



CROSSWOOD

Juin 2025

Rapport financier semestriel





# SOMMAIRE

<b>1. ACTIVITÉ 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. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES .....	9
1.6. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES .....	9
1.7. PERSPECTIVES.....	9
<b>2. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2025</b>	<b>10</b>
2.1. ANALYSE ET COMMENTAIRES .....	10
2.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2025 .....	13
2.3. DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2025 .....	14
<b>3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL</b>	<b>35</b>



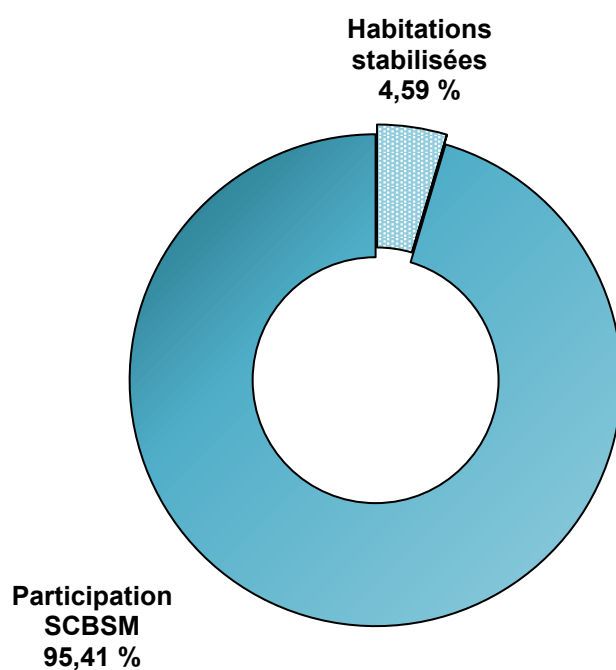
# 1. ACTIVITÉ DU SEMESTRE

## 1.1. PATRIMOINE

Le patrimoine du Groupe Crosswood est composé de :

- 92,3 M€ de titres SCBSM
- 4,4 M€ d'actifs immobiliers, constitués principalement de trois chalets de Praz-sur-Arly, mesurant chacun entre 230 et 250m2. Les chalets sont loués de manière saisonnière.

### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



## **1.2. ENDETTEMENT BANCAIRE**

### **1.2.1. RISQUE DE LIQUIDITE**

---

Le Groupe finançait ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou remboursables in fine. Le groupe ne détient aujourd'hui plus qu'un prêt corporate amortissable d'ici 2026. Les contrats de financement en place ne comportent aucune clause de type covenant. Il n'existe pas de clause d'exigibilité anticipée liée aux dettes.

#### **Etat de la dette**

Au 30 juin 2025, l'endettement financier du Groupe, composé uniquement d'un prêt corporate, s'élève à 73 K€.

L'endettement du Groupe est à taux fixe.

Le coût du financement moyen marge incluse observé sur le semestre s'achevant au 30 juin 2025 s'élève à 1,06 %.

#### **Maturité de la dette, risque de liquidité**

Le total des dettes bancaires à moins d'un an s'élève à 73 K€ au 30 juin 2025.

Compte tenu du profil d'amortissement de l'emprunt, la maturité de la dette au 30 juin 2025 s'établit ainsi à 1 an (dernier amortissement du prêt corporate en juin 2026).

Compte tenu de sa trésorerie et des placements réalisés par le groupe, la Société considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

#### **Exposition du Groupe aux variations des taux d'intérêt et sensibilité**

Néant.

## 1.3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

### 1.3.1. MÉTHODE DE CALCUL

---

#### Evaluation des immeubles :

La situation nette consolidée au 30 juin 2025 intègre la mise à la juste valeur des immeubles de placement selon les expertises réalisées par Catella. Le terrain en bail à construction a été évalué par une expertise interne sur la base d'un DCF pour la clôture semestrielle.

La méthode d'évaluation retenue par l'expert consiste 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.

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.

#### Evaluation des participations :

Les participations dans les entreprises associées sont évaluées en fonction de la quote-part dans l'actif net consolidé de la société détenue.

Le Groupe détient une participation de 35,14 %<sup>1</sup> dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), inscrite à l'actif pour 92 274 K€.

Pour rappel, l'ANR de reconstitution des participations est obtenu en multipliant le pourcentage d'intérêts sur la société SCBSM détenu par le Groupe par l'ANR de reconstitution de la société SCBSM

---

<sup>1</sup> Pourcentage hors autocontrôle de SCBSM tel que retraité pour les besoins de la consolidation

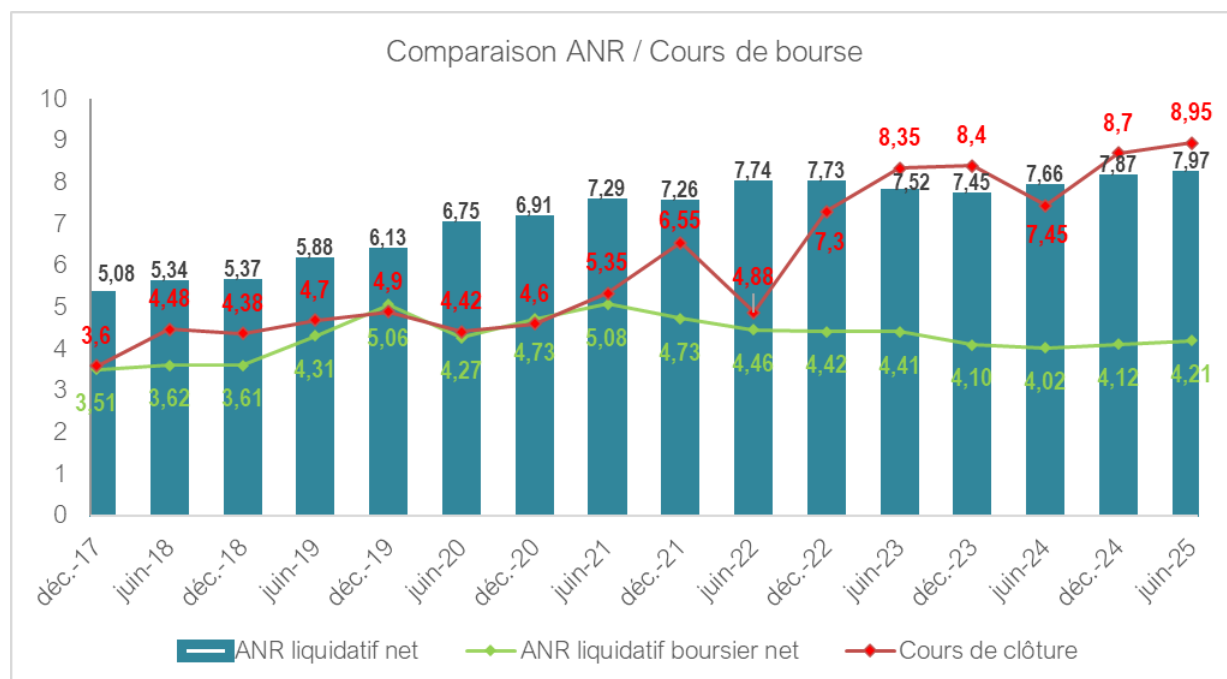
### 1.3.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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.

30/06/2025	
Capitaux propres	84 980
Retraitement impôt	0
Autres retraitements	0
ANR de liquidation	84 980
Impôts différés nets	14 592
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	106
ANR de reconstitution	99 678
Nb d'actions	10 632 960
<b>ANR de reconstitution / action (€)</b>	<b>9,37</b>
<b>ANR de liquidation / action (€) net (d'impôt)</b>	<b>7,99</b>

Dans cet ANR, la valeur de l'action SCBSM est retenue pour 19,50 € et l'impôt différé sur les actions SCBSM pour 2,99 € par action SCBSM.

