



CROSSWOOD

Juin 2021

Rapport financier semestriel

SOMMAIRE

1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	3
1.1	PATRIMOINE	3
1.2	ENDETTEMENT BANCAIRE	4
1.3	ACTIF NET REEVALUE (ANR)	5
1.4	CHIFFRES CLES - SYNTHESE	8
1.5	PERSPECTIVES	9
2	COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2021	10
2.1	COMMENTAIRES	10
2.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2021	13
2.3	DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021	14
3	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	36

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

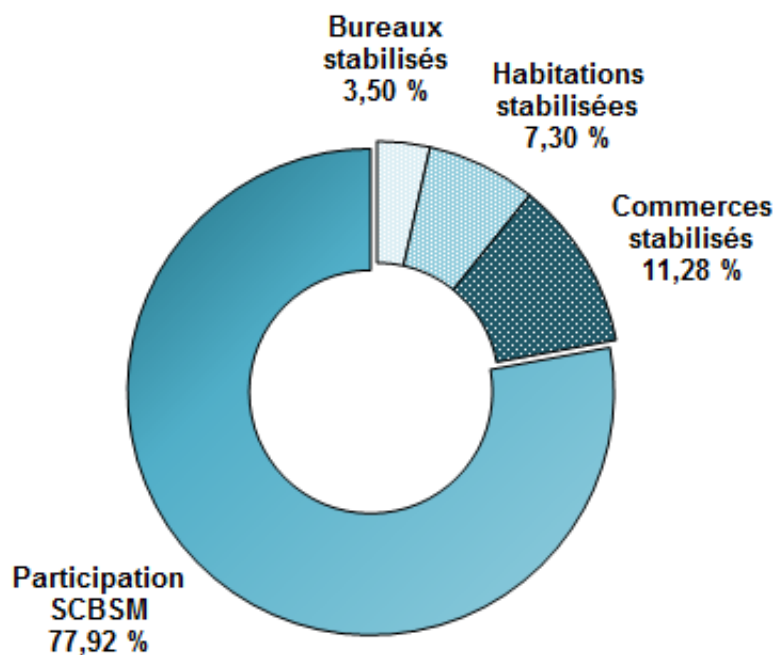
1.1 PATRIMOINE

Le patrimoine du Groupe est valorisé au 30 juin 2021 à 21 835 K€ contre 24 640 K€ au 31 décembre 2020.

Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **21,8 M€ d'actifs**, dont 11,1 M€ de commerces, 3,5 M€ de bureaux parisiens, 7,2 M€ d'habitations
- **Loyers bruts annuels au 30 juin 2021 : 1 073 K€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 1 152 K€** soit un potentiel d'accroissement de 7,4 %

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

1.2.1 ETAT DE LA DETTE

Au 30 juin 2021, l'endettement financier du Groupe, composé uniquement de dettes bancaires de type hypothécaire, s'élève à 9 804 K€.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable.

Le coût du financement moyen marge incluse observé sur la période s'élève à 2,18 %.

1.2.2 RATIO LTV (Loan to value, Endettement financier net / Valeur des actifs)

En K euros	30/06/2021
Immeubles de placement	21 835
Droits d'enregistrement	1 400
<u>ANR de reconstitution des participations</u>	<u>90 890</u>
	114 124
Dettes Bancaires et obligataires	9 804
<u>Trésorerie et équivalents</u>	<u>-2 972</u>
Endettement financier net	6 832
LTV	5,99 %

1.2.3 MATURITÉ DE LA DETTE

Le total des dettes financières à moins d'un an s'élève 3 801 K€ au 30 juin 2021.

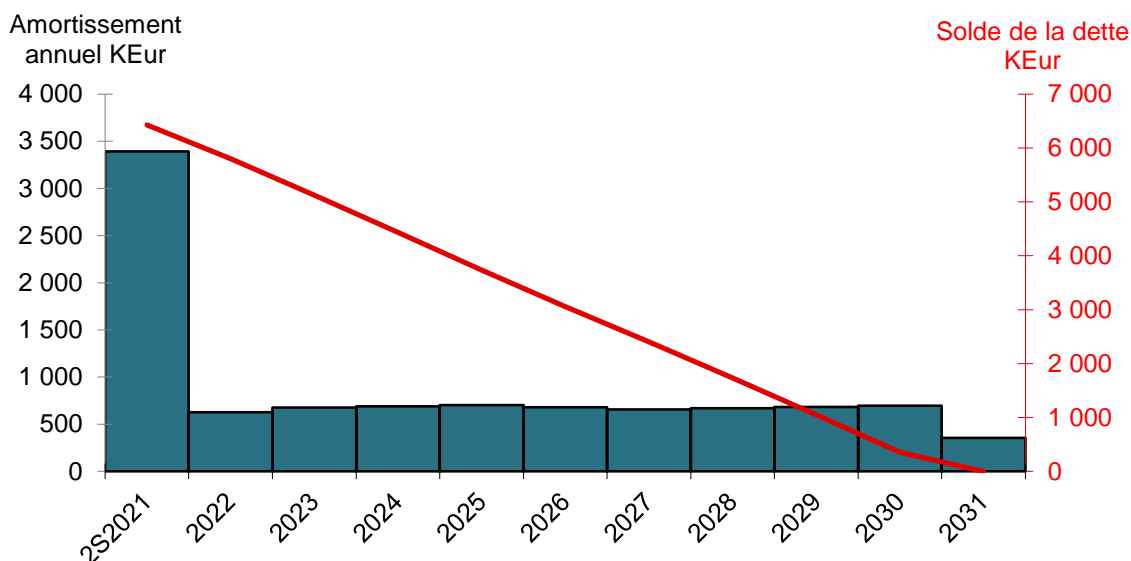
Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette au 30 juin 2021 s'établit ainsi à 3,64 ans.

