



CROSSWOOD

Juin 2023

Rapport financier semestriel





# SOMMAIRE

<b>1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE</b>	<b>3</b>
1.1 PATRIMOINE .....	3
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE .....	4
1.3 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) .....	5
1.4 CHIFFRES CLÉS - SYNTHÈSE .....	8
1.5 PERSPECTIVES .....	9
<b>2. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2023</b>	<b>10</b>
2.1 COMMENTAIRES .....	10
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2023 .....	13
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2023 .....	14
<b>3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL</b>	<b>36</b>



# 1. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

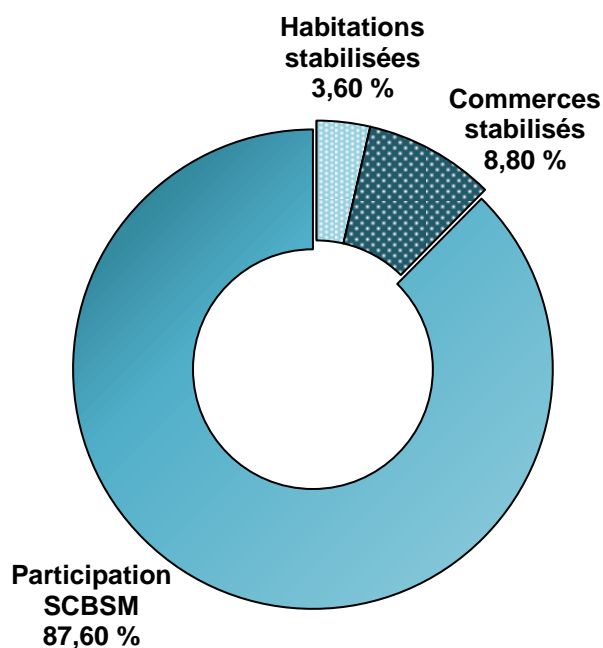
## 1.1 PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe est valorisé au 30 juin 2023 à 12 400 K€, il représente 12,40 % du portefeuille total du Groupe.

Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **12,4 M€ d'actifs**, dont 8,8 M€ de commerces et 3,6 M€ d'habitations
- **Loyers bruts annuels au 30 juin 2023 : 813 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 2023, l'endettement financier du Groupe, composé uniquement de dettes bancaires de type hypothécaire, s'élève à 4 661 K€.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable.

Le coût du financement moyen marge incluse observé sur la période s'élève à 1,72 %.

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

En K euros	30/06/2023
Immeubles de placement	12 400
Droits d'enregistrement	672
ANR de reconstitution des participations	93 659
	<hr/>
	106 731
Dettes Bancaires et obligataires	4 661
Trésorerie et équivalents	-886
	<hr/>
Endettement financier net	3 775
LTV	3,54 %

### 1.2.3 MATURITÉ DE LA DETTE

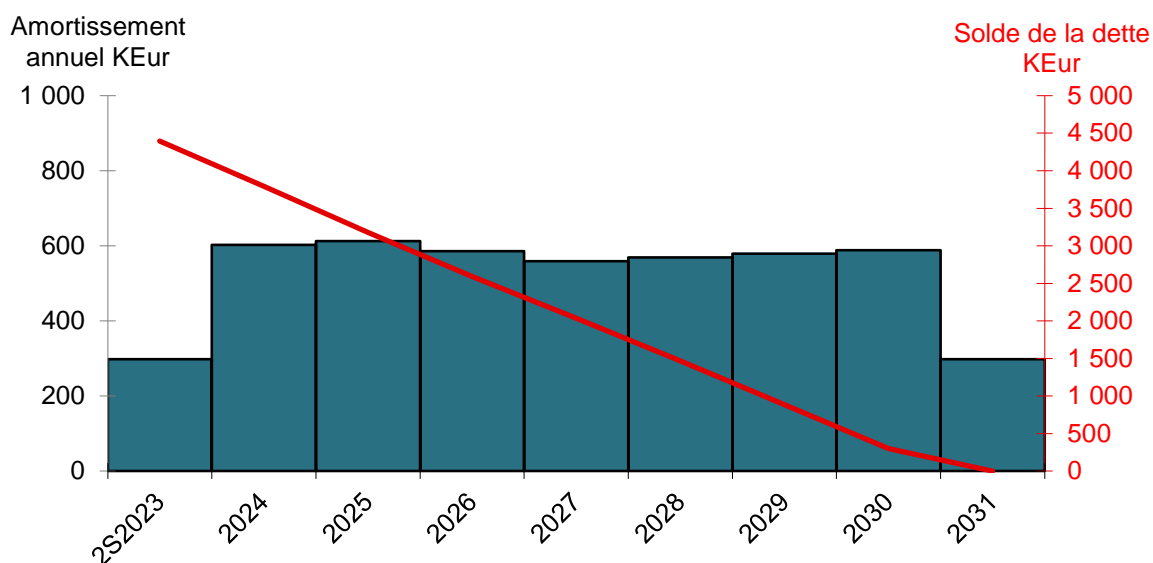
Le total des dettes financières à moins d'un an s'élève 594 K€ au 30 juin 2023.

Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette au 30 juin 2023 s'établit ainsi à 4,10 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 4,10 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 2023 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.

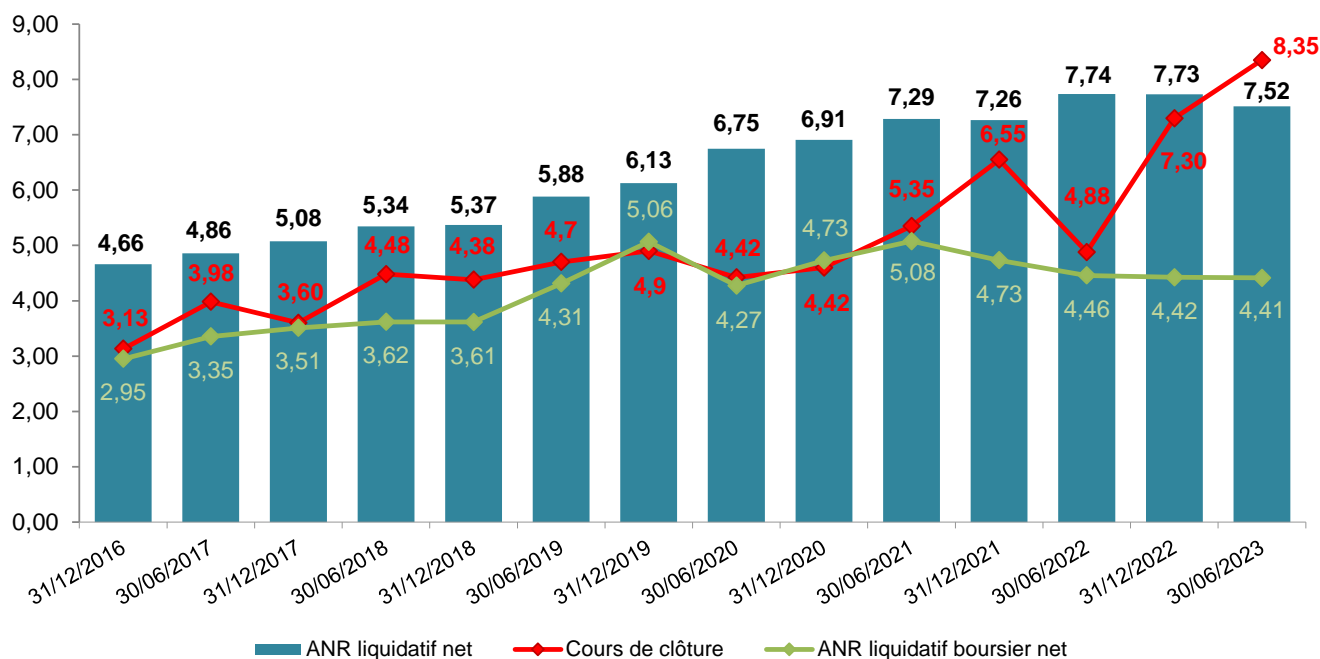
### 1.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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.

<b>30/06/2023</b>	
Capitaux propres	79 912
Retraitement impôt	0
Autres retraitements	0
<b>ANR de liquidation</b>	<b>79 912</b>
Impôts différés nets	14 769
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	672
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>95 353</b>
Nb d'actions	10 632 960
<b>ANR de reconstitution / action (€)</b>	<b>8,97</b>
<b>ANR de liquidation / action (€) net (d'impôt)</b>	<b>7,52</b>

Dans cet ANR, la valeur de l'action SCBSM est retenue pour 18,50 € et l'impôt différé sur les actions SCBSM pour 2,61 € 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 (18,50 € par action SCBSM par Mise en Equivalence) à une valeur boursière de la participation, on peut présenter l'ANR liquidatif « boursier » (\*) suivant :

