



CROSSWOOD

Juin 2026

Rapport financier semestriel

SOMMAIRE

1. ACTIVITÉ DU SEMESTRE	3
1.1. PATRIMOINE.....	3
1.2. ENDETTEMENT BANCAIRE	4
1.3. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)	5
1.4. CHIFFRES CLÉS - SYNTHÈSE	8
1.5. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	9
1.6. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	9
1.7. PERSPECTIVES.....	9
2. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026	10
2.1. ANALYSE ET COMMENTAIRES	10
2.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026	13
2.3. DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026	14
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	33

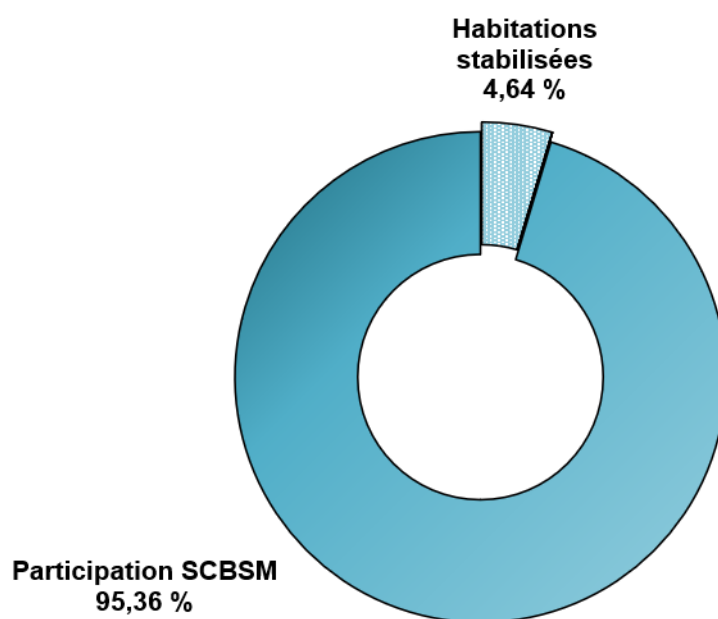
1. ACTIVITÉ DU SEMESTRE

1.1. PATRIMOINE

Le patrimoine du Groupe Crosswood est composé de :

- 96,3 M€ de titres SCBSM
- 4,7 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 ne détient aucun prêt en 2026.

Risque de liquidité

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 2026 intègre la mise à la juste valeur des immeubles de placement selon l'expertise réalisée 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.

Conformément aux 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 35,16 %¹ dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), inscrite à l'actif pour 96 260 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.

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

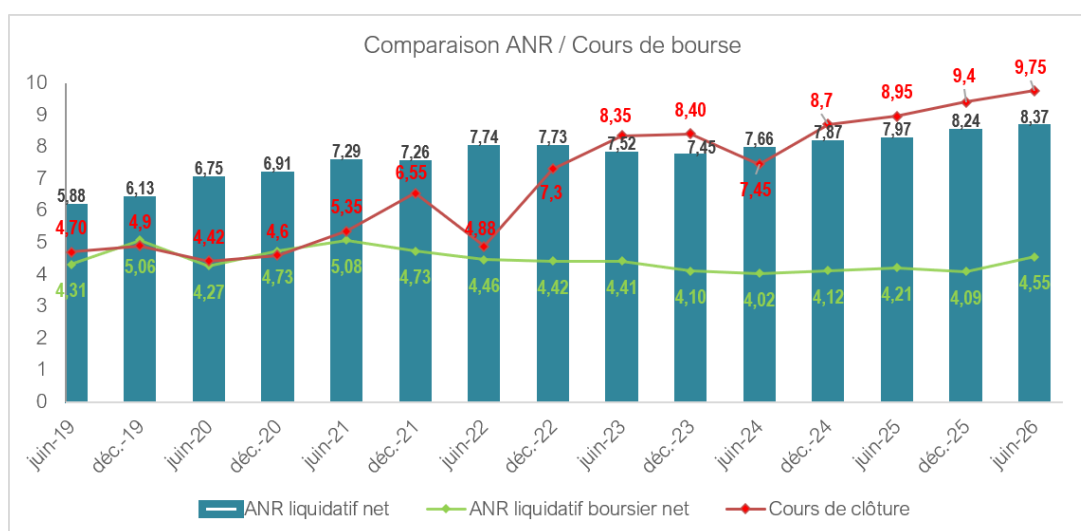
1.3.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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.