#### Comparaison ANR / Cours de bourse





### Calcul de l'ANR Liquidatif « Boursier »

En comparant la valeur des actions SCBSM figurant au bilan consolidé (19,50 € par action SCBSM par Mise en Equivalence) à une valeur boursière de la participation calculée à partir du cours de bourse de cette dernière, on peut présenter l'ANR liquidatif « boursier » (\*) suivant :

	ANR Comptable 30/06/2025	ANR Boursier 30/06/2025	ANR Boursier 18/09/2025
Valeur de l'action SCBSM	19,50 (**)	8,95 (***)	9,05 (***)
ANR Liquidatif brut CROSSWOOD	9,37	4,70	4,74
Impôt de liquidation	1,37	0,48	0,49
ANR liquidatif net CROSSWOOD	7,99	4,22	4,25

(\*) L'ANR liquidatif Boursier est calculé en remplaçant la part des titres mis en équivalence de SCBSM dans les capitaux propres de Crosswood (soit 92,4 M€) par la valeur des titres détenus par Crosswood selon le cours de bourse à la date indiquée (soit 44,8 M€, i.e. 4 732 334 titres à 8,95€ au 30 juin 2025) et en recalculant les impôts différés afférents. Le montant obtenu est divisé par le nombre d'actions constituant le capital de Crosswood.

(\*\*) Valeur de l'action SCBSM inscrite au bilan consolidé de CROSSWOOD au 30/06/2025 (sur base MEE)

(\*\*\*) Cours de bourse SCBSM à la date indiquée

## 1.4. CHIFFRES CLÉS - SYNTHÈSE

Au 30 juin 2025, Crosswood ne présente pas de ratios de LTV car Crosswood ne possède plus de prêt, hormis un prêt corporate. Ont été supprimés également les analyses liées à l'activité immobilière de Crosswood, tels que le taux de rendement sur VLM et la valeur locative, le ratio RCI et le revenu locatif net.

	30/06/2025 (6 mois)	31/12/2024 (12 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Juste valeur du patrimoine	4 442 K€	4 470 K€	12 500 K€
ANR de reconstitution par action	9,37 €	9,22 €	9,15 €
<b>ANR de liquidation net par action</b>	<b>7,99 €</b>	<b>7,87 €</b>	<b>7,66 €</b>
Trésorerie nette	730 K€	5 447 K€	2 149 K€
Endettement financier	73 K€	108 K€	2 070 K€
Taux moyen de la dette marge incluse	1,06 %	1,76 %	1,73 %
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	(299) K€	263 K€	261 K€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	(327) K€	898 K€	93 K€
Résultat avant impôt	(271) K€	817 K€	80 K€
Résultat net	1 281 K€	5 463 K€	2 166 K€
Résultat net part du Groupe par action dilué	0,12 €	0,51 €	0,20 €

Indicateurs

## **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 25 avril 2025 sous la référence D.24-0316.

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 le solde de portefeuille immobilier qu'il détient ;
- d'autre part d'accompagner sa participation dans SCBSM, Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) détenue à plus de 35 %.

## 2. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2025

### 2.1. ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2025 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 2025.

#### 2.1.2. 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	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Loyers	60	453
Autres prestations	1	107
<b>Revenus locatifs</b>	<b>61</b>	<b>561</b>
Autres produits d'exploitation	-	-
Charges locatives	-1	-125
Autres charges liées au patrimoine	-37	-23
Autres charges de structure	-336	-153
Dotations nettes aux amortissements et provisions	14	-
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles</b>	<b>-299</b>	<b>261</b>
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	-28	-168
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-327</b>	<b>93</b>
Coût de l'endettement financier net	52	-13
Autres produits et charges financiers	4	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-271</b>	<b>80</b>
Quote part résultat des sociétés MEE	1853	2 615
Impôts différés et impôts sur les bénéfices	-300	-528
<b>Résultat net</b>	<b>1 281</b>	<b>2 166</b>

Les revenus locatifs de la période s'élèvent à 61 K€. Ce poste est constitué de 60 K€ de loyers et de 1 K€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires. Les loyers diminuent entre les deux périodes du fait de la cession du centre commercial situé à Champigny-sur-Marne en octobre 2024.

Les charges de la période sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 1 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux) pour 37 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 336 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à -299 K€.

Le poste variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession présente une charge de 28 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à -327 K€.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 52 K€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de -1 K€ ;
- des revenus de placement de trésorerie pour 53 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un déficit de -271 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence constituant un bénéfice de 1 853 K€, et une charge d'impôts différés de 300 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un bénéfice de 1 281 K€.

