amortissements et provisions		
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	3 915	459
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	600	2 147
Autres produits et charges opérationnels		
Résultat opérationnel	4 515	2 606
Coût de l'endettement financier net	-351	-794
Autres produits et charges financiers	-221	-809
Résultat avant impôts	3 943	1 003
Quote part résultat des sociétés MEE	3 252	2 591
Impôts sur les bénéfices	-2 581	-171
Résultat net	4 614	3 422

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 1 020 K€. Ce poste est constitué de 653 K€ de loyers et de 367 K€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 31 décembre 2014 s'explique principalement par les variations de périmètre et illustre le repositionnement stratégique du Groupe.

Le poste « Produits liés à l'activité de promotion » comprend :

- les revenus de l'activité de promotion de logements pour 16,3 M€

- Le produit de cession de l'immeuble de bureau acquis en vue d'un développement immobilier pour 4,5 M€

Les charges liées aux activités de promotion correspondent aux coûts des travaux et services exécutés au cours de l'exercice pour 13 855 K€ et à l'acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux pour 3 087 K€.

La reprise du solde de la perte à terminaison constatée au 31 décembre 2013 s'élève à 767 K€ sur l'exercice.

Le résultat lié à l'activité de promotion s'élève ainsi à 3 816 K€.

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 505 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 6 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 446 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 3 915 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 600 K€ sur l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 4 515 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 351 K€ contre 794 K€ au 31 décembre 2014.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 3 943 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 3 252 K€, et d'une charge d'impôts de 2 581 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 4 614 K€.

- **Bilan résumé**

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Immeubles de placement	12 650	12 050
Titres mis en équivalence	43 765	39 871
Autres actifs non courant	132	140
Impôts différés actifs		
Total actif non courant	56 547	52 061
Stocks	8407	5 406
Créances clients et autres débiteurs	2 336	6 991
Trésorerie et équivalents	1 677	2 325
Total actif courant	12 420	14 722
Total Actif	68 967	66 782

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 31 décembre 2015 à 12 650 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 43 765 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 31 décembre 2015.

La variation des stocks s'explique par l'achèvement des travaux du projet de promotion de Champigny sur Marne (+8,2 M€) et les livraisons des VEFA de la résidence étudiante, de l'immeuble de logements sociaux et de quelques logements en accession (-5,2 M€).

Le poste Créances clients et autres débiteurs qui est impacté par la comptabilisation du Chiffre d'affaire à l'avancement a significativement diminué suite aux livraisons des opérations de promotion de Champigny aux différents acquéreurs.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 1 677 K€.

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres	45 927	41 089
Provisions à long terme	1 232	1 153
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	5 263	10 390
Autres dettes financières non courantes	112	165
Impôts différés passifs	5 120	2 681
Autres créditeurs	2 132	2 015
Total passif non courant	13 858	16 404
Part courante des dettes bancaires et obligataires	3 101	610
Autres dettes financières courantes	908	1 627
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	5 172	7 053
Total passif courant	9 181	9 290
Total Passif et Capitaux propres	68 967	66 782

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015 résulte essentiellement du résultat de l'exercice pour 4 614 K€.

L'endettement bancaire et obligataire au 31 décembre 2015 s'élève à 8 364 K€ (dont 2 513 K€ de financement de la promotion de Champigny sur Marne) contre 11 000 K€ au 31 décembre 2014. Cette variation s'explique par la diminution de la ligne de crédit résiduelle sur l'opération de Champigny dont le solde s'amortira au fur et à mesure des ventes de logements en accession.

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

Dettes bancaires et obligataires courantes : 37,1 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 62,9 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 839 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 68 967 K€ au 31 décembre 2015.

2.2 Comptes sociaux annuels en normes françaises au 31 décembre 2015

- **Compte de résultat résumé**

En Milliers d'Euros	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	20 487	4 427
Autres produits d'exploitation	16 020	11 891
Charges d'exploitation	-34 921	-17 904
Résultat d'exploitation	1 586	-1 587
Résultat financier	-221	4 508
Résultat exceptionnel	-517	-537
Résultat avant impôts	849	2 385
Impôts	143	54
Résultat net de l'exercice	706	2 331

Le chiffre d'affaires est constitué :

- des revenus locatifs : 544 K€ de loyers bruts et de 294 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires,
- des revenus de l'activité de promotion : 19 649 K€ correspondant aux livraisons aux acquéreurs de la résidence étudiante, de l'immeuble de logements sociaux et de 9 logements en accession à la propriété.

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement :

- la production stockée pour 13 780 K€,
- la reprise de la provision pour perte à terminaison liée au projet de promotion de Champigny

Les charges d'exploitation sont constituées :

- des charges liées au fonctionnement des immeubles de placement et partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux pour 293 K€,
- des dotations aux amortissements et provisions pour 1 326 K€,
- du prix de revient comptable des éléments liés à l'activité de promotion pour 33 104 K€,
- des autres charges d'exploitation (honoraires comptables, juridiques et autres) pour le solde soit 200 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 1 586 K€.

