



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 consolidés

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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés" 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

Risques identifiés

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable des immeubles de placement du Groupe s'élève à 12 500 milliers d'euros au regard d'un montant total de l'actif de 99 735 milliers d'euros.

Comme indiqué dans les notes 6.3.D.2 et 6.5.J de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période. La juste valeur est estimée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par des experts indépendants.

Ces évaluations s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et reposent par conséquent sur des estimations de la direction et des experts indépendants. Les experts tiennent notamment compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que les transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement est un point clé de l'audit en raison des éléments suivants :

- son importance dans les comptes consolidés du Groupe ;
- l'utilisation, par l'évaluateur indépendant, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », qui déterminent les justes valeurs ;
- la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par l'évaluateur (estimations).

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les états financiers.

Nous avons également réalisé les diligences suivantes :

- apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité 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 ;

Crosswood

- 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 ;
- apprécier 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 ;
- contrôler que la valeur comptable retenue par la direction correspond à la juste valeur dans l'évaluation indépendante ;
- examiner le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation des titres SCBSM mis en équivalence

Risques identifiés

Au 31 décembre 2023, la valeur de la participation dans SCBSM mise en équivalence s'élève à 85 309 milliers d'euros, soit 87% du montant total de l'actif, et la quote-part de résultat de SCBSM s'élève à -4 263 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Comme indiqué dans les notes 6.3.D.3 et 6.5.B « Participations dans les entreprises associées » de l'annexe aux comptes consolidés, la participation dans SCBSM est évaluée en fonction de la quote-part dans l'actif net de SCBSM et le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de SCBSM. 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.

Nous avons considéré que l'évaluation des titres SCBSM mis en équivalence est un point clé de l'audit en raison de son importance significative dans les comptes et de sa sensibilité aux hypothèses retenues.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et la pertinence de l'information présentée dans les états financiers.

Nous avons également réalisé les diligences suivantes :

- vérifier la correcte prise en compte du pourcentage d'intérêt du Groupe dans SCBSM pour déterminer la valeur de la participation mise en équivalence et la quote-part du résultat ;
- apprécier la cohérence des évaluations des immeubles de placement dans les comptes consolidés de SCBSM ;
- analyser les variations de l'actif net et du résultat de SCBSM.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en

place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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 CONSOLIDES ANNUELS

31 DECEMBRE 2023

Sommaire

1.	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS - CROSSWOOD	3
2.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORME IFRS - CROSSWOOD	4
3.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORME IFRS - CROSSWOOD	5
4.	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES - CROSSWOOD	6
5.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES - CROSSWOOD	7
6.	ANNEXES	8
6.1.	Informations générales.....	8
6.2.	Evènements caractéristiques de l'exercice.....	8
6.3.	Méthodes comptables.....	8
6.4.	Périmètre de consolidation	12
6.5.	Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée.....	13
6.6.	Notes sur le compte de résultat	20
6.7.	Information sectorielle	21
6.8.	Gestion des risques financiers	23
6.9.	Engagements et éventualités	23
6.10.	Transaction avec les parties liées	24
6.11.	Evènements postérieurs à la clôture	24

1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>Note</i>
Actif			
Immeubles de placement	12 500	12 400	6.5.A
Participations dans les entreprises associées	85 309	90 307	6.5.B
Autres immobilisations corporelles	-	7	
Impôts différés actifs	-	-	6.5.G
Actifs non courants	97 809	102 714	
Créances clients et comptes rattachés	49	12	6.5.C
Autres débiteurs	1 805	268	6.5.C
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72	1 443	6.5.D
Actifs courants	1 926	1 723	
Total Actif	99 735	104 437	
Passif			
Capital émis	10 633	10 633	6.5.E
Réserves	70 408	65 564	
Résultat net part du Groupe	(1 791)	6 034	
Capitaux propres part du Groupe	79 250	82 231	
Participation ne donnant pas le contrôle	-	-	
Total Capitaux propres	79 250	82 231	
Dettes financières non courantes	3 767	4 366	6.5.F
Autres dettes financières non courantes	81	113	6.5.F
Impôts différés passifs	14 640	15 621	6.5.G
Autres créditeurs non courants	724	1 010	6.5.H
Passifs non courants	19 212	21 110	
Dettes financières courantes	600	590	6.5.F
Fournisseurs et comptes rattachés	319	209	6.5.H
Autres dettes financières courantes	127	87	
Autres créditeurs courants	226	209	
Passifs courants	1 272	1 095	
Total Passif et Capitaux propres	99 735	104 437	