### 2.1.3. BILAN RÉSUMÉ

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	4 442	4 470
Titres mis en équivalence	92 274	90 391
Autres actifs non courant	-	-
Impôts différés actifs	-	-
<b>Total actif non courant</b>	<b>96 717</b>	<b>94 862</b>
Créances clients	-	2
Autres débiteurs	3 992	984
Trésorerie et équivalents	730	5 447
<b>Total actif courant</b>	<b>4 722</b>	<b>6 433</b>
<b>Total Actif</b>	<b>101 438</b>	<b>101 295</b>

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans comptes consolidés en normes IFRS. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Le patrimoine immobilier du Groupe s'établit au 30 juin 2025 à 4 442 K€ et est composé d'un terrain en bail à construction à Champigny-sur-Marne (94) et de chalets à Praz-sur-Arly (74).

Les titres mis en équivalence pour 92 274 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM 30 juin 2025 et correspondent à 4 732 334 actions – la hausse du poste s'explique par la hausse de l'actif net de SCBSM.

Le poste autres débiteurs comprend notamment un apport en compte courant à SCBSM de 3 800 K€.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 730 K€.



En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
<b>Capitaux propres</b>	<b>84 980</b>	<b>83 668</b>
Part non courante des dettes bancaires	-	36
Autres dettes financières non courantes	-	-
Impôts différés passifs	14 592	14 292
Autres créditeurs	1 334	1 285
<b>Total passif non courant</b>	<b>15 926</b>	<b>15 613</b>
Part courante des dettes bancaires	73	72
Autres dettes financières courantes	-	-
Impôts exigibles	-	1 571
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	460	371
<b>Total passif courant</b>	<b>532</b>	<b>2 013</b>
<b>Total Passif et Capitaux Propres</b>	<b>101 438</b>	<b>101 295</b>

Au 30 juin 2025, la variation des capitaux propres s'explique principalement par le bénéfice de l'exercice pour 1 281 K€.

L'endettement bancaire au 30 juin 2025 s'élève à 73 K€ contre 108 K€ au 31 décembre 2024 et est constitué d'un prêt corporate amortissable jusqu'en juin 2026.

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs comprennent 96 K€ de dettes fournisseurs, 207 K€ de dettes fiscales et sociales, 713 K€ de produits constatés d'avance, 32 K€ d'avances et acomptes reçus et 746 K€ d'autres dettes.

Concernant les autres dettes, voir la note 2.3.6.5.H.

Le total bilan s'établit à 101 438 K€ au 30 juin 2025.

## 2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

**CROSSWOOD**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale 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, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025, 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 du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### 1 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.

### 2 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.

A Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29 septembre 2025

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

**RSA**

Laurent Bouby  
Associé

David Bénichou  
Associé

## **2.3 DÉTAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2025**

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	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - CROSSWOOD .....	18
2.3.5	TABEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS - CROSSWOOD .....	20
2.3.6	ANNEXES .....	21

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Note</i>
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	4 442	4 470	6.5.A
Participations dans les entreprises associées	92 274	90 391	6.5.B
Autres immobilisations corporelles	-	-	
Impôts différés actifs	-	-	6.5.G
<b>Actifs non courants</b>	<b>96 717</b>	<b>94 862</b>	
Créances clients et comptes rattachés		2	6.5.C
Autres débiteurs	3 992	984	6.5.C
Trésorerie et équivalents de trésorerie	730	5 447	6.5.D
<b>Actifs courants</b>	<b>4 722</b>	<b>6 433</b>	
<b>Total Actif</b>	<b>101 438</b>	<b>101 295</b>	
<b>Passif</b>			
Capital émis	10 633	10 633	6.5.E
Réserves	73 065	67 572	
Résultat net part du Groupe	1 281	5 463	
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>84 980</b>	<b>83 668</b>	
Participation ne donnant pas le contrôle	-	-	
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>84 980</b>	<b>83 668</b>	
Dettes financières non courantes	-	36	6.5.F
Autres dettes financières non courantes	-	0	6.5.F
Impôts différés passifs	14 592	14 292	6.5.G
Autres créditeurs non courants	1 334	1 285	6.5.H
<b>Passifs non courants</b>	<b>15 926</b>	<b>15 613</b>	
Dettes financières courantes	73	72	6.5.F
Fournisseurs et comptes rattachés	96	143	6.5.H
Impôts exigibles	-	1 571	
Autres dettes financières courantes	-	0	
Autres créditeurs courants	363	228	
<b>Passifs courants</b>	<b>532</b>	<b>2 013</b>	
<b>Total Passif et Capitaux propres</b>	<b>101 438</b>	<b>101 295</b>	