Les charges financières s'élevant à 326 K€ et les produits financiers à 106 K€ entraînent un résultat financier de -221 K€.

Le résultat exceptionnel s'établit à -517 K€ et correspond essentiellement au cout de sortie au prix historique des parcelles du terrain de Champigny sur Marne rattachées au programme de promotion du site et dont les ventes en VEFA ont été livrées sur l'exercice.

Le résultat net constitue un bénéfice de 706 K€, après prise en compte de l'impôt sur les sociétés.

- **Dépenses non déductibles fiscalement**

Les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent aucune dépense non déductible fiscalement au sens des dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

- **Bilan résumé**

En Milliers d'Euros	31/12/2015	31/12/2014
Immobilisations corporelles et incorporelles	7 402	8 176
Immobilisations financières	18 265	17 543
Stock de marchandises	10 019	14 037
Clients et comptes rattachés	845	1 460
Créances diverses	13 787	14 825
Charges constatées d'avance		228
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	361	2 268
Total Actif	50 680	58 538
En Milliers d'Euros	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres	28 975	28 269
Provisions pour risques et charges	1 232	960
Emprunts obligataires	800	800
Dettes financières	7 893	11 165
Autres dettes	4 450	5 921
Produits constatés d'avance	7 330	11 423
Total Passif	50 680	58 538

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 5 002 K€ et sont constituées du mali de fusion résultant de la TUP avec la société Foncière Narvik survenue le 30 décembre 2008. Ce mali est affecté extracomptablement à l'immeuble de Champigny sur Marne.

Crosswood exerce une activité de foncière ainsi qu'une activité de promotion. Au 31 décembre 2015, son actif immobilisé est constitué de terrains à Montivilliers pour 196 K€, d'un immeuble à usage de commerce situé à Champigny pour 2 204 K€ en valeur nette, et de titres de participation au sein de plusieurs sociétés immobilières pour un montant net de 18 265 K€.

Au cours de l'exercice la société Crosswood a achevé les travaux de son projet de promotion de Champigny sur Marne et a procédé aux livraisons des VEFA de la résidence étudiante, de l'immeuble de logements sociaux et de 9 logements en accession à la propriété.

Le stock net de marchandises au 31 décembre 2015 correspond au prix de revient des logements en accession livrés aux acquéreurs au 1er trimestre 2016 ou restant en cours de commercialisation.

Les créances diverses sont essentiellement composés de comptes courant débiteurs avec les filiales. Le poste de trésorerie et équivalents de trésorerie ressort à 361 K€ au 31 décembre 2015.

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une évolution positive par rapport au 31 décembre 2014 pour s'établir à la clôture à 28 975 K€. Cette évolution résulte du résultat de l'exercice de 706 K€.

Le poste dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 6 485 K€ intérêt courus inclus, les comptes courants créditeurs pour 1 227 K€ et les dépôts de garantie reçus des locataires pour le solde.

Les autres dettes sont constituées essentiellement de dettes fournisseurs, fiscales et sociales ainsi que des avances clients (loyers du 1T2016 déjà perçus).

Les produits constatés d'avance de 7 330 K€ sont principalement composés des acomptes reçus au titre des ventes en VEFA de logements de Champigny sur Marne dont le chiffre d'affaires sera comptabilisé lors de la livraison des logements aux acquéreurs.

3. ÉVOLUTIONS PREVISIBLES ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'objectif du Groupe Crosswood est :

- d'une part de poursuivre le développement de son activité immobilière de promotion et d'investissement.
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à près de 33 %.

Le Groupe Crosswood a développé un programme d'aménagement immobilier de 13 000 m² de 283 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny sur Marne (94), à 10 km au Sud-est de Paris. Il est consultable sur www.villaprairial.com.

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

Le programme immobilier en cours comprend :

- **Une résidence de 142 logements meublés conventionnés pour étudiants** et jeunes actifs, vendue en bloc en VEFA à un opérateur spécialisé et a été livrée en juillet 2015
- **Un immeuble de 52 logements sociaux**, également cédé en VEFA à une société d'HLM locale et qui a été livré en septembre 2015
- **82 logements en accession à la propriété** dans un programme de standing avec des critères qualitatifs de dernière génération qui ont été livrés par Bouygues Construction à Crosswood en décembre 2015 et dont les 2/3 sont d'ores et déjà vendus et occupés

Crosswood étudie actuellement la mise en oeuvre d'une deuxième phase de ce programme par une extension de 2 265 m² de la résidence étudiante portant la totalité du programme à plus de 15 000 m².