	ANR Comptable 30/06/2023	ANR Boursier 30/06/2023	ANR Boursier 21/09/2023
Valeur de l'action SCBSM	18,50 (**)	9,90 (***)	9,75 (***)
ANR Liquidatif brut CROSSWOOD	8,90	5,07	5,01
Impôt de liquidation	1,39	0,66	0,65
ANR liquidatif net CROSSWOOD	7,52	4,41	4,36

(\*) 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 30/06/2023 (sur base MEE)

(\*\*\*) Cours de bourse SCBSM

## 1.4 CHIFFRES CLÉS - SYNTHÈSE

	30/06/2023 (6 mois)	31/12/2022 (12 mois)	30/06/2022 (6 mois)
Indicateurs			
Juste valeur du patrimoine	12 400 K€	12 400 K€	14 750 K€
Valeur locative de marché	753 K€	753 K€	846 K€
ANR de reconstitution par action	8,97 €	9,27 €	9,16 €
<b>ANR de liquidation net par action</b>	<b>7,52 €</b>	<b>7,73 €</b>	<b>7,74 €</b>
Trésorerie nette	886 K €	1 443 K€	380 K€
Endettement financier	3 775 K€	3 512 K€	5 738 K€
<b>Ratio LTV (Endettement bancaire net/ Valeur des actifs)</b>	<b>3,54 %</b>	<b>3,16 %</b>	<b>4,95 %</b>
Taux moyen de la dette marge incluse	1,72 %	1,77 %	1,72 %
Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	1 019 %	822 %	821 %
Revenu locatif net	438 K€	871 K€	460 K€
Données comptables consolidées			
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	72 K€	616 K€	333 K€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	72 K€	345 K€	336 K€
Résultat avant impôt	29 K€	239 K€	280 K€
Résultat net	-1 141 K€	6 034 K€	6 089 K€
Résultat net part du Groupe par action dilué	-0,11 €	0,57 €	0,57 €

## **1.5 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 2023

### 2.1 COMMENTAIRES

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2023 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 2023.

#### 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	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Loyers	442	490
Autres prestations	116	109
<b>Revenus locatifs</b>	<b>558</b>	<b>599</b>
Autres produits d'exploitation	6	7
Charges locatives	-120	-139
Autres charges liées au patrimoine	-120	-25
Autres charges de structure	-113	-109
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-139	
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles</b>	<b>72</b>	<b>333</b>
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession		3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>72</b>	<b>336</b>
Coût de l'endettement financier net	-43	-56
Autres produits et charges financiers		
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>29</b>	<b>280</b>
Quote part résultat des sociétés MEQ	-2 014	7 174
Impôts sur les bénéfices	844	-1 366
<b>Résultat net</b>	<b>-1 141</b>	<b>6 089</b>

Les revenus locatifs de la période s'élèvent à 558 K€. Ce poste est constitué de 442 K€ de loyers et de 116 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 120 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux) pour 120 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 113 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 72 K€.

La valeur des immeubles de placement étant identique au 31 décembre 2022, le poste variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession ressort à zéro sur le semestre.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 72 K€.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 43 K€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de 41 K€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour 2 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 29 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour -2 014 K€ et d'un produit d'impôts de 844 K€, le résultat net du Groupe se traduit par une perte de 1 141 K€.

## Bilan résumé

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Immobilisations corporelles	3	7
Immeubles de placement	12 400	12 400
Titres mis en équivalence	87 570	90 307
Autres actifs non courant		
Impôts différés actifs		
<b>Total actif non courant</b>	<b>99 973</b>	<b>102 714</b>
Stocks		
Créances clients	70	12
Autres débiteurs	342	268
Trésorerie et équivalents	886	1 443
<b>Total actif courant</b>	<b>1 298</b>	<b>1 723</b>
<b>Total Actif</b>	<b>101 271</b>	<b>104 437</b>

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 juin 2023 à 12 400 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 87 570 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2023 et correspondent à 4 732 334 actions SCBSM. La baisse de valeur fait suite à la diminution du pourcentage de participation engendré par la conversion en actions d'ORNANES émises par la société SCBSM en 2017. »

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 886 K€.



En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres</b>	<b>79 912</b>	<b>82 231</b>
Provisions à long terme	400	273
Part non courante des dettes bancaires	4 067	4 366
Autres dettes financières non courantes	117	113
Impôts différés passifs	14 769	15 621
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	729	737
<b>Total passif non courant</b>	<b>20 082</b>	<b>21 110</b>
Part courante des dettes bancaires	594	589
Autres dettes financières courantes	92	88
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	591	419
<b>Total passif courant</b>	<b>1 277</b>	<b>1 095</b>
<b>Total Passif et Capitaux Propres</b>	<b>101 271</b>	<b>104 437</b>

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023 est engendrée essentiellement par le résultat de la période minoré par la distribution de dividende.

L'endettement financier au 30 juin 2023 s'élève à 3 775 K€ contre 3 512 K€ au 31 décembre 2022.

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

Dettes bancaires courantes : 13 %

Dettes bancaires non courantes : 87 %

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

Les autres créditeurs comprennent les produits constatés d'avance pour 751 K€ et les autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour le solde.

Le total bilan s'établit à 101 271 K€ au 30 juin 2023.

## **2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2023**

---

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

**Période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023**

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<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023, 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 29 septembre 2023

KPMG S.A

Xavier Niffle  
Associé

Paris, le 29 septembre 2023

RSA SAS

David Benichou  
Associé

## **2.3 DÉTAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2023**

---

2.3.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE .....	15
2.3.2	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ .....	16
2.3.3	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL .....	17
2.3.4	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS .....	18
2.3.5	TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS .....	19
2.3.6	NOTES ANNEXES .....	20
2.3.7	NOTES SUR LE BILAN .....	27
2.3.8	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT .....	32
2.3.9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES .....	33
2.3.10	RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE .....	33
2.3.11	GESTION DES RISQUES FINANCIERS .....	33
2.3.12	ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS .....	34
2.3.13	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE .....	35

### 2.3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022	Note
<b>Actif</b>			
Immobilisations corporelles	3	7	
Immeubles de placement	12 400	12 400	7-A
Participations dans les entreprises associées	87 570	90 307	7-B
Instruments dérivés actifs	-	-	7-K
Autres actifs non courants	-	-	7-C
Impôts différés actifs	-	-	7-J
<b>Actifs non courants</b>	<b>99 973</b>	<b>102 714</b>	
Stocks	-	-	7-D
Créances clients et autres débiteurs	412	280	7-E
Trésorerie et équivalents de trésorerie	886	1 443	7-F
<b>Actifs courants</b>	<b>1 298</b>	<b>1 723</b>	
<b>Total Actif</b>	<b>101 271</b>	<b>104 437</b>	
<b>En milliers d'euros</b>			
<b>Passif</b>			
Capital social	10 633	10 633	7-G
Primes d'émission	19 913	19 913	7-G
Réserves consolidées	50 507	45 651	
Résultat de la période	-1 141	6 034	
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>79 912</b>	<b>82 231</b>	
Intérêts non contrôlés	-	-	
<b>Capitaux propres</b>	<b>79 912</b>	<b>82 231</b>	
Provisions à long terme	400	273	7-H
Dettes financières à long terme	4 184	4 479	7-I
Impôts différés passifs	14 769	15 621	7-J
Autres créditeurs et autres dettes financière	729	737	7-L
<b>Passifs non courants</b>			
Dettes financières à court terme	686	677	7-I
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	591	419	7-L
<b>Passifs courants</b>	<b>1 277</b>	<b>1 095</b>	
<b>Total Passif et Capitaux propres</b>	<b>101 271</b>	<b>104 437</b>	

### 2.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022	Note
Loyers	442	490	8 – A
Autres prestations	116	109	8 – A
<b>Revenus locatifs</b>	<b>558</b>	<b>599</b>	
Autres produits d'exploitation	6	7	
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>564</b>	<b>606</b>	
Charges locatives	-120	-139	8 – A
Autres charges liées au patrimoine	-120	-25	
Autres charges de structure	-113	-109	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-139	-	
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>72</b>	<b>333</b>	
Variation de la JV des immeubles de placement et résultat net de cession	-	3	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>72</b>	<b>336</b>	
Intérêts financiers - impact trésorerie	-41	-54	
Intérêts financiers	-2	-2	
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-43</b>	<b>-56</b>	8 – B
Autres produits financiers	-	-	
Autres charges financières	-	-	
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>	<b>29</b>	<b>280</b>	
<b>Quote part résultat des sociétés MEE</b>	<b>-2 014</b>	<b>7 174</b>	7 – B
Impôts sur les bénéfices	844	-1 366	8 – D
<b>Résultat net de la période</b>	<b>-1 141</b>	<b>6 089</b>	
Résultat net des intérêts non contrôlant	-	-	
Résultat net part du Groupe	-1 141	6 089	
- Résultat de base par action	- 0,11	0,57	8 – C
- Résultat dilué par action	-0,11	0,57	8 – C
<b>Résultat net part du Groupe par action (en euros)</b>			
- Résultat de base par action	- 0,11	0,57	
- Résultat dilué par action	-0,11	0,57	
<b>Résultat net</b>	<b>-1 141</b>	<b>6 089</b>	



### 2.3.3 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
<b>Résultat net</b>	<b>-1 141</b>	<b>6 089</b>
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b> Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés mises en équivalence	-12	-
<b>Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>
<b>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</b> Variation de juste valeur des titres non consolidés	-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés	-	-
<b>Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total du résultat global</b>	<b>-1 153</b>	<b>6 089</b>

### 2.3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022	Note
Résultat net	-1 141	6 089	
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</b>			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	2 014	-7 174	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	-3	7 – A
Variation des autres profits et pertes de réévaluation	-	-	
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution	-	-	
Dépréciations et provisions	131	4	
Elimination des produits des autres immobilisations financières	-	-	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>1 004</b>	<b>-1 085</b>	
Elimination du coût de l'endettement financier net	43	58	8 – B
Elimination de la charge d'impôts	-844	1 366	8 – D
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>203</b>	<b>339</b>	
Impôt versé	-58	-1 137	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-14	110	
<b>Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies</b>	<b>131</b>	<b>-688</b>	
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	-	-28	
Produit de cession d'immeubles de placement	-	-	
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	101	-	
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalences	710	-	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>811</b>	<b>-28</b>	
Encaissements provenant d'emprunts (y compris dépôts de garantie)	8	-	7 – I
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement et dépôts de garantie)	-296	-260	7 – I
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-41	-52	
Dividendes payés	-1 170	-1 063	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-1 499</b>	<b>-1 375</b>	
<b>Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>-557</b>	<b>-2 091</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	1 443	2 471	7 – F
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	886	380	7 – F

### 2.3.5 TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidés	Rachat intérêts minoritaires	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du Groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
<b>Situation à la clôture 31/12/2021</b>	<b>10 633</b>	<b>19 913</b>	<b>-46</b>	<b>47 349</b>	<b>-39</b>	<b>-563</b>	<b>77 247</b>	<b>0</b>	<b>77 247</b>
Résultat de l'exercice 2022	-	-	-	6 034	-	-	6 034	-	6 034
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	17	17	-	17
<i>Total du résultat global</i>	-	-	-	6 034	-	17	6 051	-	6 051
Dividendes	-	-	-	-1 063	-	-	-1 063	-	-1 063
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	-	-4	-	-	-4	-	-4
<b>Situation à la clôture 31/12/2022</b>	<b>10 633</b>	<b>19 913</b>	<b>-46</b>	<b>52 316</b>	<b>-39</b>	<b>-547</b>	<b>82 231</b>	<b>0</b>	<b>82 231</b>
Résultat de l'exercice 1S2023	-	-	-	-1 141	-	-	-1 141	-	-1 141
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-12	-12	-	-12
<i>Total du résultat global</i>	-	-	-	-1 141	-	-12	-1 153	-	-1 153
Dividendes	-	-	-	-1 170	-	-	-1 170	-	-1 170
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	-	6	-	-	-	-	-
<b>Situation à la clôture 30/06/2023</b>	<b>10 633</b>	<b>19 913</b>	<b>-46</b>	<b>50 011</b>	<b>-39</b>	<b>-560</b>	<b>79 912</b>	<b>0</b>	<b>79 912</b>

## 2.3.6 NOTES ANNEXES

### A. Entité présentant les états financiers

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

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

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2023 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 28 septembre 2023.

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

### B. Principes de préparation des états financiers semestriels consolidés

Les comptes semestriels consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2023 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers disponibles à la vente et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

### C. Conformité aux normes comptables

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2023 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 (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 1<sup>er</sup> janvier 2023 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes semestriels consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2023 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 2023.

#### **Nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations applicables en 2023 :**

- IFRS 17 « Contrats d'assurance ».
- Amendements à IAS 1 et à IFRS Practice Statement 2 – Définition du terme significatif.
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable.
- Amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et des passifs résultant d'une même transaction.
- Amendements à IFRS 17 « 1<sup>ère</sup> application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives ».
- Interprétation IFRS 16 Contrats de location - Appréciation de l'existence d'un droit de substitution.

## **Autres normes et interprétations essentielles, publiés par l'IASB, approuvés par l'Union européenne en 2023 ou non encore approuvés par l'Union Européenne :**

- Amendements à la norme IAS 1 sur le traitement des clauses restrictives attachées aux passifs non courants.
- Amendements à la norme IAS 1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants.
- Amendements à IFRS 16 Cession bail.
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » et report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et à IAS 28.

### **D. Principes et modalités de consolidation**

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2023. 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.

### **E. 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. A chaque arrêté, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement.

Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché déterminées à la date de clôture de la période considérée qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers du fait notamment du manque de liquidité du marché immobilier.



## 2. Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existant au 30 juin 2023 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2023, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « n. 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.

L'expert a 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 § E.2. Les diligences conduites au titre de la clôture des comptes au 30 juin 2023 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 2023.

- **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.
- **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.

## F. Faits marquants

La société Crosswood a versé un dividende de 0,11 € par action au titre du résultat de l'exercice 2022, soit 1 170 K€.

## G. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2023	% de contrôle au 30/06/2023	% d'intérêts au 31/12/2022	% de contrôle au 31/12/2022	Méthode de consolidation au 30/06/2023	Méthode de consolidation au 31/12/2022
<b>SA CROSSWOOD</b> 8 rue de Sèze, 75009 Paris, France	582058319	Entité consolidante					
<b>SNC DG IMMOBILIER</b> 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	501611172	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SAS HAILAUST &amp; GUTZEIT</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489923631	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SNC ADALGISA</b> 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	811669084	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS &amp; SCIERIES DE LA MANCHE</b> 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	34,52%	37,70%	36,59%	38,94%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

## H. Information sectorielle

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

### Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2023

30/06/2023 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Support	Total
Loyers	392	-	50	-	442
Autres prestations	116	-	-	-	116
<b>Revenus locatifs</b>	<b>508</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>558</b>
Autres produits d'exploitation	-	-	-	6	6
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>508</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>6</b>	<b>564</b>
Charges locatives	-120	-	-	-	-120
Autres charges liées au patrimoine	-99	-	-21	-	-120
Autres charges de structure	-	-	-	-113	-113
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-139	-	-	-	-139
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>-358</b>	<b>-</b>	<b>-21</b>	<b>-113</b>	<b>-492</b>
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>-107</b>	<b>72</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-	-	-	-	-
Résultat sur cession de participations consolidées	-	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>-107</b>	<b>72</b>

### Actif sectoriel au 30 juin 2023

30/06/2023 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	8 800	-	3 600	-	12 400
<b>Total des immeubles de placements</b>	<b>8 800</b>	<b>-</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>12 400</b>
Créances clients	36	-	28	6	70
<b>Total des Créances clients</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>70</b>

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.

## Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2022

30/06/2022 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Support	Total
Loyers	436	-	54	-	490
Autres prestations	109	-	-	-	109
<b>Revenus locatifs</b>	<b>545</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>599</b>
Autres produits d'exploitation	-	-	-	7	7
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>545</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>7</b>	<b>606</b>
Charges locatives	-139	-	-	-	-139
Autres charges liées au patrimoine	-7	-	-18	-	-25
Autres charges de structure	-	-	-	-109	-109
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	-	-	-	-
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>-146</b>	<b>-</b>	<b>-18</b>	<b>-109</b>	<b>-273</b>
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>399</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>-102</b>	<b>333</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3	-	-	-	3
Résultat sur cession de participations consolidées	-	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>402</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>-102</b>	<b>336</b>

## Actif sectoriel au 31 décembre 2022

31/12/2022 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	8 800	-	3 600	-	12 400
<b>Total des immeubles de placements</b>	<b>8 800</b>	<b>-</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>12 400</b>
Créances clients	6	-	-	6	12
<b>Total des Créances clients</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>12</b>



## 2.3.7 NOTES SUR LE BILAN

### A. Immeubles de placement

Au 30 juin 2023, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 12,4 M€ et la variation de ces justes valeurs se détaille comme suit :

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>14 750</b>
Travaux et dépenses capitalisés	25
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	(2 100)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(271)
Autres variations	(4)
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>12 400</b>
Travaux et dépenses capitalisés	-
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	-
Résultat net des ajustements de la juste valeur	-
Autres variations	-
<b>Solde au 30 juin 2023</b>	<b>12 400</b>

Les hypothèses retenues pour la juste valeur de ces immeubles de placement sont présentées en note 7.n.

### B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2023, le Groupe détient une participation de 34,52 % (\*) 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 87 570 K€.

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

Ce pourcentage a baissé de 2,07 points par rapport au 31 décembre 2022 suite à la conversion en actions d'ORNANES émises par la société SCBSM en 2017.

SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 30 juin 2023 sur 6 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir des :

- Comptes annuels au 30 juin 2023 (a)
- Comptes semestriels au 31 décembre 2022 (b)

Selon la formule suivante : (a) – (b)

### C. Autres actifs financiers non courants

Néant.