### 2.3.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>	<i>Note</i>
Loyers	60	453	6.6.A
Autres prestations	1	107	6.6.A
<b>Revenus du patrimoine</b>	<b>61</b>	<b>561</b>	
Autres produits d'exploitation	-	-	
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>61</b>	<b>561</b>	
Charges locatives	(1)	(125)	6.6.A
Autres charges liées au patrimoine	(37)	(23)	6.6.B
Autres charges de structure	(336)	(153)	6.6.B
Dotations nettes aux amortissements et provisions	14	-	6.6.B
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>(299)</b>	<b>261</b>	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat net de cession	(28)	(168)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(327)</b>	<b>92</b>	
Revenus des équivalents de trésorerie	53	25	
Intérêts financiers – Impact trésorerie	(1)	(36)	
Intérêts financiers – Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts	-	(2)	
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>52</b>	<b>(13)</b>	6.6.C
Autres produits financiers	4	-	
Autres charges financières	-	-	
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(271)</b>	<b>79</b>	
<b>Quote-part résultat des sociétés MEE</b>	<b>1 853</b>	<b>2 615</b>	6.5.B
Impôts	(300)	(528)	6.6.E
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 281</b>	<b>2 166</b>	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>1 281</b>	<b>2 166</b>	
- Résultat de base par action (en €)	0,12	0,20	6.6.D
- Résultat dilué par action (en €)	0,12	0,20	6.6.D



### 2.3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>
<b>Résultat net</b>	<b>1 281</b>	<b>2 166</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	30	6
Autres	-	-
<b>Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat</b>	<b>30</b>	<b>6</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>-</b>	<b>-</b>
<b>Total du résultat global</b>	<b>1 312</b>	<b>2 172</b>

## 2.3.4. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - CROSSWOOD

Etat de variations des capitaux propres au 30 juin 2025

<i>En milliers d'euros</i>	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
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>10 633</b>	<b>19 913</b>	<b>53 673</b>	<b>(552)</b>	<b>83 668</b>	<b>0</b>	<b>83 668</b>
Résultat net consolidé	-	-	1 281	-	1 281	-	1 281
Autres éléments du résultat global	-	-	-	30	30	-	30
Total du résultat global	-	-	1 281	30	1 312	-	1 312
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	-	-	-	-	-
<b>Au 30 juin 2025</b>	<b>10 633</b>	<b>19 913</b>	<b>54 955</b>	<b>(522)</b>	<b>84 980</b>	<b>0</b>	<b>84 980</b>

Etat de variations des capitaux propres au 30 juin 2024

<i>En milliers d'euros</i>	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
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>10 633</b>	<b>19 913</b>	<b>49 276</b>	<b>(572)</b>	<b>79 250</b>	<b>0</b>	<b>79 250</b>
Résultat net consolidé	-	-	2 166	-	2 166	-	2 166
Autres éléments du résultat global	-	-	-	6	6	-	6
Total du résultat global	-	-	2 166	6	2 172	-	2 172
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	-	-	-	-	-
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>10 633</b>	<b>19 913</b>	<b>51 442</b>	<b>(567)</b>	<b>81 423</b>	<b>0</b>	<b>81 423</b>

### 2.3.5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS - CROSSWOOD

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2024	Note
Résultat net	1 281	2 166	
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</b>			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	(1 853)	(2 615)	
Plus ou moins-value de cession	-	-	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	28	168	6.5.A
Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)	(14)	-	
Elimination des produits de dividendes	-	-	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>(558)</b>	<b>(280)</b>	
Elimination du coût de l'endettement financier net	(52)	13	6.5.C
Elimination de la charge d'impôts	300	528	6.5.E
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>(309)</b>	<b>261</b>	
Impôt versé	(1 571)	96	6.5.H
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	141	1 989	
<b>Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies</b>	<b>(1 739)</b>	<b>2 347</b>	
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	-	-	
Dividendes perçus des entreprises associées *	805	-	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>805</b>	<b>(116)</b>	
Produits d'émission des emprunts	-	-	
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement et dépôts de garantie)	(36)	(166)	6.5.F
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	(0)	(21)	
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie) **	(3 800)	8	6.5.C
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	-	-	
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	53	25	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(3 784)</b>	<b>(154)</b>	
<b>Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(4 717)</b>	<b>2 077</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	5 447	72	6.5.D
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	730	2 149	6.5.D

\* correspond au flux cash des dividendes votés par la société SCBSM lors de son assemblée générale du 18 décembre 2024

\*\* cf. note 2.3.6.10 Transaction avec les parties liées

## 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 2025 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 25 septembre 2025.