Le graphe ci-contre inclut pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.

L'échéance du second semestre 2021 concerne essentiellement la dette sur l'immeuble parisien rue Alfred Roll. Celle-ci a été remboursée par anticipation en juillet 2021 (3,1 M€) suite à la cession de l'actif.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Une maturité moyenne de la dette financière* égale à 3,6 ans (*retraitée des comptes courant d'associés et des dettes diverses)



1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

1.3.1 MÉTHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles :

La situation nette consolidée au 30 juin intègre la mise à la juste valeur des immeubles de placement selon les expertises réalisées par Cushman & Wakefield.

Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert consistent en :

- *la méthode de comparaison directe* : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents ;
- *la méthode du rendement* : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers à recevoir diminués des charges opérationnelles directes non refacturables, ajustés des effets de la recommercialisation des surfaces vacantes et minorés des travaux à venir. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation des transactions sur le marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers ;
- *la méthode de l'actualisation des cash flows futurs* : Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes, d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux et des travaux à venir.

Ces valeurs ont ensuite été majorées du montant des droits évalués selon les départements et la nature des immeubles.

En respect avec les principes de détermination de l'ANR appliqués par la majeure partie des foncières à l'échelle européenne visant à une meilleure comparabilité des données, les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur des instruments financiers dérivés.

1.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

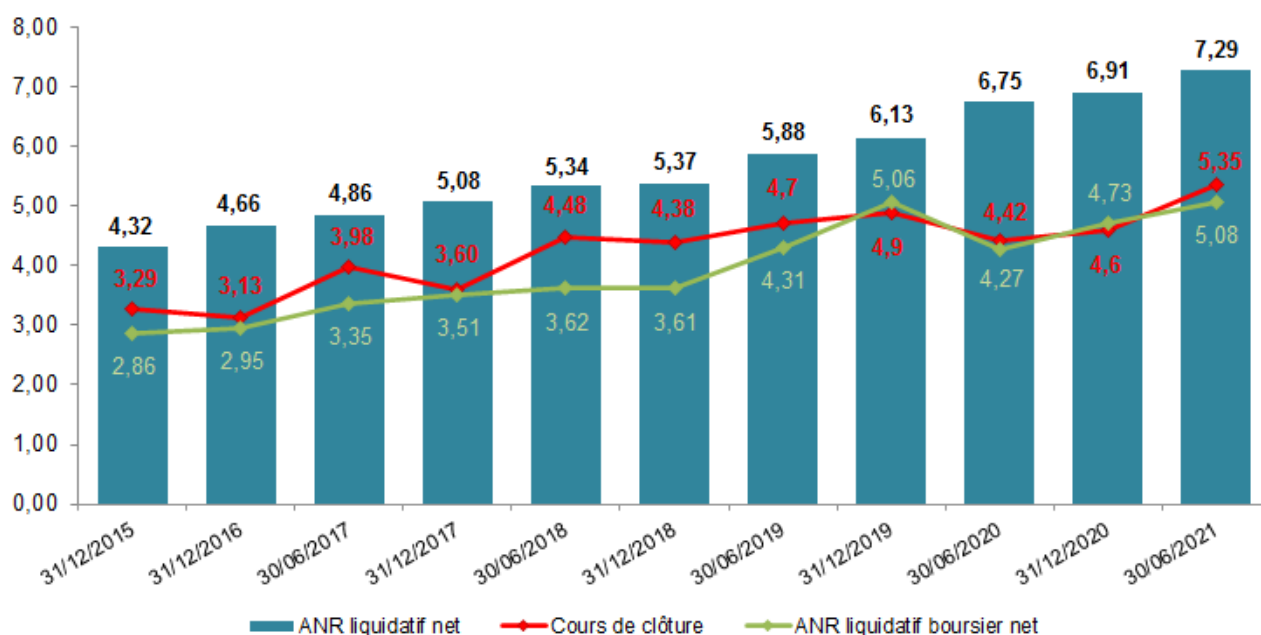
Le nombre d'actions retenu au dénominateur est le nombre d'actions en circulation à la clôture de l'exercice. Il n'a été émis aucun instrument dilutif de capitaux propres à cette date.

30/06/2021	
Capitaux propres	77 499
Retraitement impôt	0
Autres retraitements	0
ANR de liquidation	77 499
Impôts différés nets	12 867
Droits d'enregistrement sur immeubles de placements inscrits au bilan	1 400
ANR de reconstitution	91 766
Nb d'actions	10 632 960
ANR de reconstitution / action (€)	8,63
ANR de liquidation /action (€) net (d'impôt)	7,29

L'ANR de liquidation par action enregistre une augmentation de 5,52 % par rapport au 31/12/2020 qui est due à l'augmentation des capitaux propres engendrée essentiellement par le résultat de la période.

Dans cet ANR, la valeur de l'action SCBSM est retenue pour 16,28 € et l'impôt différé sur les actions SCBSM pour 2,19 € par action SCBSM.

1.3.3 COMPARAISON ANR /COURS DE BOURSE



En substituant la valeur des actions SCBSM figurant au bilan consolidé (16,28 € par action SCBSM par Mise en Equivalence) à une valeur boursière de la participation, on peut présenter l'ANR liquidatif « boursier » (*) suivant :

	ANR Comptable 30/06/2021	ANR Boursier 30/06/2021	ANR Boursier 27/09/2021
Valeur de l'action SCBSM	16,28 (**)	9,50 (***)	9,15 (***)
ANR Liquidatif brut CROSSWOOD	8,50	5,71	5,56
Impôt de liquidation	1,21	0,64	0,61
ANR liquidatif net CROSSWOOD	7,29	5,08	4,95

(*) L'ANR liquidatif Boursier est calculé en remplaçant la valeur unitaire des titres SCBSM mise en équivalence au bilan de CROSSWOOD par le cours de bourse de l'action SCBSM

(**) Valeur de l'action SCBSM inscrite au bilan consolidé de CROSSWOOD au 30/06/2021 (sur base MEE)

(***) Cours de bourse SCBSM

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	30/06/2021 (6 mois)	31/12/2020 (12 mois)	30/06/2020 (6 mois)
Indicateurs			
Juste valeur du patrimoine	21 835 K€	24 640 K€	25 440 K€
Valeur locative de marché	1 152 K€	1 312 K€	1 312 K€
ANR de reconstitution par action	8,63 €	8,19 €	8,01 €
ANR de liquidation net par action	7,29 €	6,91 €	6,75 €
Trésorerie nette	2 972 K€	1 808 K€	756 K€
Endettement financier	9 804 K€	11 220 K€	13 382 K€
Ratio LTV (Endettement bancaire net/ Valeur des actifs)	5,99 %	10,09 %	11,43 %
Taux moyen de la dette marge incluse	2,18 %	2,21 %	2,25 %
Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	398 %	399 %	389 %
Revenu locatif net	569 K€	1 192 K€	587 K€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	412 K€	1 057 K€	554 K€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	1 784 K€	487 K€	943 K€
Résultat avant impôt	1 631 K€	196 K€	795 K€
Résultat net	3 950 K€	8 438 K€	6 538 K€
Résultat net part du Groupe par action dilué	0,37 €	0,79 €	0,61 €
Données comptables consolidées			

1.5 PERSPECTIVES

L'objectif du Groupe Crosswood est :

- d'une part de gérer et optimiser le portefeuille immobilier qu'il détient ;
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à plus de 37 %.

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2021

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2021 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS telles qu'adoptées par l'UE. Ils comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2021.

Compte de résultat résumé

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

En milliers d'euros	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois
Loyers	599	612
Autres prestations	136	176
Revenus locatifs	735	788
Produits liés aux activités de promotion		206
Charges liées aux activités de promotion		-101
Dotations nettes aux amortissements et provisions		
Résultat lié à l'activité de promotion	0	105
Autres produits d'exploitation	32	48
Charges locatives	-166	-201
Autres charges liées au patrimoine	-38	-73
Autres charges de structure	-150	-104
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-1	-9
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	412	554
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	1 372	389
Résultat opérationnel	1 784	943
Coût de l'endettement financier net	-143	-151
Autres produits et charges financiers	-10	3
Résultat avant impôts	1 631	795
Quote part résultat des sociétés MEQ	3 401	7 317
Impôts sur les bénéfices	- 1 082	-1 574
Résultat net	3 950	6 538

Les revenus locatifs de la période s'élèvent à 735 K€. Ce poste est constitué de 599 K€ de loyers et de 136 K€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les charges de la période sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 166 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux) pour 38 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 150 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 412 K€.

Le poste variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession correspond à des plus ou moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue un produit net de 1 372 K€ sur le semestre et comprend essentiellement la revalorisation de l'actif parisien situé rue Alfred Roll.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 1 784 K€.

Le coût de l'endettement financier net reste stable et s'élève à 143 K€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de 141 K€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour 2 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 1 631 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 3 401 K€, et d'une charge d'impôts de 1 082 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 3 950 K€.

Bilan résumé

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Immobilisations corporelles	18	22
Immeubles de placement	21 835	24 640
Titres mis en équivalence	77 065	73 474
Autres actifs non courant		10
Impôts différés actifs		
Total actif non courant	98 918	98 146
Stocks		
Créances clients	57	58
Autres débiteurs	246	332
Trésorerie et équivalents	2 972	1 808
Total actif courant	3 275	2 198
Total Actif	102 193	100 344

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 30 juin 2021 à 21 835 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 77 065 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 30 juin 2021 et correspondent à 4 732 334 actions SCBSM.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 2 972 K€.

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres	77 499	73 456
Provisions à long terme	269	269
Part non courante des dettes bancaires	6 099	6 681
Autres dettes financières non courantes	162	213
Impôts différés passifs	12 867	12 001
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	770	770
Total passif non courant	20 165	19 934
Part courante des dettes bancaires	3 705	6 347
Autres dettes financières courantes	96	87
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	725	520
Total passif courant	4 526	6 954
Total Passif et Capitaux Propres	102 193	100 344

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021 est principalement liée au résultat de la période pour 3 950 K€.

L'endettement financier au 30 juin 2021 s'élève à 9 804 K€ contre 13 028 K€ au 31 décembre 2020.

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

Dettes bancaires courantes : 38 %

Dettes bancaires non courantes : 62 %

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

Les autres créditeurs comprennent les produits constatés d'avance pour 800 K€ et les autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour le solde.

Le total bilan s'établit à 102 193 K€ au 30 juin 2021.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 30 juin 2021

Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

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

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Crosswood S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris La Défense, le 30 septembre 2021

KPMG S.A

Xavier Niffle
Associé

Paris, le 30 septembre 2021

RSA

David Bénichou
Associé

2.3 DÉTAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2021

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

2.3.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020	Note
Actif			
Immobilisations corporelles	18	22	
Immeubles de placement	21 835	24 640	7- A
Participations dans les entreprises associées	77 065	73 474	7- B
Instruments dérivés actifs		8	7- K
Autres actifs non courants		2	7- C
Impôts différés actifs			7- J
Actifs non courants	98 918	98 146	
Stocks			7- D
Créances clients et autres débiteurs	303	390	7- E
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 972	1 808	7- F
Actifs courants	3 275	2 198	
Total Actif	102 193	100 344	
En milliers d'euros			
Passif			
Capital social	10 633	10 633	7- G
Primes d'émission	19 913	19 913	7- G
Réserves consolidées	43 004	34 472	
Résultat de la période	3 950	8 438	
Capitaux propres part du Groupe	77 499	73 456	
Intérêts non contrôlés			
Capitaux propres	77 499	73 456	
Provisions à long terme	269	269	7- H
Dettes financières à long terme	6 261	6 894	7- I
Impôts différés passifs	12 867	12 001	7- J
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	770	770	7- L
Passifs non courants	20 167	19 934	
Dettes financières à court terme	3 801	6 434	7- I
<i>Dont comptes courants d'associés</i>		7	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	725	520	7- L
Passifs courants	4 526	6 954	
Total Passif et Capitaux propres	102 193	100 344	

2.3.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020	Note
Loyers	599	612	8 – A
Autres prestations	136	176	8 – A
Revenus locatifs	735	788	
Revenus de l'activité de promotion		206	
Autres produits d'exploitation	32	48	
Total Produits des activités ordinaires	767	1 042	
Charges locatives	-166	-201	8 – A
Autres charges liées au patrimoine	-38	-73	
Autres charges de structure	-150	-104	
Charges liées aux activités de promotion		-101	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-1	-9	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	412	554	
Variation de la JV des immeubles de placement et résultat net de cession	1 372	389	
Résultat opérationnel	1 784	943	
Intérêts financiers - impact trésorerie	-141	-149	
Intérêts financiers	-2	-2	
Coût de l'endettement financier net	-143	-151	8 – B
Actualisation des dettes et créances			
Autres produits financiers		3	
Autres charges financières	-10		
Autres produits et charges financiers	-10	3	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	1 631	795	
Quote part résultat des sociétés MEE	3 401	7 317	7 – B
Impôts sur les bénéfices	-1 082	-1 574	8 – D
Résultat net de la période	3 950	6 538	
Résultat net des intérêts non contrôlant			
Résultat net part du Groupe	3 950	6 538	
- Résultat de base par action	0,37	0,61	8 – C
- Résultat dilué par action	0,37	0,61	8 – C
Résultat net part du Groupe par action (en euros)			
- Résultat de base par action	0,37	0,61	
- Résultat dilué par action	0,37	0,61	
Résultat net	3 950	6 538	

2.3.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net	3 950	6 538
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	109	46
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	109	46
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	0	0
Total du résultat global	4 059	6 584

2.3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020	Note
Résultat net	3 950	6 538	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	-3 401	-7 317	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 375	-389	7 – A
Variation des autres profits et pertes de réévaluation	8		
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution	3		
Dépréciations et provisions	4	4	
Elimination des produits des autres immobilisations financières			
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	-811	-1 164	
Elimination du coût de l'endettement financier net	143	151	8 – B
Elimination de la charge d'impôts	1 082	1 574	8 – D
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	414	561	
Impôt versé			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	40	-1 059	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	454	-498	
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	-44	-33	
Produit de cession d'immeubles de placement	4 250		
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		1	
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-94	-281	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	4 112	-313	
Encaissements provenant d'emprunts (y compris dépôts de garantie)	1	289	7 – I
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement et dépôts de garantie)	-3 257	-348	7 – I
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-146	-151	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-3 402	-210	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 164	-1 021	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	1 808	1 777	7 – F
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	2 972	756	7 – F

2.3.5 TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidés	Rachat intérêts minoritaires	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du Groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2019	10 633	19 913	-46	35 149	-39	-446	65 163	0	65 163
Résultat de l'exercice 2020				8 438			8 438		8 438
Autres éléments du résultat global						-125	-125		-125
<i>Total du résultat global</i>				8 438		-125	8 313		8 313
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées									
Autres incidences				-20			-20		-20
Situation à la clôture 31/12/2020	10 633	19 913	-46	43 566	-39	-570	73 457	0	73 457
Résultat de l'exercice 1S2021				3 950			3 950		3 950
Autres éléments du résultat global						109	109		109
<i>Total du résultat global</i>				3 950		109	4 059		4 059
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées									
Autres incidences				-16					
Situation à la clôture 30/06/20201	10 633	19 913	-46	47 500	-39	-461	77 499	0	77 499

2.3.6 NOTES ANNEXES

A. Entité présentant les états financiers

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

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

Les Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2021 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30 septembre 2021.

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

B. Principes de préparation des états financiers semestriels consolidés

Les comptes semestriels consolidés du Groupe au 30 juin 2021 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers disponibles à la vente et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

C. Conformité aux normes comptables

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2021 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2021 (publication au Journal Officiel de l'Union européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB et l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2021 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes semestriels consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2021 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme « IAS 34 Information financière intermédiaire ». Ces derniers ne comprennent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Nouvelles normes et interprétations applicables en 2021 :

- Amendements aux normes IFRS 4, IFRS 16, IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2

Autres normes et interprétations essentielles, publiés par l'IASB, approuvés par l'Union européenne en 2021 ou non encore approuvés par l'Union Européenne :

- Amendements d'IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021.
- Amendements d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel.
- Amendements d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant et informations à fournir sur les méthodes comptables
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018-2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).

- Amendements d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.
- Amendements d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire.
- Amendements d'IFRS 10 et d'IAS 28 – Modalités de vente ou d'apport d'actifs entre un investisseur et une entité associée ou une co-entreprise.
- Amendements d'IAS 8 – Définition d'une estimation comptable

D. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 30 juin 2021. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

- Intégration globale

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

- Mise en équivalence

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

E. Principales estimations et règles comptables

1. Jugements et recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations, retienne certaines hypothèses, jugées réalistes et raisonnables, et formule des jugements fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative portent notamment sur la valeur de marché des immeubles de placement. A chaque arrêté, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement.

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

2. Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existant au 30 juin 2021 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2021, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « n. Evaluation de la juste valeur »).

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé. Les évaluations, intervenues au cours du premier semestre 2021, ont été réalisées par l'expert indépendant Cushman & Wakefield.

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

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

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

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

3. Autres règles et méthodes comptables

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

Ainsi :

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

Les actifs faisant l'objet d'une location-financement répondent aux conditions d'un immeuble de placement et ont été évalués, consécutivement à la comptabilisation initiale, à la juste valeur déterminée selon les principes décrits à la note § E.2. Les diligences conduites au titre de la clôture des comptes au 30 juin 2021 n'ont pas permis de mettre en évidence l'existence de contrats de location relevant du champ d'application d'IFRS 16. A ce titre, le Groupe n'a retenu aucun passif, ni droit d'utilisation relevant d'IFRS 16 au 30 juin 2021.

- **Activité de promotion (ventes en VEFA)** : cette activité relève du champ d'application d'IFRS 15. Les produits sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'avancement, déterminé comme le rapport entre les coûts des travaux (y compris le coût du terrain) et services exécutés à la date de clôture et le coût total estimé des travaux ou services. Les produits non facturés sont enregistrés au bilan en factures à établir et les éventuels paiements d'avance en produits constatés d'avance.
Les principales hypothèses retenues pour l'estimation du résultat des contrats de promotion sont celles ayant trait aux éléments suivants :
- le prix de vente total des contrats, qui tient compte des éléments contractuels, de la prise en compte des éventuelles réclamations, pénalités, etc. ;
- l'avancement des contrats des activités de promotion et de l'avancement de la signature des actes notariés des ventes immobilières ;
- l'estimation des coûts encourus et prévisionnels.

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

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

attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et des réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

- **Passifs financiers provenant de transactions entre actionnaires** : ils sont évalués en fonction d'une estimation des flux de trésorerie prévisibles ainsi que d'un échéancier prévisible de versement. Ils sont comptabilisés en contrepartie des capitaux propres pour leur montant net d'impôt.
- **Charges locatives** : les charges locatives refacturées incluses dans les revenus locatifs font l'objet d'une provision à la clôture de la période sur la base des charges comptabilisées. L'évaluation des provisions pour risques et charges résultent d'une appréciation de la Direction corroborée par des éléments probants résultant des évaluations de tiers.

F. Faits marquants

L'ensemble immobilier de bureaux situé rue Lesueur à Paris 16e a été cédé fin mai 2021 et la dette associée à cet actif (362 K€) a été remboursée.

L'excédent de trésorerie généré par cette cession a permis de solder l'emprunt souscrit au titre des chalets de Praz-sur-Arly (2,5 M€).

G. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 30/06/2021	% de contrôle au 30/06/2021	% d'intérêts au 31/12/2020	% de contrôle au 31/12/2020	Méthode de consolidation au 30/06/2021	Méthode de consolidation au 31/12/2020
SA CROSSWOOD 8 rue de Sèze, 75009 Paris, France	582058319	Entité consolidante					
SNC DG IMMOBILIER 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	501611172	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SNC FOCH LE SUEUR 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	391456035	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SAS HAILAUST & GUTZEIT 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489923631	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SNC ADALGISA 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	811669084	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SARL SOCIETE IMMOBILIERE ROLL BERTHIER 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	622056158	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	38,65%	38,65%	38,58%	38,58%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

H. Information sectorielle

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

Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2021

30/06/2020 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Support	Total
Loyers	398	103	98		599
Autres prestations	105	27	4		136
Revenus locatifs	503	130	102		735
Revenus de l'activité de promotion					
Autres produits d'exploitation	1	1	24	6	32
Total Produits des activités ordinaires	504	131	126	6	767
Charges locatives	-132	-30	-4		-166
Autres charges liées au patrimoine	-15	-7	-16		-38
Autres charges de structure		-3		-147	-150
Charges liées aux activités de promotion					
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-1				-1
Autres charges d'exploitation	-148	-40	-20	-147	-355
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	356	91	106	-141	412
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-257	585	1 047		1 375
Résultat sur cession de participations consolidées				-3	-3
Résultat opérationnel	99	676	1 153	-144	1 784

Actif sectoriel au 30 juin 2021

30/06/2020 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	11 150	3 466	7 219		21 835
Total des immeubles de placements					
Créances clients	39	12		6	57
Total des Créances clients	39	12		6	57

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

Résultat opérationnel sectoriel au 30 juin 2020

30/06/2020 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Promotion	Support	Total
Loyers	375	125	112			612
Autres prestations	151	23	2			176
Revenus locatifs	526	148	114			788
Revenus de l'activité de promotion				206		206
Autres produits d'exploitation	43				5	48
Total Produits des activités ordinaires	569	148	114	206	5	1 042
Charges locatives	-171	-27	-3			-201
Autres charges liées au patrimoine	-25	-17	-31			-73
Autres charges de structure					-104	-104
Charges liées aux activités de promotion				-101		-101
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-9					-9
Autres charges d'exploitation	-205	-44	-34	-101	-104	-488
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	364	104	80	105	-99	554
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-8	400	-3			389
Résultat sur cession de participations consolidées						
Résultat opérationnel	356	504	77	105	-99	943

Actif sectoriel au 31 décembre 2020

31/12/2020 En milliers d'euros	Commerces	Bureaux	Habitations	Promotion	Support	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	11 340	7 128	6 172			24 640
Total des immeubles de placements	11 340	7 128	6 172			24 640
Stocks						
Total des stocks						
Créances clients	52	4	2			58
Total des Créances clients	52	4	2			58

2.3.7 NOTES SUR LE BILAN

A. Immeubles de placement

Au 30 juin 2021, la juste valeur des immeubles de placement s'établit à 21,8 M€ et la variation de ces justes valeurs se détaille comme suit :

Solde au 31 décembre 2019	25 040
Travaux et dépenses capitalisés	11
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	-
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(411)
Autres variations	-
Solde au 31 décembre 2020	24 640
Travaux et dépenses capitalisés	69
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	(4 250)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	1 375
Autres variations	-
Solde au 30 juin 2021	21 835

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élevant à 1 375 K€ provient du résultat net des ajustements de la juste valeur des immeubles de placement.

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

B. Participations dans les entreprises associées

Au 30 juin 2021, le Groupe détient une participation de 38,65 % (*) 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 77 065 K€.

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

SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 30 juin 2021 sur 6 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir des :

- Comptes annuels au 30 juin 2021 (a)
- Comptes semestriels au 31 décembre 2020 (b)

Selon la formule suivante : (a) – (b)

C. Autres actifs financiers non courants

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Titres de participations non consolidés		
Dépôts et cautionnement	0	2
Total	0	2

D. Stock

Néant.

E. Actifs courants

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Créances clients	57	58
Autres créances	66	76
Créances fiscales et sociales	146	186
Comptes courants débiteurs	0	6
Etat, impôts sur les bénéfices		
Fournisseurs débiteurs	4	60
Charges constatées d'avance	30	4
Total	303	390

Les créances ne portent pas intérêts et sont en général payables de 30 à 90 jours. Elles n'ont pas à être actualisées. L'exposition maximale du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable figurant au bilan. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par le locataire. Une provision égale à la créance à risque nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	2 972	1 808
Trésorerie à l'actif	2 972	1 808
Concours bancaires courants		
Trésorerie nette	2 972	1 808

G. Capitaux émis et réserves

Au 30 juin 2021, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 1€, soit 10 633 K€. La prime d'émission s'élève à 19 913 K€.

H. Provisions long terme

En milliers d'euros	31/12/2020	Dotations	Reclassement	Reprises	30/06/2021
Autres provisions pour risques	269				269
Total	269				269

I. Dettes financières

Détail par échéance

En milliers d'euros	Solde au 30/06/2021	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Emprunts bancaires	9 781	3 682	6 099	665	2 072	3 362
Dépôts de garantie	258	96	162	132	24	6
Intérêts courus	23	23				
Comptes courants créditeurs						
Concours bancaires courants						
Total	10 062	3 801	6 261	797	2 096	3 368

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

Détail par nature

En milliers d'euros	Solde au 31/12/2020	Augmentation	Diminution	Reclassements	Solde au 30/06/2021
Total des emprunts	13 000		-3 219		9 781
Dépôts de garantie	293	1	-36		258
Intérêts courus	28	3	-8		23
Comptes courants créditeurs	7		-7		
Concours bancaires courants					
Total des dettes financières	13 328	4	-3 270		10 062

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 30 juin 2021.

Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs à la dette financière

En milliers d'euros	Courant < 1an	Non courant de 1 à 2 ans	Non courant de 2 à 5 ans	Non courant + de 5 ans	Total non courant	30/06/2021
Emprunts bancaires						
Nominal	3 682	665	2 072	3 362	6 099	9 781
Flux d'intérêts (1)	117	102	237	158	497	

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicables au 30 juin 2021, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

Rapprochement des dettes découlant des activités de financement

	Flux de trésorerie			Variations non-monétaires		30/06/2021
	31/12/2020	Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclassement	Intérêts	
Passifs non courants						
Emprunts bancaires	6 681		-290	-292		6 099
Dépôts de garantie	213	1		-52		162
Passifs courants						
Part courante des emprunts long terme	6 347		-2 931	292	-3	3 705
Dépôts de garantie	80		-36	52		96
Dettes financières	13 321	1	-3 257	0	-3	10 062

J. Impôts différés

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	10	11
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	4 174	4 429
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers		2
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement		
Impôts différés sur réévaluation du passif		
Impôts différés sur les entreprises associées	10 376	9 712
Activation de reports déficitaires	-1 739	-2 197
Autres	45	45
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	12 867	12 001

L'impôt différé passif au titre des différences temporelles liées aux entreprises associées a été calculé sur la base d'un taux d'impôt de 19 %, correspondant au taux applicable en cas de cession de tout ou partie des titres.

K. Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Instruments de couverture de taux à l'actif	0	8
Total actif	0	8
Instruments de couverture de taux au passif		
Autres instruments financiers		
Total passif	0	0

L. Dettes fournisseurs et créiteurs divers

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	167	277
Dettes sur acquisitions d'immobilisations financières	35	10
Avances et acomptes reçus	72	49
Dettes fiscales et sociales	347	76
Autres dettes	70	76
Produits constatés d'avance	34	32
Total courant	725	520
Produits constatés d'avance	770	770
Total non courant	770	770

M. Catégories d'actifs et passifs financiers

	Valeur au 30/06/2021	A la juste valeur par le biais du résultat	A la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Au coût amorti
Titres de participation non consolidés				
Instruments financiers dérivés actifs				
Clients (1)	57			57
Autres actifs non courants				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 972			2 972
Total actifs financiers	3 029			3 029
Dettes financières	10 062			10 062
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	344			344
Total passifs financiers	10 406			10 406

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

N. Evaluation de la juste valeur

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

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 30 juin 2021 :

Commerces – 30/06/21		Base capitalisée en € par m2	Méthode des DCF				Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
			Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rende- ment	Durée de la période de recommercia- lisation en mois	Prix moyen en € par m2
Région Parisienne et Province	Max		7,00%	7,50%	7,00%	1,40%	7,75%	-	-
	Min	130,00	6,25%	7,00%	6,75%	1,15%	5,25%	-	-

2.3.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

A. Revenus locatifs nets

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Loyers	599	612
Autres prestations	136	176
Charges locatives	-166	-201
Total	569	587

B. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	141	150
Charges d'intérêts sur couverture	2	1
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées		
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire		
Intérêts et charges assimilées	143	151
Produits/charges de trésorerie et équivalents		
Coût de l'endettement financier net	143	151

C. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par action	30/06/2021	30/06/2020
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 action (en euros)		
- Résultat de base par action	0,37 €	0,61 €
- Résultat dilué par action	0,37 €	0,61 €
Résultat net part du Groupe par action (en euros)		
- Résultat de base par action	0,37 €	0,61 €
- Résultat dilué par action	0,37 €	0,61 €

D. Impôts sur les résultats

La société Crosswood a obtenu de ses filiales l'autorisation de se constituer seule redevable de l'impôt sur les bénéfices et ce, en vue de la détermination du résultat d'ensemble du Groupe, conformément aux dispositions des articles 223-A et suivant du Code Général des impôts.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2021</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 950
Impôts sur les bénéfices	-1 082
Résultat avant impôts	5 032
Taux d'imposition de l'entité consolidante :	25,00%
(Charge) produit d'impôt théorique	-1 258
<i>Incidence :</i>	
- Des différences permanentes :	-7
- Des différences de taux :	207
- Du résultat des sociétés mise en équivalence :	850
- 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 :	-873
- Des +/- values internes sur titres stés conso	-1
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	-1 082

2.3.9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Néant.

2.3.10 REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE

Pour l'exercice 2021, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du Conseil d'administration. Il n'existe aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraites des dirigeants.

2.3.11 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

- **Risque de crédit :**
 - Lié à l'insolvabilité des locataires :

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

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

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

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable.

- **Risque actions**

Au 30 juin 2021, le Groupe Crosswood détenait 4 732 334 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 77 065 K€. La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 30 juin 2021, le cours de la SCBSM s'établissait à 9,50 €.

- **Risque de change**

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

2.3.12 ENGAGEMENTS DONNES OU REÇUS

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

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 6 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2021 :

En milliers d'euros	Montant au 30/06/2021
Moins d'un an	744
De 1 à 2 ans	400
De 2 à 5 ans	417
Plus de 5 ans	1 854
Total des engagements reçus sur contrats de location	3 415

B. Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/2021 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2021	Description des garanties et engagements
BPVF	2031	5 506	9 300	Hypothèque 1 ^{er} rang, cession Dailly des loyers
Palatine	2031	929	1 850	Hypothèque Conventionnelle en quatrième rang et sans concurrence, cession Dailly en garantie des loyers

C. Autres engagements hors bilan

Engagements reçus :

- Dans le cadre de la cession de parts de la SCI Val Sans Retour, il était prévu qu'un complément de prix pourrait être perçu par Crosswood en cas d'expropriation avant le 31 décembre 2016 de parties communes à Massy, qui serait alors égal à l'indemnité d'éviction au titre des parties communes

expropriées. Les parties communes ont été expropriées en date du 15 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation et a obtenu gain de cause par un jugement du tribunal administratif du 18 novembre 2019 dont l'expropriant a fait appel. La Cour d'appel a confirmé le 25 mars 2021 le jugement rendu en première instance. L'expropriant a déposé un pourvoi devant la Cour de cassation le 16 juin 2021.

Engagements donnés :

- Nantissement des parts de la société Immobilière Roll Berthier.

2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

L'immeuble à usage de bureau et habitation situé rue Alfred Roll dans le 17^e arrondissement de Paris a été cédé en juillet 2021.

Un acompte sur dividende de 0,38 € / action a été mis en paiement en septembre 2021.

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant aux chapitres I à II présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 30 septembre 2021.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration

STOKOMANI
DES MARQUES, DES PARTS

Sortie ↓

↓ Entrée

MODE **BEAUTÉ**

JOUETS **DÉCO**

www.stokomani.fr

Horaires magasin

**Lundi
au samedi
10h - 19h**

CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris