



KPMG SA
Tour EQHO|2 Avenue
Gambetta|CS 60055|92066 Paris
La Défense Cedex



RSA SAS
11-13 avenue de Friedland
75008 Paris

Crosswood S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Crosswood S.A.

8 rue de Sèze – 75009 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

RSA SAS
Société de commissariat aux comptes
Siège social : 11-13 avenue de Friedland
75008 Paris
381 199 215 RCS Paris



KPMG SA
Tour EQHO|2 Avenue
Gambetta|CS 60055|92066 Paris
La Défense Cedex

RSA SAS
11-13 avenue de Friedland
75008 Paris

Crosswood S.A.

8 rue de Sèze – 75009 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société Crosswood S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crosswood relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des participations

Risques identifiés

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant de 19 882 milliers d'euros, représentent 47% du montant total de l'actif s'élevant à 42 617 milliers d'euros.

Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'achat et dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire (« valeur d'utilité ») si celle-ci est inférieure.

Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables – Participation et autres titres immobilisés » de l'annexe, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée sur la base de l'actif net réévalué (« ANR »). L'estimation des plus ou moins-values latentes éventuelles repose sur les rapports des experts indépendants.

L'évaluation des participations est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur poids significatif dans les comptes annuels et de la sensibilité aux hypothèses retenues.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos travaux ont consisté à :

- examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ;
- pour les titres SCBSM, comparer la valeur nette comptable des titres avec la quote-part de l'actif net réévalué de SCBSM ;
- pour les autres participations détenant des immeubles : apprécier les plus ou moins-values latentes éventuelles déterminées sur la base d'évaluations indépendantes pour lesquelles nous avons réalisé les diligences suivantes :

— - apprécier la compétence et l'indépendance des experts indépendants ;

- analyser les variations de juste valeur significatives des immeubles de placement ;

- réaliser des entretiens avec les experts indépendants, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;

- rapprocher les données utilisées par les experts indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser la cohérence des principales hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché en les comparant aux données de marché disponibles ;
- apprécier la comptabilisation d'une dépréciation des titres de participation et comptes courants dans les cas où la juste valeur retenue par la Direction est inférieure à la valeur nette comptable, et apprécier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs ;
- vérifier que la note « Règles et méthodes comptables - Participation et autres titres immobilisés » de l'annexe donne une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacré au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans la périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Crosswood

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crosswood S.A. par vos assemblées générales du 28 juin 2007 pour le cabinet KPMG et du 26 juin 2015 pour le cabinet RSA.

Au 31 décembre 2023, le cabinet KPMG était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet RSA dans la 9^{ème} année, dont respectivement 16 et 9 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Par ailleurs, le cabinet Salustro Reydel, racheté par KPMG en 2005, était précédemment commissaire aux comptes de l'entité, de 1989 à 2006.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels

Objectif et démarche d’audit

Il nous appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l’article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l’application par la direction de la convention comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments collectés, l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s’appuie sur les éléments collectés jusqu’à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d’exploitation. S’il conclut à l’existence d’une incertitude significative, il attire l’attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit

Nous remettons au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 avril 2024

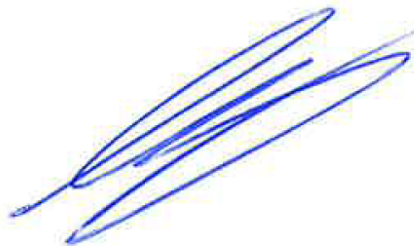
KPMG SA

Paris, le 30 avril 2024

RSA SAS

Xavier Niffle

Associé



David Bénichou

Associé



COMPTES ANNUELS
Exercice clos le
31 décembre 2023

Note préalable :

L'ensemble des données mentionnées dans les documents de synthèse est exprimé en K€.

BILAN ACTIF

En Milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires				
Fonds commercial				
Mali technique de fusion				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 383		1 383	1 383
Constructions	6 264	5 132	1 131	1 359
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	5		5	-
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	19 882		19 882	19 882
Créances rattachées à des participations				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	27 534	5 132	22 402	22 624
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et Acomptes versés sur commandes	2		2	2
Créances				
Clients et comptes rattachés	62	20	42	21
Autres créances	22 563	2 440	20 123	19 310
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeur Mobilière de Placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilité	27		27	1 412
Charges constatées d'avance	21		21	8
	22 675	2 460	20 215	20 753
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	50 209	7 593	42 617	43 377

BILAN PASSIF

En Milliers d'euros	31/12/2023 Net	31/12/2022 Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé 10 633)	10 633	10 633
Primes d'émission, de fusion, d'apport	19 913	19 913
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves;		
- Réserve légale	902	813
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	4 221	3 694
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 159	1 786
Acompte sur dividendes		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	36 828	36 839
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques	4	273
Provisions pour charges		
	4	273
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	4 396	4 990
Emprunts et dettes financières (3)	208	200
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	49	65
Fournisseurs et comptes rattachés	294	178
Dettes fiscales et sociales	7	10
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6	-
Autres dettes	88	69
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	737	753
	5 785	6 266
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	42 617	43 377
(1) Dont à plus d'un an	3 792	5 245
(1) Dont à moins d'un an	604	1 020
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RESULTAT

En Milliers d'euros	31/12/2023		Total	31/12/2022 Total
	France	Exportation		
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	977		977	1 080
Chiffre d'affaires Net	977		977	1 080
Production stockée				
Reprises sur provisions et transfert de charges			410	5
Autres produits			1	-
			1 388	1 085
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			900	336
Impôts, Taxes et Versements assimilés			111	110
Salaires et Traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			324	322
- Sur immobilisations: dotations aux provisions				
- Sur actif circulant: dotations aux provisions			12	11
- Pour risques et charges: dotations aux provisions			127	-
Autres charges			35	15
			1 509	795
RESULTAT D'EXPLOITATION			-121	290
Produits financiers				
De participations (3)			153	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			304	149
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			457	149
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions			503	358
Intérêts et charges assimilées (4)			79	102
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			582	460
RESULTAT FINANCIER			-125	-311
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-245	-21

En Milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2022
	France	Exportation	Total
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital			1 415
Reprises sur provisions et transferts de charges			2 100
			1 415
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion			2
Sur opérations en capital			-
Dotations aux amortissements et aux provisions			
			2
RESULTAT EXCEPTIONNEL			1 414
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			9
			96
Total des produits			3 260
Total des charges			2 101
BENEFICE OU PERTE			1 159

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

304

149

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

La Société Crosswood est une société anonyme de droit français dont le siège social est situé au 8 rue de Sèze, 75009 Paris ; les actions Crosswood sont cotées sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris sous le code ISIN FR0000050395 et le mnémonique CROS.

Le bilan avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 met en évidence un total de 42 617 K Euros et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 1 159 K Euros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La société Crosswood SA est la société mère du Groupe Crosswood, des comptes consolidés du Groupe ont été établis au 31 décembre 2023.

Faits caractéristiques de l'exercice

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

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 sur l'exercice un montant de 1,4 M€ de produits à recevoir à ce titre. Le montant définitif du complément de prix et la perception du solde devrait intervenir en 2024 sous réserve d'absence de contentieux entre les copropriétaires actuels et les copropriétaires expropriés préalablement quant à la répartition de l'indemnité.

Evènements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

- **Patrimoine immobilier**

Le patrimoine immobilier est composé d'un centre commercial à Champigny-sur-Marne.

- Immobilisations incorporelles

Conformément à la Directive européenne n°2013/34/UE, les malis issus des fusions sont alloués et, en fonction du sous-jacent, amortis depuis le 1^{er} janvier 2016.

- Immobilisations corporelles

En application du règlement 2014-03 relatif à la comptabilisation des actifs par composants, les ensembles immobiliers acquis par la société ont fait l'objet de la décomposition suivante :

Structure/Gros œuvre :	25 à 50 %
Bardage :	5 à 10 %
Toiture :	5 à 15 %
Vitrines :	3 à 5 %
Installations électriques :	3 à 5 %
AAI :	0 à 10 %
Peintures extérieures :	3 à 5 %

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue ainsi :

Structure/Gros Œuvre :	20 à 35 ans
Bardage :	10 ans
Toiture :	10 à 15 ans
Vitrines :	10 à 15 ans
Installations électriques :	10 à 15 ans
AAI :	5 à 10 ans
Peintures extérieures :	5 à 10 ans

La dotation aux amortissements de la période est comptabilisée dans la rubrique dotation aux amortissements et provision des charges d'exploitation du compte de résultat.

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à la valeur d'apport. A chaque clôture, la valeur comptable des principaux actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, actualisée annuellement, sert de référence pour ces actifs immobiliers.

Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère durable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

- **Participation et autres titres immobilisés**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires ou par la valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Elle est éventuellement complétée par une provision pour risques dans le cas où la valeur d'inventaire serait négative.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur d'utilité, déterminée sur la base de l'actif net réévalué (ANR). L'estimation des plus ou moins-values latentes éventuelles repose sur les rapports des experts indépendants.

