



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 2017 :

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 2017

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 filiales.

Le patrimoine immobilier brut du Groupe s'élève au 31 décembre 2017 à 21,2 M€.

Ce patrimoine se compose d'actifs de bureaux, de commerces, de logements 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 ». 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 livrée. À ce jour, il reste 3 lots en cours de commercialisation. Crosswood construit actuellement une seconde résidence étudiante de 94 logements sur le site. Celle-ci devrait être achevée en novembre 2018. Au total, hors centre commercial, le programme totalise plus de 15 000 m².

Par ailleurs, le Groupe a repris une promotion en cours d'édification de 3 chalets à Praz-sur-Arly (74). Les chalets devraient être livrés en juin/juillet 2018.

1.1.2 Activités de foncière

- **Bureaux et habitation**

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
Rue Lesueur	13 rue Lesueur, 75016 Paris	346
Roll Berthier	14 rue Alfred Roll, 75017 Paris	649

- **Commerces**

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
Centre Commercial Republic 2000	Champigny sur Marne (94)	5 169
Centre Commercial de La Lézarde	Montivilliers (76)	497

1.2 Endettement

L'endettement financier net au 31 décembre 2017 s'élève à 9,7 M€ contre 4,4 M€ au 31 décembre 2016, soit un ratio d'endettement LTV (Loan to value) à 12%.

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

Le coût moyen de l'endettement sur l'exercice écoulé s'élève à 2,60% (2,86% en 2016) marge incluse.

1.3 Actif Net réévalué (ANR)

L'actif net réévalué de reconstitution (ANR) s'établit au 31 décembre 2017 à 61 392 € soit 5,77 € par action.

Le cours de bourse au 31 décembre 2017 fait ainsi ressortir une décote d'environ 38 % par rapport à l'ANR.

1.4 Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice 2017

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

Le programme totalise 89 logements, seulement 3 logements et un local commercial restaient à vendre au 31 décembre 2017.

Un permis de construire a été obtenu afin d'édifier une seconde résidence étudiante de 94 studios à Champigny sur Marne, les travaux de construction ont été lancés au cours du 2ème semestre.

Au cours du 1er semestre, le Groupe a racheté un petit programme de promotion d'une surface habitable d'environ 750 m².

Par ailleurs, le Groupe a acquis en juillet 2017 les parts sociales de la société IMMOBILIERE ROLL BERTHIER, propriétaire d'un immeuble à usage mixte dans le XVIIème arrondissement de Paris.

2. EXAMEN DES RESULTATS

2.1 Comptes consolidés annuels en normes IFRS au 31 décembre 2017

Les comptes consolidés au 31 décembre 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 31 décembre 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	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Loyers	710	536
Autres prestations	250	225
Revenus locatifs	960	761
Produits liés à l'activité de promotion	6 424	3 683
Charges liées aux activités de promotion	-5 474	-3 904
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-403
Résultat lié à l'activité de promotion	950	-624
Autres produits d'exploitation		136
Charges locatives	-341	-314
Autres charges liées au patrimoine	-36	-3
Autres charges de structure	-232	-253
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-260	
Résultat opérationnel avant variation de la JV des immeubles	1 041	-297
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	-41	150
Autres produits et charges opérationnels		
Résultat opérationnel	1 000	-147
Coût de l'endettement financier net	-238	-218
Autres produits et charges financiers	-539	-50
Résultat avant impôts	223	-415
Quote part résultat des sociétés MEE	4 525	4 148
Impôts sur les bénéfices	-1 069	-30
Résultat net	3 680	3 703

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 960 K€. Ce poste est constitué de 710 K€ de loyers et de 250 K€ de charges refacturées aux locataires.

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

- les produits de cession des logements du programme d'accèsion à la propriété de Champigny sur Marne pour 5 M€,
- les revenus de l'activité de promotion qui sont déterminés selon la méthode à l'avancement et qui s'élèvent à 1,4 M€.

Les charges liées aux activités de promotion correspondent au déstockage des immeubles de logement vendus sur l'exercice et aux coûts des travaux et services exécutés au cours de l'exercice.

Le résultat lié à l'activité de promotion s'élève ainsi à 950 K€.

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 341 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 36 K€, des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 232 K€ et des dotations nettes sur amortissements et provisions pour 260 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 1 041 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 une charge nette de 41 K€ sur l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 1 000 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 2,60 %.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice sont en légère hausse suite aux nouveaux emprunts souscrits et s'élèvent à 238 K€ contre 218 K€ au 31 décembre 2016.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 223 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 4 525 K€, et d'une charge d'impôts de 1 069 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 3 680 K€.

- **Bilan résumé**

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement	17 394	12 800
Titres mis en équivalence	53 726	48 229
Autres actifs non courant	160	165
Impôts différés actifs	35	
Total actif non courant	71 317	61 195
Stocks	3 820	4 911
Créances clients et autres débiteurs	2 451	1 844
Trésorerie et équivalents	670	1 741
Total actif courant	6 941	8 496
Total Actif	78 258	69 691

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 31 décembre 2017 à 17 394 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 53 726 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 31 décembre 2017.

La variation des stocks s'explique essentiellement par les cessions de logements réalisées sur l'exercice 2017 partiellement compensés par les travaux engagés sur l'exercice sur les nouveaux projets de promotion.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 670 K€.

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres	53 972	49 569
Provisions à long terme	4 295	1 618
Part non courante des dettes bancaires	9 763	4 732
Autres dettes financières non courantes	204	150
Impôts différés passifs	6 139	5 103
Autres créditeurs		2 132
Total passif non courant	20 401	13 735
Part courante des dettes bancaires	618	1 375
Autres dettes financières courantes	416	399
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 851	4 613
Total passif courant	3 885	6 387
Total Passif et Capitaux propres	78 258	69 691

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 résulte essentiellement du résultat de l'exercice pour 3 680 K€.

L'endettement bancaire au 31 décembre 2017 s'élève à 10 381 K€ contre 6 107 K€ au 31 décembre 2016. Cette variation s'explique par :

- les nouveaux emprunts souscrits sur le nouveau projet de promotion (+2,5 M€),
- l'emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de la société SIRB (+3,1 M€),
- le remboursement de l'emprunt obligataire (-0,8 M€) et,
- l'amortissement courant de la dette à long terme (-0,5 M€).

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

Dettes bancaires courantes : 6 %

Dettes bancaires non courantes : 94 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 386 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 78 258 K€ au 31 décembre 2017.

2.2 Comptes annuels en normes françaises au 31 décembre 2017

- **Compte de résultat résumé**

En Milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	5 948	11 901
Autres produits d'exploitation	1 430	531
Charges d'exploitation	-5 746	-9 334
Résultat d'exploitation	1 632	3 098
Résultat financier	-173	949
Résultat exceptionnel	-422	- 1 641
Résultat avant impôts	1 038	2 405
Impôts	40	54
Résultat net de l'exercice	998	2 351

Le chiffre d'affaires est constitué :

- des revenus locatifs : 651 K€ de loyers bruts et de 248 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires,
- des revenus de l'activité de promotion : 5 011 K€ correspondant aux livraisons aux acquéreurs de 21 logements en accession à la propriété,
- de 38 K€ d'honoraires de management fees.

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement :

- la production stockée pour 1 271 K€,
- des reprises de provision et transfert de charge pour 160 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 301 K€,
- des dotations aux amortissements et provisions pour 471 K€,
- du prix de revient comptable des éléments liés à l'activité de promotion pour 4 363 K€,
- des autres charges d'exploitation (honoraires comptables, juridiques et autres) pour le solde soit 611 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 1 632 K€.

Les charges financières s'élevant à 614 K€ et les produits financiers à 441 K€ entraînent un résultat financier de -173 K€.

Le résultat exceptionnel s'établit à -422 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 998 K€, après prise en compte de l'impôt sur les sociétés.

- **Bilan résumé**

En Milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations corporelles et incorporelles	4 318	5 040
Immobilisations financières	22 676	18 732
Stock de marchandises	1 772	3 313
Clients et comptes rattachés	316	25
Créances diverses	19 223	14 616
Charges constatées d'avance	4	9
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	637	1 735
Total Actif	48 946	43 471
En Milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres	32 324	31 326
Provisions pour risques et charges	4 295	1 618
Emprunts obligataires		800
Dettes financières	7 592	5 462
Autres dettes	2 834	2 364
Produits constatés d'avance	1 900	1 900
Total Passif	48 946	43 471

Crosswood exerce une activité de foncière ainsi qu'une activité de promotion. Au 31 décembre 2017, son actif immobilisé est constitué de terrains à Montivilliers pour 196 K€, d'un terrain et d'un immeuble à usage de commerce situé à Champigny pour 4 122 K€ en valeur nette, et de titres de participation au sein de plusieurs sociétés immobilières pour un montant net de 22 676 K€.

Le stock net de marchandises au 31 décembre 2017 correspond au prix de revient des 3 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 637 K€ au 31 décembre 2017.

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une évolution positive par rapport au 31 décembre 2016 pour s'établir à la clôture à 32 324 K€. Cette évolution résulte du résultat de l'exercice de 998 K€.

Le poste dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 7 041 K€ intérêt courus inclus, les comptes courants créditeurs pour 388 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 1T2018 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 plus de 34 %.

Crosswood construit actuellement une seconde résidence étudiante de 94 logements sur le site de Champigny sur Marne (94), à 10 km au Sud-est de Paris. Celle-ci devrait être achevée en novembre 2018.