30/06/2026	
Capitaux propres	88 987
Retraitement impôt	0
Autres retraitements	0
ANR de liquidation	88 987
Impôts différés nets	15 280
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	338
ANR de reconstitution	104 605
Nb d'actions	10 632 960
ANR de reconstitution / action (€)	9,84
ANR de liquidation /action (€) net (d'impôt)	8,37

Dans cet ANR, la valeur de l'action SCBSM est retenue pour 20,34 € et l'impôt différé sur les actions SCBSM pour 3,09 € 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 (20,34 € 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 30/06/2026	ANR Boursier 30/06/2026	ANR Boursier 14/09/2026
Valeur de l'action SCBSM	20,34 (**)	9,75 (***)	9,55 (***)
ANR Liquidatif brut CROSSWOOD	9,81	5,09	5,00
Impôt de liquidation	1,44	0,54	0,52
ANR liquidatif net CROSSWOOD	8,37	4,55	4,48

(*) L'ANR liquidatif Boursier est calculé en remplaçant la part des titres mis en équivalence de SCBSM dans les capitaux propres de Crosswood (soit 96,3 M€) par la valeur des titres détenus par Crosswood selon le cours de bourse à la date indiquée (soit 46,1 M€, i.e. 4 732 334 titres à 9,75 € au 30 juin 2026) 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 30/06/2026 (sur base MEE)

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

1.4. CHIFFRES CLÉS - SYNTHÈSE

	30/06/2026 (6 mois)	31/12/2025 (12 mois)	30/06/2025 (6 mois)
Juste valeur du patrimoine	4 681 K€	4 681 K€	4 442 K€
Juste valeur des titres mis en équivalence	96 260 K€	95 006 K€	92 274 K€
ANR de reconstitution par action	9,84 €	9,69 €	9,37 €
ANR de liquidation net par action	8,37 €	8,24 €	7,99 €
Trésorerie nette	50 K€	4 332 K€	730 K€
Endettement financier	0 K€	36 K€	73 K€
Taux moyen de la dette marge incluse	N.A.	1,06 %	1,06 %
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	(210) K€	(610) K€	(299) K€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	(210) K€	(399) K€	(327) K€
Résultat avant impôt	(134) K€	(301) K€	(271) K€
Résultat net	989 K€	4 297 K€	1 281 K€
Résultat net part du Groupe par action dilué	0,09 €	0,40 €	0,12 €

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 27 avril 2026 sous la référence D.26-0294.

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 2026

2.1. ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2026 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 2026.

2.1.1. COMPTE DE RESULTAT RESUME

Le tableau ci-après reprend synthétiquement le compte de résultat consolidé en norme IFRS, les commentaires annexes sont à considérer conjointement avec les états financiers consolidés dans leur ensemble.

En milliers d'euros	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Loyers	60	60
Autres prestations	0	1
Revenus locatifs	60	61
Autres produits d'exploitation	10	0
Total Produits des activités ordinaires	70	61
Charges locatives	0	-1
Autres charges liées au patrimoine	-21	-37
Autres charges de structure	-259	-336
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	14
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	-210	-299
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	0	-28
Résultat opérationnel	-210	-327
Coût de l'endettement financier net	11	52
Autres produits et charges financiers	65	4
Résultat avant impôts	-134	-271
Quote part résultat des sociétés MEE	1251	1853
Impôts différés et impôts sur les bénéfices	-128	-300
Résultat net	989	1 281

Les revenus locatifs de la période s'élèvent à 60 K€.

Les charges de la période sont constituées des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux) pour 21 K€ et des autres charges d'exploitation, notamment les charges de fonctionnement général pour 259 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à -210 K€. Le poste variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession étant nul, le résultat opérationnel du Groupe s'établit à -210 K€.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 11 K€, il est composé des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de -1 K€ et des revenus de placement de trésorerie pour 12 K€. Les autres produits financiers s'élèvent à 65 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts ressort un déficit de -134 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence constituant un bénéfice de 1 251 K€, et une charge d'impôts différés de 128 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un bénéfice de 989 K€.

2.1.2. BILAN RÉSUMÉ

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement	4 681	4 681
Participations dans les entreprises associées	96 260	95 006
Autres immobilisations corporelles	0	0
Impôts différés actifs	0	0
Actifs non courants	100 941	99 687
Clients et comptes rattachés	0	0
Autres débiteurs	5 318	1 131
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50	4 332
Actifs courants	5 368	5 463
Total Actif	106 310	105 150

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les 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 2026 à 4 681 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 96 260 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM 30 juin 2026 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 4 498 K€.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 50 K€.

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres	88 987	87 994
Part non courante des dettes bancaires	-	-
Autres dettes financières non courantes	-	-
Impôts différés passifs	15 280	15 151
Autres créditeurs	1 316	1 325
Total passif non courant	16 596	16 477
Part courante des dettes bancaires	-	36
Autres dettes financières courantes	-	-
Impôts exigibles	-	-
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	727	643
Total passif courant	727	679
Total Passif et Capitaux Propres	106 310	105 150

Au 30 juin 2026, la variation des capitaux propres s'explique principalement par le bénéfice de l'exercice pour 989 K€.

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs courants comprennent 83 K€ de dettes fournisseurs, 487 K€ de dettes fiscales et sociales, 16 K€ de produits constatés d'avance, 32 K€ d'avances et acomptes reçus et 108 K€ d'autres dettes.

Concernant les autres créditeurs non courants, voir la note 2.3.6.5.H.

Le total bilan s'établit à 106 310 K€ au 30 juin 2026.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026

CROSSWOOD

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

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^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, 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 2026

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 2026

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	19
2.3.6	ANNEXES	20

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2026</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>Note</i>
Actif			
Immeubles de placement	4 681	4 681	6.5.A
Participations dans les entreprises associées	96 260	95 006	6.5.B
Autres immobilisations corporelles	-	-	
Impôts différés actifs	-	-	6.5.G
Actifs non courants	100 941	99 687	
Clients et comptes rattachés	-	-	6.5.C
Autres débiteurs	5 318	1 131	6.5.C
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50	4 332	6.5.D
Actifs courants	5 368	5 463	
Total Actif	106 310	105 150	
Passif			
Capital émis	10 633	10 633	6.5.E
Réserves	77 365	73 064	
Résultat net part du Groupe	989	4 297	
Capitaux propres part du Groupe	88 987	87 994	
Participation ne donnant pas le contrôle			
Total Capitaux Propres	88 987	87 994	
Dettes financières non courantes	-	-	6.5.F
Autres dettes financières non courantes	-	-	6.5.F
Impôts différés passifs	15 280	15 151	6.5.G
Autres créditeurs non courants	1 316	1 325	6.5.H
Passifs non courants	16 596	16 477	
Dettes financières courantes	-	36	6.5.F
Fournisseurs et comptes rattachés	83	164	6.5.H
Impôts exigibles	-	-	
Autres dettes financières courantes	-	-	
Autres créditeurs courants	644	479	
Passifs courants	727	679	
Total Passif et Capitaux propres	106 310	105 150	

2.3.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2026</i>	<i>30/06/2025</i>	<i>Note</i>
Loyers	60	60	6.6.A
Autres prestations	0	1	6.6.A
Revenus du patrimoine	60	61	
Autres produits d'exploitation	10	-	
Total Produits des activités ordinaires	70	61	
Charges locatives	0	(1)	6.6.A
Autres charges liées au patrimoine	(21)	(37)	6.6.B
Autres charges de structure	(259)	(336)	6.6.B
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0)	14	6.6.B
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	(210)	(299)	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat net de cession	-	(28)	
Résultat opérationnel	(210)	(327)	
Revenus des équivalents de trésorerie	12	53	
Intérêts financiers – Impact trésorerie	(1)	(1)	
Intérêts financiers – Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts	-	-	
Coût de l'endettement financier net	11	52	6.6.C
Autres produits financiers	65	4	
Autres charges financières	-	-	
Autres produits et charges financiers	65	4	
Résultat avant impôts	(134)	(271)	
Quote-part résultat des sociétés MEE	1 251	1 853	6.5.B
Impôts	(128)	(300)	6.6.E
Résultat net de l'ensemble consolidé	989	1 281	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	
Résultat net part du Groupe	989	1 281	
- Résultat de base par action (en €)	0,09	0,12	6.6.D
- Résultat dilué par action (en €)	0,09	0,12	6.6.D

2.3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2026</i>	<i>30/06/2025</i>
Résultat net	989	1 281
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés mises en équivalence	5	30
Autres	-	-
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	5	30
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Variation de juste valeur des titres non consolidés	-	-
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés	-	-
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-	-
Total du résultat global	993	1 312

2.3.4. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - CROSSWOOD

Etat de variation des capitaux propres au 30 juin 2026

<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 Groupe	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2025	10 633	19 913	57 970	(523)	87 994	0	87 994
Résultat net consolidé	-	-	989	-	989	-	989
Autres éléments du résultat global	-	-	-	5	5	-	5
Total du résultat global	-	-	989	5	993	-	993
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Au 30 juin 2026	10 633	19 913	58 959	(519)	88 987	0	88 987

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 Groupe	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2024	10 633	19 913	53 673	(552)	83 668	0	83 668
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	-	-	-	-	-	-	-
Au 30 juin 2025	10 633	19 913	54 955	(522)	84 980	0	84 980

2.3.5. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS - CROSSWOOD

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025	Note
Résultat net	989	1 281	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	(1 251)	(1 853)	
Plus ou moins-value de cession	-	-	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	28	6.5.A
Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)	-	(14)	
Elimination des produits de dividendes	-	-	
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	(262)	(558)	
Elimination du coût de l'endettement financier net	(11)	(52)	6.5.C
Elimination de la charge d'impôts	128	300	6.5.E
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	(145)	(309)	
Impôt versé	-	(1 571)	6.5.H
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(23)	141	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	(168)	(1 739)	
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	-	-	
Produit de cessions d'immeubles de placement	-	-	
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	-	-	
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	
Dividendes perçus des entreprises associées *	-	805	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-	805	
Produits d'émission des emprunts	-	-	
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement et dépôts de garantie)	(36)	(36)	6.5.F
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	(1)	(0)	
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	-	-	
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés) **	(4 090)	(3 800)	6.5.C
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	-	-	
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	12	53	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(4 115)	(3 784)	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 282)	(4 717)	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	4 332	5 447	6.5.D
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	50	730	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 2026 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 25 septembre 2026.

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 du semestre

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 2026 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 2026 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 2026 (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 2026 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes semestriels consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2026 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme « IAS 34 Information financière intermédiaire ».

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 2026 :

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivantes ont été appliqués aux comptes clos le 30 juin 2026 et sont sans impact significatif :

- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 qui intègrent des modifications sur le classement et l'évaluation des instruments financiers.
- Améliorations annuelles – cycle 2026 (modifications mineures d'IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7).

Normes et interprétations nouvelles publiées par l'IASB mais non appliquées par anticipation au 30 juin 2026 :

Au 30 juin 2026, 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.
 - Norme IFRS 18 - Présentation des états financiers et informations à fournir, dont l'application obligatoire est prévue pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 et qui introduit de nouvelles exigences concernant la présentation du états financiers. Ces exigences comprennent notamment :
 - l'introduction de totaux et sous-totaux spécifiques dans le compte de résultat ;
 - la classification de l'ensemble des produits et charges dans le résultat selon de nouvelles catégories définies ;
 - la présentation d'indicateurs de performance définis par la direction (Management-defined Performance Measures – MPMs) ;
 - de nouvelles règles relatives à l'agrégation et à la désagrégation des informations financières.

A la date d'arrêté, les analyses liées à l'application rétrospective et ses impacts sont en cours.

C. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2026. 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 2026 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2026, 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 2026 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 2026.

- **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.
- **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.
- **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.
- **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	30/06/2026			31/12/2025		
		% 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	35,16%	35,16%	Mise en équivalence	35,14%	35,14%	Mise en équivalence

Au 30 juin 2026, le Groupe détient 35,16 % des droits de vote de SCBSM et dispose d'une représentation à son conseil d'administration. Après examen de la répartition des droits de vote, de la gouvernance et des droits détenus par les autres actionnaires, le Groupe considère qu'il ne dispose pas du pouvoir de diriger seul les activités pertinentes de SCBSM.

En conséquence, cette participation est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence conformément à IAS 28.

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

A. Immeubles de placement

Au 30 juin 2026, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 4,6 M€ et la variation de ces justes valeurs se détaille comme suit :

Solde au 31 décembre 2024	4 470
Travaux et dépenses capitalisés	-
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	-
Variation de la juste valeur et résultats nets de cessions	211
Autres variations	-
Solde au 31 décembre 2025	4 681
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)	-
Autres variations	-
Solde au 30 juin 2026	4 681

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 n'a pas varié entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026.

B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2026, le Groupe détient une participation de 35,16 %² 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 96 260 K€.

Ce pourcentage a augmenté de 0,01 points par rapport au 31 décembre 2025 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 1 251 K€ sur l'exercice. Sur la période de 6 mois s'étalant du 1er juillet au 31 décembre 2025, la société SCBSM affichait des revenus locatifs nets à 10,6 m€ et un résultat opérationnel de 13,2 m€. La juste valeur de ses immeubles de placement s'établissait à 470,5 m€ au 31 décembre 2025 et sa dette nette à 196,8 M€.

SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 30 juin 2026 sur 6 mois a été reconstitué à partir des :

- Comptes annuels au 30 juin 2026 (a),
- Comptes semestriels au 31 décembre 2025 (b).

Selon la formule suivante : (a) – (b)

² 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>30/06/2026</i>	<i>31/12/2025</i>
Clients et comptes rattachés	0	0
Autres créances	5 083	930
Créances fiscales et sociales	221	201
Etat, impôts sur les bénéfices	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	15	1
Total	5 318	1 132

Au 31 décembre 2025, le poste autres créances comprend notamment 899 K€ de dividendes à recevoir de SCBSM. Au 30 juin 2026, le poste autres créances comprend notamment 4 498 K€ d'apport en compte courant à SCBSM et 570 K€ de prêt participatif avec la Foncière Vindi.

D. Trésorerie et équivalent de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2026</i>	<i>31/12/2025</i>
Autres valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	50	4 332
Trésorerie à l'actif	50	4 332
Concours bancaires courants	-	-
Trésorerie nette	50	4 332

E. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2026, 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

Le Groupe n'a plus de dette financière au 30 juin 2026.

- Détail par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2025</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Solde au 30/06/2026</i>
Emprunts bancaires	36	-	(36)	-
Intérêts courus	-	-	-	-
Dépôts de garantie	-	-	-	-
Total des dettes financières	36	-	(36)	0

- Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs à la dette financière

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Courant < 1 an</i>	<i>Non courant de 12 à 24 mois</i>	<i>Non courant entre 2 et 5 ans</i>	<i>Non courant > à 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>30/06/2026</i>
Flux d'intérêts	-	-	-	-	-	(1)

- Rapprochement des dettes découlant des activités de financement

	31/12/2025	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires		30/06/2026
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclassement	Intérêts	
Passifs non courants						
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-
Passifs courants						
Emprunts bancaires	36	-	(36)	-	-	-
Dettes financières	36	-	(36)	-	-	-

G. Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2026	31/12/2025
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	-	-
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	638	606
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	14 642	14 546
Activation de reports déficitaires	-	-
Autres	-	-
Total des actifs et passifs nets d'impôts différés	15 280	15 151

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>	30/06/2026	31/12/2025
Fournisseurs et comptes rattachés	83	164
Dettes sur acquisition d'immobilisations financières	-	-
Avances et acomptes reçus	32	32
Dettes fiscales et sociales	487	343
Autres dettes	108	88
Impôts exigibles	-	-
Produits constatés d'avance	16	16
Total courant	726	643
Produits constatés d'avance	680	688
Autres créditeurs	637	637
Total non courant	1 317	1 325

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 en 2023 un montant de 1,4 M€ de produits à recevoir 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 2,0 M€ fait ressortir un solde créditeur comptabilisé en autres dettes de 0,6 M€ et sera reconnue en produit sous réserve du règlement favorable du contentieux entre les copropriétaires actuels et les copropriétaires expropriés préalablement à la répartition de l'indemnité.

I. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>Poste concerné dans l'état de situation financière</i>	<i>Net au 30/06/2026 (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	50	50	-	-
Total actifs financiers	50	50	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	83	83	-	-
Dépôts de garantie	-	-	-	-
Total passifs financiers	83	83	-	-

J. 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>30/06/2026</i>	<i>30/06/2025</i>
Loyers	60	60
Autres prestations	0	1
Charges locatives	0	(1)
Revenus locatifs nets	60	60

B. Charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2026</i>	<i>30/06/2025</i>
Autres charges liées au patrimoine	(21)	(37)
Autres charges de structure	(259)	(336)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0)	14
Total charge d'exploitation	(280)	(359)

Les charges de structure sont liées à la politique de rémunération des mandataires sociaux de 2026, décrite dans le document d'enregistrement 2025, partie 5.2.1.a.

C. Coût de l'endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2026</i>	<i>30/06/2025</i>
Intérêts financiers des emprunts hors couverture	(1)	(1)
Intérêts et charges assimilées	(1)	(1)
Revenus des équivalents de trésorerie	12	53
Coût de l'endettement financier net	11	52

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

<i>Résultat par action</i>	<i>30/06/2026</i>	<i>30/06/2025</i>
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 632 960	10 632 960
Nombre pondéré d'actions diluées	10 632 960	10 632 960
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par actions (en euros)		
- Résultat de base par actions	0,09 €	0,12 €
- Résultat dilué par action	0,09 €	0,12 €
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,09 €	0,12 €
- Résultat dilué par action	0,09 €	0,12 €

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>30/06/2026</i>	<i>30/06/2025</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	989	1 281
Impôts sur les bénéfices	(129)	(300)
Résultat avant impôt	1 117	1 582
Taux d'imposition de l'entité consolidante	25%	25%
(Charge) produit d'impôt théorique	(279)	(395)
Incidence :		
- Des différences permanentes	-	7
- Des différences de taux	206	197
- Du résultat des sociétés mise en équivalence	313	463
- 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 :	(55)	(102)
- De la JV des titres des entreprises associées :	(314)	(471)
- Des +/- values internes sur titres stés conso	-	-
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	(129)	(300)

2.3.6.7 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 et depuis l'exercice 2025, le Groupe a redéfini ses secteurs opérationnels suivants : Foncières et Support.

Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2026 :

<i>30/06/2026</i>			
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Foncière</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Loyers	60	0	60
Autres prestations	0	0	0
Revenus locatifs	60	0	60
Autres produits d'exploitation	10	0	10
Total Produits des activités ordinaires	70	0	70
Charges locatives	0	0	0
Autres charges d'exploitation liées au patrimoine	(21)	0	(21)
Autres charges de structure	0	(259)	(259)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	0	0
Autres charges d'exploitation	(21)	(259)	(0)
Résultat opérationnel avant var. de la JV des immeubles de placement	49	(259)	(210)
Var. de la JV des immeubles de placement et résultats nets de cessions	0	0	0
Résultat opérationnel	49	(259)	(210)
Résultat financier	0	76	76
Résultat avant impôts	49	(183)	(134)
QP résultat des sociétés MEE	1 251	0	1 251
Impôts	(128)	0	(128)
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 172	(183)	989

Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2025 :

<i>30/06/2025</i> <i>En milliers d'euros</i>	<i>Foncière</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Loyers	60	0	60
Autres prestations	1	0	1
Revenus locatifs	61	0	61
Autres produits d'exploitation	0	0	-
Total Produits des activités ordinaires	61	0	61
Charges locatives	(1)	0	(1)
Autres charges d'exploitation liées au patrimoine	(37)	0	(37)
Autres charges de structure	0	(336)	(336)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	14	0	14
Autres charges d'exploitation	(24)	(336)	(359)
Résultat opérationnel avant var. de la JV des immeubles de placement	37	(336)	(299)
Var. de la JV des immeubles de placement et résultats nets de cessions	(28)	0	(28)
Résultat opérationnel	9	(336)	(327)
Résultat financier	0	56	56
Résultat avant impôts	9	(280)	(271)
QP résultat des sociétés MEE	1 853	0	1 853
Impôts	(300)	0	(300)
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 562	(280)	1 281

Actif sectoriel au 30 juin 2026 :

<i>30/06/2026</i> <i>En milliers d'euros</i>	<i>Foncières</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Immeubles de placement	4 681	-	4 681
Participations dans les entreprises associées	96 260	-	96 260
Créances clients	-	-	-

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 et les créances clients.

Actif sectoriel au 31 décembre 2025 :

<i>31/12/2025</i> <i>En milliers d'euros</i>	<i>Foncières</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Immeubles de placement	4 681	-	4 681
Participations dans les entreprises associées	95 006	-	95 006
Créances clients	-	-	-

2.3.6.8 Gestion des risques financiers

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

Le groupe ne détient aujourd'hui plus de prêt.

- **Risque actions**

Au 30 juin 2026, 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 96 260 K€ soit une valeur unitaire par action SCBSM de 20,34 €.

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 2026, 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 pour 4 498 K€ dans le cadre de l'activité d'acquisition du groupe.

Prêt participatif de 570 K€ à la Foncière Vindi, le deuxième actionnaire majoritaire de Crosswood, dans le cadre de la stratégie d'acquisition de la société.

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 2026.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris