



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 2016 :

### 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 2016

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 brut du Groupe s'élève au 31 décembre 2016 à 17,7 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 m<sup>2</sup> de 283 logements, baptisé « Villa Prairial ». Les parties résidence étudiante et logements sociaux signés en VEFA ont été achevées et livrées en 2015. La partie accession a également été achevée et les livraisons aux acquéreurs qui ont commencé en décembre 2015 se poursuivent actuellement. Une extension de la résidence étudiante de 94 studios complémentaire est actuellement à l'étude portant le programme total sur le site à plus de 15 000 m<sup>2</sup> hors centre commercial.

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 <sup>2</sup> )
Rue Lesueur	13 rue Lesueur, 75016 Paris	346

- **Commerces**

Immeuble	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
Centre Commercial Republic 2000	Champigny sur Marne (94)	5 606

## **1.2 Endettement**

L'endettement financier net au 31 décembre 2016 s'élève à 4,4 M€ contre 6,7 M€ au 31 décembre 2015. Ce désendettement a permis de ramener le ratio d'endettement LTV (Loan to value) à 6,2% à fin 2016 contre 9,6% au 31 décembre 2015.

La maturité moyenne de la dette est supérieure à 4 ans.

Le coût moyen de l'endettement sur l'exercice écoulé s'élève à 2,86 % marge incluse.

## **1.3 Actif Net réévalué (ANR)**

L'actif net réévalué de reconstitution (ANR) s'établit au 31 décembre 2016 à 55 627 € soit 5,23 € par action.

Le cours de bourse au 31 décembre 2016 fait ainsi ressortir une décote de 40 % par rapport à l'ANR.

## **1.4 Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2016**

- **Immobilier :**

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

Le programme totalise 89 logements, seulement 24 restaient à vendre au 31 décembre 2016.

Le restaurant KFC de Montivilliers a ouvert le 16 février 2016 et a connu un grand succès commercial.

Un permis de construire a été obtenu au cours de l'exercice afin d'édifier une seconde résidence étudiante de 94 studios à Champigny sur Marne.

## 2. EXAMEN DES RESULTATS

### 2.1 Comptes consolidés annuels en normes IFRS au 31 décembre 2016

Les comptes consolidés au 31 décembre 2016 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 31 décembre 2016.

- **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	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Loyers	536	653
Autres prestations	225	367
<b>Revenus locatifs</b>	<b>761</b>	<b>1 020</b>
Produits liés à l'activité de promotion	3 683	20 810
Charges liées aux activités de promotion	-3 904	-16 942
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-403	-52
<b>Résultat lié à l'activité de promotion</b>	<b>-624</b>	<b>3 816</b>
Autres produits d'exploitation	136	36
Charges locatives	-314	-505
Autres charges liées au patrimoine	-3	-6
Autres charges d'exploitation	-253	-446
Dotations nettes aux amortissements et provisions		
<b>Résultat opérationnel avant variation de la JV des immeubles</b>	<b>-297</b>	<b>3 915</b>
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	150	600
Autres produits et charges opérationnels		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-147</b>	<b>4 515</b>
Coût de l'endettement financier net	-218	-351
Autres produits et charges financiers	-50	-221
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-415</b>	<b>3 943</b>
Quote part résultat des sociétés MEE	4 148	3 252
Impôts sur les bénéfices	-30	-2 581
<b>Résultat net</b>	<b>3 703</b>	<b>4 614</b>

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 761 K€. Ce poste est constitué de 536 K€ de loyers et de 225 K€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 31 décembre 2015 s'explique essentiellement par la vacance sur les bureaux parisiens dont la recommercialisation est en cours.

Le poste « Produits liés à l'activité de promotion » comprend essentiellement les revenus de l'activité de promotion de logements pour 3,7 M€.

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 -624 K€.

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 314 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 3 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 253 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à -297 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 150 K€ sur l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à -147 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 2,86 %.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 218 K€ contre 351 K€ au 31 décembre 2015.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue une perte de -415 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 4 148 K€, et d'une charge d'impôts de 30 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 3 703 K€.

- **Bilan résumé**

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement	12 800	12 650
Titres mis en équivalence	48 229	43 765
Autres actifs non courant	165	132
Impôts différés actifs		
<b>Total actif non courant</b>	<b>61 195</b>	<b>56 547</b>
Stocks	4 911	8 407
Créances clients et autres débiteurs	1 844	2 336
Trésorerie et équivalents	1 741	1 677
<b>Total actif courant</b>	<b>8 496</b>	<b>12 420</b>
<b>Total Actif</b>	<b>69 691</b>	<b>68 967</b>

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 31 décembre 2016 à 12 800 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 48 229 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 31 décembre 2016.

La variation des stocks s'explique par les cessions de logements réalisées sur l'exercice 2016.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 1 741 K€.

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
<b>Capitaux propres</b>	<b>49 569</b>	<b>45 927</b>
Provisions à long terme	1 618	1 232
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	4 732	5 263
Autres dettes financières non courantes	150	112
Impôts différés passifs	5 103	5 120
Autres créditeurs	2 132	2 132
<b>Total passif non courant</b>	<b>13 735</b>	<b>13 858</b>
Part courante des dettes bancaires et obligataires	1 375	3 101
Autres dettes financières courantes	399	908
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4 613	5 172
<b>Total passif courant</b>	<b>6 387</b>	<b>9 181</b>
<b>Total Passif et Capitaux propres</b>	<b>69 691</b>	<b>68 967</b>

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016 résulte essentiellement du résultat de l'exercice pour 3 703 K€.

L'endettement bancaire et obligataire au 31 décembre 2016 s'élève à 6 107 K€ contre 8 364 K€ au 31 décembre 2015. Cette variation s'explique essentiellement par la ligne de crédit sur l'opération de Champigny dont le solde a été amorti en décembre 2016 (2,5 M€).

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

Dettes bancaires et obligataires courantes : 22,5 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 77,5 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 380 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 69 691 K€ au 31 décembre 2016.

## 2.2 Comptes annuels en normes françaises au 31 décembre 2016

- **Compte de résultat résumé**

En Milliers d'Euros	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires	11 901	20 487
Autres produits d'exploitation	531	16 020
Charges d'exploitation	-9 334	-34 921
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 098</b>	<b>1 586</b>
Résultat financier	949	-221
Résultat exceptionnel	- 1 641	-517
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>2 405</b>	<b>849</b>
Impôts	54	143
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>2 351</b>	<b>706</b>

Le chiffre d'affaires est constitué :

- des revenus locatifs : 535 K€ de loyers bruts et de 224 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires,
- des revenus de l'activité de promotion : 11 054 K€ correspondant aux livraisons aux acquéreurs de 56 logements en accession à la propriété.
- de 65 K€ de refacturation diverses
- de 22 K€ d'honoraires de management fees

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement :

- la production stockée pour 16 K€,
- des reprises de provision et transfert de charge pour 515 K€

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 279 K€,
- des dotations aux amortissements et provisions pour 1 546 K€,
- du prix de revient comptable des éléments liés à l'activité de promotion pour 7 134 K€,
- des autres charges d'exploitation (honoraires comptables, juridiques et autres) pour le solde soit 375 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 3 098 K€.

Les charges financières s'élevant à 326 K€ et les produits financiers à 1 275 K€ entraînent un résultat financier de 949 K€.

Le résultat exceptionnel s'établit à -1 641 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 ont été réalisées sur l'exercice.

Le résultat net constitue un bénéfice de 2 351 K€, après prise en compte de l'impôt sur les sociétés.

- **Bilan résumé**

En Milliers d'Euros	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations corporelles et incorporelles	5 040	7 402
Immobilisations financières	18 732	18 265
Stock de marchandises	3 313	10 019
Clients et comptes rattachés	25	845
Créances diverses	14 616	13 787
Charges constatées d'avance	9	0
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	1 735	361
<b>Total Actif</b>	<b>43 471</b>	<b>50 680</b>
En Milliers d'Euros	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres	31 326	28 975
Provisions pour risques et charges	1 618	1 232
Emprunts obligataires	800	800
Dettes financières	5 462	7 893
Autres dettes	2 364	4 450
Produits constatés d'avance	1 900	7 330
<b>Total Passif</b>	<b>43 471</b>	<b>50 680</b>

Crosswood exerce une activité de foncière ainsi qu'une activité de promotion. Au 31 décembre 2016, son actif immobilisé est constitué de terrains à Montivilliers pour 196 K€, d'un immeuble à usage de commerce situé à Champigny pour 4 844 K€ en valeur nette, et de titres de participation au sein de plusieurs sociétés immobilières pour un montant net de 18 732 K€.

Le stock net de marchandises au 31 décembre 2016 correspond au prix de revient des logements en accession 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 1 735 K€ au 31 décembre 2016.

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une évolution positive par rapport au 31 décembre 2015 pour s'établir à la clôture à 31 326 K€. Cette évolution résulte du résultat de l'exercice de 2 351 K€.

Le poste dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 4 352 K€ intérêt courus inclus, les comptes courants créditeurs pour 940 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 1T2017 déjà perçus).

Les produits constatés d'avance de 1 900 K€ sont essentiellement composés des avances pour une seconde résidence étudiante de 94 studios à Champigny sur marne.

### 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 m<sup>2</sup> 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](http://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
- **89 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 et dont les 2/3 sont d'ores et déjà vendus et occupés

Crosswood étudie actuellement la mise en œuvre d'une deuxième phase de ce programme par une extension de 2 265 m<sup>2</sup> de la résidence étudiante portant la totalité du programme à plus de 15 000 m<sup>2</sup>.