- **Stocks et VEFA**

Un stock est un actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production pour une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestations de services dont la fourniture interviendra ultérieurement.

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et il est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ; le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Le contrat de VEFA répond à la définition d'un contrat à long terme et doit être en conséquence comptabilisé, dans les comptes individuels, à l'achèvement ou à l'avancement.

La méthode retenue par la société est la méthode de comptabilisation à l'achèvement.

Le cas échéant, les pertes prévisionnelles font l'objet d'une dépréciation du stock et d'un complément en provisions pour risques et charges.

- **Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

- **Frais d'émission d'emprunt**

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges lors de l'émission.

- **Provision pour risques et charges**

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque la société a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources non représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, notamment en cas de perte à terminaison.

- **Changement de méthode comptable**

Aucun changement n'est intervenu par rapport au précédent exercice.

NOTES SUR LE BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

- Tableau de variation des immobilisations

Valeurs brutes	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions			Fin d'exercice
		Acqui.	Reclass	TUP	Reclass	Cession	
Immobilisations Incorporelles							
Frais d'établissement, de R&D							
Autres postes d'immobilisations incorporelles							
Total I	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations Corporelles							
Terrains	1 383						1 383
Constructions sur sol propre	6 168		96				6 264
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
Immobilisations corporelles en cours		101	-96				5
Avances et acomptes							
Total II	7 751	101	0	0	0	0	7 652
Immobilisations financières							
Participations	19 882						19 882
Autres titres immobilisés							
Prêts et autres immobilisations financières							
Total III	19 882	0	0	0	0	0	19 882
TOTAL GENERAL (I + II + III)	27 433	101	0	0	0	0	27 534

- Tableau de variation des amortissements

Amortissements	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions Sorties/Reprises	Fin D'exercice
		TUP	Dotations		
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement, de R&D					
Autres immobilisations incorporelles					
Total I	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	4 809	0	324		5 132
Constructions sur sol d'autrui					
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
Total II	4 809	0	324	0	5 132
TOTAL GENERAL (I + II)	4 809	0	324	0	5 132

- **Dépréciations et provisions**

En Milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations / Reclassement exercice	Diminutions:		Montant à la fin de l'exercice
			TUP	Reprises exercice	
Provisions réglementées					
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers					
Provisions pour investissements					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Dont majorations exceptionnelles de 30%					
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92					
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
Total I	0	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges					
Provisions pour litiges					
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour pensions et obligations similaires					
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour grosses réparations					
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés					
Autres provisions pour risques et charges	273	127		396	4
Total II	273	127	0	396	4
Provisions pour dépréciations					
Sur immobilisations incorporelles					
Sur immobilisations corporelles					
Sur titres mis en équivalence					
Sur titres de participation					
Sur autres immobilisations financières					
Sur stocks et encours					
Sur comptes clients	22	12		14	20
Autres provisions pour dépréciations	1 938	503			2 440
Total III	1 959	514	0	14	2 460
Total général (I + II + III)	2 232	642	0	410	2 464
Dont dotations et reprises					
- d'exploitation		139		410	
- financières		503			
- exceptionnelles					

- **Etat des créances**

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Avances et acomptes versés sur commandes	2	2	
Clients et comptes rattachés	62	62	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	96	96	
Taxe sur la valeur ajoutée	118	118	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés	20 919	0	20 919
Débiteurs divers	1 429	1 429	
Charges constatées d'avance	21	21	
Total	22 649	1 729	20 919
(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice			

- **Produits à recevoir**

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 23)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières	1 415	
Créances clients et comptes rattachés	16	15
Créances fiscales et sociales		
Autres créances	2	2
Disponibilités		
Total	1 433	17

- **Produits constatés d'avance**

Les produits constatés d'avance de 737 K€ sont essentiellement composés des loyers du bail à construction de la seconde résidence étudiante à Champigny sur marne, payés en intégralité à la signature du bail par le Preneur conformément au contrat.

- **Stocks**

Néant.

- **Capitaux propres**

Composition du capital social

Différentes catégories de titres	Valeur Nominale €	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'ex.	En fin d'exercice
ACTIONS	1.00	10 632 960			10 632 960

Tableau de variation des capitaux propres

	31/12/2022	Augmentation du capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	Dividendes	31/12/2023
Capital social	10 633					10 633
Prime d'émission	19 913					19 913
Réserve légale	813		89			902
Autres réserves						
Report à nouveau	3 694		527			4 221
Dividendes	0		1 170		-1 170	
Résultat	1 786		-1 786	1 159		1 159
Total	36 839	-	-	1 159	-1 170	36 828

- **Echéancier des dettes**

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine				
- à plus d'un an à l'origine	4 396	604	2 327	1 465
Emprunts et dettes financières diverses (1)	208	127	81	
Avances et acomptes reçus	49	49		
Fournisseurs et comptes rattachés	300	300		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	7	7		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	88	88		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	737	16	66	655
Total	5 785	1 191	2 473	2 120
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	593			

- Charges à payer

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 23)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1	1
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	165	110
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes	88	68
Avoir à établir	25	14
Total	279	193

- Ventilation du chiffre d'affaires

	31/12/2023			dont entreprises Liées	31/12/2022
	France	Etranger	Total		
Prestations de services (loyers)	977		977		1 080
Autres (activité de promotion)					
Chiffre d'affaires Net	977		977		1 080

- Détail du résultat exceptionnel

	31/12/2023	31/12/2022
Sur opération de gestion		
# 771000 Produits except. sur opér. gestion		
Sur opération en capital		
# 775200 Immobilisation corporelle		2 100
# 775600 Immobilisation financière	1 415	
Produits exceptionnels	1 415	2 100
Sur opération de gestion		
# 671000 Charg. except. sur opér. gestion		
# 671300 Dons, libéralités	2	2
Sur opération en capital		
# 675200 Immobilisation corporelle		196
# 675600 Immobilisation financière		
Charges exceptionnelles	2	198
Résultat exceptionnel	1 414	1 902

AUTRES INFORMATIONS

- **Effectifs et engagements en matière pensions, complément de retraite et autres indemnités**

La société n'a employé aucun salarié sur l'exercice.

- **Rémunérations versées aux mandataires sociaux**

Pour l'exercice 2023, le Groupe prévoit de distribuer une enveloppe de rémunération aux membres du conseil d'administration pour 40 K€. Il n'existe par ailleurs aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

- **Intégration Fiscale**

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.

Les conventions conclues entre Crosswood et ses filiales prévoient que les économies d'impôts générées par le Groupe, liées au déficit sont conservées chez la société mère. En cas de retour à une situation bénéficiaire de la filiale, la société Crosswood supportera seule la charge d'impôt à concurrence des déficits antérieurs.

- **Engagements hors bilan**

Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dette au 31/12/2023 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2023	Description des garanties et engagements
BPVF	2031	4 216	8 900	Hypothèque conventionnelle en 2 ^{ième} rang, cession Dailly des loyers.

Autres engagements donnés :

Néant.

Autres engagements reçus :

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

Ce complément peut être égal au maximum à 1,2M€.

- **Honoraires des commissaires aux comptes**

La charge d'honoraires des commissaires aux comptes comptabilisée sur l'exercice est de 90 K€.

- **Sociétés et parties liées**

Créances et dettes au 31/12/2023 :

Société	Intitulé	Créance (en K€)	Dettes (en K€)
DG Immobilier	Compte courant	47	
Hailaust & Gutzeit	Compte courant	15 872	
Adalgisa	Compte courant	5 000	
Adalgisa	Dépréciation sur compte courant		2 433

Produits et charges au 31/12/2023 :

A l'exception des factures liées à l'activité courante (gestion immobilière) de la société Brocéliande Patrimoine, les flux du compte de résultat avec les parties liées sont les suivants :

Société	Intitulé	Charges (en K€)	Produits (en K€)
DG Immobilier	Intérêt de compte courant		2
Hailaust & Gutzeit	Intérêt de compte courant		79
Adalgisa	Intérêt de compte courant		223
SCBSM	Refacturation de charges générales de fonctionnement	28	

Autres :

- Complément de prix à recevoir sur la cession de parts de la SCI Du Val Sans Retour (voir paragraphe « Autres engagements reçus ») : 1 415 K€.

- Liste des filiales et participations

En K€	Capital	% du capital détenu en direct au 31/12/23	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Valeurs comptables des titres détenus au 31/12/2023		Prêts (+) et avances (-) consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
1- Filiales									
SNC DG Immobilier 8 Rue de Sèze 75009 Paris 501611172	1	100%	-37	1	1	47		-	-7
SAS Hailaust & Gutzeit 7 Rue Caumartin 75009 Paris 489923631	297	100%	-118	13 879	13 879	15 871		10	461
SNC Adalgisa 8 Rue de Sèze 75009 Paris 811669084	1	99,9%	-1 930	1	1	5 000		50	-503
2 – Participations									
Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM)* 12 Rue Godot de Mauroy 75009 Paris 775 669 336	34 335	7,42 %	-19 464	6 001	6 001	-		3 414	11 481
* Compte tenu de la date de clôture de SCBSM, les données financières de la société présentées concernent l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2023									