## D. Stock

Néant.

## E. Actifs courants

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Créances clients	70	12
Autres créances	58	66
Créances fiscales et sociales	149	140
Comptes courants débiteurs	-	-
Etat, impôts sur les bénéfices	103	54
Fournisseurs débiteurs	2	-
Charges constatées d'avance	30	8
<b>Total</b>	<b>412</b>	<b>280</b>

Les créances ne portent pas intérêts et sont en général payables de 30 à 90 jours. Elles n'ont pas à être actualisées. L'exposition maximale du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable figurant au bilan. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par 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.

## F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	886	1 443
<b>Trésorerie à l'actif</b>	<b>886</b>	<b>1 443</b>
Concours bancaires courants	-	-
<b>Trésorerie nette</b>	<b>886</b>	<b>1 443</b>

## G. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2023, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 1€, soit 10 633 K€. La prime d'émission s'élève à 19 913 K€.

## H. Provisions long terme

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reclassement	Reprises	30/06/2023
Autres provisions pour risques	273	127	-	-	400
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>400</b>

## I. Dettes financières

### Détail par échéance

En milliers d'euros	Solde au 30/06/2023	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Emprunts bancaires	4 661	594	4 067	604	1 724	1 741
Dépôts de garantie	208	91	117	47	70	-
Intérêts courus	1	1	-	-	-	-
Comptes courants créditeurs	-	-	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4 870</b>	<b>686</b>	<b>4 184</b>	<b>651</b>	<b>1 794</b>	<b>1 741</b>

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

### Détail par nature

En milliers d'euros	Solde au 31/12/2022	Augmentation	Diminution	Reclassements	Solde au 30/06/2023
Total des emprunts	4 955	-	-294	-	4 661
Dépôts de garantie	200	8	-	-	208
Intérêts courus	1	1	-1	-	1
Comptes courants créditeurs	-	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-
<b>Total des dettes financières</b>	<b>5 156</b>	<b>9</b>	<b>-295</b>	<b>-</b>	<b>4 870</b>

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 30 juin 2023.

### Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs à la dette financière

En milliers d'euros	Courant < 1an	Non courant de 1 à 2 ans	Non courant de 2 à 5 ans	Non courant + de 5 ans	Total non courant	30/06/2022
<b>Emprunts bancaires</b>						
Nominal	594	604	1 724	1 741	4 069	4 661
Flux d'intérêts (1)	76	66	138	49	253	-

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicables au 30 juin 2023, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

## Rapprochement des dettes découlant des activités de financement

	31/12/2022	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires		30/06/2023
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclassement	Intérêts	
<b>Passifs non courants</b>						
Emprunts bancaires	4 366	-	-	-299	-	4 067
Dépôts de garantie	113	8	-	-4	-	117
<b>Passifs courants</b>						
Part courante des emprunts long terme	590	-	-296	299	2	595
Dépôts de garantie	87	-	-	4	-	91
<b>Dettes financières</b>	<b>5 156</b>	<b>8</b>	<b>-296</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>4 870</b>

## J. Impôts différés

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	8	9
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	2 148	2 102
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	-	-
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement	-	-
Impôts différés sur réévaluation du passif	-	-
Impôts différés sur les entreprises associées	13 262	14 100
Activation de reports déficitaires	-648	-589
Autres	-	-
<b>Total des actifs et passifs net d'impôts différés</b>	<b>14 769</b>	<b>15 621</b>

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).

## K. Instruments financiers dérivés

Néant.

## L. Dettes fournisseurs et créiteurs divers

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	177	209
Dettes sur acquisitions d'immobilisations financières	101	-
Avances et acomptes reçus	73	50
Dettes fiscales et sociales	86	73
Autres dettes	132	70
Produits constatés d'avance	22	16
<b>Total courant</b>	<b>591</b>	<b>418</b>
Produits constatés d'avance	729	737
<b>Total non courant</b>	<b>729</b>	<b>737</b>

## M. Catégories d'actifs et passifs financiers

	Valeur au 30/06/2023	A la juste valeur par le biais du résultat	A la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Au coût amorti
Titres de participation non consolidés	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés actifs	-	-	-	-
Clients (1)	70	-	-	70
Autres actifs non courants	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	886	-	-	886
<b>Total actifs financiers</b>	<b>956</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>956</b>
Dettes financières	4 870	-	-	4 870
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	483	-	-	483
<b>Total passifs financiers</b>	<b>5 353</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 353</b>

(1) Hors franchises de loyers et chiffre d'affaires à l'avancement.

## N. Evaluation de la juste valeur

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 6.B, le Groupe CROSSWOOD se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Compte-tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, CROSSWOOD a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe CROSSWOOD.

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 30 juin 2023 :

Commerces – 30/06/23		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 rende- ment	Durée de la période de recommercia- lisation en mois	Prix moyen en € par m2
Région Parisienne et Province	Max		7,50%	7,50%	6,75%	0,63%	8,00%	-	-
	Min	138,10	7,50%	7,50%	6,75%	0,63%	5,25%	-	-

## 2.3.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### A. Revenus locatifs nets

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	442	490
Autres prestations	116	109
Charges locatives	-120	-139
<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>460</b>

### B. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	43	56
Charges d'intérêts sur couverture	-	-
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées	-	-
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	-	-
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>43</b>	<b>56</b>
<b>Produits/charges de trésorerie et équivalents</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>43</b>	<b>56</b>

### C. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par action	30/06/2023	30/06/2022
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 632 960	10 632 960
Nombre pondéré d'actions diluées	10 632 960	10 632 960
<b>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en euros)</b>		
- Résultat de base par action	-0,11 €	0,57 €
- Résultat dilué par action	-0,11 €	0,57 €
<b>Résultat net part du Groupe par action (en euros)</b>		
- Résultat de base par action	-0,11 €	0,57 €
- Résultat dilué par action	-0,11 €	0,57 €

## D. 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>30/06/2023</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 141
Impôts sur les bénéfices	844
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-1 985</b>
Taux d'imposition de l'entité consolidante :	25,00%
(Charge) produit d'impôt théorique	496
<i>Incidence :</i>	
- Des différences permanentes :	12
- Des différences de taux :	159
- Du résultat des sociétés mise en équivalence :	-504
- 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 :	
- Des déficits créés sur l'exercice	
- De la JV des titres des entreprises associées :	680
- Des +/- values internes sur titres stés conso	
<b>(Charge) produit d'impôt effectivement constaté</b>	<b>844</b>

### 2.3.9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

### 2.3.10 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE

Pour l'exercice 2023, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du Conseil d'administration. Il n'existe aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraites des dirigeants.

### 2.3.11 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

- **Risque de crédit :**

- Lié à l'insolvabilité des locataires :

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de crédit, lors de la commercialisation des espaces vacants et avant toute signature d'un nouveau bail, le Groupe s'assure des garanties financières du locataire et peut envisager le cas échéant des garanties complémentaires au dépôt de garantie de 3 mois de loyers (caution bancaire notamment).

- **Risque de liquidité, risque de taux**

Le Groupe finance ses investissements immobiliers par des emprunts hypothécaires amortissables et des crédits baux. Les participations sont quant à elles financées par des emprunts obligataires ou des crédits bancaires court terme. Les sûretés accordées aux prêteurs sont détaillées en note 12.B.

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable.

- **Risque actions**

Au 30 juin 2023, le Groupe Crosswood détenait 4 732 334 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 87 570 K€. La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 30 juin 2023, le cours de la SCBSM s'établissait à 9,45 €.

- **Risque de change**

Les activités opérationnelles du Groupe sont exclusivement menées sur le territoire français.

## 2.3.12 ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### A. Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur

Le Groupe est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles de placement constitué de bureaux, 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 6 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2023 :

En milliers d'euros	Montant au 30/06/2023
Moins d'un an	582
De 1 à 2 ans	301
De 2 à 5 ans	54
Plus de 5 ans	-
<b>Total des engagements reçus sur contrats de location</b>	<b>937</b>

### B. Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/2023 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2023	Description des garanties et engagements
BPVF	2031	4 479	8 800	Hypothèque conventionnelle en 2 <sup>ième</sup> rang, cession Dailly des loyers.

### C. Autres engagements hors bilan

#### Engagements reçus :

CROSSWOOD percevra un complément de prix au titre de la cession des parts de la SCI du Val Sans Retour dans le cas où que le syndicat de copropriétaire déciderait de distribuer l'indemnité d'éviction qu'il a perçu.



Engagements donnés :

- Néant.

### **2.3.13 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

Néant.

### 3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent rapport financier semestriel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels consolidés résumés 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 29 septembre 2023.

Jacques Lacroix  
Président du Conseil d'administration



# STOKOMANI

DES MARQUES, DES PRIX

Sortie ↓

↓ Entrée

MODE BEAUTÉ

JOUETS DÉCO

[www.stokomani.fr](http://www.stokomani.fr)

Horaires magasin

Lundi  
au samedi  
10h - 19h

CROSSWOOD

8 rue de Sèze  
75009 Paris