



CROSSWOOD

Juin 2024

Rapport financier semestriel

SOMMAIRE

1. ACTIVITÉ DU SEMESTRE	3
1.1 PATRIMOINE	3
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE	4
1.3 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)	5
1.4 CHIFFRES CLÉS - SYNTHÈSE	8
1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	9
1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	9
1.7 PERSPECTIVES	9
2. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024	10
2.1 COMMENTAIRES	10
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024	13
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024	14
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	35

1. ACTIVITÉ DU SEMESTRE

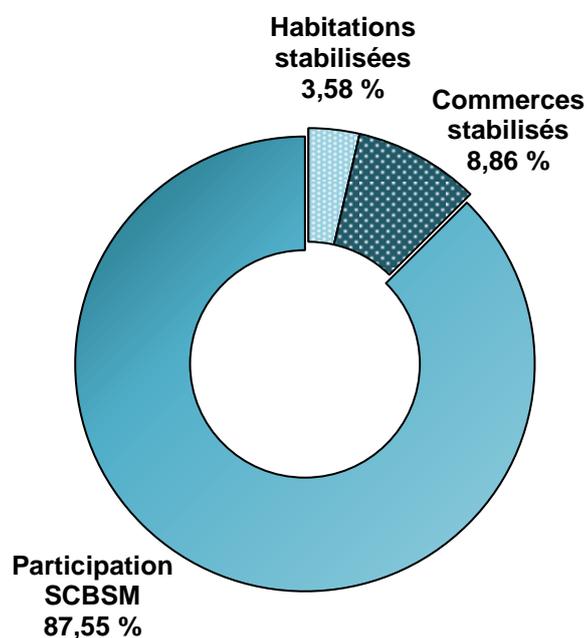
1.1 PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe est valorisé au 30 juin 2024 à 12 500 K€, il représente 12,45 % du portefeuille total du Groupe.

Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **12,5 M€ d'actifs**, dont 8,9 M€ de commerces et 3,6 M€ d'habitations
- **Loyers bruts annuels au 30 juin 2024 : 791 K€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 753 K€**

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

1.2.1 ÉTAT DE LA DETTE

Au 30 juin 2024, l'endettement financier du Groupe, composé uniquement de dettes bancaires de type hypothécaire, s'élève à 4 219 K€.

Le coût du financement moyen marge incluse observé sur la période s'élève à 1,73 %.

1.2.2 RATIO LTV (LOAN TO VALUE, ENDETTEMENT FINANCIER NET / VALEUR DES ACTIFS)

En K euros	30/06/2024
Immeubles de placement	12 500
Droits d'enregistrement	679
ANR de reconstitution des participations	95 761
	108 940
Dettes Bancaires et obligataires	4 219
Trésorerie et équivalents	-2 149
Endettement financier net	2 070
LTV	1,90 %

Le ratio LTV (Loan to value) est défini comme le rapport entre la valeur d'expertise hors droit de l'immeuble et l'endettement (encours de l'emprunt relatif à l'immeuble) à une date considérée.

Au 30 juin 2024, le ratio LTV ressort à 1,90 % contre 4,04 % au 31 décembre 2023.

1.2.3 MATURITÉ DE LA DETTE

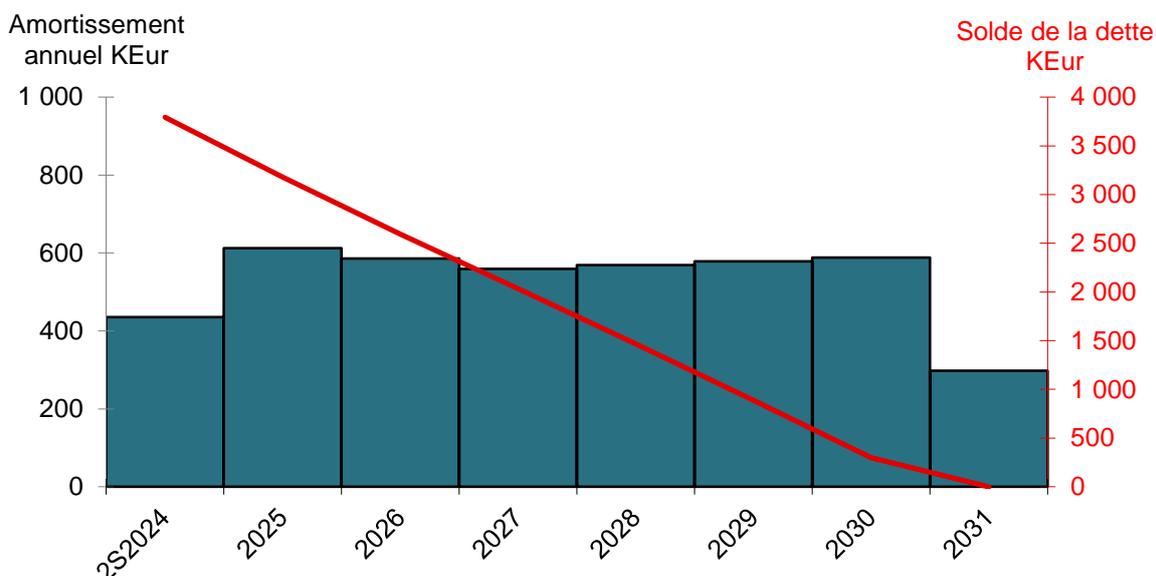
Le total des dettes financières à moins d'un an s'élève 755 K€ au 30 juin 2024.

Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette au 30 juin 2024 s'établit ainsi à 3,5 ans.

Le graphe ci-contre inclut pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.

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.

Une maturité moyenne de la dette financière* égale à 3,5 ans
(*retraitée des comptes courant d'associés et des dettes diverses)



1.3 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

1.3.1 MÉTHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles :

La situation nette consolidée au 30 juin 2024 intègre la mise à la juste valeur des immeubles de placement selon les expertises réalisées par Cushman & Wakefield et Catella.

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.

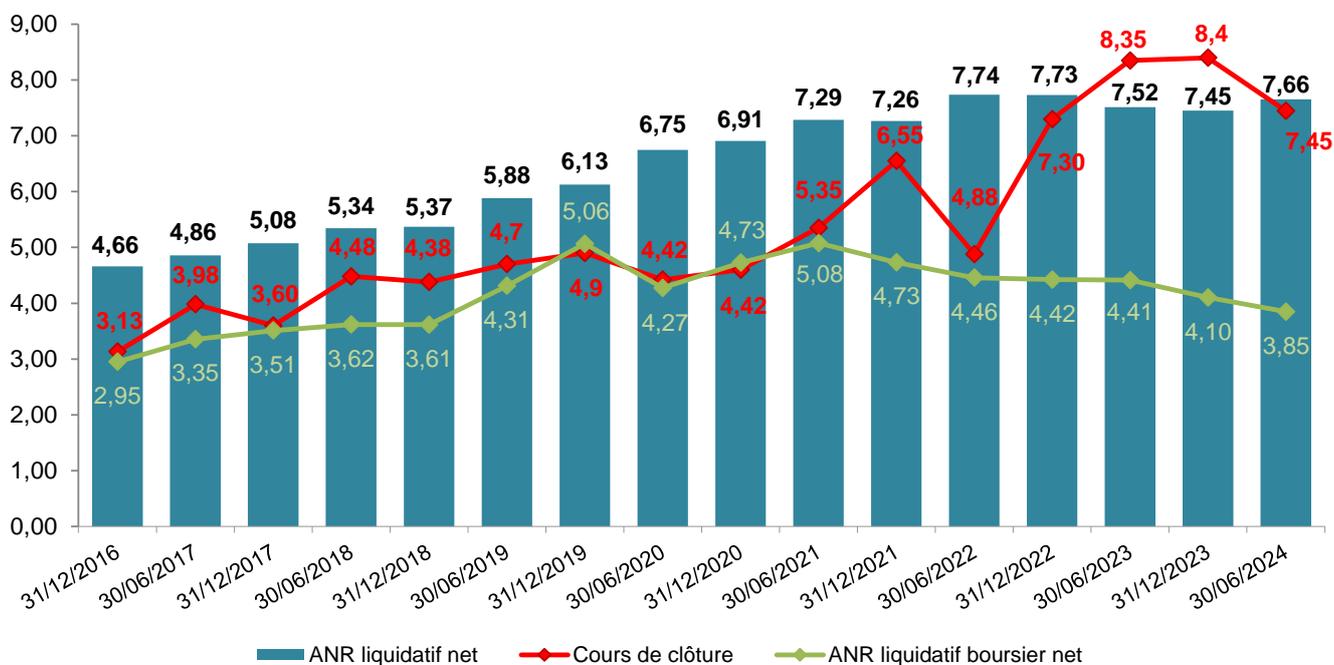
1.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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.

30/06/2024	
Capitaux propres	81 423
Retraitement impôt	0
Autres retraitements	0
ANR de liquidation	81 423
Impôts différés nets	15 168
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	679
ANR de reconstitution	97 270
Nb d'actions	10 632 960
ANR de reconstitution / action (€)	9,15
ANR de liquidation /action (€) net (d'impôt)	7,66

Dans cet ANR, la valeur de l'action SCBSM est retenue pour 18,58 € et l'impôt différé sur les actions SCBSM pour 2,81 € par action SCBSM.

1.3.3 COMPARAISON ANR /COURS DE BOURSE



Calcul de l'ANR Liquidatif « Boursier »

En comparant la valeur des actions SCBSM figurant au bilan consolidé (18,58 € par action SCBSM par Mise en Equivalence) à une valeur boursière de la participation, on peut présenter l'ANR liquidatif « boursier » (*) suivant :

	ANR Comptable 30/06/2024	ANR Boursier 30/06/2024	ANR Boursier 23/09/2024
Valeur de l'action SCBSM	18,58 (**)	8,50 (***)	8,30 (***)
ANR Liquidatif brut CROSSWOOD	9,08	4,38	4,54
Impôt de liquidation	1,43	0,53	0,56
ANR liquidatif net CROSSWOOD	7,66	3,85	3,98

(*) L'ANR liquidatif Boursier est calculé en remplaçant la valeur unitaire des titres SCBSM mise en équivalence au bilan de CROSSWOOD par le cours de bourse de l'action SCBSM

(**) Valeur de l'action SCBSM inscrite au bilan consolidé de CROSSWOOD au 30/06/2024 (sur base MEE)

(***) Cours de bourse SCBSM

1.4 CHIFFRES CLÉS - SYNTHÈSE

	30/06/2024 (6 mois)	31/12/2023 (12 mois)	30/06/2023 (6 mois)	
Indicateurs	Juste valeur du patrimoine	12 500 K€	12 500 K€	12 400 K€
	Valeur locative de marché	753 K€	753 K€	753 K€
	ANR de reconstitution par action	9,15 €	8,89 €	8,97 €
	ANR de liquidation net par action	7,66 €	7,45 €	7,52 €
	Trésorerie nette	2 149 K €	72 K€	886 K €
	Endettement financier	2 070 K€	4 294 K€	3 775 K€
	Ratio LTV (Endettement bancaire net/ Valeur des actifs)	1,90 %	4,04 %	3,54 %
	Taux moyen de la dette marge incluse	1,73 %	1,73 %	1,72 %
	Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	4 215 %	910 %	1 019 %
	Revenu locatif net	548 K€	764 K€	438 K€
Données comptables consolidées	Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	261 K€	678 K€	72 K€
	Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	93 K€	1 585 K€	72 K€
	Résultat avant impôt	80 K€	1 501 K€	29 K€
	Résultat net	2 166 K€	-1 791 K€	-1 141 K€
	Résultat net part du Groupe par action dilué	0,20 €	-0,17 €	-0,11 €

1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques financiers sont présentés à la note 2.3.6.8 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels inclus dans la deuxième partie du présent rapport.

Les principaux risques opérationnels et incertitudes évalués par Crosswood ont été décrits dans le chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2024 sous la référence D.24-0386.

Les facteurs de risques identifiés sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions. La Société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques pour les six prochains mois de l'année.

1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions entre parties liées intervenues au cours du semestre, ainsi que celles ayant été significativement modifiées depuis le dernier rapport financier annuel font l'objet de la note 2.3.6.10 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels présentés dans la deuxième partie du présent rapport.

1.7 PERSPECTIVES

L'objectif du Groupe Crosswood est :

- d'une part de gérer et optimiser le portefeuille immobilier qu'il détient ;
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à plus de 34 %.

2. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2024 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 2024.

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	30/06/2024 6 mois	30/06/2023 6 mois
Loyers	453	442
Autres prestations	107	116
Revenus locatifs	561	558
Autres produits d'exploitation	-	6
Charges locatives	-125	-120
Autres charges liées au patrimoine	-23	-120
Autres charges de structure	-153	-113
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	-139
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	261	72
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	-168	-
Résultat opérationnel	93	72
Coût de l'endettement financier net	-13	-43
Autres produits et charges financiers	-	-
Résultat avant impôts	80	29
Quote part résultat des sociétés MEQ	2 615	-2 014
Impôts sur les bénéfices	-528	844
Résultat net	2 166	-1 141

Les revenus locatifs de la période s'élèvent à 561 K€. Ce poste est constitué de 453 K€ de loyers et de 107 K€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les charges de la période sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 125 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux) pour 23 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 153 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 261 K€.

La valeur des immeubles de placement est identique à celle du 31 décembre 2023, le poste variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession correspond aux travaux réalisés sur le semestre.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 93 K€.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 13 K€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de -36 K€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour -2 K€
- des revenus de placement de trésorerie pour 25 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 79 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 2 615 K€ et d'une charge d'impôts de 528 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un bénéfice de 2 166 K€.

Bilan résumé

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	12 500	12 500
Titres mis en équivalence	87 929	85 309
Autres actifs non courant	-	-
Impôts différés actifs	-	-
Total actif non courant	100 430	97 809
Créances clients	66	49
Autres débiteurs	269	1 805
Trésorerie et équivalents	2 149	72
Total actif courant	2 484	1 926
Total Actif	102 914	99 735

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 juin 2024 à 12 500 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 87 929 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2024 et correspondent à 4 732 334 actions SCBSM.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 2 149 K€.

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Capitaux propres	81 423	79 250
Part non courante des dettes bancaires	3 464	3 767
Autres dettes financières non courantes	206	81
Impôts différés passifs	15 168	14 640
Autres créditeurs	716	724
Total passif non courant	19 554	19 212
Part courante des dettes bancaires	755	600
Autres dettes financières courantes	10	127
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	1 172	545
Total passif courant	1 937	1 272
Total Passif et Capitaux Propres	102 914	99 735

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2024 est essentiellement lié au résultat de la période de 2 166 K€.

L'endettement bancaire au 30 juin 2024 s'élève à 4 219 K€ contre 4 367 K€ au 31 décembre 2023.

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

Dettes bancaires courantes : 18 %

Dettes bancaires non courantes : 82 %

Les autres dettes financières se constituent principalement des dépôts de garanties reçus des locataires.

Les dettes financières et autres créditeurs comprennent 268 K€ de dettes fournisseurs, 129 K€ de dettes fiscales et sociales, 737 K€ de produits constatés d'avance, 10 K€ d'avances et acomptes reçus et 744 K€ d'autres dettes.

Le total bilan s'établit à 102 914 K€ au 30 juin 2024.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024

Période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales 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 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 30 septembre 2024

KPMG S.A

Xavier Niffle
Associé

Paris, le 30 septembre 2024

RSA SAS

David Benichou
Associé

2.3 DÉTAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024

2.3.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE EN NORME IFRS - CROSSWOOD.....	15
2.3.2	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN NORME IFRS - CROSSWOOD.....	16
2.3.3	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL EN NORME IFRS - CROSSWOOD	17
2.3.4	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - CROSSWOOD....	18
2.3.5	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS - CROSSWOOD	19
2.3.6	ANNEXES	20

2.3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>Note</i>
Actif			
Immeubles de placement	12 500	12 500	6.5.A
Participations dans les entreprises associées	87 929	85 309	6.5.B
Autres immobilisations corporelles	-	-	
Impôts différés actifs	-	-	6.5.G
Actifs non courants	100 430	97 809	
Créances clients et comptes rattachés	66	49	6.5.C
Autres débiteurs	269	1 805	6.5.C
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 149	72	6.5.D
Actifs courants	2 484	1 926	
Total Actif	102 914	99 735	
Passif			
Capital émis	10 633	10 633	6.5.E
Réserves	68 623	70 408	
Résultat net part du Groupe	2 166	(1 791)	
Capitaux propres part du Groupe	81 423	79 250	
Participation ne donnant pas le contrôle	-	-	
Total Capitaux propres	81 423	79 250	
Dettes financières non courantes	3 464	3 767	6.5.F
Autres dettes financières non courantes	206	81	6.5.F
Impôts différés passifs	15 168	14 640	6.5.G
Autres créditeurs non courants	716	724	6.5.H
Passifs non courants	19 554	19 212	
Dettes financières courantes	755	600	6.5.F
Fournisseurs et comptes rattachés	268	319	6.5.H
Autres dettes financières courantes	10	127	
Autres créditeurs courants	904	226	
Passifs courants	1 937	1 272	
Total Passif et Capitaux propres	102 914	99 735	

2.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023	Note
Loyers	453	442	6.6.A
Autres prestations	107	116	6.6.A
Revenus du patrimoine	561	558	
Autres produits d'exploitation	-	6	
Total Produits des activités ordinaires	561	564	
Charges locatives	(125)	(120)	6.6.A
Autres charges liées au patrimoine	(23)	(120)	6.6.B
Autres charges de structure	(153)	(113)	6.6.B
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(139)	6.6.B
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	261	72	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat net de cession	(168)		
Résultat opérationnel	92	72	
Revenus des équivalents de trésorerie	25		
Intérêts financiers – Impact trésorerie	(36)	(41)	
Intérêts financiers – Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts	(2)	(2)	
Coût de l'endettement financier net	(13)	(43)	6.6.C
Autres produits financiers	-	-	
Autres charges financières	-	-	
Autres produits et charges financiers	-	-	
Résultat avant impôts	79	29	
Quote-part résultat des sociétés MEE	2 615	(2 014)	6.5.B
Impôts	(528)	844	6.6.E
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 166	(1 141)	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	
Résultat net part du Groupe	2 166	(1 141)	
- Résultat de base par action (en €)	0,20	(0,11)	6.6.D
- Résultat dilué par action (en €)	0,20	(0,11)	6.6.D

2.3.3 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>30/06/2023</i>
Résultat net	2 166	(1 141)
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés mises en équivalence	6	(12)
Autres	-	-
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	6	(12)
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Variation de juste valeur des titres non consolidés	-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés	-	-
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-	-
Total du résultat global	2 172	(1 153)

2.3.4 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - CROSSWOOD

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du Groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2022	10 633	19 913	52 231	(547)	82 231	0	82 231
Résultat net consolidé	-	-	(1 791)	-	(1 791)	-	(1 791)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(25)	(25)	-	(25)
<i>Total du résultat global</i>	-	-	(1 791)	(25)	(1 816)	-	(1 816)
Dividendes	-	-	(1 170)	-	(1 170)	-	(1 170)
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	5	-	5	-	5
Au 31 décembre 2023	10 633	19 913	49 276	(572)	79 250	0	79 250
Résultat net consolidé	-	-	2 166	-	2 166	-	2 166
Autres éléments du résultat global	-	-	-	6	6	-	6
<i>Total du résultat global</i>	-	-	2 166	6	2 172	-	2 172
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	-	-	-	-	-
Au 30 juin 2024	10 633	19 913	51 442	(567)	81 423	0	81 423

2.3.5 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023	Note
Résultat net	2 166	(1 141)	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	(2 615)	2 014	
Plus ou moins-value de cession	-	-	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	168	-	7 - A
Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)	-	131	
Elimination des produits de dividendes	-	-	
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	(280)	1 004	
Elimination du coût de l'endettement financier net	13	43	8 - B
Elimination de la charge d'impôts	528	-844	8 - D
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	261	203	
Impôt versé	96	(58)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1 989	(14)	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	2 347	131	
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	(116)	-	
Produit de cessions d'immeubles de placement	-	-	
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-	101	
Dividendes perçus des entreprises associées	-	710	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(116)	811	
Produits d'émission des emprunts	-	8	7 - I
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement et dépôts de garantie)	(166)	(296)	7 - I
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	(21)	(41)	
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)	8		
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	-	(1 170)	
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	25		
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(154)	(1 499)	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	2 077	(577)	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	72	1 443	7 - F
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	2 149	886	7 - F

2.3.6 ANNEXES

2.3.6.1 Informations générales

Crosswood (la « Société ») est une société anonyme (« SA ») domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé au 8 rue de Sèze – 75009 Paris.

Les actions de la Société sont cotées au compartiment C d'Euronext Paris.

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2024 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 25 septembre 2024.

L'activité du Groupe consiste essentiellement en la détention et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux ou d'habitation et de participations immobilières au sein de sociétés ayant une activité similaire et en la promotion de programmes immobiliers.