L'activité de Crosswood se concentre sur la gestion de la participation dans la foncière cotée SCBSM. Crosswood s'inscrit dans une stratégie de détention et de gestion long-terme des titres SCBSM, dans laquelle elle détient une participation depuis 2008. A ce titre, Crosswood participe aux réunions du conseil d'administration de SCBSM en qualité d'administrateur et prend part à la stratégie de la foncière cotée.

### 2.3.6.2 Evénements 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 2025 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 2025 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 2025 (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 2025 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes semestriels consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2025 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 2025.

#### 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 2025 :

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivants ont été appliqués aux comptes clos le 30 juin 2025 et sont sans impact significatif :

- Amendement à IAS 21 qui porte sur le cours de change au comptant qu'une entité utilise lorsque la convertibilité entre deux monnaies est suspendue

## **Normes et interprétations nouvelles publiées par l'IASB mais non appliquées par anticipation au 30 juin 2025 :**

Au 30 juin 2025, 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.
  - Amendements d'IFRS 9 qui intègrent des modifications sur le classement et l'évaluation des instruments financiers

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

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2025. 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 2025 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2025, 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 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.

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 diligences conduites au titre de la clôture des comptes au 30 juin 2025 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 2025.

- **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	30/06/2025			31/12/2024		
		% Intérêts	% Contrôle	Méthode de consolidation	% Intérêts	% Contrôle	Méthode de consolidation
Société mère SA CROSSWOOD	582058319	Entité consolidante					
SNC IMMOBILIER DG	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	35,14%	35,14%	Mise en équivalence	35,10%	35,10%	Mise en équivalence

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

#### A. Immeubles de placement

Au 30 juin 2025, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 4,5 M€ et la variation de ces justes valeurs se détaille comme suit :

<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>12 500</b>
Travaux et dépenses capitalisés	489
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	(9 402)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	634
Autres variations	248
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>4 470</b>
Travaux et dépenses capitalisés	-
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	-
Résultat net des ajustements de la juste valeur (Variation de la juste valeur et résultats nets de cessions)	(28)
Autres variations	-
<b>Solde au 30 juin 2025</b>	<b>4 442</b>

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

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat de cessions » au compte de résultat a diminué de 28k€ entre le 31 décembre 2024 et le 30 juin 2025.

#### B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2025, le Groupe détient une participation de 35,14 %<sup>2</sup> 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 92 274 K€.

Ce pourcentage a augmenté de 0,04 points par rapport au 31 décembre 2024 à la suite de l'acquisition d'actions propres par la société SCBSM sur la période.

Le résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence constitue un bénéfice de 1 853 K€ sur l'exercice. Sur la période de 6 mois s'étalant du 1er juillet au 31 décembre 2024, la société SCBSM affichait des revenus locatifs nets à 9,3 m€ et un résultat opérationnel de 3,2 m€. La juste valeur de ses immeubles de placement s'établissait à 445,9 m€ au 31 décembre 2024 et sa dette nette à 186 M€.

SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 30 juin 2025 sur 6 mois a été reconstitué à partir des :

- Comptes annuels au 30 juin 2025 (a),
- Comptes semestriels au 31 décembre 2024 (b).

Selon la formule suivante : (a) – (b)

<sup>2</sup> 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>	<i>30/06/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Clients et comptes rattachés	0	2
Autres créances	3 811	811
Créances fiscales et sociales	174	165
Etat, impôts sur les bénéfices	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	7	8
<b>Total</b>	<b>3 992</b>	<b>986</b>

Au 31 décembre 2024, le poste autres créances comprend notamment 805 K€ de dividendes à recevoir de SCBSM. Au 30 juin 2025, le poste autres créances comprend notamment 3 800 K€ d'apport en compte courant à SCBSM.