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022	Note
Loyers	798	910	6.6.A
Autres prestations	206	204	6.6.A
Revenus du patrimoine	1 004	1 114	
Autres produits d'exploitation	11	9	
Total Produits des activités ordinaires	1 015	1 123	
Charges locatives	(240)	(243)	6.6.A
Autres charges liées au patrimoine	(41)	(52)	6.6.B
Autres charges de structure	(321)	(205)	6.6.B
Dotations nettes aux amortissements et provisions	264	(7)	6.6.B
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	678	616	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat net de cession	907	(271)	
Résultat opérationnel	1 585	345	
Intérêts financiers - impact trésorerie	(79)	(102)	
Intérêts financiers – Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts	(5)	(4)	
Coût de l'endettement financier net	(84)	(106)	6.6.C
Autres produits financiers	-	-	
Autres charges financières	-	-	
Autres produits et charges financiers	-	-	
Résultat avant impôts	1 501	239	
Quote-part résultat des sociétés MEE	(4 263)	8 596	6.5.B
Impôts	971	(2 801)	6.6.E
Résultat net de l'ensemble consolidé	(1 791)	6 034	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	
Résultat net part du Groupe	(1 791)	6 034	
- Résultat de base par action (en €)	(0,17)	0,57	6.6.D
- Résultat dilué par action (en €)	(0,17)	0,57	6.6.D

3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORME IFRS - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	(1 791)	6 034
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés mises en équivalence	(25)	17
Autres	-	-
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	(25)	17
Eléments 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	(1 816)	6 051

4. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	Capital social	Réserves liées au capital	Réserves et résultat consolidés	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du Groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2021	10 633	19 913	47 264	(563)	77 247	0	77 247
Résultat net consolidé	-	-	6 034	-	6 034	-	6 034
Autres éléments du résultat global	-	-	-	17	17	-	17
<i>Total du résultat global</i>	-	-	6 034	17	6 051	-	6 051
Dividendes	-	-	(1 063)	-	(1 063)	-	(1 063)
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	-4	-	-4	-	-4
Au 31 décembre 2022	10 633	19 913	52 231	(547)	82 231	0	82 231
Résultat net consolidé	-	-	(1 791)	-	(1 791)	-	(1 791)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(25)	(25)	-	(25)
<i>Total du résultat global</i>	-	-	(1 791)	(25)	(1 816)	-	(1 816)
Dividendes	-	-	(1 170)	-	(1 170)	-	(1 170)
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-
Autres incidences	-	-	5	-	5	-	5
Au 31 décembre 2023	10 633	19 913	49 276	(572)	79 250	0	79 250

5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES - CROSSWOOD

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022	Note
Résultat net	(1 791)	6 034	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	4 263	(8 596)	
Plus ou moins-value de cession	(1 416)	-	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	509	271	7 - A
Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)	(264)	7	
Elimination des produits de dividendes	-	-	
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	1 300	(2 284)	
Elimination du coût de l'endettement financier net	84	108	8 - B
Elimination de la charge d'impôts	(971)	2 801	8 - D
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	413	625	
Impôt versé	(42)	(1 212)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(17)	110	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	354	(477)	
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	(602)	(53)	
Produit de cessions d'immeubles de placement	-	2 100	
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-	
Dividendes perçus des entreprises associées	710		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	109	2 047	
Produits d'émission des emprunts	-	-	7 - I
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement et dépôts de garantie)	(588)	(1 446)	7 - I
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	(84)	(105)	
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)	8	16	
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	(1 170)	(1 063)	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(1 834)	(2 598)	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 371)	(1 028)	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	1 443	2 471	7 - F
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	72	1 443	7 - F

6. ANNEXES

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 consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 25 avril 2024.

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

6.2. Evènements 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.

6.3. Méthodes comptables

A. Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés 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 consolidés clos au 31 décembre 2023 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 (publication au Journal Officiel de l'Union européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB et l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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 2023

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivants ont été appliqués aux comptes clos le 31 décembre 2023 et sont sans impact significatif :

- Amendements à IAS 1 et d'IFRS Practice Statement 2 « Informations à fournir sur les méthodes comptables »
- Amendements d'IAS 8 « Définition d'une estimation comptable »
- Amendement d'IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction »

- Amendements à la norme IAS 12 « Réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2 ».

Normes et interprétations nouvelles publiées par l'IASB mais non appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 :

Au 31 décembre 2023, 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.

- Amendement d'IAS 7 et IFRS 7 « Accords de financement de fournisseurs »
- Amendement d'IFRS 10 et d'IAS 28 « Vente ou apports d'actifs entre investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise ».

C. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 31 décembre 2023. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

- Intégration globale

Toutes les entités dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle, à savoir celles dans lesquelles il est exposé ou dispose de droits à des rendements variables résultant de son implication auprès desdites entités et qu'il dispose de la capacité d'influer sur ces rendements au travers de son pouvoir sur ces dernières, sont consolidées par intégration globale.

- Mise en équivalence

En application de la norme IAS 28 R, la méthode de la mise en équivalence est appliquée aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe a une influence notable (généralement plus de 20 %), c'est-à-dire lorsqu'elle détient le pouvoir de participer aux décisions de politiques financière et opérationnelle, sans toutefois pouvoir contrôler ou exercer un contrôle exclusif ou conjoint sur ces politiques.

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 31 décembre 2023 (IAS 40, §38). Au 31 décembre 2023, 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. Les évaluations, intervenues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023, ont été réalisées par des experts indépendants Cushman & Wakefield et Catella.

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

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

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

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

3/ Autres règles et méthodes comptables

- **Contrats de location** : Le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met à disposition des actifs en vertu de contrats de location. Les contrats de location respectant les critères édictés par IFRS 16 sont comptabilisés de la manière suivante : les contrats rentrant dans le champ d'IFRS 16 sont comptabilisés sous forme d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers.

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

Ainsi :

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

E. Les actifs faisant l'objet d'une location-financement répondent aux conditions d'un immeuble de placement et ont été évalués, consécutivement à la comptabilisation initiale, à la juste valeur déterminée selon les principes décrits à la note § D.2. Les diligences conduites au titre de la clôture des comptes au 31 décembre 2023 n'ont pas permis de mettre en évidence l'existence de contrats de location relevant du champ d'application d'IFRS 16. A ce titre, le Groupe n'a retenu aucun passif, ni droit d'utilisation relevant d'IFRS 16 au 31 décembre 2023.

- **Activité de promotion (ventes en VEFA)** : cette activité relève du champ d'application d'IFRS 15. Les produits sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'avancement, déterminé comme le rapport entre les coûts des travaux (y compris le coût du terrain) et services exécutés à la date de clôture et le coût total estimé des travaux ou services. Les produits non facturés sont enregistrés au bilan en factures à établir et les éventuels paiements d'avance en produits constatés d'avance.

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

- le prix de vente total des contrats, qui tient compte des éléments contractuels, de la prise en compte des éventuelles réclamations, pénalités, etc. ;
- l'avancement des contrats des activités de promotion et de l'avancement de la signature des actes notariés des ventes immobilières ;
- l'estimation des coûts encourus et prévisionnels.

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

- **Stocks** : selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou des prestations de services.
Une perte de valeur doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (juste valeur nette des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente) est inférieure au coût comptabilisé.
- **Participations dans les entreprises associées** : elles sont évaluées en fonction de la quote-part dans l'actif net consolidé de la société détenue. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée. L'évaluation des immeubles de placement de SCBSM est le principal facteur d'évolution de l'actif net et du résultat de la foncière SCBSM.
- **Instruments financiers dérivés** : le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des swaps et caps de taux d'intérêt est le montant estimé que le Groupe recevrait ou réglerait pour résilier le contrat à la date de clôture, en prenant en compte le niveau actuel des taux d'intérêt et du risque de crédit des contreparties du contrat.
- **Créances locataires et clients** : les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IFRS 9. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale. Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.
Face au risque de contrepartie des créances clients, il est comptabilisé une provision, qui peut correspondre à la totalité ou à une quote-part du montant, déterminée en fonction de la probabilité de recouvrement de la créance.
Le montant de la provision ainsi comptabilisée permet de remplir les exigences de la norme IFRS 9.
- **Trésorerie et équivalents de trésorerie** : ce poste comprend les dépôts en banque ainsi que les valeurs mobilières de placement. Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme équivalents de trésorerie sous la réserve qu'elles ne présentent pas de risques significatifs de variation de valeur en raison de leur nature et qu'elles puissent être aisément converties en disponibilités du fait de l'existence d'un marché ou d'un acquéreur potentiel (SICAV et FCP notamment). Elles sont valorisées à la clôture sur la base du cours de bourse.
- **Emprunts bancaires** : tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur nette des coûts liés à l'emprunt. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission et toute décote ou prime de remboursement.
- **Impôts différés** : les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan consolidé. Par ailleurs, un impôt différé actif est reconnu sur toutes les différences temporelles déductibles et report en avant de pertes fiscales dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible ou lorsqu'il existe un passif d'impôt sur lesquels ces différences temporelles déductibles et reports en avant pourront être imputés. L'évaluation de la capacité du Groupe à utiliser ses déficits reportables repose sur une part de jugement importante. Si les résultats fiscaux du Groupe s'avéraient sensiblement différents de ceux anticipés, le Groupe serait alors dans l'obligation de revoir à la hausse ou à la baisse la valeur comptable des actifs d'impôt différé, ce qui pourrait avoir un effet significatif sur le bilan et le résultat du Groupe. Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et des réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.
- **Passifs financiers provenant de transactions entre actionnaires** : ils sont évalués en fonction d'une estimation des flux de trésorerie prévisibles ainsi que d'un échéancier prévisible de versement. Ils sont comptabilisés en contrepartie des capitaux propres pour leur montant net d'impôt.
- **Charges locatives** : les charges locatives refacturées incluses dans les revenus locatifs font l'objet d'une provision à la clôture de la période sur la base des charges comptabilisées. L'évaluation des provisions

pour risques et charges résultent d'une appréciation de la Direction corroborée par des éléments probants résultant des évaluations de tiers.

6.4. Périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	31/12/2023			31/12/2022		
		% Intérêts	% Contrôle	Méthode de consolidation	% Intérêts	% Contrôle	Méthode de consolidation
Société mère SA CROSSWOOD	582058319	Entité consolidante					
SNC DG IMMOBILIER	501611172	100,00%	100,00%	Intégration globale	100,00%	100,00%	Intégration globale
SAS HILAUST & GUTZEIT	489923631	100,00%	100,00%	Intégration globale	100,00%	100,00%	Intégration globale
SNC ADALGISA	811669084	100,00%	100,00%	Intégration globale	100,00%	100,00%	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE	775669336	34,54%	37,67%	Mise en équivalence	36,59%	38,94%	Mise en équivalence

6.5. Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée

A. Immeubles de placement

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 12,5 M€ et la variation de ces justes valeurs se détaille comme suit :

Solde au 31 décembre 2021	14 750
Travaux et dépenses capitalisés	25
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	(2 100)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(271)
Autres variations	(4)
Solde au 31 décembre 2022	12 400
Travaux et dépenses capitalisés	608
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	-
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(508)
Autres variations	-
Solde au 31 décembre 2023	12 500

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

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat de cessions » au compte de résultat constitue un produit net de 907 K€ sur l'exercice. Il comprend -508 K€ de variation de juste valeur sur les immeubles de placement en portefeuille et 1,4 M€ de résultat de cessions (Cf paragraphe 4.4.6.2).

B. Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2023, le Groupe détient une participation de 34,54 % ¹ dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée, inscrite à l'actif pour 85 309 K€.

Le résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence constitue une perte de 4 263 K€ sur l'exercice,

Ce pourcentage a baissé de 2,05 points par rapport au 31 décembre 2022 suite à la conversion en actions d'ORNANES émises par la société SCBSM en 2017.

SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 31 décembre 2023 sur 12 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir des :

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

Selon la formule suivante : (b) – (a) + (c)

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

Bilan au 31 décembre 2023 de la société SCBSM :

<i>Actif (en milliers d'euros)</i>	<i>31/12/2023</i>
Immeubles de placement	416 656
Immeubles d'exploitation	3 253
Autres immobilisations corporelles	15
Instruments financiers dérivés actifs	4 295
Autres actifs financiers (non courant)	92
Actifs d'impôts différés	-
Total Actifs non courants	424 320
Stocks	-
Clients	1 223
Autres actifs financiers (courants)	16
Autres débiteurs	1 250
Trésorerie et équivalents de trésorerie	44 871
Instruments financiers dérivés actifs	149
Total Actifs courants	47 510
TOTAL ACTIF	471 830
<i>Passif (en milliers d'euros)</i>	<i>31/12/2023</i>
Capital émis	34 335
Réserves	219 258
Résultat de la période	(6 578)
Participation ne donnant pas le contrôle	46
Capitaux propres	247 062
Emprunt obligataire convertible	-
Emprunt obligataire non convertible	-
Emprunts bancaires	196 189
Instruments financiers dérivés passifs	-
Autres dettes financières	3 316
Autres créditeurs	1 017
Total Passifs non-courants	200 522
Emprunt obligataire convertible	-
Emprunt obligataire non convertible	13 004
Part courante des emprunts long terme	4 912
Fournisseurs	763
Autres créditeurs	4 336
Instruments financiers dérivés passifs	-
Concours bancaires	-
Autres dettes financières	1 231
Impôts exigibles	-
Total Passifs courants	24 247
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	471 830

Compte de résultat au 31 décembre 2023 de la société SCBSM :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2023</i> <i>12 mois</i>
Loyers	17 765
Autres prestations	3 000
Revenus du patrimoine	20 765
Autres produits d'exploitation	104
Total Produits des activités ordinaires	20 869
Charges locatives	(3 721)
Autres charges liées au patrimoine	(71)
Autres charges de structure	(1 533)
Autres charges et produits opérationnels	-
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(12)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	15 531
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	(12 046)
Résultat opérationnel	3 486
Revenus des équivalents de trésorerie	1 045
Intérêts financiers - impact trésorerie	(6 686)
Intérêts financiers - application IAS 39	(926)
Coût de l'endettement financier net	(6 568)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	(2 044)
Autres produits financiers	2
Autres charges financières	-
Autres produits et charges financiers	(2 043)
Résultat avant impôts des activités poursuivies	(5 125)
Impôts	-
Résultat net de la période	(5 125)

C. Clients et autres débiteurs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Clients et comptes rattachés	49	12
Autres créances	1 463	66
Créances fiscales et sociales	222	140
Etat, impôts sur les bénéfices	96	54
Fournisseurs débiteurs	2	-
Charges constatées d'avance	21	8
Total	1 854	280

Les créances ne portent pas intérêts et sont en général payables de 30 à 90 jours. Elles n'ont pas à être actualisées. L'exposition maximale du Groupe au risque de crédit à la valeur comptable figurant au bilan. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par le locataire. Une provision égale à la créance à risque nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant. Le poste autres créances comprend notamment 1 415 K€ de complément de prix à percevoir sur la cession de l'immeuble de Massy intervenue en 2012.

D. Trésorerie et équivalent de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Autres valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	72	1 443
Trésorerie à l'actif	72	1 443
Concours bancaires courants	-	-
Trésorerie nette	72	1 443

E. Capitaux émis et réserves

Au 31 décembre 2023, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 1 €, soit 10 633 K€. La prime d'émission s'élève à 19 913 K€.

F. Dettes financières

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

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 31 décembre 2023.

• Détail par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2023</i>	<i>Part courante <12 mois</i>	<i>Part non courante</i>	<i>Dont de 12 à 24 mois</i>	<i>Dont entre 2 et 5 ans</i>	<i>Dont > 5 ans</i>
Emprunts bancaires	4 366	599	3 767	608	1 702	1 457
Intérêts courus	1	1	-	-	-	-
Dépôts de garantie	208	127	81	81	-	-
Total	4 576	727	3 848	689	1 702	1 457

- **Détail par nature**

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2022</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Solde au 31/12/2023</i>
Total des emprunts	4 955	-	(588)	4 366
Intérêts courus	1	1	(1)	-
Dépôts de garantie	200	10	-	208
Total des dettes financières	5 156	10	(590)	4 576

- **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>31/12/2023</i>
Flux d'intérêts (1)	84	75	243	66	135	43

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicables au 31 décembre 2023, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

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

	31/12/2022	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires		31/12/2023
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclassement	Intérêts	
Passifs non courants						
Emprunts bancaires	4 366	-	-	(599)	-	3 767
Passifs courants						
Emprunts bancaires	590	-	(588)	599	-	600
Dettes financières	4 955	-	(588)	-	-	4 366

G. Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	7	9
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	2 195	2 102
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	12 792	14 100
Activation de reports déficitaires	-354	-589
Autres	-	-
Total des actifs et passifs nets d'impôts différés	14 640	15 621

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 crédateurs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs et comptes rattachés	319	209
Dettes sur acquisition d'immobilisations financières	-	-
Avances et acomptes reçus	49	50
Dettes fiscales et sociales	67	73
Autres dettes	88	70
Produits constatés d'avance	16	16
Total courant	539	418
Produits constatés d'avance	721	737
Total non courant	721	737

I. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>Poste concerné dans l'état de situation financière</i>	<i>Net au 31/12/2023 (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	49	49	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72	72	-	-
Total actifs financiers	121	121	-	-
Dettes financières	4 367	4 367	-	-
Dettes fournisseurs et autres crédateurs	-	-	-	-
Dépôts de garantie	208	208	-	-
Total passifs financiers	4 576	4 576	-	-

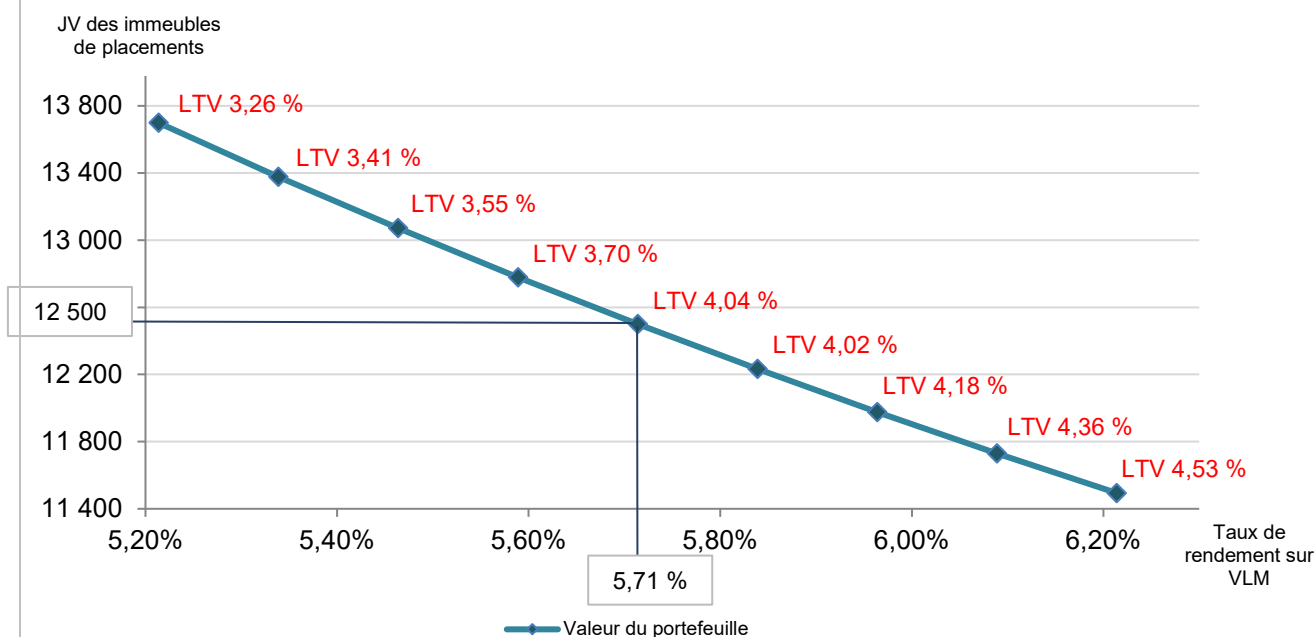
J. Evaluation de la juste valeur

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 6.3.B, le Groupe CROSSWOOD se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Compte-tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, CROSSWOOD a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de rendement sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe CROSSWOOD.

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au cours de l'exercice 2023 :

Commerces - 31/12/2023		Base capitalisée en € par m2	Méthode des DCF				Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
			Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyenne des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Région Parisienne et Province	Max	147	8%	8%	7%	0,04%	8,00%	-	-
	Min	147	8%	8%	7%	0,04%	6,25%	-	-

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



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

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

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

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

6.6. Notes sur le compte de résultat

A. Revenus locatifs nets

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Loyers	798	910
Autres prestations	206	204
Charges locatives	(240)	(243)
Revenus locatifs nets	764	871

B. Charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Autres charges liées au patrimoine	(40)	(52)
Autres charges de structure	(321)	(205)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	264	7
Total charges d'exploitation	(97)	(250)

C. Coût de l'endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Intérêts financiers des emprunts hors couverture	(79)	(102)
Intérêts financiers des instruments de couverture	-	-
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts	(5)	(4)
Intérêts et charges assimilées	(84)	(106)
Produits financiers des instruments de couverture	-	-
Revenus des équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement financier net	(84)	(106)

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

<i>Résultat par action</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</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	(0,17) €	0,57 €
- Résultat dilué par action	(0,17) €	0,57 €
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	(0,17) €	0,57 €
- Résultat dilué par action	(0,17) €	0,57 €

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>	31/12/2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 791
Impôts sur les bénéfices	971
Résultat avant impôt	(2 762)
Taux d'imposition de l'entité consolidante	25,00%
(Charge) produit d'impôt théorique	690
Incidence :	
- Des différences permanentes	40
- Des différences de taux	59
- Du résultat des sociétés mise en équivalence	(1 066)
- De la désactivation d'impôts différés actifs sur les déficits fiscaux reportables et les autres différences temporelles antérieurement déductibles :	-
- - De l'activation de reports déficitaires :	-
- De la JV des titres des entreprises associées :	1 247
- Des +/- values internes sur titres stés conso	-
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	971

6.7. Information sectorielle

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

Résultat opérationnel sectoriel au 31 décembre 2023 :

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

Résultat opérationnel sectoriel au 31 décembre 2022 :

31/12/2022 <i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Habitations</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Loyers	856	54	-	910
Autres prestations	204	-	-	204
Revenus locatifs	1 060	54	-	1 114
Autres produits d'exploitation	-	-	9	9
Total Produits des activités ordinaires	1 060	54	9	1 123
Charges locatives	(243)	-	-	(243)
Autres charges d'exploitation liées au patrimoine	(11)	(41)	-	(52)
Autres charges de structure	-	-	(205)	(205)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(7)	-	-	(7)
Autres charges d'exploitation	(261)	(41)	(205)	(507)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	799	13	(196)	616
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	(271)	-	-	(271)
Résultat sur cession de participations consolidées	-	-	-	-
Résultat opérationnel	528	13	(196)	345

Actif sectoriel au 31 décembre 2023 :

31/12/2023 <i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Habitations</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	8 900	3 600	-	12 500
Total des immeubles de placements	8 900	3 600	-	12 500
Créances clients	42	-	7	49
Total des Créances clients	42	-	7	49

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

Actif sectoriel au 31 décembre 2022 :

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

6.8. Gestion des risques financiers

- **Risque de crédit**

- Lié à l'insolvabilité des locataires :

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

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

Le Groupe finance ses investissements immobiliers par des emprunts hypothécaires amortissables.. Les sûretés accordées aux prêteurs sont détaillées en note 4.4.6.9.B

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable.

- **Risque actions**

Au 31 décembre 2023, 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 85 309 K€ soit une valeur unitaire par action SCBSM de 18,03 €.

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.

6.9. Engagements et éventualités

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

Le Groupe est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles de placement constitué de bureaux, commerces et habitations. Ces immeubles détenus dans le cadre de contrats de location simple sont évalués selon le modèle de la juste valeur en tant qu'immeubles destinés à être loués.

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2023 :

<i>En milliers d'euros</i>		<i>Montant au 31/12/2023</i>
Moins d'un an		576
De 1 à 2 ans		186
De 2 à 5 ans		-
Plus de 5 ans		-
Total des engagements reçus sur contrats de location		762

B. Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dettes au 31/12/2023 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2023	Description des garanties et engagements
BPVF	2031	4 217	8 900	Hypothèque conventionnelle en 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers.

C. Autres engagements hors bilan

Engagements reçus :

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

Engagements donnés :

Néant.

D. Rémunération des mandataires sociaux

Pour l'exercice 2023, 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.

6.10. Transaction avec les parties liées

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

6.11. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.