2.3.6.2 Evènements caractéristiques de l'exercice

Néant.

2.3.6.3 Méthodes comptables

A. Principes de préparation des états financiers consolidés

Les comptes semestriels consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2024 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Les comptes semestriels consolidés résumés sont présentés en Euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche (€000) sauf indication contraire.

B. Conformité aux normes comptables

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2024 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 pour les exercices ouverts au 1er janvier 2024 (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 pour les exercices ouverts au 1er janvier 2024 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes semestriels consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2024 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme « IAS 34 Information financière intermédiaire ». Ces derniers ne comprennent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Incidence des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 :

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivants ont été appliqués aux comptes clos le 30 juin 2024 et sont sans impact significatif :

- Amendements d'IAS 1 « Classification des passifs en tant que courants et non courants » et « Passifs non courants assortis de clause restrictives (covenants) »
- Amendement d'IAS 7 et IFRS 7 « Accords de financement de fournisseurs »
- Amendements d'IFRS 16 « Passif locatif dans le cadre d'une cession-bail »

Normes et interprétations nouvelles publiées par l'IASB mais non appliquées par anticipation au 30 juin 2024 :

Au 30 juin 2024, ces textes ne sont applicables que sur option de la part des groupes, et à condition qu'il s'agisse :

- de textes déjà approuvés au niveau européen ;
- ou d'interprétations non encore adoptées de textes en vigueur et déjà approuvés par l'Europe, ces interprétations ne devant pas entraîner de contradiction avec ceux-ci.

Il n'y a pas de nouvelles normes ou interprétations publiées par l'IASB et applicables par anticipation par le Groupe pour l'établissement de ses comptes clos le 30 juin 2024.

C. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2024. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date où le contrôle commence jusqu'à la date où ce dernier cesse.

- 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 consolidées 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.

La consolidation par mise en équivalence consiste à remplacer les titres détenus par une société consolidante par le poste « titres mis en équivalence » correspondant à la quote-part de la société consolidante dans les capitaux propres de la société à consolider.

D. Principales estimations et règles comptables

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. À 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 juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existant au 30 juin 2024 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2024, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « J. Evaluation de la juste valeur »).

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé.

Le Groupe a choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs.

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de Discounted-Cash-flows (DCF) et des comparables. La première méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

Dans la méthode des DCF, les experts immobiliers établissent de manière indépendante leurs estimations des flux de trésorerie actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque, soit sur les cash-flows (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit sur les taux de rendement ou d'actualisation.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions publiées par le marché.

3/ Autres règles et méthodes comptables

- **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 IFRS 16 sont comptabilisés de la manière suivante : les contrats rentrant dans le champ d'IFRS 16 sont comptabilisés sous forme d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers.

Des exemptions sont prévues pour les contrats de courte durée et les contrats portant sur des actifs de faible valeur.

Ainsi :

- Les charges de location opérationnelles (hors loyers variables fondés sur l'utilisation ou la performance de l'actif sous-jacent) seront remplacées par une charge d'amortissement de l'actif et une charge d'intérêts ;
- Les flux de loyers opérationnels (hors loyers variables fondés sur l'utilisation ou la performance de l'actif sous-jacent) seront remplacés par des flux de remboursement de dette et d'intérêts.

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 § D.2. Les diligences conduites au titre de la clôture des comptes au 30 juin 2024 n'ont pas permis de mettre en évidence l'existence de contrats de location relevant du champ d'application d'IFRS 16. A ce titre, le Groupe n'a retenu aucun passif, ni droit d'utilisation relevant d'IFRS 16 au 30 juin 2024.

- **Activité de promotion (ventes en VEFA)** : cette activité relève du champ d'application d'IFRS 15. Les produits sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'avancement, déterminé comme le rapport entre les coûts des travaux (y compris le coût du terrain) 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.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation du résultat des contrats de promotion sont celles ayant trait aux éléments suivants :

- le prix de vente total des contrats, qui tient compte des éléments contractuels, de la prise en compte des éventuelles réclamations, pénalités, etc. ;

- l'avancement des contrats des activités de promotion et de l'avancement de la signature des actes notariés des ventes immobilières ;
- l'estimation des coûts encourus et prévisionnels.

En cas de marge prévisionnelle négative, une provision pour perte à terminaison, est inscrite en provision courante et ce, quel que soit le degré d'avancement des contrats.

- **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 consolidé de la société détenue. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée. L'évaluation des immeubles de placement de SCBSM est le principal facteur d'évolution de l'actif net et du résultat de la foncière SCBSM.
- **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.
- **Créances locataires et clients** : les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IFRS 9. 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.
Face au risque de contrepartie des créances clients, il est comptabilisé une provision, qui peut correspondre à la totalité ou à une quote-part du montant, déterminée en fonction de la probabilité de recouvrement de la créance.
Le montant de la provision ainsi comptabilisée permet de remplir les exigences de la norme IFRS 9.
- **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.
- **Charges locatives** : 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.

2.3.6.4 Périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	30/06/2024			31/12/2023		
		% Intérêts	% Contrôle	Méthode de consolidation	% Intérêts	% Contrôle	Méthode de consolidation
Société mère SA CROSSWOOD	582058319	Entité consolidante					
SNC DG IMMOBILIER	501611172	100,00%	100,00%	Intégration globale	100,00%	100,00%	Intégration globale
SAS HAILAUST & GUTZEIT	489923631	100,00%	100,00%	Intégration globale	100,00%	100,00%	Intégration globale
SNC ADALGISA	811669084	100,00%	100,00%	Intégration globale	100,00%	100,00%	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE	775669336	34,71%	37,75%	Mise en équivalence	34,54%	37,67%	Mise en équivalence

2.3.6.5 Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée

A. Immeubles de placement

Au 30 juin 2024, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 12,5 M€ et la variation de ces justes valeurs se détaille comme suit :

Solde au 31 décembre 2022	12 400
Travaux et dépenses capitalisés	608
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	-
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(508)
Autres variations	-
Solde au 31 décembre 2023	12 500
Travaux et dépenses capitalisés	168
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	-
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(168)
Autres variations	-
Solde au 30 juin 2024	12 500

Les hypothèses retenues pour la juste valeur de ces immeubles de placement sont présentées en note 6.5.J.

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat de cessions » au compte de résultat constitue une charge nette de 168 K€ sur l'exercice. Il comprend -168 K€ de variation de juste valeur sur les immeubles de placement en portefeuille.

B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2024, le Groupe détient une participation de 34,71 %¹ dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée, inscrite à l'actif pour 87 929 K€.

Le résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence constitue un bénéfice de 2 615 K€ sur l'exercice,

Ce pourcentage a augmenté de 0,17 points par rapport au 31 décembre 2023 suite à l'acquisition d'actions propres par la société SCBSM sur la période.

SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 30 juin 2024 sur 6 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir des :

- Comptes annuels au 30 juin 2024 (a),
- Comptes semestriels au 31 décembre 2023 (b).

Selon la formule suivante : (a) – (b)

¹ Pourcentage hors autocontrôle de SCBSM tel que retraité pour les besoins de la consolidation

C. Clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	66	49
Autres créances	41	1 463
Créances fiscales et sociales	198	222
Etat, impôts sur les bénéfices	-	96
Fournisseurs débiteurs	-	2
Charges constatées d'avance	30	21
Total	335	1 854

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 à la valeur comptable figurant au bilan. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par le locataire. Une provision égale à la créance à risque nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

D. Trésorerie et équivalent de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Autres valeurs mobilières de placement	505	-
Disponibilités	1 644	72
Trésorerie à l'actif	2 149	72
Concours bancaires courants	-	-
Trésorerie nette	2 149	72

E. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2024, 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€.

F. Dettes financières

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

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 30 juin 2024.

- **Détail par échéance**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 30/06/2024</i>	<i>Part courante <12 mois</i>	<i>Part non courante</i>	<i>Dont de 12 à 24 mois</i>	<i>Dont entre 2 et 5 ans</i>	<i>Dont > 5 ans</i>
Emprunts bancaires	4 201	736	3 464	613	1 678	1 173
Intérêts courus	19	19	-	-	-	-
Dépôts de garantie	216	10	206	75	40	92
Total	4 435	765	3 670	688	1 718	1 265

- **Détail par nature**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2023</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Solde au 30/06/2024</i>
Total des emprunts	4 366	-	(166)	4 201
Intérêts courus	1	18	(1)	19
Dépôts de garantie	208	8	-	216
Total des dettes financières	4 576	26	(166)	4 435

- **Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs à la dette financière**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Courant < 1 an</i>	<i>Non courant de 12 à 24 mois</i>	<i>Non courant entre 2 et 5 ans</i>	<i>Non courant > à 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>30/06/2024</i>
Flux d'intérêts (1)	71	60	122	27	209	38

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicables au 30 juin 2024, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

- **Rapprochement des dettes découlant des activités de financement**

	<i>31/12/2023</i>	<i>Flux de trésorerie</i>		<i>Variations non-monétaires</i>		<i>30/06/2024</i>
		<i>Produits d'émission des emprunts</i>	<i>Remboursements d'emprunts</i>	<i>Reclassement</i>	<i>Intérêts</i>	
Passifs non courants						
Emprunts bancaires	3 767	-	-	(303)	-	3 464
Passifs courants						
Emprunts bancaires	600	-	(166)	303	-	755
Dettes financières	4 366	-	(166)	-	-	4 219

G. Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>31/12/2023</i>
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	7	7
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	2 201	2 195
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	-	-
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement	-	-
Impôts différés réévaluation de passif	-	-
Impôts différés sur entreprises associées	13 310	12 792
Activation de reports déficitaires	-350	-354
Autres	-	-
Total des actifs et passifs nets d'impôts différés	15 168	14 640

L'impôt différé passif au titre des différences temporelles liées aux entreprises associées a été calculé sur la base d'un taux de 19 %, correspondant au taux applicable en cas de cession de tout ou partie des titres et 25% en cas de distribution de dividende de SCBSM à la suite de la cession des actifs sous-jacents (Immeubles de placement).

H. Fournisseurs et autres créiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>31/12/2023</i>
Fournisseurs et comptes rattachés	268	319
Dettes sur acquisition d'immobilisations financières	-	-
Avances et acomptes reçus	10	49
Dettes fiscales et sociales	129	67
Autres dettes	740	94
Produits constatés d'avance	25	16
Total courant	1 172	545
Produits constatés d'avance	713	721
Provisions	4	4
Total non courant	716	724

I. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>Poste concerné dans l'état de situation financière</i>	<i>Net au 30/06/2024 (en K)</i>	<i>Au coût amorti</i>	<i>A la juste valeur par le biais des capitaux propres</i>	<i>A la juste valeur par le biais du compte de résultat</i>
Titres de participation non consolidés	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés actifs	-	-	-	-
Clients	66	66	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 149	2 149	-	-
Total actifs financiers	2 215	2 215	-	-
Dettes financières	4 219	4 219	-	-
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	-	-	-	-
Dépôts de garantie	216	216	-	-
Total passifs financiers	4 435	4 435	-	-

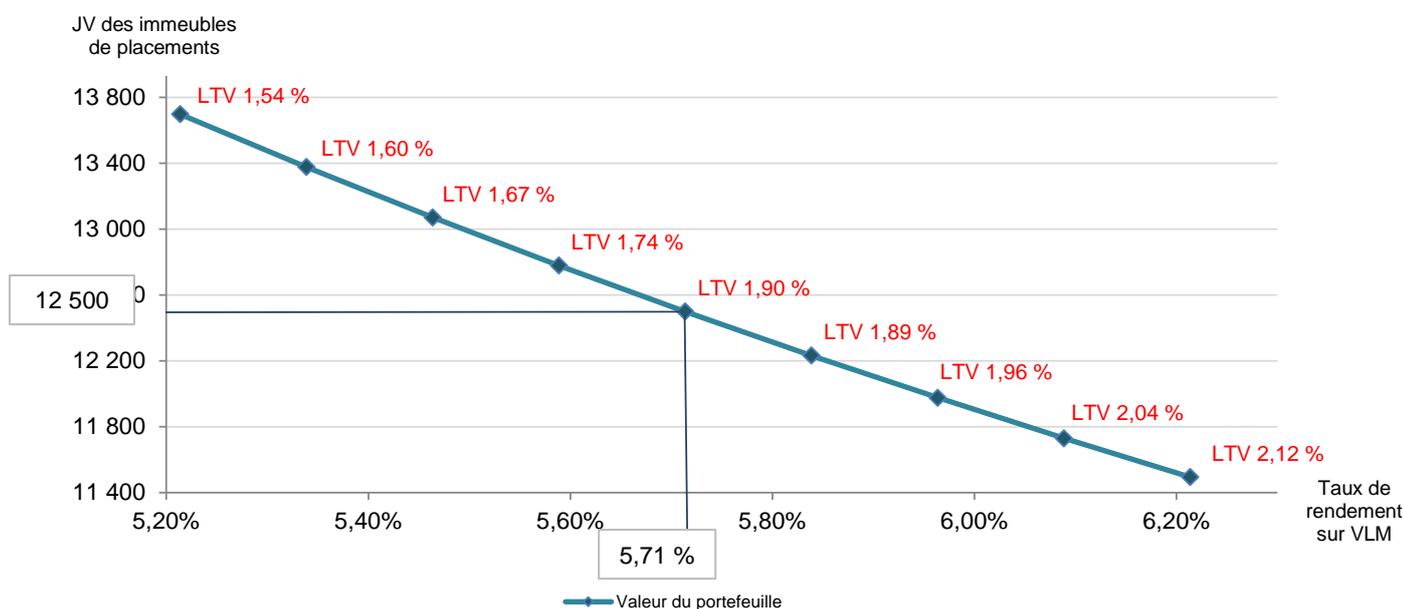
K. Evaluation de la juste valeur

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 6.3.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 rendement sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe CROSSWOOD.

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe au 30 juin 2024, sur base des dernières expertises :

Commerces - 31/12/2023		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 recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Région Parisienne et Province	Max	147	8%	8%	7%	0,04%	8,00%	-	-
	Min	147	8%	8%	7%	0,04%	6,25%	-	-

L. Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de rendement



Le taux de rendement sur VLM est défini comme le taux faisant référence à un rapport direct entre la valeur vénale droit inclus et la valeur locative de marché.

Le ratio LTV est défini comme le rapport entre la valeur du portefeuille et des autres actifs immobiliers et l'endettement net.

Dans le graphe ci-dessus, l'impact de la variation du taux de rendement sur la valeur de la participation dans le capital de la société SCBSM a été pris en compte dans le calcul des LTV.

Ainsi la juste valeur des actifs prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de rendement dans le secteur immobilier.

2.3.6.6 Notes sur le compte de résultat

A. Revenus locatifs nets

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>30/06/2023</i>
Loyers	453	442
Autres prestations	107	116
Charges locatives	(125)	(120)
Revenus locatifs nets	436	438

B. Charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>30/06/2023</i>
Autres charges liées au patrimoine	(23)	(120)
Autres charges de structure	(153)	(113)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(139)
Total charges d'exploitation	(175)	(372)

C. Coût de l'endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>30/06/2023</i>
Intérêts financiers des emprunts hors couverture	(38)	(43)
Intérêts financiers des instruments de couverture		
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts		
Intérêts et charges assimilées	(38)	(43)
Produits financiers des instruments de couverture		
Revenus des équivalents de trésorerie	25	
Coût de l'endettement financier net	(13)	(43)

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

<i>Résultat par action</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>30/06/2023</i>
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 actions	0,20 €	(0,11) €
- Résultat dilué par action	0,20 €	(0,11) €
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,20 €	(0,11) €
- Résultat dilué par action	0,20 €	(0,11) €