### D. Trésorerie et équivalent de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Autres valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	730	5 447
<b>Trésorerie à l'actif</b>	<b>730</b>	<b>5 447</b>
Concours bancaires courants	-	-
<b>Trésorerie nette</b>	<b>730</b>	<b>5 447</b>

### E. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2025, 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 2025.

#### • Détail par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 30/06/2025</i>	<i>Part courante &lt;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 &gt; 5 ans</i>
Emprunts bancaires	72	72	-	-	-	-
Intérêts courus	1	1	-	-	-	-
Dépôts de garantie	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



- **Détail par nature**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2024</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Solde au 30/06/2025</i>
Total des emprunts	108	-	36	72
Intérêts courus	-	1	-	1
Dépôts de garantie	-	-	-	-
<b>Total des dettes financières</b>	<b>108</b>	<b>1</b>	<b>36</b>	<b>73</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Courant &lt; 1 an</i>	<i>Non courant de 12 à 24 mois</i>	<i>Non courant entre 2 et 5 ans</i>	<i>Non courant &gt; à 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>30/06/2025</i>
Flux d'intérêts	1	-	-	-	-	1

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base du taux fixe du prêt corporate.

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

	<b>31/12/2024</b>	<b>Flux de trésorerie</b>		<b>Variations non-monétaires</b>		<b>30/06/2025</b>
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclas-sement	Intérêts	
<b>Passifs non courants</b>						
Emprunts bancaires	36	-	36	-	-	-
<b>Passifs courants</b>						
Emprunts bancaires	72	-	-	-	1	73
<b>Dettes financières</b>	<b>108</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>73</b>

## **G. Impôts différés**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	-	-
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	514	489
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	14 078	13 803
Activation de reports déficitaires	-	-
Autres	-	-
<b>Total des actifs et passifs nets d'impôts différés</b>	<b>14 592</b>	<b>14 292</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).

## H. Fournisseurs et autres créditeurs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Fournisseurs et comptes rattachés	96	143
Dettes sur acquisition d'immobilisations financières	-	-
Avances et acomptes reçus	32	53
Dettes fiscales et sociales	207	66
Autres dettes	110	89
Impôts exigibles	-	1 571
Produits constatés d'avance	16	16
<b>Total courant</b>	<b>461</b>	<b>1 938</b>
Produits constatés d'avance	697	705
Autres créditeurs	637	580
<b>Total non courant</b>	<b>1 334</b>	<b>1 285</b>

La SCI Du Val Sans Retour (dont les parts sociales ont été vendues par Crosswood en 2012) a reçu une indemnité d'expropriation partielle au titre de l'expropriation de parties communes de la copropriété. Conformément au protocole de cession des parts ceci génère un complément de prix des parts pour Crosswood. Crosswood a comptabilisé au cours de l'exercice 2023 un montant de 1,4 M€ de produits à ce titre. En 2024, la perception du solde de complément de prix a eu lieu pour un montant total de 2,0 M€. La différence entre le produit constaté de 1,4 M€ et l'indemnité perçue de 2 M€ fait ressortir un solde créditeur comptabilisé en autres de dettes de 0,6 M€ et sera reconnu en produit sous réserve du règlement favorable des litiges entre les copropriétaires actuels et les copropriétaires expropriés préalablement au versement de l'indemnité (lesquels n'ont pas conséquent rien perçu).

## I. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>Poste concerné dans l'état de situation financière</i>	<i>Net au 30/06/2025 (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	-	-	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	730	730	-	-
<b>Total actifs financiers</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes financières	73	73	-	-
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	96	96	-	-
Dépôts de garantie	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

## **K. Evaluation de la juste valeur**

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 6.3.D, 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.

## 2.3.6.6 Notes sur le compte de résultat

### A. Revenus locatifs nets

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>
Loyers	60	453
Autres prestations	1	107
Charges locatives	(1)	(125)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>60</b>	<b>436</b>

### B. Charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>
Autres charges liées au patrimoine	(37)	(23)
Autres charges de structure	(336)	(153)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	14	-
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>(359)</b>	<b>(175)</b>

L'augmentation des charges de structure est liée à la politique de rémunération des mandataires sociaux de 2025, décrite dans le document d'enregistrement 2024, partie 5.2.1.a.

### C. Coût de l'endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>
Intérêts financiers des emprunts hors couverture	(1)	(38)
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(1)</b>	<b>(38)</b>
Revenus des équivalents de trésorerie	53	25
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>52</b>	<b>(13)</b>

### D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

<i>Résultat par action</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>
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 actions (en euros)</b>		
- Résultat de base par actions	0,12 €	0,20 €
- Résultat dilué par action	0,12 €	0,20 €
<b>Résultat net part du Groupe par actions (en euros)</b>		
- Résultat de base par action	0,12 €	0,20 €
- Résultat dilué par action	0,12 €	0,20 €

## 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>30/06/2025</i>	<i>30/06/2024</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 281	2 166
Impôts sur les bénéfices	(300)	(528)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 582</b>	<b>2 694</b>
Taux d'imposition de l'entité consolidante	25%	25%
(Charge) produit d'impôt théorique	(395)	(674)
Incidence :		
- Des différences permanentes	7	-
- Des différences de taux	197	146
- Du résultat des sociétés mise en équivalence	463	654
- De la désactivation d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles antérieurement déductibles :	-	-
- De déficits créés sur l'exercice :	(102)	-
- De la JV des titres des entreprises associées :	(471)	(654)
- Des +/- values internes sur titres stés conso	-	
<b>(Charge) produit d'impôt effectivement constaté</b>	<b>(300)</b>	<b>(528)</b>

### 2.3.6.7 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8, le Groupe a défini les secteurs opérationnels suivants : Commerces, Habitations et Support.

Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2025 :

<i>30/06/2025</i>				
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Habitations</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Loyers	8	52	-	60
Autres prestations	1	-	-	1
<b>Revenus locatifs</b>	<b>9</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>61</b>
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>9</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>61</b>
Charges locatives	-	(1)	-	(1)
Autres charges d'exploitation liées au patrimoine	-	(37)	-	(37)
Autres charges de structure	-	-	(336)	(336)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	14	-	14
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>(24)</b>	<b>(336)</b>	<b>(359)</b>
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>9</b>	<b>28</b>	<b>(336)</b>	<b>(299)</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-	(28)	-	(28)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>(336)</b>	<b>(327)</b>



Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2024 :

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

Actif sectoriel au 30 juin 2025 :

30/06/2025 En milliers d'euros	Commerces	Habitations	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	520	3 922	-	4 442
<b>Total des immeubles de placements</b>	<b>520</b>	<b>3 922</b>	<b>-</b>	<b>4 442</b>
Créances clients	0	0	0	0
<b>Total des Créances clients</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</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.

Actif sectoriel au 31 décembre 2024 :

31/12/2024 En milliers d'euros	Commerces	Habitations	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	520	3 950	-	4 470
<b>Total des immeubles de placements</b>	<b>520</b>	<b>3 950</b>	<b>-</b>	<b>4 470</b>
Créances clients	2	-	-	2
<b>Total des Créances clients</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

#### 2.3.6.8 Gestion des risques financiers

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

Le Groupe finançait ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou remboursables in fine. Le groupe ne détient aujourd'hui plus qu'un prêt corporate amortissable d'ici 2026.  
Le dernier financement du Groupe est à taux fixe.

- **Risque actions**

Au 30 juin 2025, 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 92 274 K€ soit une valeur unitaire par action SCBSM de 19,50 €.

La valeur de cet actif déterminée par la méthode de consolidation en mise en équivalence (cf. paragraphe 4.4.6.3 « 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.

#### 2.3.6.9 Engagements et éventualités

##### **A. Autres engagements hors bilan**

Engagements reçus :

Voir la note 2.3.6.5.H.

Engagements donnés :

Néant.

##### **B. Rémunération des mandataires sociaux**

Pour l'exercice 2025, 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

Apport en compte courant à SCBSM dans le cadre de l'activité d'acquisition du groupe.

#### 2.3.6.11 Evénements 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 29 septembre 2025.

Jacques Lacroix  
Président du Conseil d'administration



**CROSSWOOD**

8 rue de Sèze  
75009 Paris