E. Impôts sur les résultats

La société Crosswood a obtenu de ses filiales l'autorisation de se constituer seule redevable de l'impôt sur les bénéfices et ce, en vue de la détermination du résultat d'ensemble du Groupe, conformément aux dispositions des articles 223-A et suivant du Code Général des Impôts.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2024</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 166
Impôts sur les bénéfices	(528)
Résultat avant impôt	2 694
Taux d'imposition de l'entité consolidante	25,00%
(Charge) produit d'impôt théorique	-674
Incidence :	
- Des différences permanentes	-
- Des différences de taux	146
- Du résultat des sociétés mise en équivalence	654
- De la désactivation d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles antérieurement déductibles :	-
- - De l'activation de reports déficitaires :	-
- De la JV des titres des entreprises associées :	-654
- Des +/- values internes sur titres stés conso	-
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	-528

2.3.6.7 Information sectorielle

Le Groupe a défini les secteurs d'activité suivants : Commerces, Habitations et Support.

Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2024 :

<i>30/06/2024</i> <i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Habitations</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Loyers	403	50	-	453
Autres prestations	107	-	-	107
Revenus locatifs	511	50	-	561
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Total Produits des activités ordinaires	511	50	-	561
Charges locatives	(125)	-	-	(125)
Autres charges d'exploitation liées au patrimoine	(1)	(22)	-	(23)
Autres charges de structure	-	-	(153)	(153)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	-	-	-
Autres charges d'exploitation	(125)	(22)	(153)	(295)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	392	22	(153)	261
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	(125)	(43)	-	(168)
Résultat opérationnel	265	(15)	(153)	92

Résultat opérationnel sectoriel au 31 décembre 2023 :

31/12/2023 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Habitations	Support	Total
Loyers	748	50	-	798
Autres prestations	206	-	-	206
Revenus locatifs	954	50	-	1 004
Autres produits d'exploitation	-	-	11	11
Total Produits des activités ordinaires	954	50	11	1 015
Charges locatives	(240)	-	-	(240)
Autres charges d'exploitation liées au patrimoine	(3)	(37)	-	(40)
Autres charges de structure	-	-	(321)	(321)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	271	-	(7)	264
Autres charges d'exploitation	28	(37)	(328)	(337)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	982	13	(317)	678
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	906	-	1	907
Résultat opérationnel	1 888	13	(316)	1 585

Actif sectoriel au 30 juin 2024 :

30/06/2024 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Habitations	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	8 900	3 600	-	12 500
Total des immeubles de placements	8 900	3 600	-	12 500
Créances clients	11	55	7	66
Total des Créances clients	11	55	7	66

Les actifs opérationnels utilisés par un secteur dans le cadre de ses activités opérationnelles sont caractérisés d'actifs sectoriels. Ils comprennent les immeubles de placement, les stocks et les créances clients.

Actif sectoriel au 31 décembre 2023 :

31/12/2023 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Habitations	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	8 900	3 600	-	12 500
Total des immeubles de placements	8 900	3 600	-	12 500
Créances clients	42	-	7	66
Total des Créances clients	42	-	7	66

2.3.6.8 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. Les sûretés accordées aux prêteurs sont détaillées en note 2.3.6.9.0

- **Risque actions**

Au 30 juin 2024, le Groupe Crosswood détenait 4 732 334 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Euronext Compartiment C et inscrites à l'actif pour 87 929 K€ soit une valeur unitaire par action SCBSM de 18,58 €.

La valeur de cet actif déterminée par la méthode de consolidation en mise en équivalence (cf. paragraphe 2.3.6.3 « Méthodes comptables ») est par conséquent non impactée par les évolutions boursières de l'action SCBSM.

- **Risque de change**

Les activités opérationnelles du Groupe sont exclusivement menées sur le territoire français. Aussi, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

2.3.6.9 Engagements et éventualités

A. Engagements reçus 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, commerces et habitations. 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 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2024 :

En milliers d'euros		Montant au 30/06/2024
Moins d'un an		790
De 1 à 2 ans		582
De 2 à 5 ans		1 309
Plus de 5 ans		1 281
Total des engagements reçus sur contrats de location		3 962

B. Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/2024 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2024	Description des garanties et engagements
BPVF	2031	4 103	8 900	Hypothèque conventionnelle en 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers.

C. Autres engagements hors bilan

Engagements reçus :

CROSSWOOD doit percevoir un solde de complément de prix au titre de la cession des parts de la SCI Du Val Sans Retour. Une partie a été comptabilisée au titre de l'exercice 2023 (1,4 M€). Un complément reste à percevoir dépendant d'une part de l'échéancier de paiement accordé à l'expropriant par la copropriété et d'autre part de la répartition de l'indemnité entre copropriétaires restants et copropriétaires préalablement expropriés.

Engagements donnés :

Néant.

D. Rémunération des mandataires sociaux

Pour l'exercice 2024, le Groupe prévoit de distribuer une enveloppe de rémunération aux membres du Conseil d'administration. Il n'existe aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraites des dirigeants.

2.3.6.10 Transaction avec les parties liées

Honoraires de gestion immobilière facturés par la SARL Brocéliande Patrimoine dans le cadre de l'activité courante.

2.3.6.11 Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés 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 la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant aux chapitres I à II présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 30 septembre 2024.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration

STOKOMANI
DES MARQUES, DES PARTS

Sortie ↓

↓ Entrée

MODE **BEAUTÉ**

JOUETS **DÉCO**

www.stokomani.fr

Horaires magasin

**Lundi
au samedi
10h - 19h**

CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris