



CROSSWOOD

Décembre 2013

Document de référence



Paris, le 30 avril 2014

**Résultats Annuels 2013 :
Progression de l'ANR et accélération du désendettement du Groupe**

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni le 30 avril 2014 pour arrêter les comptes annuels au 31 décembre 2013.

VALEUR DES ACTIFS

34,3 M€

En 2013, Crosswood a accéléré son activité de promotion avec le démarrage de 2 programmes :

- Retail Park adossé au centre commercial Auchan La Lézarde (Seine-Maritime). Le Groupe a cédé en 2013 la tranche 1 (environ 4 500 m²) et livré en fin d'exercice la tranche 2 (2 300 m²) dont la cession est intervenue début 2014.
- Logements à Champigny-sur-Marne (Ile-de-France). Les travaux des tranches 1 (logements sociaux) et 2 (résidence étudiante) ont démarré en 2013. Ceux de la tranche 3 (accession à la propriété) ont débuté début 2014.

Dans le même temps, Crosswood a réalisé des arbitrages sur son patrimoine immobilier avec la cession, en 2013, d'un immeuble de bureaux en Ile de France.

Au 31 décembre 2013, la valeur globale des actifs est estimée à 34,3 M€.

RATIO LTV

32,6 %

Les arbitrages réalisés au cours de l'exercice ont permis d'accélérer le désendettement de la société. Le ratio d'endettement LTV (Loan to value) est ainsi passé, en un an, de 37,0 % à 32,6 %.

Crosswood compte poursuivre son désendettement en 2014.

**ACTIF NET REEVALUE (ANR) DE
LIQUIDATION PAR ACTION**

3,70 €

Au 31 décembre 2013, l'ANR de liquidation par action ressort à 3,70 € contre 3,64 € un an plus tôt.

Sur la base du dernier cours coté au 29 avril 2014 (2,40 €), la décote sur ANR est de 35,1 %.

Données en M€	2012	2013
Contribution de l'activité de Foncière¹	0,9	1,7
Contribution de l'activité de Promotion	-	-2,0
Variation de valeur et résultat de cessions	4,2	0,3
Coût de l'endettement financier net	-1,4	-1,1
Autres produits et charges financiers	-0,1	0,5
Contribution de SCBSM	1,2	1,6
Impôts	-1,7	0,2
Résultat net, part du Groupe	3,1	1,2

Les activités de Foncière (hors Promotion), affichent une contribution en très forte amélioration à +1,7 M€ en 2013 contre +0,9 M€ en 2012. De même, le désendettement continu de l'entreprise contribue à diminuer le coût de l'endettement financier net (1,1 M€ contre 1,4 M€ un an plus tôt). Enfin, la contribution de SCBSM progresse à +1,6 M€ sur l'exercice 2013 contre +1,2 M€ en 2012.

En raison de l'application des normes IFRS, Crosswood est tenu à un traitement comptable dissocié des différentes phases du programme de promotion réalisé sur le site de Champigny-sur-Marne. Cette situation conduit à la comptabilisation d'une perte comptable de 2,0 M€ sur l'activité de Promotion en 2013 (dont 1,5 M€ de provision comptable sans impact sur la trésorerie) liée à la réalisation des tranches 1 et 2 qui ne reflète pas le potentiel de rentabilité de l'ensemble du programme.

Au final, le résultat net, part du Groupe, s'élève à 1,2 M€ (2,7 M€ sans la provision ci-dessus) sur l'exercice 2013 contre 3,1 M€ un an plus tôt.

A propos de CROSSWOOD

Le patrimoine de CROSSWOOD se répartit entre un portefeuille immobilier composé de commerces et de bureaux et une participation de plus de 30 % au capital d'une foncière cotée en Bourse (SCBSM). CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext à Paris sous les références ISIN FR0000050395 et mnémonique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr

¹ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles et hors Promotion

DOCUMENT DE REFERENCE

31 DECEMBRE 2013

Crosswood SA
Société anonyme au capital de 10 632 960 euros
8, rue de Sèze – 75009 Paris
RCS Paris 582 058 319



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 6 mai 2014, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement européen (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013 sous le numéro D 13-0498 ;
- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mai 2012 sous le numéro R.12-023 ;

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de **CROSSWOOD, 8 rue de Sèze 75 009 Paris**, sur le site internet de la société (www.crosswood.fr) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org)

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DU GROUPE CROSSWOOD	7
1.1	GENERALITES	7
1.2	CHIFFRES CLES	9
1.3	PATRIMOINE IMMOBILIER	12
1.4	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	27
1.5	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE.....	27
1.6	ORGANIGRAMME.....	28
2	FACTEURS DE RISQUES	30
2.1	RISQUES LIES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER	30
2.2	RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE.....	31
2.3	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX.....	33
2.4	RISQUES FINANCIERS	33
2.5	AUTRES RISQUES	37
3	INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2013	38
3.1	ACTIF NET REEVALUE (ANR).....	38
3.2	COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 31 DECEMBRE 2013.....	40
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013	44
3.4	COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013	46
3.5	COMPTES ANNUELS RESUMES AU 31 DECEMBRE 2013	72
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013	76
3.7	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013.....	78
4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE	93
4.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	93
4.2	REMUNERATION ET AVANTAGES.....	94
4.3	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	95
4.4	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013	97
4.5	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	107
4.6	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	109
4.7	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES: RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013.....	110

5	INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	113
5.1	ACTIONNARIAT	113
5.2	AUTOCONTROLE	115
5.3	CAPITAL POTENTIEL	115
5.4	AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DU CAPITAL	116
5.5	TABEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES.....	118
5.6	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	118
5.7	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE.....	118
6	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	128
6.1	CONTRATS IMPORTANTS.....	128
6.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS	128
6.3	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	136
6.4	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	136
6.5	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	138
6.6	RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES, DESIGNE ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION.....	144
7	TABLE DE CORRESPONDANCE	148

1 PRESENTATION DU GROUPE CROSSWOOD

1.1 GENERALITES

1.1.1 RAISON SOCIALE (ARTICLE 3 DES STATUTS)

La dénomination sociale de la Société est « **CROSSWOOD** ».

1.1.2 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 582 058 319.

Le numéro SIRET de la Société est 582 058 319 00101. Le code NAF est 741J.

1.1.3 DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ (ARTICLE 5 DES STATUTS)

La Société a été constituée le 23 juin 1935.

Le terme de la Société est fixé au 30 juin 2036 sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus dans les statuts.

1.1.4 SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE

Le siège social de la société est situé au 8 rue de Sèze, 75009 Paris, téléphone 01 58 36 14 50.

La Société a été constituée sous la forme d'une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

1.1.5 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social de la société se clôture au 31 décembre de chaque année.

1.1.6 HISTORIQUE

Précédemment dénommée « Desquenne & Giral », la Société née de la rencontre de deux entrepreneurs, M. Albert Giral et M. Pierre Desquenne, spécialisée dans les travaux ferroviaires, a connu une forte expansion dans la période de reconstruction d'après guerre des années 50. Cette croissance qui s'est poursuivie jusqu'à la fin des années 90 via diverses opérations de croissance externe (SECO, Verstraeten, etc.) et une diversification de l'activité aux secteurs du BTP, forages, réseaux et même l'Edition s'est progressivement ralentie.

Le Groupe a ainsi été confronté à la fin des années 90 à un fort ralentissement de son activité opérationnelle ainsi qu'à des litiges juridiques notamment le procès Eole. Le Groupe s'est vu contraint de réorganiser ses activités.

Fin septembre 2007, Desquenne et Giral ne détiennent plus que deux filiales, la SNC Foch Le Sueur filiale immobilière et la SARL Editions France Empire.

En décembre 2007, Compagnie Financière de Brocéliande (CFB) acquiert une participation de 28 % du capital auprès de DEKAN SA actionnaire majoritaire historique.

En février 2008, la société Editions France Empire qui avait bénéficié depuis son acquisition de plusieurs abandons de compte courant en vue d'apurer son report à nouveau déficitaire est cédée.

En mai 2008, suite à l'apport des sociétés Foncière Narvik (propriétaire ou crédit-preneuse en direct ou par le biais de sociétés civiles immobilières de plusieurs actifs immobiliers à usage de bureaux, commerces et habitations) et Hailaust & Gutzeit (actionnaire à 30 % de la foncière Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris) (cf Document E enregistré par l'AMF sous le numéro E.08-039), la Société Desquenne et Giral renforce son activité immobilière et restaure ses fonds propres. Consécutivement la dénomination sociale devient Crosswood SA. Le code mnémonique est désormais CROS.

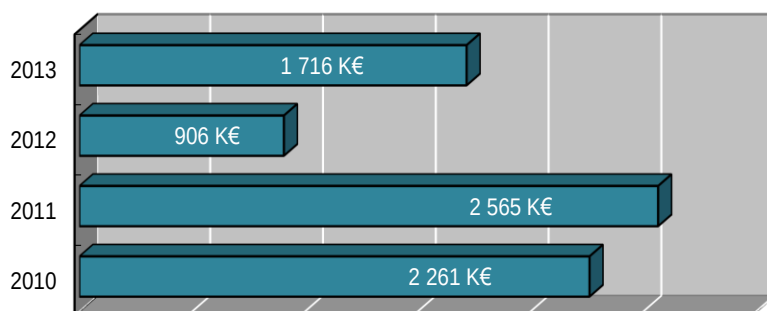
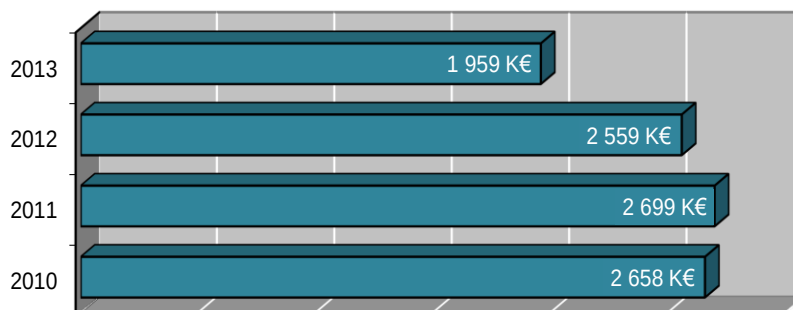
1.2 CHIFFRES CLES

Principales données financières en normes IFRS au 31 décembre 2013 : compte de résultat, bilan.

Loyers bruts : 2 M€

Les loyers bruts enregistrent une diminution de 23 % liée aux cessions de l'immeuble de Villiers sur Marne et des cellules de Montivilliers.

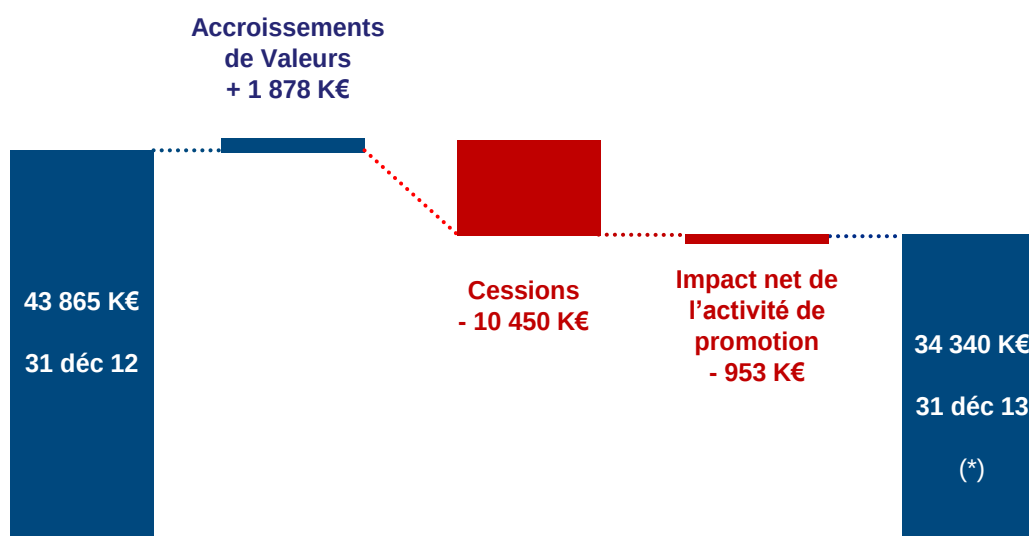
A périmètre constant, les loyers progressent de 4 %.



Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors activité de promotion : 1 716 K€

Le résultat opérationnel qui avait enregistré une forte diminution en 2012 du fait des variations de périmètre et de la comptabilisation d'une provision de dépollution de terrain de 1 026 K€ est de nouveau en progression.

Patrimoine immobilier (Foncière et Promotion) :

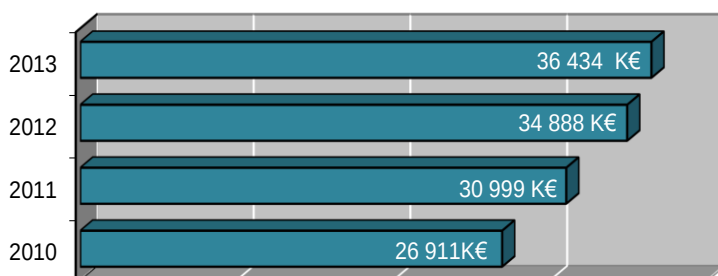


(*) Dont 7 495 K€ de Stock (Développement)

Impact de l'activité de promotion

Au 31 décembre 2013, le Groupe a comptabilisé un résultat sur les projets de promotion immobilière en utilisant la méthode à l'avancement.

Au bilan, l'activité de promotion est comptabilisée en stock. (Cf les comptes consolidés paragraphe 3.2 « Comptes consolidés résumés au 31 décembre 2013 »).

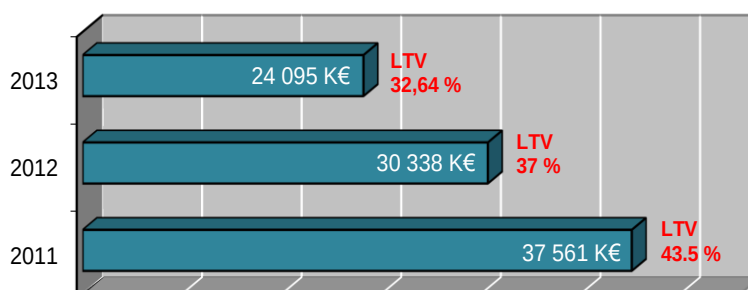


Capitaux propres consolidés: 36 M€

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013 résulte essentiellement du bénéfice de l'exercice pour 1 164 K€ et des flux impactant les capitaux propres chez SCBSM pour 440 K€.

Ratio Loan To Value (LTV) : 32,64 % Endettement financier net : 24,1 M€

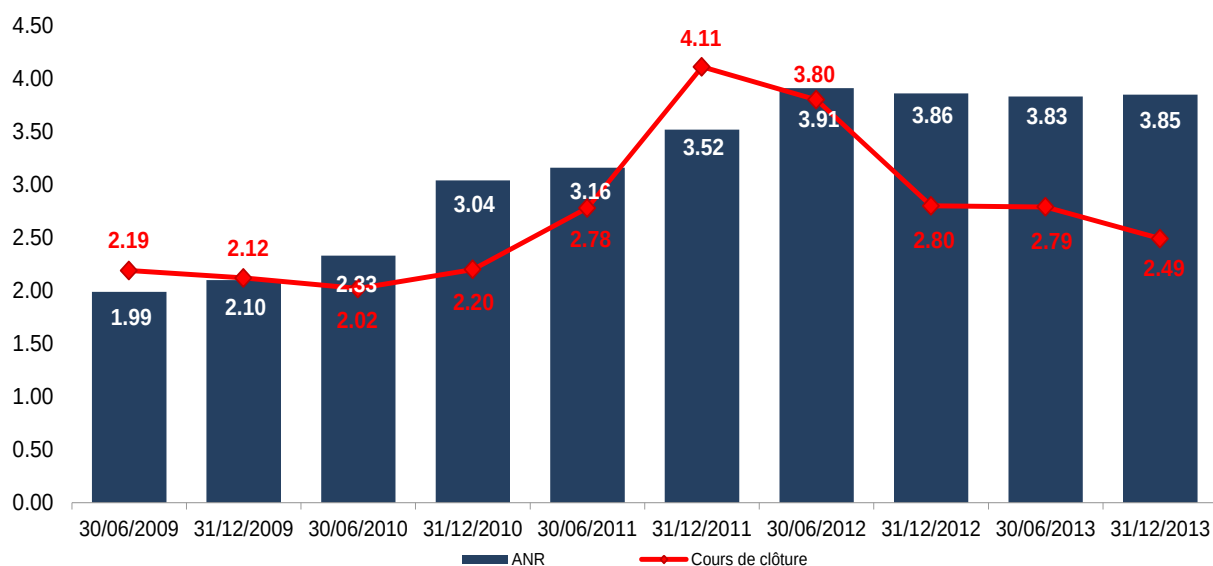
- Une baisse de l'endettement financier net de 21 %
- Un ratio LTV en diminution du fait du remboursement d'une partie de la dette obligataire et de la dette relative aux cellules de Montivilliers cédées.



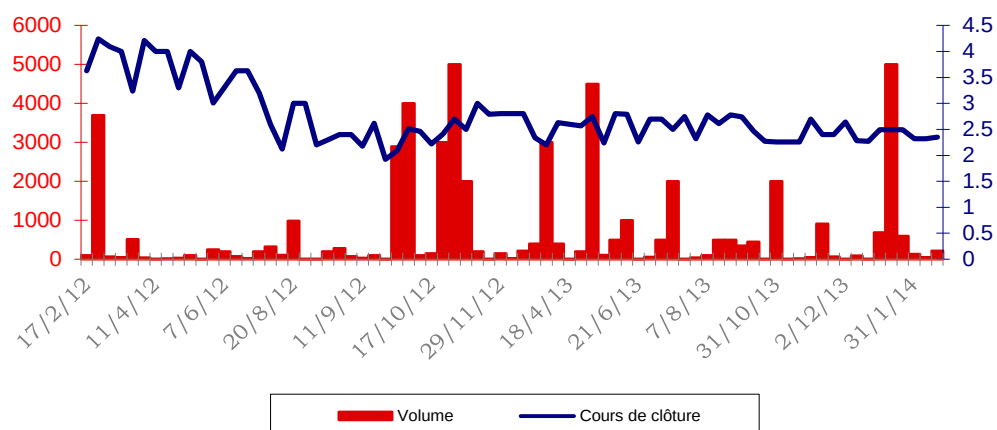
Actif Net Réévalué (de reconstitution) : 3,85 € par action

L'ANR a légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2012.

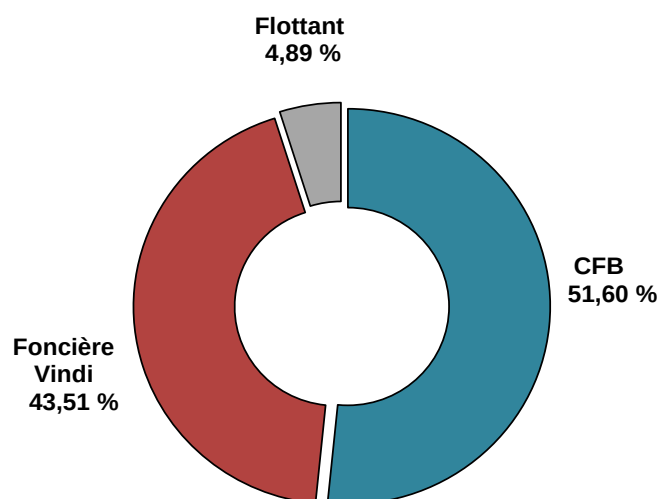
La comparaison ANR / Cours de bourse fait ressortir une décote d'environ 35,3 %.



Evolution du cours de bourse depuis 2 ans :



Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2013 :



Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2013

- CFB détient
51,60 % du capital représentant
67,03 % des droits de vote
- Foncière Vindi détient
43,51 % du capital représentant
28,37 % des droits de vote

1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2013, le patrimoine du Groupe est évalué par des experts indépendants (DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle) à 34 340 K€ pour des revenus locatifs de 2 016 K€ qui compte tenu de la vacance sur certains actifs pourraient être portés à 2 255 K€ (6,57 % de rendement).

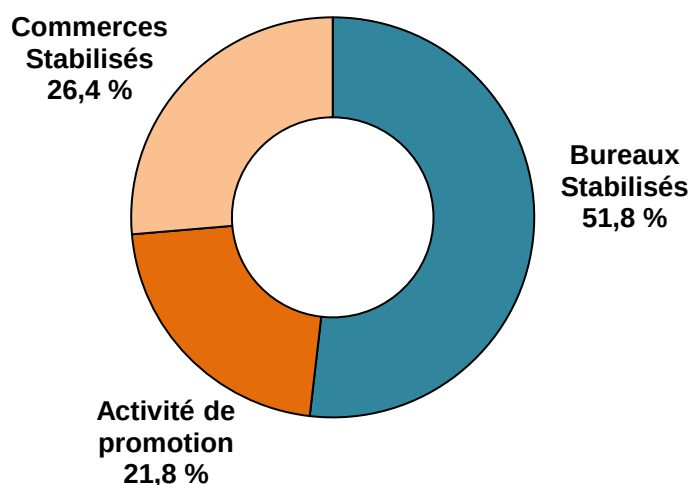
Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **34 M€ d'actifs, dont 9 M€ de commerces, 18 M€ de bureaux et 7 M€ de stock lié à l'activité de promotion.**
- **+ de 13 000 m²**
- **Loyers bruts annuels au 31 décembre 2013 : 2 M€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 2,2 M€**

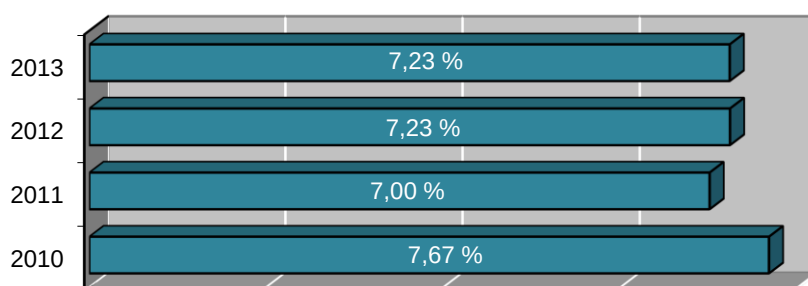
Ce patrimoine se compose d'actifs de bureaux, de commerces et d'activité de promotion.

Au cours de l'exercice écoulé, le portefeuille du Groupe Crosswood a diminué suite aux cessions des parts de la SCI Villiers Luats et de la partie achevée (Phase 1) du programme de promotion à Montivilliers.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



Avec des taux de capitalisation sur l'activité de foncière qui restent stable :



Le taux de vacance financière s'analyse comme suit :

2013	Loyer plein	Vacance financière	Taux de vacance financière
Bureaux	1 379	179	13 %
Commerces	876	60	7 %
Total	2 255	239	11 %

2012	Loyer plein	Vacance financière	Taux de vacance financière
Bureaux	1 607	325	20 %
Commerces	1 154	63	5 %
Total	2 761	388	12,8 %

La vacance 2013 concerne essentiellement l'immeuble du « 6ème Part Dieu » en cours de recommercialisation.

L'échéancier des baux en cours se présente comme suit :

	Loyers à recevoir sur période ferme		
	< 1 AN	1 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe Crosswood	1 782 596	2 692 888	275 954

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail		
	< 1 AN	1 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe Crosswood	1 817 947	5 949 544	2 226 053

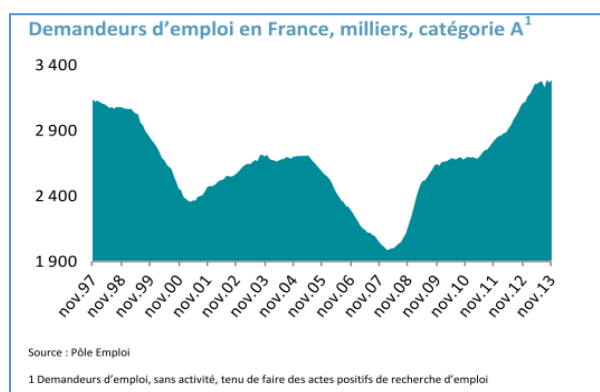
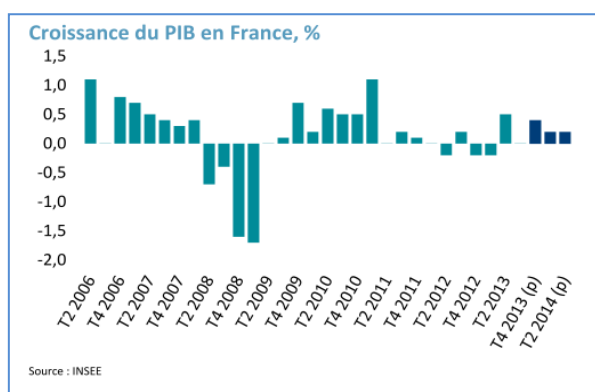
1.3.1 COMMENTAIRE GÉNÉRAL SUR LE MARCHÉ (SOURCE : DTZ)

A. Contexte économique

Une économie sans moteur

Alors que l'activité économique de la zone Euro montre de sérieux signes de reprise – avec une progression de l'indicateur composite PMI Markit depuis plusieurs mois - la France reste à la traîne et apparaît aujourd'hui comme la seule économie des 4 géants de la zone à enregistrer une baisse de son activité au 4^{ème} trimestre.

Après un recul du PIB de 0,1 % au 3^{ème} trimestre, l'INSEE table sur une légère reprise au 4^{ème} trimestre 2013 (+0,4 %). Ce rebond, pour partie mécanique et conjoncturel - les ménages ayant précipité certains achats en prévision de la hausse de la TVA au 1^{er} janvier 2014, et du durcissement du bonus-malus automobile- ne devrait pas être suivi d'effets avec une croissance quasi nulle anticipée sur la 1^{ère} moitié de 2014, avec 0,2 % de croissance attendue aux 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2014.



L'ensemble des moteurs de l'économie française sont grippés. La consommation des ménages ne décolle pas dans un environnement incertain où le pouvoir d'achat en baisse côtoie un taux de chômage toujours élevé. Le moral des ménages ne montre aucun signe d'amélioration, évoluant, mois après mois, bien en-deçà de son niveau de longue période. Le pessimisme des ménages français atteint même des niveaux historiquement hauts en ce qui concerne les perspectives d'évolution de niveaux de vie.

L'investissement des entreprises ne montre pas davantage de dynamisme, en recul de 0,6 % au 3^{ème} trimestre, dans un contexte de taux de marge au plus bas depuis trente ans. Là encore, le climat des affaires ne laisse pas augurer d'évolution positive significative.

Le taux de chômage ne faiblit pas

Objectif phare du gouvernement, l'inversion de la courbe du chômage semble inatteignable, même à moyen terme, dans un contexte de croissance molle. L'INSEE anticipe même une hausse du taux de chômage d'ici à juin, pour atteindre 11 % de la population active, contre 10,9 % aujourd'hui. Si la mise en place du crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) devrait déboucher, d'après les estimations, sur la création de 30 000 emplois, ce dispositif ne permettra que de ralentir la hausse du chômage, qui ne devrait se stabiliser qu'à partir de l'été 2014.

B. Les enseignes

Textile – Habillement

Si les commerçants parviennent, tant bien que mal, à conserver leurs chiffres d'affaires en 2013, le marché français du textile-habillement reste volatil et plutôt orienté à la baisse avec des dépenses de consommation des ménages en chute libre (-11% en un an sur la période de janvier à août). A l'exception de la vente à distance, l'ensemble des circuits de distribution est touché.

Malgré ce contexte difficile et si quelques enseignes mettent la clé sous la porte à l'image de MANOUKIAN et de MARITHE ET FRANCOIS GIRBAUD, ou quittent la France à l'instar d'OVS INDUSTRY, le solde migratoire reste largement positif avec l'arrivée massive des britanniques TOPSHOP et PRIMARK.

Si TOPSHOP fait une entrée discrète sur le marché français avec l'ouverture d'un corner aux « Galeries Lafayette », avant de poursuivre son développement en fonction des résultats, PRIMARK affiche directement ses ambitions et fait déjà figure de nouvelle locomotive pour les centres commerciaux français, en annonçant en quelques mois l'ouverture prochaine de 6 moyennes surfaces, de 5 000 à 7 500 m², dans des centres déjà établis ou en cours de construction.

Aux nouvelles enseignes qui arrivent sur le marché, les chaînes historiques répondent par de nouveaux concepts plus ciblés, à l'image de DESIGUAL qui cherche à développer un concept centré sur les chaussures et les accessoires, ou de G STAR qui va inaugurer à « Beaugrenelle » un magasin exclusivement tourné vers la mode féminine. Autre tendance, celle à l'élargissement de gamme, à l'image de MANGO qui, après avoir créé une ligne masculine, va lancer un magasin dédié aux enfants, ou de PROMOD qui va devenir une enseigne de mode mixte.

Santé - Beauté

Alors que l'ensemble des postes, même ceux de première nécessité, souffrent d'un ralentissement de la consommation, le secteur de la santé-beauté enregistre une croissance inextinguible de ses ventes.

Les trois principales chaînes du secteur se sont lancées dans de grands programmes de développement, ou de restructuration de leurs réseaux de magasins. L'exemple le plus emblématique est la réouverture attendue en novembre du nouveau vaisseau amiral de MARIONNAUD sur les Champs-Élysées. Les nouvelles enseignes de beauté ont foisonné et se développent à grande vitesse.

Les spécialistes des ongles, secteur traditionnellement constitué d'indépendants, sont les plus actifs avec plusieurs réseaux qui se sont développés très rapidement, principalement sur des petites cellules en centre-commercial. Ainsi, BEAUTYBAR ONE a inauguré un premier point de vente en août à Montpellier avant d'en ouvrir trois autres dans la foulée, dont un sur le nouveau centre d'« Aéroville ». COLORII, dont la première boutique a été inaugurée en 2011 au « Forum des Halles », lance de son côté un réseau spécialisé dans le nails bar avec déjà trois ouvertures au second semestre 2013. 20 NAILS va également ouvrir, d'ici à la fin de l'année, 5 boutiques parisiennes, tandis que INGLOT, enseigne polonaise présente dans 50 pays, devait ouvrir un 1^{er} magasin français dans le « Passage du Havre » à Paris.

Dans le prolongement logique de l'ouverture du MAC des Champs-Élysées, ESTEE LAUDER a annoncé un plan de développement qui induira 5 à 10 ouvertures par an sur le marché français pour ses enseignes MAC, BOBBI BROWN et JO MALONE.

Equippedement de la maison

Avec un chiffre d'affaires qui reste englué en territoire négatif depuis plus de deux ans, le secteur de l'équipement du foyer (électroménager et ameublement) doit faire face au double effet du recul du pouvoir d'achat et de la baisse des transactions immobilières.

En première ligne, on retrouve les spécialistes du bricolage qui ont vu la polémique sur l'ouverture du dimanche, source de trafic considérable pour leur activité, s'ajouter à une année déjà catastrophique en

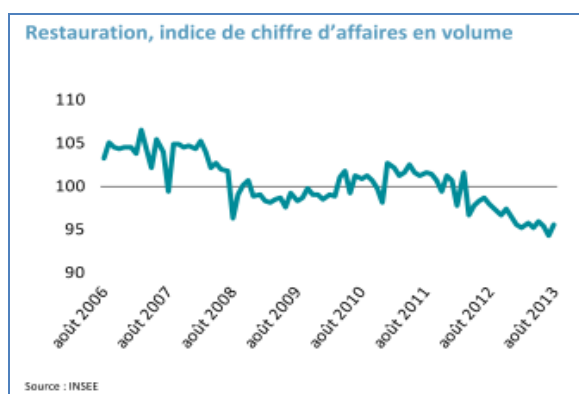
termes de vente. Ainsi, CASTORAMA, qui a vu, au premier semestre, ses ventes reculer de 4 % en un an à périmètre comparable, va ralentir le rythme des ouvertures avec 4 nouveaux magasins prévus pour 2014, contre 8 inaugurations cette année, et se concentrer sur la remise à niveau de son parc existant.

Malgré un résultat en recul de 4,3 % en un an à périmètre comparable pour l'exercice 2012/2013, le géant IKEA a confirmé son objectif au long cours de 40 points de vente contre 29 actuellement en service, et poursuit son plan de rénovation de ses magasins existants.

La Fédération de l'Ameublement annonçait en septembre une baisse des ventes comprises entre 4 et 5 % en un an à surfaces comparables, et surtout la fermeture d'environ 10 % des magasins du secteur sur les deux dernières années. HABITAT vient d'ailleurs d'annoncer la fermeture de 3 de ses magasins.

Restauration-Alimentation

Résiliente au plus fort de la crise, la filière restauration semble aujourd'hui subir de plein fouet les effets des arbitrages opérés par des ménages plus que jamais attentifs à leurs dépenses. Ainsi, le chiffre d'affaires du secteur ne cesse de diminuer mois après mois, depuis plus d'un an. Parallèlement à la baisse continue de la fréquentation, les courbes entre restauration rapide et restauration traditionnelle ont convergé jusqu'à se croiser cette année. La part de marché de la restauration rapide est désormais supérieure à celle de la restauration traditionnelle.



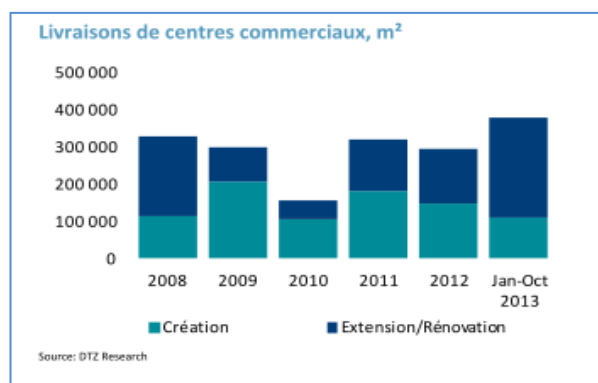
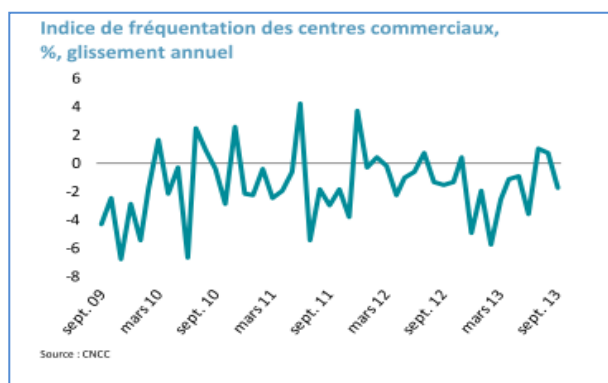
Le retour de BURGER KING, n°2 mondial de la restauration rapide, en France, après 16 ans d'absence, est le symbole le plus éclatant du dynamisme de ce type de restauration. Ainsi, après avoir investi les lieux de transit (aéroports, autoroutes, gares), l'enseigne viserait la barre des 400 restaurants en France à horizon de 10 ans.

La ruée vers le fast food ne s'arrête pas là avec une vague sans précédent de nouvelles enseignes. Si la mode est aux burgers, avec le développement de nombreuses petites enseignes (RED HIPPO, BIG FERNAND, BIOBURGER, SPEEDBURGER, URBUN, FROGBURGER), les autres formes de restauration rapide ne sont pas en reste avec l'arrivée en France du canadien PITA PIT, qui vise 25 ouvertures sur les 5 prochaines années, le développement de BE CLUB, qui vise 6 enseignes d'abord à Paris avant d'essaimer en Province, et enfin EAT ME qui vient d'ouvrir ses 3^{ème} et 4^{ème} restaurants parisiens.

C. Marché des centres commerciaux

2013 pire que 2012

En ligne avec une consommation des ménages atone, l'indice de fréquentation des centres-commerciaux, en baisse de 1,7 % en septembre 2013, reste scotché en territoire négatif depuis un an. A l'exception d'une embellie passagère cet été, les propriétaires ne parviennent pas à inverser une tendance qui paraît aujourd'hui lourde. Si les grands centres parviennent à tirer leur épingle du jeu, notamment parmi les derniers livrés, certains ensembles secondaires décrochent.



Une vague d'extensions et de rénovations

Dans ce contexte, les propriétaires de centres vieillissant n'ont d'autres choix que de remettre au goût du jour un parc qui s'est construit, pour une part importante, au cours des années 1970-1980. Pour la première fois, la somme des surfaces rénovées et des extensions livrées au cours des 10 premiers mois de l'année est plus importante que la somme des surfaces livrées via de nouveaux projets.

Avec déjà 380 000 m² de surfaces livrées depuis le début de l'année, dont près des deux tiers au sein de programmes restructurés ou d'extensions, 2013 s'annonce déjà comme une année record en terme de livraisons de surfaces.

Le centre « Beaugrenelle » (Paris 15^{ème}), dont l'inauguration a créé l'événement fin octobre, est emblématique de ce nouveau mouvement, avec un nouveau centre haut-de-gamme de 45 000 m². On peut citer également parmi les dernières rénovations et/ou extensions « Les Eleïs » à Cherbourg (50), l'« Alma » à Rennes (35) et la « Toison d'Or » à Dijon (31).

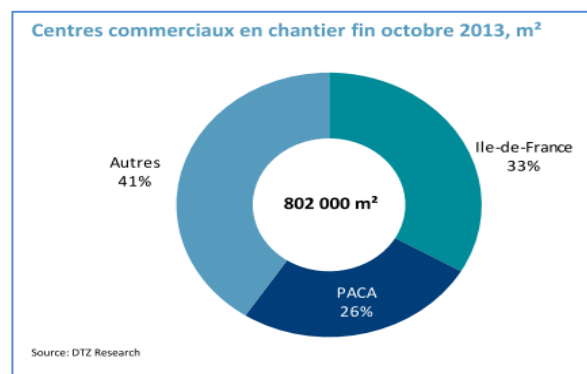
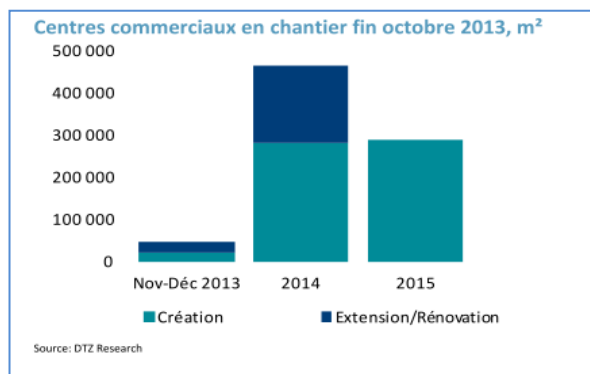
Des négociations de plus en plus serrées

Si la plupart des grandes foncières communiquent encore sur des revenus locatifs en progression à périmètre constant, le chiffre d'affaires des commerçants ne suit pas la même tendance, rendant l'effet ciseau inévitable. Alors que les loyers sont stables voire augmentent sur les centres « prime », les négociations tendent à se généraliser sur le reste du parc, avec une indexation totale des loyers sur le chiffre d'affaires pour les moyennes surfaces.

De leur côté, les centres secondaires voient leurs valeurs locatives attaquées. Dans ces centres aux performances plus mitigées, tant en termes de fréquentation que de chiffre d'affaires, le taux d'effort est devenu un enjeu central poussant les propriétaires à consentir des efforts pour conserver l'activité de leurs galeries en consentant des loyers très bas voire même nuls.

Plus de 800 000 de m² aujourd'hui en chantier

Malgré quelques expériences récentes mitigées, à l'image du « Millénaire » d'Aubervilliers (93), une désaffection des consommateurs pour les grands centres-commerciaux et des signaux économiques au rouge, les projets restent nombreux avec plus de 800 000 m² de centres commerciaux aujourd'hui en chantier. Si le nombre de centres en chantier évolue peu, la taille des programmes augmente sensiblement. Ainsi, après les ouvertures simultanées de « Beaugrenelle » (45 000 m²) à Paris (75) et d'« Aeroville » (81 400 m²) à Tremblay-en-France (93), il reste encore 5 opérations d'une surface supérieure à 60 000 m² aujourd'hui en chantier.



Au-delà de leur taille, le marqueur le plus important de ces nouveaux projets est la montée en gamme des prestations. Ainsi, « Aeroville », sur le modèle du « Westfield » londonien, offre des espaces larges et des vitrines de 8 mètres de hauteur, des services de voiturier, conciergerie et accueillera des marques haut-de-gamme inédites en France à l'image de DAVID NAYER NAMAN.

« Les Terrasses du Port » (13), l'un des principaux projets aujourd'hui en construction sur l'agglomération marseillaise, s'inscrit dans cette veine avec l'ouverture programmée d'un « Printemps » qui se désengageait pourtant ces dernières années des centres-commerciaux pour se recentrer sur une image attachée au luxe. Marseille sera d'ailleurs le principal théâtre de développement de centres commerciaux sur les deux prochaines années avec déjà plus de 125 000 m² en chantier et encore plus de 80 000 m² déjà dotés de leurs autorisations administratives.

Principaux projets de centres commerciaux en chantier (Opérations de restructuration et extensions incluses)

Centre commercial	Commune	Propriétaire	Surface	Ouverture prévisionnelle
Forum IKEA Ametzondo	Bayonne (64)	Inter-Ikea	76 000 m²	2015
Forum des Halles	Paris (75)	Unibail-Rodamco	66 300 m²	2014
Les Saisons de Meaux	Meaux (77)	Immochan	65 000 m²	2015
CCR	Villeneuve-la-Garenne (92)	Altarea-Cogedim	64 000 m²	2014
Les Terrasses du Port	Marseille (13)	Hammerson	61 000 m²	2014
Le Grand Moun	St-Pierre-du-Mont (40)	Privé	40 000 m²	2014
Toulon-La Valette	La Valette-du-Var (83)	Altarea-Cogedim	38 000 m²	2015

Source: DTZ Research

D. Marché des Retail-Parks en France

Des inaugurations à un rythme soutenu

Si aucun format de commerce n'est épargné par le recul de l'activité, les boutiques de retail-parks sont celles qui paient le plus lourd tribut, avec un chiffre d'affaires en recul de 2% en un an.

Malgré un contexte économique difficile et des résultats en berne, les livraisons de nouveaux retail-parks se poursuivent à un rythme soutenu. Près de 230 000 m² de surfaces de retail-parks sont venues alimenter le marché de janvier à octobre 2013.



Commercialisé à 95 % au moment de son inauguration, fin octobre 2013, « Mondévillage » est le plus grand retail-park livré cette année. Ce retail-park est emblématique des nouvelles normes attachées à ce format : label BBC visé, en support d'une zone commerciale existante, et signature d'enseignes que l'on retrouve généralement en centre commercial ou en pied d'immeubles à l'instar de MEMPHIS COFFEE ou de CARRE BLANC.

Les valeurs locatives résistent sur les parcs de qualité

Les valeurs locatives sont stables sur les nouveaux ensembles, souvent entièrement précommercialisés au moment de leur livraison. Ainsi, le futur « St-Max Avenue », attendu en 2014 à St-Maximin (60), présente une grille locative allant de 180-200 €/m²/an pour les moyennes surfaces à 280-350 €/m²/an pour les boutiques inférieures à 250 m².

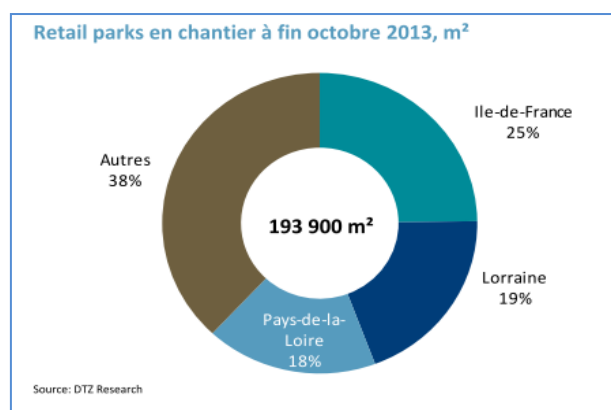
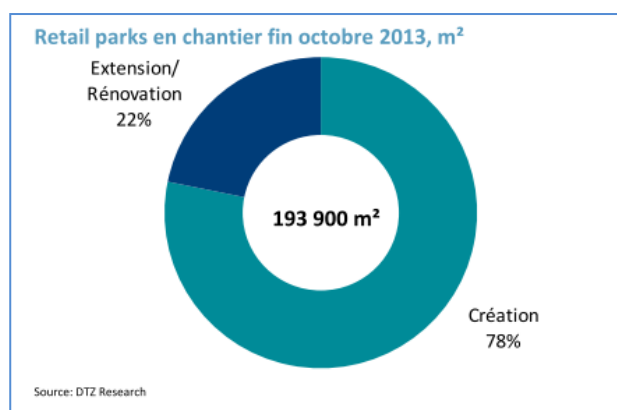
A l'inverse, les valeurs locatives sont attaquées sur les centres secondaires, localisés dans des zones de chalandise moins importantes, et dont la commercialisation s'avère plus difficile. A des cellules vides, les propriétaires préfèrent consentir des efforts pour ne pas mettre en péril leurs projets.

Le pipeline ne désemplit pas

Si le rythme des livraisons a ralenti après une année 2012 record, les projets restent nombreux avec près de 200 000 m² aujourd'hui en chantier et livrables au cours des deux prochaines années. A plus long terme, plus de 600 000 m² de retail-parks ont reçu leur agrément CDAC/CNAC et sont en attente de leur mise en chantier.

Si les grands projets vont encore rythmer les années à venir, avec en tête de gondole le parc « Waves Grand Sud » (37 900 m² de surfaces de vente) actuellement en chantier près de Metz, la plupart des projets couvrent moins de 10 000 m² de surfaces de vente.

Les opérations d'extension et/ou de rénovation représentent moins d'un quart des surfaces de retail-parks aujourd'hui en chantier. Les opérateurs privilégient de nouveaux programmes, sur des entrées de ville encore vierges, à la requalification de zones développées dans les années 1970/1980.



Des projets répartis sur l'ensemble du territoire

A l'inverse des projets de centres commerciaux, concentrés sur les agglomérations les plus importantes, les projets de retail-parks se répartissent assez équitablement sur l'ensemble du territoire.

Les départements de la Seine-et-Marne, et de la Seine-Maritime concentrent respectivement 3 et 2 projets actuellement en chantier.

Principaux projets de retail-parks en chantier

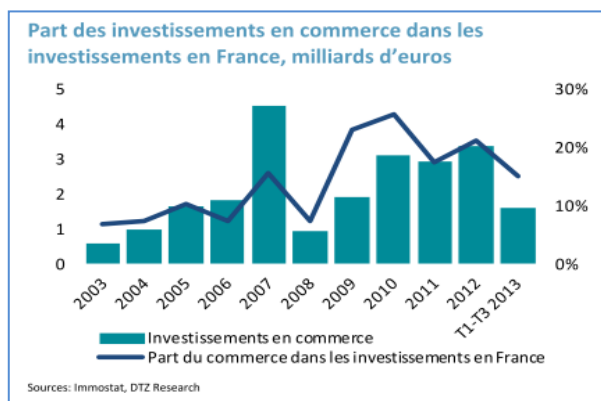
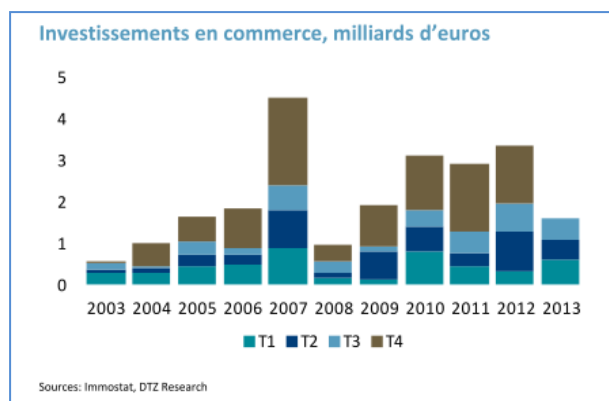
Retail-park	Commune	Investisseur	Surface	Ouverture prévisionnelle
Waves Grand Sud	Metz (14)	Cie de Phalsbourg	37 900 m ²	2015
Family Village Les Hunaudières 2	Ruaudin (72)	Altarea-Cogedim	21 800 m ²	2014
Parc St Paul	St-Paul-les-Romans (26)	Apsys	19 800 m ²	2014
Terre Ciel Retail-Park	Chelles (77)	Amundi	14 000 m ²	2014
PAC de l'Estuaire	Gonfreville-l'Orcher (76)	Redeim	12 000 m ²	2013

Source: DTZ Research

E. Le marché de l'investissement des commerces en France

Recul de 20 % d'une année sur l'autre pour le commerce

10,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France sur les neuf premiers mois de l'année, un volume supérieur de 8 % à celui enregistré un an plus tôt (9,7 milliards d'euros).



Les investissements en commerce, qui avaient démarré l'année de façon particulièrement dynamique, ont ralenti au cours des six derniers mois. Avec près d'1,6 milliard d'euros engagés depuis le début de l'année, ils voient ainsi leur performance reculer de 20 % d'une année sur l'autre et leur part de marché tomber à 15 %.

Cette baisse doit être nuancée. Des centres commerciaux majeurs sont actuellement sur le marché, et le rachat par CARREFOUR de plusieurs galeries commerciales appartenant à KLEPIERRE devraient booster les volumes d'investissements en 2014.

Aucune opération supérieure à 200 millions d'euros

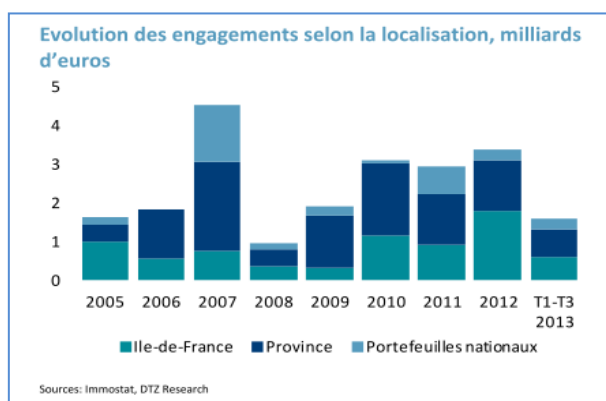
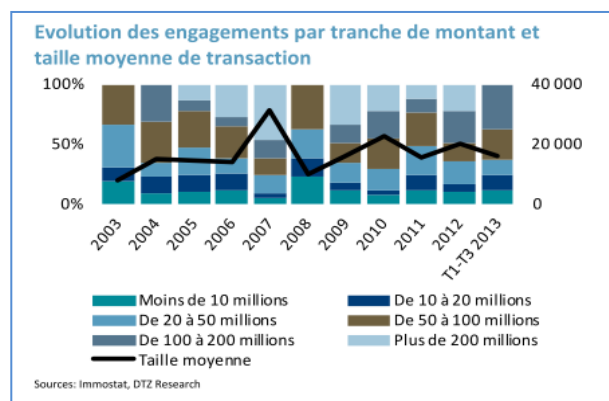
Aucune transaction supérieure à 200 millions d'euros n'a été enregistrée depuis le début de l'année. Les opérations d'un montant compris entre 100 et 200 millions d'euros, au nombre de 4 pour un total de près de 600 millions d'euros (+23 % en un an), ont ainsi concentré l'essentiel des investissements (37 %). Ces transactions d'envergure ont profité à tous les types d'actifs.

Le segment des transactions d'un montant compris entre 50 et 100 millions a également été dynamique, avec un volume d'investissement doublé par deux en un an.

A l'inverse, faute d'opportunités, les transactions d'un montant compris entre 20 et 50 millions d'euros ont été beaucoup moins nombreuses qu'en 2012, avec seulement 7 opérations depuis le début de l'année contre 13 à la même période l'an passé. Elles ne totalisent ainsi que 212 millions d'euros (-43 %).

En l'absence d'opération de très grande envergure, la taille moyenne de transaction, positionnée à 20 millions d'euros en 2012, tombe à 16 millions d'euros sur les neuf premiers mois de l'année 2013.

Cette valeur devrait nettement progresser dans les mois à venir, avec les cessions annoncées « d'Odysseum » à Montpellier et de « Beaugrenelle » à Paris.



Net recul des investissements en Ile-de-France mais bonne performance en régions

Avec à peine 600 millions d'euros engagés depuis début 2013, les engagements sur des actifs commerciaux en Ile-de-France enregistrent un recul de 46 % par rapport à la même période l'an passé. Rappelons toutefois, en 2012, l'acquisition par la QATAR INVESTMENT AUTHORITY du 52-60 Champs Elysées pour un montant supérieur à 500 millions d'euros.

A l'inverse, le commerce voit sa performance progresser de 11 % en régions, avec plus de 708 millions d'euros investis.

Les retail-parks ont concentré près de la moitié des investissements, notamment grâce aux cessions de 7 portefeuilles. Les centres-commerciaux ont, quant à eux, recueilli 211 millions d'euros d'investissements.

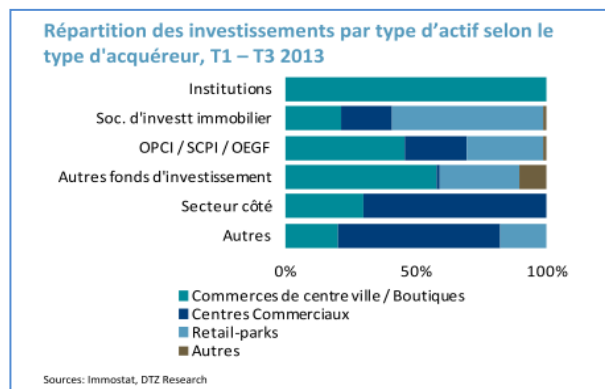
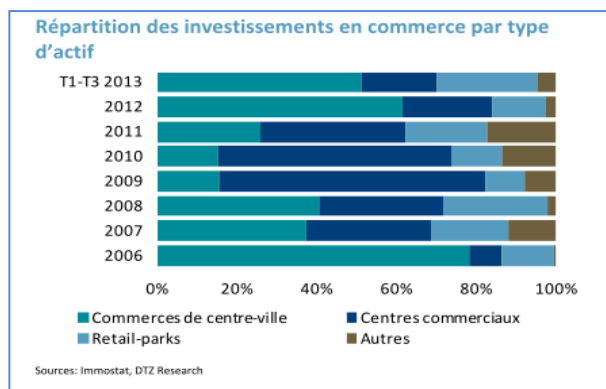
Les engagements réalisés via des portefeuilles nationaux progressent, quant à eux, de 25 %, avec plus de 280 millions d'euros investis. Le rachat, par la FRANCAISE AM, d'un portefeuille de plus de 80 actifs commerciaux situés en centre-ville et en retail-parks auprès de VIVARTE constitue la principale transaction de ce type.

Une part de marché toujours faible pour les centres commerciaux

Grâce à une part de marché importante en Ile-de-France, le commerce de centre-ville aura capté plus de la moitié des engagements en commerce à l'échelle française depuis le début de l'année, avec 820 millions d'euros investis.

Grâce aux cessions de plusieurs portefeuilles, dont l'externalisation par IMMOCHAN de 7 actifs en début d'année, les retail-parks ont capté près de 410 millions d'euros d'investissement au cours des neuf derniers mois, soit un quart des engagements.

Les investissements en centres commerciaux demeurent, en revanche, faibles, avec seulement 300 millions d'euros d'investissements. Toutefois, le marché devrait être plus dynamique dans les mois à venir, des centres commerciaux d'envergure étant actuellement en phase finale d'acquisition.



Année particulièrement dynamique pour les OPCI

Particulièrement actifs sur le marché français de l'investissement dans son ensemble, les fonds réglementés ont également été très présents sur le segment commerce. Avec près de 860 millions d'euros, ils sont à l'origine de 54 % des acquisitions réalisées depuis le début de l'année. Les OPCI, représentent, à eux seuls, près de 60 % de ces acquisitions, avec près de 500 millions d'euros investis. Ils n'avaient pas autant investi sur du commerce depuis 2007.

On notera également le poids des compagnies d'assurance qui, avec près de 200 millions d'euros investis depuis le début de l'année, réapparaissent sur le segment commerce après une année 2012 atone.

L'ensemble des investisseurs se sont engagés sur des boutiques de centre-ville au cours des neuf derniers mois, dans des proportions toutefois variées ; si les compagnies d'assurance se sont exclusivement portées sur ce type d'actif, les autres acteurs du marché ont davantage diversifié leurs acquisitions. Les sociétés d'investissement, véhicules réglementés et autres fonds d'investissement ont ainsi réparti leurs acquisitions sur les 3 principaux types de commerces. Les sociétés cotées se sont, quant à elles, cantonnées à des commerces de centre-ville et à des centres commerciaux.

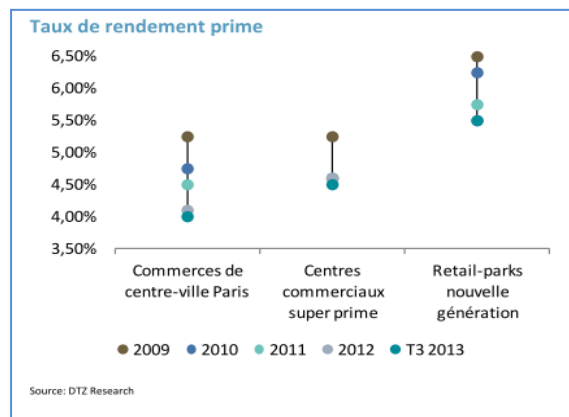
Retour des investissements domestiques

Avec 993 millions d'euros engagés depuis le début de l'année, les investisseurs français ont retrouvé une place prépondérante dans les investissements en commerce (62 %). Ils sont suivis, de loin, par les investisseurs néerlandais (160 millions d'euros d'investissement). On notera cette année l'absence sur le marché français des investisseurs du Moyen-Orient.

Compression des taux prime pour les meilleurs centres commerciaux et remplacements de centre-ville

Le taux de rendement prime est demeuré stable au cours des derniers mois pour les retail-parks. Sur les meilleurs commerces de centre-ville et les centres commerciaux super prime en revanche, le peu de produits et la compétition rude que se livrent les acheteurs potentiels ont entraîné une correction de l'ordre de 10 points de base des taux de rendement prime, qui se positionnent respectivement à 4,00 % et 4,50 % au 3^{ème} trimestre 2013.

Cette évolution des taux prime contraste cependant avec la situation difficile de certains actifs secondaires, plus exposés au ralentissement économique, et pour lesquels les attentes des vendeurs ne coïncident pas toujours avec les ambitions des acquéreurs, très réalistes sur les loyers potentiels des actifs convoités.



1.3.2 PATRIMOINE SUR ACTIVITE DE PROMOTION

Projet « Villa Prairial » à Champigny sur Marne

Le projet de développement mené par le Groupe concerne la réalisation d'un programme d'aménagement immobilier de 13 000 m² de 276 logements, baptisé « Villa Prairial » sur son site de Champigny Sur Marne (94). Les parties résidence étudiante et logements sociaux ont été cédées en VEFA au cours de l'exercice et la commercialisation des logements en accession à la propriété est en cours. Les travaux ont commencé fin 2013 et seront achevés en 2015.



Projet « Stokomani » à Montivilliers

Le programme de promotion de Montivilliers consiste en l'extension d'un local commercial de 2 500 m². Cette extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant qui accueille Boulanger, Easy Cash et Roland Réauté.



1.3.3 PATRIMOINE SUR ACTIVITES DE FONCIERE

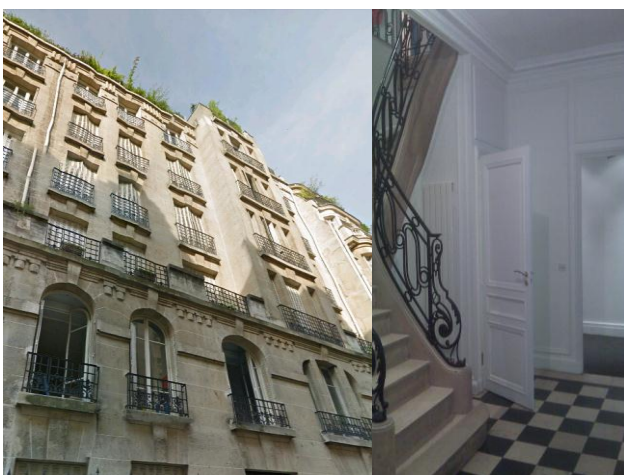
Bureaux

Le portefeuille de bureaux détenu par Crosswood est situé dans le centre de Lyon et région parisienne.

Immeuble	Adresse	Surface (m²)
Rue Lesueur	13 rue Lesueur, 75016 Paris	346
Le Vendôme	139 rue Vendôme 69006 Lyon	1 202
"6 Part Dieu"	23 bd Jules Fabre 69006 Lyon	4 483

Rue Lesueur, Paris 16e

Petit hôtel particulier Rue Lesueur, proche de l'avenue de La Grande Armée, le bâtiment a été rénové en 2009 avant d'être commercialisé.



Lyon Vendôme (69006)

Cet immeuble se situe au cœur du 6^e arrondissement de Lyon, à mi-chemin entre le quartier des affaires de la Part Dieu et le centre historique de la presqu'île. Crosswood possède 1 202 m² de bureaux en copropriété dans ce bâtiment. (7 % de l'ensemble de l'immeuble)

« 6 Part Dieu » (69006)

A proximité directe la Part Dieu, 1^{er} quartier d'affaire de l'agglomération lyonnaise, cet immeuble de type R+6 entièrement restructuré en 2001 offre une surface utile de près de 4 500m² divisée en une dizaine de lots.



Commerces

Immeuble	Adresse	Surface (m²)
Centre Commercial Republic 2000	Champigny sur Marne (94)	5 263

Centre Commercial Republic 2000 Champigny



A 10 km environ au Sud Est de Paris, le centre commercial se situe le long d'une des artères principales de la commune de Champigny sur Marne.

L'immeuble, intégralement loué, a fait l'objet des travaux de rénovation pour 2,5 M€ environ en 2006.

1.3.4 INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR L'ÉMETTEUR AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Opérations d'apports

Le Groupe n'a pas réalisé d'opérations d'apports au cours des trois derniers exercices.

Acquisitions d'actifs immobilier et terrains

Champigny sur Marne (94), acquisition de terrains en 2013 dans le cadre du projet immobilier « Villa Prairial ».

Multiplexe Gaumont (76), situé sur le parking du Centre Commercial Auchan Grand Havre (Montivilliers), entièrement restructuré en 2011.

1.3.5 INVESTISSEMENTS POTENTIELS À COURT ET MOYEN TERME

Le Groupe n'envisage pas d'acquisition à court et moyen terme, les investissements vont se concentrer essentiellement sur le projet de construction à Champigny Sur Marne et l'extension de Montivilliers. Ce programme s'inscrit dans la volonté stratégique d'extérioriser la valeur d'actifs.

1.3.6 PRINCIPALES CESSIONS RÉALISÉES PAR L'ÉMETTEUR SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES

Cessions de sociétés

- **SCI Villiers Luats**

Cession de 99,9 % des parts de la SCI au premier semestre 2013.

- **SCI Du Val Sans Retour**

Cession de 99,9 % des parts de la SCI au premier semestre 2012.

Cessions d'actifs immobilier

- **Montivilliers**

Cession de trois cellules commerciales en juillet 2013.

- **Est de la France**

Cession de divers lots de bureaux et de commerces en novembre 2012.

1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES

L'objectif du Groupe Crosswood est :

- d'une part de poursuivre le développement de son activité immobilière de promotion et d'investissement.
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à plus de 32 %.

Le Groupe Crosswood a développé un programme d'aménagement immobilier de 13 000m² de 276 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny-sur-Marne (94), à 10 km au Sud-est de Paris.

Ce programme s'inscrit dans la volonté stratégique du Groupe d'extérioriser la valeur d'actifs détenus en propre.

Crosswood est propriétaire depuis 2004 du centre commercial Republic 2000 situé au pied de l'immeuble et de l'assiette foncière du projet immobilier. Ce centre a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2005/2006, moyennant un investissement de 2,5 M€, afin d'en renforcer significativement l'attractivité.

Le programme immobilier comprend :

- **Une résidence de 142 logements meublés conventionnés pour étudiants** et jeunes actifs, vendue en bloc en VEFA à un opérateur spécialisé
- **Un immeuble de 52 logements sociaux**, également cédé en VEFA à une société d'HLM locale
- **82 logements en accession à la propriété** dans un programme de standing avec des critères qualitatifs de dernière génération.

Le permis de construire a été obtenu en avril 2012 et purgé de tous recours en novembre de la même année. La commercialisation des logements a débuté en avril 2013. La livraison de l'ensemble est prévue en 2015.

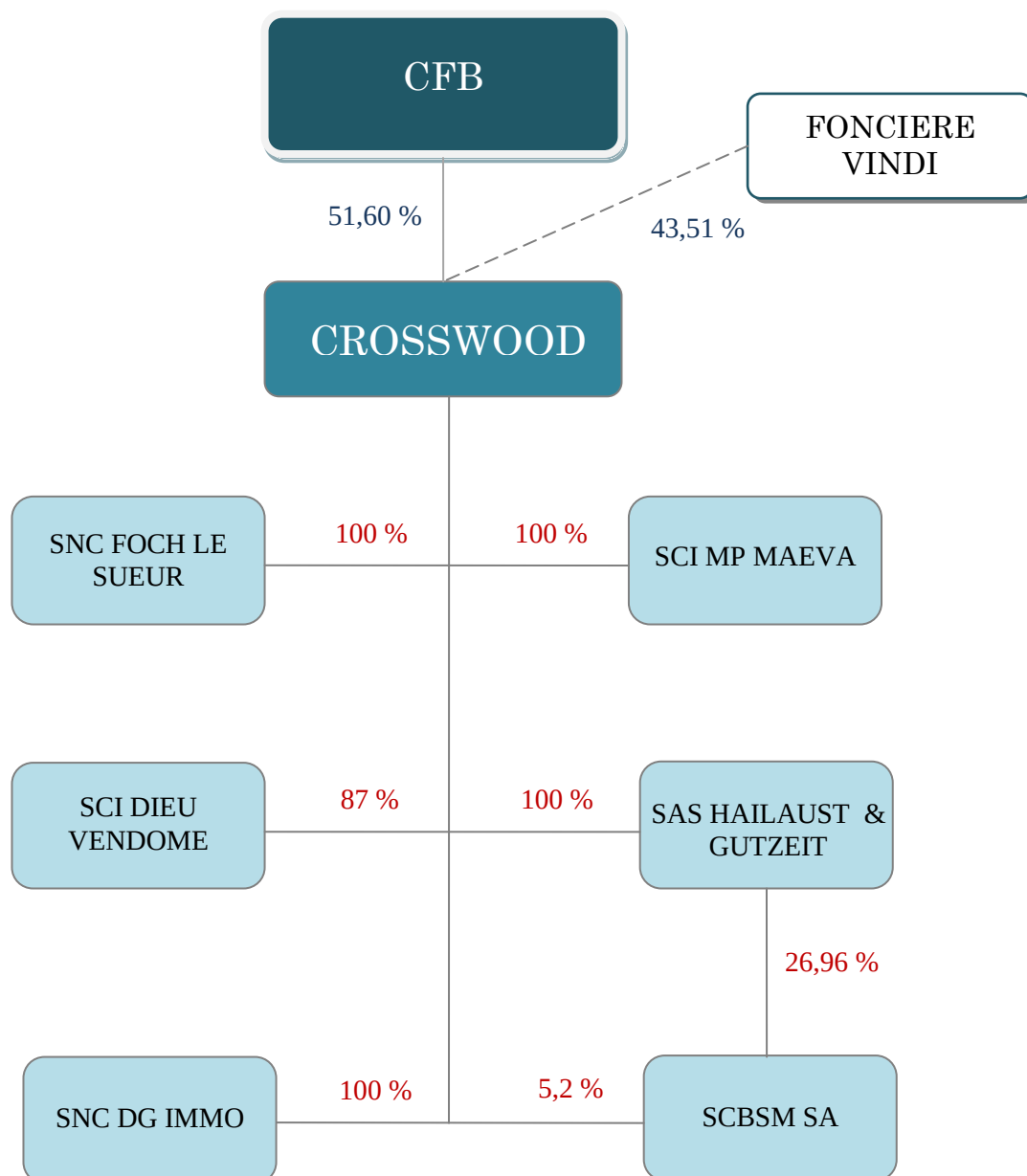
1.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à différents arbitrages qui lui ont permis de fortement se désendetter (9,8 M€) notamment en ce qui concerne les financements immobilier (7 M€) et les financements corporate (2,8 M€).

1.6 ORGANIGRAMME

1.6.1 ORGANIGRAMME

Le Groupe CROSSWOOD s'organise ainsi :



- **SCI MP Maeva**

Société civile immobilière de droit français au capital de 45 734 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 429 334 964 RCS Paris. La société a procédé à la vente son patrimoine immobilier et n'a donc à ce jour plus d'activité.

- **SCI Dieu Vendôme**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 87 % par son associé gérant Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 509 538 302 RCS Paris. La société est crédit preneuse de deux immeubles à usage de bureaux à Lyon.

- **SAS Hailaust et Gutzeit**

Société par Actions simplifiée de droit français au capital de 78 430 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 739 468 RCS Paris. La SAS Hailaust et Gutzeit est un des principaux actionnaires de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris.

- **SNC Foch le Sueur**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 500 euros. Son siège social est situé 2 square de l'avenue du bois 75016 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 391 456 035 RCS Paris. La SNC Foch Le Sueur est propriétaire d'un immeuble de bureaux rue Le Sueur à Paris 16e.

- **SNC DG Immo**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1000 euros. Son siège social est situé 13 rue Lesueur 75016 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 501 611 172 RCS Paris. La SNC possède une carte de transaction immobilière. Elle n'a pas eu d'activité sur l'exercice 2010.

1.6.2 PRISES DE PARTICIPATIONS

Aucune prise de participation n'est survenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

1.6.3 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Cession de 99,9 % des parts de la SCI Villiers Luats.

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 489 377 390 RCS Paris. Cette SCI est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux sis à Villiers sur Marne (94).

1.6.4 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Cf. Chapitre 5.1 « Actionnariat ».

2 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs, avant de procéder à l'acquisition d'actions de la société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous.

Ces risques sont, à la date du document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

2.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

2.1.1 RISQUES LIÉS À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le Groupe Crosswood possède notamment des actifs de bureaux et de commerces (Cf Paragraphes ci-dessus 1.3.2 «Patrimoine sur activité de Promotion» et 1.3.3 «Patrimoine sur activités de foncière») qui peuvent être sensibles à la conjoncture économique. En effet, cette dernière a une influence sur la demande des actifs (et donc leur prix) mais aussi sur la capacité des locataires à assumer leurs loyers ainsi que les charges locatives.

La quasi intégralité des revenus du Groupe provient des loyers. Ces derniers sont indexés sur l'ICC (Indice du Coût de Construction) ou l'ILCL (Indice des Loyers Commerciaux); une évaluation défavorable des indices entraînerait ainsi une baisse des revenus de Crosswood.

Ainsi il est à noter que la valeur du patrimoine du Groupe Crosswood, le montant de ses revenus et de ses résultats ainsi que sa situation financière seront sensibles à moyen et long terme à l'évolution du contexte macro économique français et au marché de l'immobilier résidentiel neuf (Champigny).

2.1.2 RISQUES LIÉS AU NIVEAU DES TAUX D'INTÉRÊT

Cf. Paragraphe 2.4 « Risques Financiers »

La valeur des actifs est naturellement impactée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, les valeurs d'expertise de ces actifs dépendent notamment du niveau des taux d'intérêts.

Ainsi une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par le Groupe Crosswood ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

Le niveau des taux d'intérêt influence également le coût de la dette et donc la stratégie d'acquisition du Groupe telle que détaillée ci-après dans les risques liés à la stratégie de développement.

2.1.3 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Le marché de l'investissement immobilier est un marché concurrentiel où interviennent de nombreux acteurs : investisseurs privés, foncières tant françaises qu'européennes à la surface financière et au patrimoine plus ou moins importants, investisseurs institutionnels (banques, assurances), fonds d'investissement français et étrangers et organismes de placement collectif immobilier. Le marché immobilier et ses acteurs fait l'objet d'une présentation détaillée au paragraphe 1.3.1 « Commentaire général sur le marché (source : DTZ) ».

La croissance envisagée du Groupe peut être freinée par la présence sur le marché de ces acteurs concurrents aux exigences de rentabilité moindre que celles de Crosswood (acteurs internationaux, Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier par exemple).

Ce risque peut également survenir lors du renouvellement de baux où des concurrents moins exigeants en termes de rentabilité peuvent offrir des loyers plus faibles à un niveau de prestations équivalent.

2.1.4 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

De part de nombreux aspects de son activité, le Groupe Crosswood est confronté à de nombreuses réglementations susceptibles d'évoluer : baux d'habitation, baux commerciaux, copropriété, protection des personnes et de l'environnement...

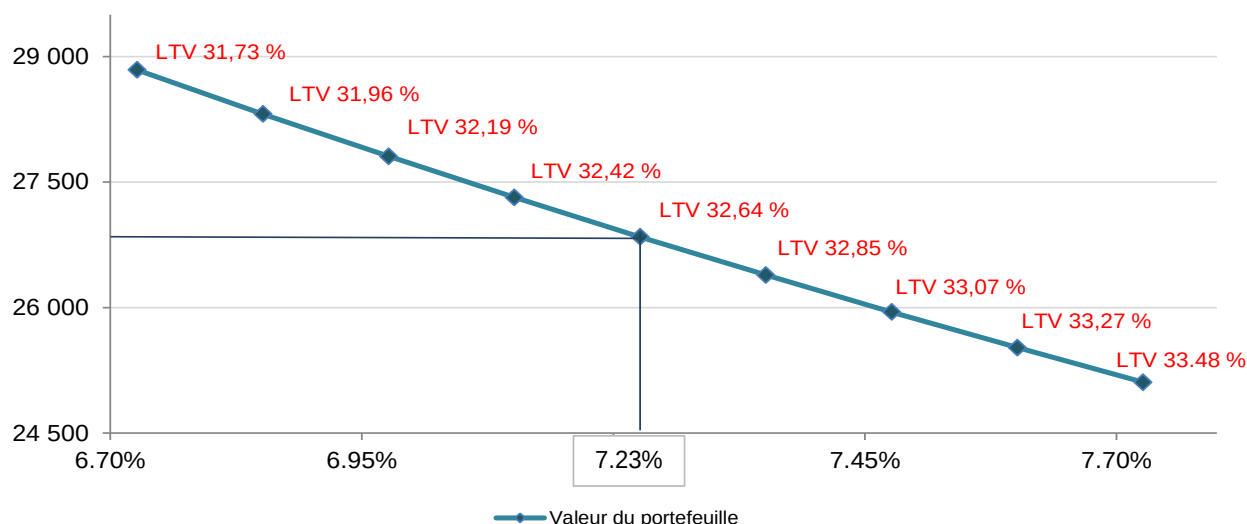
L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité du Groupe Crosswood. Néanmoins, ce dernier est entouré de conseils juridiques, fiscaux, comptables et immobiliers qui veillent à l'évolution de ces réglementations et à leur application au sein du Groupe.

2.2 RISQUES LIÉS A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

2.2.1 RISQUES LIÉS À L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque semestre. Les dernières évaluations, en date du 31 décembre 2013, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle.

Le graphique ci-dessous montre, à titre d'exemple, la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation :



Le taux de capitalisation est défini comme le taux faisant référence à un rapport direct entre la valeur vénale hors droit et le revenu.

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

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 capitalisation dans le secteur immobilier. Ces variations pourraient entraîner également une dégradation des ratios financiers et potentiellement un remboursement anticipé de la dette jusqu'à atteinte des niveaux autorisés par les contrats d'emprunt.

2.2.2 RISQUES D'ACQUISITION

Dans un contexte économique difficile et face à un marché de l'investissement ralenti, la stratégie de croissance menée par le Groupe Crosswood ces dernières années s'est réorientée vers une stratégie de consolidation et de création de valeur sur les actifs en patrimoine. Les acquisitions à l'étude sont généralement liées à des extensions d'actifs déjà en patrimoine donc dans des environnements bien connus du Groupe.

2.2.3 RISQUES DE CESSION

Les actifs immobiliers (hors habitation) étant par nature peu liquides, le Groupe Crosswood pourrait, en cas de besoin, ne pas pouvoir céder un/plusieurs actifs rapidement dans des conditions financières avantageuses.

2.2.4 RISQUES LIÉS AU NON RENOUVELLEMENT DES BAUX ET À L'ACCROISSEMENT DE LA VACANCE

L'activité du Groupe consiste en la location d'actifs immobiliers à usage de bureaux et de commerces essentiellement. Le locataire dispose de la faculté de libérer les locaux dans les conditions légales et réglementaires, ou le cas échéant, conformément aux dispositions contractuelles, l'exercice de ladite faculté devant obligatoirement faire l'objet d'un congé. À la date d'échéance des baux, le locataire peut soit solliciter le renouvellement du bail expiré, soit libérer les locaux. Dans certains cas, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut s'avérer significatif.

En cas de départ d'un locataire pour quelque raison que ce soit, Crosswood ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement les actifs concernés à des loyers satisfaisants. L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes devant dès lors être supportées par le propriétaire sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe. Il ne peut être exclu que le Groupe soit confronté, à l'échéance des baux, à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs. En effet, la situation économique défavorable actuelle pourrait notamment avoir pour conséquence des non-renouvellements de baux ou des congés anticipés dus à des éventuelles faillites des preneurs, ainsi qu'à des difficultés de relocation de certains locaux.

2.2.5 RISQUES LIÉS À LA SOUS-TRAITANCE DE CERTAINES PRESTATIONS

Pour la gestion locative de certains de ses actifs (« Property management »), le Groupe Crosswood fait appel à des prestataires extérieurs, essentiellement la société Brocéliande Patrimoine. Le « Property Manager » est notamment en charge du quittancement des locataires, du recouvrement des loyers et de

la répartition des charges locatives sous la supervision en interne de la Responsable Financière et de la Directrice du Patrimoine.

La société Brocéliande Patrimoine est filiale à 100 % de la société CFB, elle-même détenue par M. Lacroix, président du Conseil d'Administration.

Malgré une relation formalisée, le Groupe Crosswood n'est pas à l'abri d'un non respect des obligations contractuelles ou d'une rupture abusive des contrats.

2.2.6 RISQUES DE DÉPENDANCE VIS-À-VIS DES LOCATAIRES

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2013, le premier locataire représente 15 % des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent 47,3 % des loyers totaux.

2.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société ou du Groupe.

2.3.1 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION IMMOBILIÈRE

Dans le cadre de son activité de foncière, le Groupe Crosswood est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations spécifiques relatives entre autres aux baux commerciaux, à l'environnement, à la sécurité, à l'urbanisme commercial, à la copropriété...

Toute évolution majeure de ces réglementations pourrait avoir un impact sur la situation financière du Groupe Crosswood et sur ses perspectives de développement.

2.3.2 RISQUES FISCAUX

En 2012, le Groupe a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur la période des exercices clos en 2009, 2010 et 2011. L'impact dans les comptes de 2013 du redressement qui en a découlé est de l'ordre de 100 K€.

A ce jour, le Groupe ne fait l'objet d'aucune vérification ou contentieux fiscal.

2.4 RISQUES FINANCIERS

2.4.1 RISQUE DE CRÉDIT LIÉ À L'INSOLVABILITÉ DES LOCATAIRES ET DES ACQUÉREURS

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).

2.4.2 RISQUES DE LIQUIDITÉ, RISQUES DE TAUX

Le Groupe finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux ainsi que des emprunts obligataires. Il est à noter que certains financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires ainsi que des nantissements d'actions. Ces sûretés sont décrites au paragraphe 3.4.12 ci-dessous « Engagements donnés ou reçus » de l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2013 du présent Document de référence.

Les contrats de financement en place ne comportent aucune clause de type covenant.

Il n'existe pas de clause d'exigibilité anticipée liée aux dettes.

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

En K euros	31/12/2013	31/12/2012
Immeubles de placement	26 845	39 115
Droits d'enregistrement 6.20%	1 664	2 425
Stock (Développement)	7 495	4 750
ANR de reconstitution des participations	37 818	35 697
	73 822	81 987
Dettes Bancaires et obligataires	20 447	30 169
Acomptes reçus sur VEFA	3 793	
Trésorerie et équivalents	-145	169
Autres actifs financiers		
Endettement financier net	24 095	30 338
LTV	32,64 %	37,00 %

2.4.3 ETAT DE LA DETTE

Au 31 décembre 2013, l'endettement financier du Groupe s'élève à 20 447 K€ dont 18 478 K€ d'emprunts hypothécaires et dettes de location financement et 1 969 K€ de dette corporate.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2013 s'élève à 3,35 %.

2.4.4 MATURITÉ DE LA DETTE, RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le total des dettes financières à moins d'un an s'élève à 7 934 K€ au 31 décembre 2013 (voir l'annexe sur les comptes consolidés paragraphe « Dettes financières »).

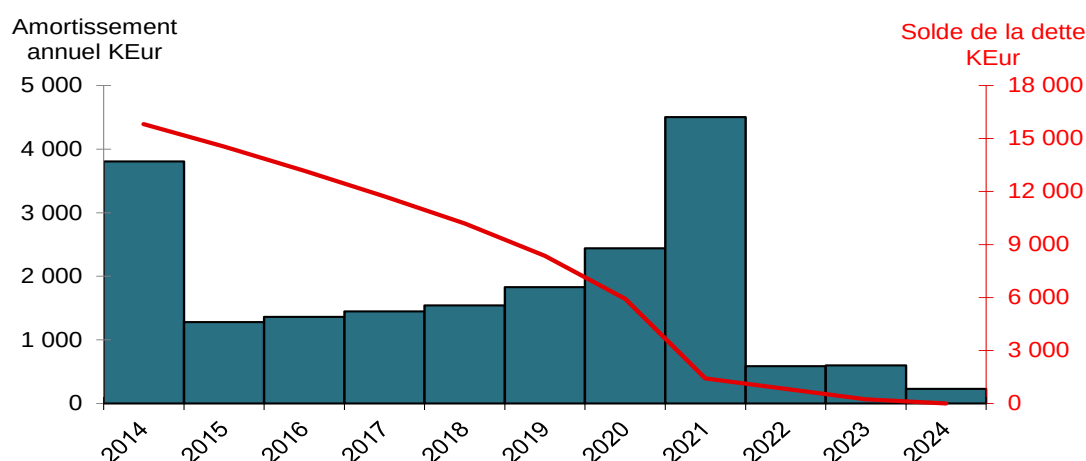
Les échéances 2014 hors compte courant d'actionnaires concernent principalement :

- 1,96 M€ de dettes corporate (sur emprunt obligataire)
- 1,94 M€ d'amortissements au cours de 2014 de dettes hypothécaires long terme,
- 335 K€ de dettes diverses correspondant aux dépôts de garantie des locataires.

Retraité des comptes courant d'associés et des dettes diverses liées à l'exploitation, l'essentiel de la dette financière du Groupe est constitué de crédits amortissables long terme : la maturité moyenne de la dette au 31 décembre 2013 est ainsi supérieure à 3 ans.

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 *supérieure à 3 ans (*retraite des comptes courant d'associés et des dettes diverses)



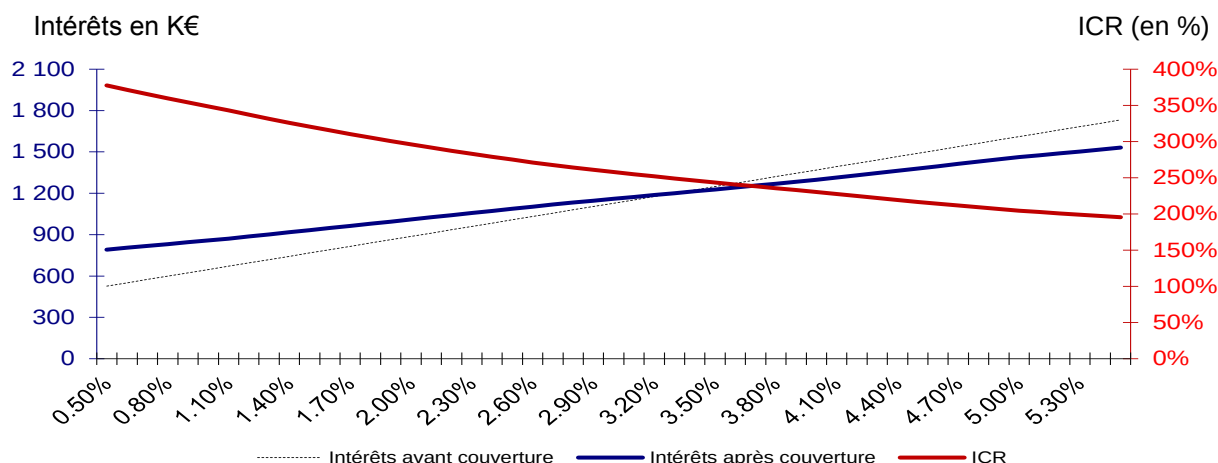
Les échéances 2014 sont amplement couvertes par les cash flows d'exploitation du Groupe ainsi que par les cessions d'actifs programmés.

2.4.5 SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX

Pour sa dette de type corporate à maturité courte (environ 10 % de sa dette totale), le Groupe a choisi de profiter de la tendance baissière des taux et de ne pas contracter de couverture de taux. Pour la dette immobilière hypothécaire et les contrats de crédit-bail, Crosswood a couvert environ 43 % de ses encours. Ces contrats sont décrits et valorisés dans les comptes consolidés en normes IFRS présentés au chapitre 3 « Informations Financières au 31 Décembre 2013 ».

2.4.6 LE TAUX MOYEN DE LA DETTE AU COURS DE L'EXERCICE 2013 EST AINSI DE 3,35 % MARGE INCLUSE

Le graphique ci-après illustre la sensibilité de l'endettement du Groupe aux variations de taux d'intérêt et l'évolution du Ratio ICR (Ratio de Couverture des intérêts) sur les douze prochains mois en fonctions des variations de l'Euribor 3 mois. :



2.4.7 RISQUES ACTIONS

Au 31 décembre 2013, le Groupe Crosswood détenait 4 142 757 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur le compartiment D de Nyse Euronext Paris et inscrites à l'actif pour 35 528 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2013, le cours de la SCBSM s'établissait à 4,67 €. Néanmoins, sur la base de l'actif net de reconstitution par action publié par la société, la valeur de la participation détenue par Crosswood serait évaluée à 37,8 M€.

2.4.8 RISQUES DE CHANGE

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

2.4.9 RISQUE HORS-BILAN

Il existe une convention entre Crosswood et CFB, Foncière Vindi et Mr Jacques Lacroix, actionnaires de Crosswood liée à une cession de créances avec clause de complément de prix.

Crosswood a racheté à CFB et Foncière Vindi des créances d'un montant de 3.000.000 € au prix de 150.000 € en date du 30 décembre 2009. Un complément de prix correspondant en réalité à une clause de retour à meilleur fortune pour les deux cédants, pouvant atteindre la différence entre le nominal et les 150.000 € initialement versés soit 2.850.000 € maximum, est toutefois à verser dans certaines conditions détaillées au paragraphe 4.7 « Opérations avec des Apparentes: Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions Réglementées – Exercice clos le 31 Décembre 2013 ».

Il est à noter que ce versement est conditionné à l'atteinte d'un cours de bourse de l'action SCBSM de 6,66 € pendant 20 jours de bourse consécutifs.

Le prix de revient des titres de Hailaust s'élève à 4,29 €/action. Dans l'éventualité où le cours de bourse de SCBSM atteindrait 6,66 €, la plus value latente de Hailaust sur les actions SCBSM qu'elle détient représenterait plus de 8 millions d'euros compensant amplement le complément de prix et permettant à Crosswood de financer sans difficulté ce versement. En effet Crosswood procéderait alors soit à la mise en place de financement complémentaire soit à des cessions de titres qui représenteraient moins de 2 % du capital de SCBSM.

2.5 AUTRES RISQUES

2.5.1 RISQUES SOCIAUX

Le Groupe n'emploie aucun salarié.

2.5.2 RISQUES INDUSTRIELS ET LIÉS À L'ENVIRONNEMENT

Lors de leur acquisition, l'ensemble des actifs détenus par le Groupe Crosswood a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb et termites) conformément à la législation en vigueur.

L'ensemble des actifs pour lesquels un risque aurait pu être anticipé a fait l'objet d'un audit environnemental « Phase 1 ». Dans l'éventualité de préconisations figurant dans ces audits, celles-ci ont été intégralement respectées.

A la connaissance de la société, il n'y a pas de risque industriel et environnemental susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent, une incidence significative sur la situation financière, l'activité, le résultat, le patrimoine ou les perspectives du Groupe Crosswood qui ne serait pas provisionné dans les comptes.

2.5.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Du fait de son activité de foncière, le Groupe Crosswood ne possède pas ou ne repose pas sur des technologies spécifiques susceptibles de générer des risques particuliers.

2.5.4 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATION

Dans le cadre de son activité courante, Crosswood utilise un certain nombre d'outils informatiques. Si ceux-ci devaient être détruits ou endommagés pour une quelconque raison, l'activité de la Société pourrait s'en trouver perturbée.

2.5.5 ASSURANCES

Le Groupe a mis en place une politique de couverture des principaux risques encourus par son activité.

Chacune des sociétés souscrit systématiquement des Polices d'assurances Multirisques auprès de compagnies d'assurance de premier plan couvrant les risques majeurs relatifs à ses immeubles dont notamment :

- Incendie, explosions, événements assimilés, dégâts des eaux, gel
- Dommages électriques
- Bris de glace
- Vol
- Attentats (loi du 09/09/1986)
- Catastrophes naturelles (loi du 13/07/1982)

Ces polices incluent systématiquement une couverture du risque d'exploitation c'est-à-dire une assurance pour perte des loyers de 24 mois minimum.

Par ailleurs, la société impose à ses locataires de souscrire une police d'assurance Multirisque-dommages et incluant une renonciation à recours contre le bailleur et ses assurances.

3 INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2013

Ces informations doivent être lues en parallèle avec les chapitres 1.3 « Patrimoine Immobilier » et 2 « Facteurs de Risques ».

3.1 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

3.1.1 MÉTHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles :

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe fait l'objet d'expertises sur une base semestrielle. Sur l'année 2013, il a été évalué pour 92 % de sa valeur par des experts indépendants : DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle.

Les méthodes d'évaluation retenues par les experts 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 forfaitairement à 6,2 %.

En application des recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) visant à la comparabilité des informations financières diffusées par les foncières, la fiscalité latente incluse dans les capitaux propres au 31 décembre a été retraitée de même que les passifs liés aux instruments financiers dérivés.

3.1.2 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.

31/12/2013	
Capitaux propres	36 434
Impôts différés nets	2 589
Juste valeur des instruments financiers	288
ANR de liquidation	39 311
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	1 664
ANR de reconstitution	40 975
Nb d'actions	10 632 960
ANR de liquidation/action (€)	3,70
ANR de reconstitution/action (€)	3,85

L'ANR de reconstitution par action enregistre une baisse minime au cours de l'exercice. Cette baisse est due au reclassement des immeubles de placement en stock. Cependant, on constate une légère progression de l'ANR de liquidation par rapport au 31/12/2012.

3.2 COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 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 31 décembre 2013.

3.2.2 COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ

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

En milliers d'euros	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Loyers	1 959	2 559
Autres prestations	1 092	1 094
Revenus locatifs	3 051	3 653
Revenus de l'activité de promotion	11 075	
Charges liées aux activités de promotion	-11 573	
Dotations nettes aux amortissements et provisions (perte à terminaison)	-1 528	
Résultat lié à l'activité de promotion	-2 026	
Autres produits d'exploitation	35	3
Charges locatives	-934	-1 053
Autres charges liées au patrimoine	-46	-358
Autres charges d'exploitation	-390	-281
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-1 058
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	-310	906
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	302	4 226
Autres produits et charges opérationnels	-1	-1
Résultat opérationnel	-9	5 131
Coût de l'endettement financier net	-1 101	-1 448
Autres produits et charges financiers	485	-99
Résultat avant impôts	-624	3 584
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 589	1 151
Impôts différés	199	-1 682
Résultat net	1 164	3 053

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 3 051 K€. Ce poste est constitué de 1 959 K€ de loyers et de 1 092 K€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 31 décembre 2012 s'explique par les variations de périmètre.

A périmètre constant, les loyers augmentent de 4 %.

Les revenus de l'activité de promotion sont déterminés selon la méthode à l'avancement et s'élèvent à 11 075 K€ pour l'exercice 2013 et les charges liés aux activités de promotion correspondent aux coûts des travaux et services exécutés au cours de l'exercice pour 11 573 K€. Par ailleurs, le projet de promotion dégage une perte à terminaison à hauteur de 2 512 K€.

Le résultat lié à l'activité de promotion s'élève ainsi à -2 026 K€.

Au cours des exercices précédents l'immeuble de Champigny était comptabilisé en immeuble de placement.

Au fur et à mesure de l'obtention des autorisations (PLU, convention PUP, Permis de construire etc.) l'immeuble a fait l'objet d'une revalorisation par les experts immobiliers pour atteindre un montant de 12,5 M€ comptabilisé en immeuble de placement au 30 juin 2012.

La décision de la société de réaliser elle-même l'opération de promotion immobilière a entraîné le reclassement de cette revalorisation liée à l'existence de droits à construire en stock en application des IFRS relatives aux opérations de promotions immobilières.

L'immeuble de placement a été ramené à 9 050K€ au 31 décembre 2013.

Ainsi une partie de cette valorisation des droits à construire a été purement et simplement annulée par ce changement comptable.

L'impact a été amplifié par la comptabilisation d'une perte à terminaison « technique » sur les deux VEFA signées alors qu'aucun profit ne pouvait être pris en compte sur la partie « accession à la propriété » du programme puisque les VEFA ne sont pas encore signée (contrats de réservation).

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 934 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 46 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 390 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à -310 K€.

Le poste « Variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession » enregistre les plus ou moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue un produit net de 302 K€ sur l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à -9 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 3,35 %.

Le ratio Loyers nets / Coût de l'endettement financier net s'établit ainsi à 192 % en 2013.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 1 101 K€ contre 1 448 M€ au 31 décembre 2012.

Les autres produits et charges financiers sont essentiellement constitués des variations de valeur enregistrées sur les instruments financiers dérivés de couverture de taux pour 417 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue une perte de -624 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 1 589 K€, et d'un produit d'impôts différés de 199 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 1 164 K€ dont 1 108 K€ correspond à la part du Groupe.

3.2.3 BILAN RÉSUMÉ

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Immeubles de placement	26 845	39 115
Autres immobilisations		
Titres mis en équivalence	35 528	33 501
Autres actifs non courant	60	118
Impôts différés actifs		28
Total actif non courant	62 433	72 762
Stocks	7 495	4 750
Créances clients et autres débiteurs	1 805	566
Trésorerie et équivalents	145	169
Total actif courant	9 445	5 485
Total Actif	71 879	78 247

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 31 Décembre 2013 à 26 845 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées sur l'exercice pour 92 % du portefeuille.

La baisse significative par rapport au 31 décembre 2013 provient des cessions des parts de la SCI Villiers Luats et des cellules commerciales sur le site de Montivilliers ainsi que du reclassement des terrains relatifs au projet de Montivilliers en stock.

Les autres actifs non courants sont constitués des valeurs mobilières pour 50 K€ qui, selon IFRS 7 ne présentent pas les caractéristiques nécessaires à leur comptabilisation en Trésorerie et Equivalents et de dépôts et cautionnements pour le solde.

Les titres mis en équivalence pour 35 528 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 31 décembre 2013.

La trésorerie net du Groupe s'élève à 145 K€.

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres	36 434	34 888
Provisions à long terme	2 512	1 026
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	16 551	24 796
Autres dettes financières non courantes	334	328
Impôts différés passifs	2 589	3 214
Instruments financiers non courant	295	705
Autres créditeurs	900	900
Total passif non courant	23 181	30 969
Part courante des dettes bancaires et obligataires	3 896	5 373
Autres dettes financières courantes	4 038	4 814
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4 330	2 202
Total passif courant	12 264	12 389
Total Passif et Capitaux propres	71 879	78 247

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 résulte essentiellement du résultat de la période pour 1 164 K€ et de la variation des capitaux propres de SCBSM pour 440 K€.

L'endettement bancaire et obligataire (dont concours bancaires) au 31 décembre 2013 s'élève à 20 447 K€ contre 30 169 K€ pour l'exercice précédent. Cette baisse s'explique par le remboursement partiel de l'emprunt obligataire et les cessions réalisées sur l'exercice.

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

Dettes bancaires et obligataires courantes : 19,05 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 80,95 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 3 703 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 71 879 K€ au 31 décembre 2013.

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Crosswood SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les notes 6-E-1 « Jugements et recours à des estimations » et 6-E-2 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés exposent les méthodes comptables et les méthodes d'évaluation retenues pour les immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur juste valeur, celle-ci étant déterminée par référence à des expertises indépendantes, qui valorisent le patrimoine de la société à la date de clôture. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues. Nous avons également vérifié que les notes 6-E-1, 6-E-2 et 7-A « Immeubles de placement » de l'annexe fournissent une information appropriée ;

- la note 6-E-3 « Activité de promotion (ventes en VEFA) » de l'annexe aux comptes consolidés expose la méthode de comptabilisation du chiffre d'affaires dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre Groupe et des informations fournies dans la note précitée, nous nous sommes assurés de leur correcte application ainsi que du caractère raisonnable des estimations retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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

Paris La Défense et Paris, le 6 Mai 2014

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie ORTEGA
Associée

Martine Leconte
Associée

3.4 COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	47
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	48
3.4.3	ETAT DE RESULTAT GLOBAL	49
3.4.4	TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	50
3.4.5	TABEAU DE VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	51
3.4.6	NOTES ANNEXES.....	52
3.4.7	NOTES SUR LE BILAN	59
3.4.8	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	68
3.4.9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	69
3.4.10	REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE	70
3.4.11	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	70
3.4.12	ENGAGEMENTS DONNES OU REÇUS.....	71

3.4.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>Note</i>
Actif			
Immeubles de placement	26 845	39 115	7 - A
Participations dans les entreprises associées	35 528	33 501	7 - B
Instruments dérivés actifs	7		
Autres actifs non courants	53	118	7 - C
Impôts différés actifs		28	
Actifs non courants	62 433	72 762	
Stocks	7 495	4 750	7 - D
Créances clients et autres débiteurs	1 805	566	7 - E
Trésorerie et équivalents de trésorerie	145	169	7 - F
Actifs courants	9 445	5 485	
Total Actif	71 879	78 247	
Passif			
Capital social	10 633	10 633	7 - G
Primes d'émission	19 913	19 913	7 - G
Réserves consolidées	4 489	1 064	7 - G
Résultat de la période	1 108	3 026	
Capitaux propres part du Groupe	36 143	34 637	
Intérêts non contrôlés	291	252	
Capitaux propres	36 434	34 888	
Provisions à long terme	2 512	1 026	7 - H
Dettes financières à long terme	16 885	25 124	7 - I
Impôts différés passifs	2 589	3 214	7 - J
Instruments financiers non courant	295	705	7 - K
Autres créditeurs	900	900	7 - L
Passifs non courants	23 181	30 969	
Dettes financières à court terme	7 934	10 187	7 - I
<i>Dont comptes courants d'associés</i>	3 703	3 733	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4 330	2 202	7 - M
Passifs courants	12 264	12 389	
Total Passif et Capitaux propres	71 879	78 247	

3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Note
Loyers	1 959	2 559	8 - A
Autres prestations	1 092	1 094	8 - A
Revenus locatifs	3 051	3 653	
Revenus de l'activité de promotion	11 075		
Autres produits d'exploitation	35	3	
Total Produits des activités ordinaires	14 161	3 656	
Charges locatives	-934	-1 053	8 - A
Autres charges liées au patrimoine	-46	-358	
Autres charges d'exploitation (de structure)	-390	-281	
Charges liées aux activités de promotion	-11 573		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-1 528	-1 058	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	-310	906	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-120	2 902	
Résultat sur cession de participations consolidées	422	1 324	
Autres charges opérationnelles	-1	-1	
Résultat opérationnel	-9	5 131	
Revenus des équivalents de trésorerie			
Intérêts financiers - impact trésorerie	-1 059	-1 421	
Intérêts financiers - application IAS 39	-42	-27	
Coût de l'endettement financier net	-1 101	-1 448	8 - C
Actualisation des dettes et créances			
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	417	-95	
Prod. de cession & aut. prod/ équiv. de trésorerie			
Autres produits financiers	8	59	
Autres charges financières	60	-63	
Autres produits et charges financiers	485	-99	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	-624	3 584	
Résultat avant impôts des activités abandonnées			
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 589	1 151	
Impôts sur les bénéfices	199	-1 682	
Résultat net de la période	1 164	3 053	
Résultat net des intérêts non contrôlant	56	27	
Résultat net part du Groupe	1 108	3 026	
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par actions (en euros)			
- Résultat de base par actions	0,10	0,28	8 - D
- Résultat dilué par action	0,10	0,28	8 - D
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)			
- Résultat de base par action	0,10	0,28	
- Résultat dilué par action	0,10	0,28	
Résultat des activités destinées à la vente			
Résultat net	1 164	3 053	
Résultat net des activités abandonnées par actions			

3.4.3 ETAT DE RÉSULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Résultat net	1 164	3 053
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés MEE	440	1 150
Autres	-43	-55
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	397	1 095
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat		
Total du résultat global	1 561	4 148

3.4.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Résultat net	1 164	3 053
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
Elimination du résultat des titres mis en équivalence et des dividendes reçus	-1 589	-1 151
Variation de valeur sur les immeubles	-285	-3 183
Variation des autres profits et perte de réévaluation	-395	95
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution	-17	-1 099
Dépréciations et provisions	1 486	1 027
Elimination des produits de dividendes		-1
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	384	-1 259
Elimination du coût de l'endettement financier net	1 101	1 454
Elimination de la charge d'impôts	-198	1 682
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	1 266	1 877
Impôt versé	-27	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	8 134	488
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	9 373	2 365
Flux de trésorerie générés par les activités abandonnées		
Incidence des variations de périmètre	327	-7
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		-1 228
Produit de cession d'immeubles de placement		1 145
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Autres flux liés aux opérations d'investissements		2 421
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	327	2 331
Encaissements provenant d'emprunt	987	4 259
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement et dépôt de garantie)	-9 687	-7 592
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-1 028	-1 432
Dividendes payés	-16	-12
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-9 744	-4 777
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	-44	-81
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	167	248
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	123	167

3.4.5 TABLEAU DE VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidés	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du Groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2011	10 633	19 913	-46	4 158	-3 891	30 763	236	30 999
Résultat de l'exercice 2012				3 026		3 026	27	4 406
Autres éléments du résultat global					1 095	1 095		-297
<i>Total du résultat global</i>				3 026	1 095	4 121	27	4 148
Dividendes							-12	-12
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées					-249	-249		-249
Autres retraitements				2		2	1	3
Situation à la clôture 31/12/2012	10 633	19 913	-46	7 186	-3 046	34 637	252	34 889
Résultat de l'exercice 2013				1 108		1 108	56	1 164
Autres éléments du résultat global					397	397		397
<i>Total du résultat global</i>				1 108	397	1 505	56	1 561
Dividendes							-15	-15
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées								
Autres retraitements								
Situation à la clôture 31/12/2013	10 633	19 913	-46	8 294	-2 649	36 143	292	36 434

3.4.6 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 consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30 avril 2014.

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 consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2013 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 états financiers 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 consolidés clos au 31 décembre 2013 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 2013 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1^{er} janvier 2013 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2013

- IAS 1 – Amendement Présentation des autres éléments du résultat global,
- IAS 12 – Amendement Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents,
- IAS 19 révisé – révision de la norme Avantage du personnel,
- IFRS 7 – Amendement compensation d'actifs financiers et de passifs financiers,
- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur,
- Amélioration des IFRS – Lot d'amendements du cycle 2009-2011,

Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013 ne sont pas applicables ou n'ont pas d'incidence significative, à l'exception de la norme « IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur » imposant la répartition des évaluations à la juste valeur par niveau :

- Niveau 1 : l'instrument est coté sur un marché actif,
- Niveau 2 : la détermination de la juste valeur se fait par comparaison avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables,

- Niveau 3 : la juste valeur est évaluée intégralement ou partiellement sur des données non observables.

Ainsi, au 31/12/13 :

- Les instruments dérivés de taux sont classés en niveau 2,
- L'ensemble des immeubles de placement détenu par le Groupe a été classé en niveau 3.

Normes et interprétations non encore entrées en vigueur au sein de l'Union Européenne et qui n'ont pas été adoptées par anticipation par le Groupe

Le Groupe Crosswood n'a pas anticipé dans ses états financiers annuels les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire pour les exercices annuels ouverts au 1er janvier 2013 (leur impact sur les états financiers du Groupe est jugé non significatif) :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » et l'amendement IAS 27 « Etats financiers séparés »,
- IFRS 11 « Partenariats » et l'amendement IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et des entreprises conjointes »,
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités »,
- Amendement IAS 32 « Compensations d'actifs et de passifs financiers »,
- Amendement IAS 36,
- Amendements aux normes IFRS 10 « Etats financiers consolidés », IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités » et IAS 27 « Etats financiers individuels pour les entités d'investissement ».

D. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 31 décembre 2013. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

La consolidation des filiales, sur lesquelles Crosswood exerce un contrôle, s'est effectuée selon la méthode d'intégration globale. Le contrôle existe lorsque Crosswood a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de la filiale afin d'obtenir des avantages de ses activités. Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables ou convertibles sont pris en considération.

E. Principales estimations

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.

Immeubles de placement

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste conformément à l'option offerte par IFRS 13, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leurs coûts, y compris les coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de l'arrêté et non ceux à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés aux dites dépenses.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

Méthodologie d'expertise

La valeur de marché au 31 décembre 2013 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon les méthodes suivantes, utilisées individuellement ou de façon conjointe :

- 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 potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du 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.

Autres estimations

- **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 IAS 17 sont comptabilisés de la manière suivante :

- Coté preneur : les contrats identifiés comme des contrats de location financement selon les critères définis par IAS 17 sont comptabilisés à l'actif au commencement du contrat selon la plus faible valeur entre la juste valeur du bien loué ou la valeur actualisée des paiements au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat. 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.
- Coté bailleur : l'intégralité des contrats sont considérés comme des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.
- **Activité de promotion (ventes en VEFA)** : Cette activité relève du champ d'application d'IAS 11. Les produits sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'avancement, déterminé comme le rapport entre les coûts des travaux 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.
- **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 de la société détenue. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée.
- **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. Ces instruments financiers dérivés ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture au sens d'IAS 39 et les variations de valeurs sont donc comptabilisées en compte de résultat.
- **Autres instruments financiers** :
 - En juin 2012, le Groupe a émis 200 010 options d'achat sur les actions SCBSM au prêteur obligataire au cours de 4,5 € suite à l'émission d'un nouvel emprunt obligataire. Ces options, exerçables à tout moment, à échéance juin 2014 ont été valorisées selon le modèle binomial à 24 K€. Les hypothèses retenues pour ce calcul sont les suivantes :

Cours du sous-jacent	4,67 €
Prix d'exercice	4,50 €
Volatilité	Volatilité historique au cours de l'exercice écoulé (24,93 %)
Dividendes	1 %
Taux sans risque	2,50 %
 - Le complément de prix potentiel dû aux actionnaires CFB et Foncière Vindi sur la cession de créance détenue sur Hailaust et Gutzeit.

- **Créances locataires et clients** : Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. 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.
- **Trésorerie et Equivalents 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.
- **Actifs non courants destinés à la vente** : Un actif immobilier est classé en actifs non courants destinés à la vente lorsque cet actif est disponible en vue de la vente en son état actuel et que sa vente est hautement probable. Cette deuxième condition sous-entend notamment une décision de vendre prise par le Conseil d'Administration ou un autre organe de décision approprié, un programme de recherche actif d'un acquéreur et une commercialisation à un prix raisonnable au regard de sa juste valeur actuelle.

Les dispositions d'IFRS 5 en termes de présentation et d'information s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur. Cependant, les immeubles de placement précédemment évalués selon le modèle de la juste valeur demeurent évalués selon la même méthode après le reclassement en actifs non courant destinés à la vente.

- **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.
- **Autres estimations** : 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

Au cours de l'exercice, le Groupe a remboursé le solde de son emprunt corporate BNP, soit 1 800 K€ et son emprunt obligataire à hauteur de 981 K€.

Le Groupe a cédé la SCI portant l'immeuble de bureaux de Villiers sur Marne et la partie achevée (phase 1) de son programme de promotion de Montivilliers (environ 4 500 m²).

Le remboursement d'emprunt engendré par ces cessions s'élève à 6,4 M€.

Le Groupe a démarré les travaux sur son projet de promotion à Champigny-sur-Marne. Les parties résidence étudiante et logements sociaux ont été cédées en VEFA et la commercialisation des logements en accession à la propriété est en cours.

La phase 2 de Montivilliers (2 500 m² environ) a été réceptionnée par le locataire en décembre et a fait l'objet d'une cession en date du 11 avril 2014.

G. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2013	% de contrôle au 31/12/2013	% d'intérêts au 31/12/2012	% de contrôle au 31/12/2012	Méthode de consolidation au 31/12/2013	Méthode de consolidation au 31/12/2013
CROSSWOOD 8 rue de Sèze, 75009 Paris, France	582058319	Société mère					
SNC DG IMMOBILIER 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	501611172	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SNC FOCH LE SUEUR 2, square de l'Avenue du Bois, 75116 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
SCI VILLIERS LUATS 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489377390	-	-	99,90%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SCI MP MAEVA 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	429334964	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SCI DIEU VENDOME 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	509538302	87,00%	100,00%	87,00%	87,00%	Intégration globale	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	32,16%	32,16%	32,16%	32,16%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

H. Information sectorielle

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

31/12/2013					
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Promotion</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Loyers	794	1 165			1 959
Autres prestations	664	428			1 092
Revenus locatifs	1 458	1 593			3 051
Revenus de l'activité de promotion			11 075		11 075
Autres produits d'exploitation	13			22	35
Total Produits des activités ordinaires	1 471	1 593	11 075	22	14 161
Charges locatives	-419	-515			-934
Autres charges d'exploitation liées à l'immeuble	-25	-20		-1	-46
Autres charges d'exploitation (de structure)				-390	-390
Charges liées aux activités de promotion			-11 573		-11 573
Dotation nettes aux amortissements et provisions			-1 528		-1 528
Autres charges d'exploitation	-444	-535	-13 101	-391	-14 471
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 027	1 058	-2 026	-369	-310
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-150	30			-120
Résultat sur cession de participations consolidées		422			422
Résultat opérationnel courant	877	1 510	-2 026	-369	-8

31/12/2012				
<i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Support</i>	<i>Total</i>
Loyers	1 216	1 343		2 559
Autres prestations	340	440	314	1 094
Revenus locatifs	1 556	1 783	314	3 653
Autres produits d'exploitation			3	3
Total Produits des activités ordinaires	1 556	1 593	317	3 656
Charges locatives	-416	-634	-3	-1 053
Autres charges d'exploitation liées à l'immeuble	-211	-147		-358
Autres charges d'exploitation (de structure)	389	112	-782	-281
Dotation nettes aux amortissements et provisions	-1 026	-31	-1	-1 058
Autres charges d'exploitation	-1 464	-700	-786	-2 750
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	292	1 083	-469	906
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3 010	-109		2 901
Résultat sur cession de participations consolidées	1 324			1 324
Résultat opérationnel courant	4 626	974	-469	5 131

31/12/2013 <i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Promotion</i>	<i>Total</i>
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 050	2 675		11 725
Immeubles de placement détenus en crédit-bail		15 120		15 120
Total des immeubles de placements	9 050	17 795		26 845
Stocks			6 378	6 378
Total des stocks			6 378	6 378
Créances clients	67	52		4 348
Total des Créances clients	67	52		4 348

31/12/2012 <i>En milliers d'euros</i>	<i>Commerces</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Promotion</i>	<i>Total</i>
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	18 900	5 125		24 025
Immeubles de placement détenus en crédit-bail		15 090		15 090
Total des immeubles de placements	18 900	20 215		39 115
Stocks			4 750	4 750
Total des stocks			4 750	4 750
Créances clients	109	90		199
Total des Créances clients	109	90		199

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

3.4.7 NOTES SUR LE BILAN

A. Immeubles de placement

	<i>31/12/2012</i>	<i>Variation de la juste valeur</i>	<i>Reclassement</i>	<i>Sortie de périmètre</i>	<i>31/12/2013</i>
Valeurs brutes	39 115	-120	-9 700	-2 450	26 845
Valeurs nettes	39 115	-120	-9 700	-2 450	26 845

La colonne reclassement comprend notamment l'affectation en stock du terrain du projet Champigny pour 9 700 K€.

La colonne sortie de périmètre correspond à la valeur de l'actif détenu par la société Villiers Luats cédée sur l'exercice.

B. Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2013, le Groupe détient une participation de 32,16 % dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. Cette valeur de 35 528 K€ intègre la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société augmentée d'un écart d'acquisition positif de 4 364 K€.

Eléments financiers caractéristiques des sociétés associées

Nota : SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 31 décembre 2013 sur 12 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir des :

- Comptes semestriels au 31 décembre 2012 (a),
- Comptes annuels au 30 juin 2013 (b),
- Comptes semestriels au 31 décembre 2013 (c).

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

Bilan au 31 décembre 2013 de la société SCBSM :

Actifs (en milliers d'euros)	31/12/2013
Immeubles de placement	293 567
Immeubles d'exploitation	1 343
Autres immobilisations corporelles	45
Instruments financiers dérivés actifs	137
Autres actifs financiers (non courant)	4 179
Actifs d'impôts différés	1 010
Actifs non courants	300 281
Stocks	677
Clients	2 392
Indemnités d'immobilisation	1 350
Autres débiteurs	1 920
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 044
Actifs courants	17 383
TOTAL ACTIFS	317 664

Passifs (en milliers d'euros)	31/12/2013
Capital émis	32 206
Réserves	59 756
Résultat de la période	4 942
Capitaux propres	96 905
Emprunts obligataire convertible	6 096
Emprunt obligataire non convertible	10 450
Emprunts bancaires	184 464
Instruments financiers dérivés	2 398
Autres dettes financières	3 529
Impôts différés non courants	354
Passifs non-courants	207 291
Fournisseurs	1 275
Autres créditeurs	4 611
Concours bancaires	147
Part courante des emprunts long termes	7 251
Autres dettes financières	184
Passifs courants	13 468
TOTAL PASSIFS	220 759
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	317 664

Compte de résultat au 31 décembre 2013 de la société SCBSM :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2013 12 mois</i>
Loyers	13 625
Autres prestations	3 867
Revenus locatifs	17 492
Autres produits d'exploitation	118
Total Produits des activités ordinaires	17 610
Charges locatives	(4 734)
Autres charges liées au patrimoine	(465)
Autres charges de structure	(1 720)
Autres charges et produits opérationnels	(66)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(18)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 608
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 999
Résultat de cession des immeubles de placement	(552)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3 447
Résultat opérationnel courant	14 055
Revenus des équivalents de trésorerie	128
Intérêts financiers - impact trésorerie	(7 520)
Intérêts financiers - application ias 39	(1 129)
Coût de l'endettement financier net	(8 520)
Actualisation des dettes et créances	37
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	(127)
Prod. de cession & aut. prod/ équiv. de trésorerie	
Autres produits financiers	69
Autres charges financières	(553)
Autres produits et charges financiers	(575)
Résultat avant impôts des activités poursuivies	4 960
Résultat avant impôts des activités abandonnées	
Impôts sur les bénéfices	(18)
Résultat net de la période	4 942

Nb moyen pondéré d'actions ordinaires	12 054 777
Nb moyen pondéré d'actions corrigés des actions potentielles	12 054 777

Résultat de base par action (en €)	0,41
Résultat dilué par actions (en €)	0,41

<i>Analyse de la valeur des titres MEQ</i>	<i>31/12/2013</i>
Capitaux propres au 31/12/2012	96 905
% de détention acquis	32,16 %
Quote part acquise	31 165
Ecart d'acquisition	4 364
Valeur des titres MEQ	35 528

C. Autres actifs financiers non courants

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Bons de souscriptions d'actions	50	115
Dépôts et cautionnements	3	3
Total	53	118

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations sur les BSA. Au 31 décembre 2013, les BSA inscrits à l'actif donnent droit à souscrire 385 190 actions SCBSM au cours de 5,80 €. La juste valeur des bons de souscription d'actions restant dans les comptes du Groupe a diminué de 65 K€, la contrepartie nette d'impôt ayant été enregistrée en capitaux propres.

D. Stocks

Champigny

Le Groupe Crosswood a annoncé le 27 novembre 2012 le lancement d'un programme d'aménagement immobilier de 13.000m² de 276 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny-sur-Marne (94).

L'essentiel du terrain où le projet est aménagé est détenu par le Groupe depuis plus de 50 ans et a été comptabilisé en immeuble de placement jusqu'au 30 juin 2012, le Groupe considérant que celui-ci était détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire.

La destination de cet immeuble ayant changé avec la création du programme, la valeur de ce terrain a été reclassée en stocks au 31 décembre 2012 pour une valeur de 4 050 K€.

Au 31 décembre 2013, les travaux ayant débuté concernant la construction en VEFA de logements sociaux et d'une résidence étudiante également intégrés au programme, la partie du terrain correspondante a été considérée comme cédée et constatée en chiffre d'affaires pour 1 772 K€.

Montivilliers

Ce site est à dissocier en trois opérations distinctes :

- Retail Park : Actif neuf cédé sur l'exercice et dont le produit de cession est comptabilisé en chiffre d'affaires pour 7 550 K€.
- Le Groupe a réalisé au cours de l'exercice 2013 la construction d'un local commercial sous l'enseigne « Stockomani ». Au 30 juin 2013, la valeur de ce terrain avait été reclassée en stocks pour 1 450 K€.
- Réserve foncière résiduelle permettant les cas échéant le développement d'une opération immobilière complémentaire.

E. Actifs courants

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Créances clients	823	199
Autres créances	275	52
Créances fiscales et sociales	478	226
Fournisseurs débiteurs	31	4
Prime de remboursements des obligations	6	6
Charges constatée d'avance	192	79
Total	1 805	566

Les créances ne portent pas intérêt 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 locataire. Une provision égale à la créance en risque soit nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

F. Trésorerie et équivalent de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	145	169
Trésorerie à l'actif	145	169
Concours bancaires courants		2
Trésorerie nette	145	167

G. Capitaux émis et réserves

Au 31 décembre 2013, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées et représentant 10 633 K€. La prime d'émission s'élève à 19 913 K€.

H. Provisions long terme

Au 31 décembre 2013, le projet de promotion démarré à Champigny dégage une perte à terminaison enregistrée dans les comptes consolidés à hauteur de 2 512 K€.

I. Dettes financières

Détail par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2013</i>	<i>Part courante</i>	<i>Part non courante</i>	<i>Dont 1 à 2 ans</i>	<i>Dont 2 à 5 ans</i>	<i>Dont + de 5 ans</i>
Emprunts bancaires	6 195	1 123	5 072	484	1 520	3 068
Dettes de location financement	11 395	716	10 679	783	2 791	7 105
Emprunts obligataires	2 761	1 961	800		800	
Dépôts de garantie	669	335	334	56	93	185
Intérêts courus	74	74				
Comptes courants créditeurs	3 703	3 703				
Comptes bancaires courants	22	22				
Instruments dérivés	295		295		179	116
Total des dettes financières	25 114	7 934	17 180	1 323	5 204	10 653

L'ensemble des dettes financières souscrites par le Groupe est en devise euro.

Le compte courant créditeur ne sera remboursable que lorsque Crosswood aura un volant de trésorerie le permettant.

Détail par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant emprunt au 31/12/2012</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Reclas-sements</i>	<i>Sortie de périmètre</i>	<i>Montant emprunt au 31/12/2013</i>
Total des emprunts	30 114	682	-8 654		-1 791	20 351
Dettes financières diverses	1 409	347	-1 033		-54	669
Intérêts courus	53	45	-14		-10	74
Comptes courants créditeurs	3 733		-30			3 703
Comptes bancaires courants	2	20				22
Total des dettes financières	35 311	1 094	-9 731		-1 855	24 819

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 31 décembre 2013.

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	31/12/2013
Emprunts bancaires						
Nominal	1 123	484	1 520	3 068	5 072	6 195
Flux d'intérêts (1)	140	119	285	218	623	
Dettes de location financement						
Nominal	716	783	2 589	7 307	10 679	11 395
Flux d'intérêts (1)	458	261	631	247	1 140	
Emprunt Obligataire						
Nominal	1 961		800		800	2 761
Flux d'intérêts (1)	30					

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicables au 31 décembre 2013, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

J. Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Impôts différés sur le crédit-bail	568	350
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	30	44
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	4 713	6 258
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	-95	-170
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement	1 421	
Impôts différés provision pertes à terminaison	-837	
Activation de reports déficitaires	-3 493	-3 775
Autres et compensation IDA/IDP	282	479
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	2 589	3 187

K. Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Instruments de couverture de taux à l'actif	7	
Total actif	7	
Instruments de couverture de taux au passif	271	578
Autres instruments financiers	24	127
Total passif	295	705

L'ensemble des instruments financiers dérivés du Groupe est analysé de manière suivante :

Instruments de couverture du risque de taux d'intérêt

Afin de se prémunir des risques de taux d'intérêt, le Groupe a souscrit des contrats de couvertures associés à certains contrats d'emprunts à taux variable.
Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

<i>Profil</i>	<i>Solde de la dette couverte</i>	<i>Date début de contrat</i>	<i>Durée</i>	<i>Valeur au 31/12/2012</i>	<i>Impact résultat</i>	<i>Valeur au 31/12/2013</i>
Cap Euribor 3 mois 3,13 % / Floor Euribor 3 mois 3,13 %	5 622	30/06/2009	5,5 ans	-331	173	-158
Cap Euribor 3 mois 3,75 %/ Floor Euribor 3 mois 1,30 %	2 016	21/07/2009	5,25 ans	-51	30	-21
Cap Euribor 3 mois 3,75 %	4 100	17/02/2011	7 ans		7	7
Cap Euribor 3 mois à 5 % / Floor Euribor 3 mois à 3,95 %		05/11/2008	6 ans	-196	104	-92
Total	11 738			-578	314	-264

Le Groupe ne réalise pas de tests d'efficacité sur ses instruments de couverture, les variations de juste valeur sont donc comptabilisées directement en compte de résultat, sur la ligne « Variations de valeurs des instruments financiers ».

L. Autres créditeurs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Autres créditeurs	900	900
Total	900	900

Il s'agit d'un complément de prix comptabilisé en 2009 relatif à une transaction entre actionnaires, il n'y a eu aucun mouvement sur l'année 2013.

M. Passifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2013</i>	<i>31/12/2012</i>
Dettes fournisseurs	2 599	1 340
Fournisseurs d'immobilisations		
Avances acomptes reçus sur commandes	257	452
Dettes fiscales et sociales	1 153	203
Autres dettes	283	38
Produits constatés d'avance	38	169
Total	4 330	2 202

N. Catégories d'actifs et passifs financiers

	<i>Actifs ne faisant pas partis des instruments financiers</i>	<i>Juste valeur par résultat</i>	<i>Titres détenus jusqu'à échéance</i>	<i>Actifs disponibles à la vente</i>	<i>Prêts et créances</i>	<i>Au coût amorti</i>	<i>Valeur au 31/12/13</i>	<i>Juste valeur</i>
Titres de sociétés mis en équivalence	X						35 528	40 599
Titres disponibles à la vente				X			50	50
Instruments financiers dérivés actifs		X					7	7
Clients (1)						X	68	68
Dépôts et autres Immobilisations financières					X		3	3
Total actifs financiers							35 656	40 727
Emprunts						X	20 447	20 447
Dépôts de garantie						X	669	669
Comptes courants créditeurs						X	3 703	3 703
Instruments financiers dérivés passifs		X					295	295
Total passifs financiers							25 114	25 114

(1) Hors financiers et CA à l'avancement

Le cours de bourse au 31 décembre 2013 de la société SCSBM est de 4,67 € / action. Ce dernier ne reflète pas l'actif net réévalué de la société à cette date. La juste valeur de la participation calculée sur la base de l'actif net par action (9,80 € / action) communiqué par le Groupe au 31 décembre 2013 s'établit à 40 599 K€.

Les dettes sont majoritairement à taux variable, leur valeur comptable correspond donc à leur juste valeur.

O. 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.

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 31 décembre 2013 :

Commerces - 31/12/13		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 rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	-	-	-	-	-	8.00%	-	-
	Min	121.70	7.00%	7.00%	7.00%	2.30%	5.85%	-	-

Bureaux - 31/12/13		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 rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	244.00	Méthode non utilisée				7.30%	6	-
	Min	61.00	Méthode non utilisée				7.25%		-

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 31/12/13. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les bons de souscription d'actions SCBSM sont classés en niveau 1 puisqu'ils sont cotés.

3.4.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

A. Revenu locatif net

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Loyers	1 959	2 559
Autres prestations	1 092	1 094
Charges locatives	-934	-1 053
Total	2 117	2 600

B. Revenus de l'activité de promotion

A ce jour, deux projets de promotion immobilière signés en VEFA sont en cours de construction au sein du Groupe Crosswood représentant un revenu total à date de 3,5 M€. Les pourcentages d'avancement, s'élèvent à :

- 9,2 % pour l'immeuble de logements sociaux
- 12,7% pour la résidence étudiante

Cette rubrique inclut également le produit de cession du retail park neuf pour 7,6 M€.

C. Coût de l'endettement brut

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	500	1 140
Charges d'intérêts sur couverture	352	253
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées	91	
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	158	28
Intérêts et charges assimilées	1 101	1 421

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par action	31/12/2013	31/12/2012
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	0,10 €	0,28 €
- Résultat dilué par action	0,10 €	0,28 €
Résultat net des activités abandonnées par action		
- Résultat de base par actions		
- Résultat dilué par action		
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,10 €	0,28 €
- Résultat dilué par action	0,10 €	0,28 €

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

E. Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	31/12/2013
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 164
(Charge) Produit d'impôts	199
Résultat avant impôt	965
Taux d'imposition applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	-322
Incidence :	
- Des différences permanentes	-34
- Du résultat des sociétés mise en équivalence	530
- De la cession des titres Villiers Luats	31
- De la quote-part de résultat des sociétés transparentes	-7
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	199

3.4.9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Le Groupe Crosswood a cédé au Groupe SCBSM, 99,9 % du capital de la SCI Villiers Luats.

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 3 703 K€ rémunérée au taux de 2,79 % au 31 décembre 2013.

Au cours de l'exercice 2009, CFB et Foncière Vindi ont cédé à Crosswood une créance détenue sur Hailaust & Gutzeit pour 175 K€. Dans le cadre de cette opération, Crosswood pourrait avoir à verser un complément de prix pouvant atteindre un montant maximum de 2 850 K€ fonction du cours de bourse de l'action SCBSM.

Au 31 décembre 2013, le passif de 900 K€ lié à ce complément de prix potentiel (Autres créiteurs non-courant) a été maintenu à sa valeur en l'absence d'évolution significative des hypothèses de valorisation de cette option

3.4.10 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE

Pour l'exercice 2013, 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.

3.4.11 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

- **Risque de crédit**

- Dépendance vis-à-vis des locataires :

Sur la base des états locatifs au 31 décembre 2013, le premier locataire représente 15 % des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent 47,3 % des loyers totaux.

- 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 31 décembre 2013, le Groupe Crosswood détenait 4 142 757 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 35 528 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2013, le cours de la SCBSM s'établissait à 4,67 €.

- **Risque de change**

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

3.4.12 ENGAGEMENTS DONNÉS 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 et commerces. 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 5 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2013 :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant au 31/12/2013</i>
Moins d'un an	1 782
De 1 à 2 ans	1 151
De 2 à 5 ans	1 542
Plus de 5 ans	276
Total des engagements reçus sur contrats de location	4 751

B. Autres engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant au 31/12/2013</i>
Garanties bancaires à première demande	1 969
Total des engagements reçus	1 969
Dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements) *	1 969
Dettes garanties par des sûretés réelles (PPD ou hypothèques) *	6 292
Garanties bancaires à première demande	1 969
Promesse d'hypothèque contre garantie d'achèvement	3 309
Complément de prix éventuel fonction du cours SCBSM sur rachat de créance	2 850
Option d'achat consentie sur 200 010 actions SCBSM à 4,50 € en moyenne	900
Total des engagements donnés	17 289

* Les biens concernés par les sûretés réelles sont 2 636 396 actions SCBSM ainsi que les immeubles suivants : Champigny (94), Paris (75016) et Montivilliers (76).

Dans le cadre de la cession de la SCI Val Sans Retour à SCBSM, un complément de prix pourra être perçu en cas d'expropriation de parties communes liées au projet Nexity à Massy, qui serait alors égal à la différence entre l'indemnité d'éviction au titre des parties communes expropriées et le prix de cession à SCBSM. Cette option court jusqu'au 31 décembre 2016.

3.5 COMPTES ANNUELS RESUMES AU 31 DECEMBRE 2013

Compte tenu de l'organisation juridique du Groupe et de la détention du patrimoine via des SCI ou SNC, la lecture des comptes sociaux est peu représentative des revenus, du patrimoine et de l'endettement de la société.

3.5.1 COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ

En Milliers d'Euros	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	1 303	1 739
Résultat d'exploitation	228	-836
Résultat financier	232	-425
Résultat exceptionnel	808	1 384
Résultat avant impôts	1 267	122
Impôts	-105	4
Résultat net de l'exercice	1 373	118

Le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de 909 K€ de loyers bruts et 394 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires.

Les charges d'exploitation sont constituées des charges liées au fonctionnement des immeubles de placement et partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux pour 439 K€, des dotations aux amortissements et provisions pour 528 K€, des charges liées à l'activité de promotion pour 3 973 K€ et des autres charges d'exploitation (honoraires comptables, juridiques et autres) pour le solde soit 534 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 228 K€.

Les charges financières s'élevant à 542 K€ et les produits financiers à 774 K€ entraînent un résultat financier de 232 K€.

Le résultat exceptionnel résulte essentiellement des cessions de parts et des cellules commerciales et s'établit à 808 K€.

Le résultat net constitue un bénéfice de 1 373 K€, après prise en compte de l'impôt sur les sociétés.

Dépenses non déductibles fiscalement

Les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent aucune dépense non déductible fiscalement au sens des dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

3.5.2 BILAN RÉSUMÉ

En Milliers d'Euros	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations corporelles et incorporelles	9 508	17 301
Immobilisations financières	17 614	17 617
Stock de marchandises	4 997	883
Créances et charges constatées d'avance	11 470	7 980
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	98	68
Total Actif	43 688	43 849
En Milliers d'Euros	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres	25 938	24 565
Provisions pour risques et charges	739	1 221
Emprunts obligataires	800	800
Dettes financières	10 059	15 720
Autres dettes et produits constatés d'avance	6 151	1 543
Total Passif	43 688	43 849

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 5 002 K€ et sont constituées du mali de fusion résultant de la TUP avec la société Foncière Narvik survenue le 30 décembre 2008. Ce mali est affecté extracomptablement à l'immeuble Champigny.

La variation de valeur du mali de fusion provient de la sortie au cours de l'exercice des parts de la SCI Villiers Luats.

Crosswood exerce une double activité de foncière et de holding animatrice d'un groupe immobilier. Au 31 décembre 2013, son actif immobilisé est constitué de terrains à Montivilliers pour 1 412 K€, d'un immeuble à usage de commerce situé à Champigny pour 3 094 K€ en valeur nette, et de titres de participation au sein de plusieurs sociétés immobilières pour un montant net de 17 614 K€.

Le stock de marchandises correspond aux en-cours constatés lors de la clôture de l'exercice, à hauteur des charges engagées pour les projets de promotion de Champigny sur Marne (3 449 K€) et de Montivilliers (1 548 K€).

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une évolution positive par rapport au 31 décembre 2012 pour s'établir à la clôture à 25 938 K€. Cette évolution résulte du résultat de la période de 1 373 K€.

Le poste provision pour risques et charges est constitué exclusivement d'une provision pour dépollution de terrain.

Le poste Dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 4 948 K€ intérêt courus inclus, les comptes courants créditeurs pour 4 662 K€ et les dépôts de garantie reçus des locataires pour le solde.

Les autres Dettes sont constituées essentiellement de dettes fournisseurs, fiscales et sociales ainsi que des avances clients (loyers du 1T2014 déjà perçus).

3.5.3 INFORMATIONS GENERALES

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 1 372 538,17 € au poste "Report à nouveau".

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Information sur les délais de paiement des fournisseurs

Au 31 décembre 2013, le poste fournisseur et comptes rattachés se compose de 1 761 K€ de dettes fournisseurs et 434 K€ de factures non parvenues.

Echéancier des dettes fournisseurs en K€

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Non échues	1 194	382
1-30 jours	413	41
30-60 jours	34	155
60-90 jours	52	9
90-180 jours	29	32
180-360 jours	7	43
+ 360 jours	38	110
Total dettes fournisseurs	1 767	772

3.5.4 RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En €

NATURE DES INDICATIONS	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Capital en fin d'exercice					
Capital social	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960
Nombre d'actions émises	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960
Nombre d'obligations convertibles en actions					
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 450 367	1 843 587	2 244 345	1 739 013	1 303 095
Résultat avant impôts, participation des salariés, amort. et prov.	(2 981 331)	767 278	1 106 560	2 445 420	1 128 735
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	4 379	-105 109
Résultat après impôts, participation des salariés, amort. et prov.	(2 844 229)	2 629 729	622 921	118 113	1 372 538
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amort. et prov.	-0.28	0.07	0.10	0.23	0.11
Résultat après impôts, participation des salariés, amort. et prov.	-0.27	0.25	0.06	0.01	0.13
Dividende versé à chaque action	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Personnel					
Nombre des salariés	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Crosswood SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de « participation et autres titres immobilisés ». Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application ;
- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier lorsque la valeur de marché estimée est

inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère durable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable et le cas échéant, le calcul des provisions pour dépréciations constatées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris La Défense et Paris, le 6 Mai 2014

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie ORTEGA
Associée

Martine Leconte
Associée

3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

3.7.1 BILAN ACTIF

En Milliers d'euros	Brut	31/12/2013 Amort. Prov.	Net	31/12/2012 Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires				
Fonds commercial (1)				
Mali technique de fusion	5 002		5 002	5 204
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 281		3 281	4 593
Constructions	3 627	2 402	1 225	7 504
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres participations	18 129	514	17 614	17 617
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	30 039	2 916	27 323	34 918
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	4 997		4 997	883
Avances et Acomptes versés sur commandes	25		25	4
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	66		66	13
Autres créances	11 206		11 206	7 924
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeur Mobilière de Placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilité	98		98	68
Charges constatées d'avance (3)	173		173	39
	16 565	0	16 565	8 931
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	46 604	2 916	43 688	43 849

3.7.2 BILAN PASSIF

En Milliers d'euros	31/12/2013 Net	31/12/2012 Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé 10 633)	10 633	10 633
Primes d'émission, de fusion, d'apport	19 913	19 913
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves;		
- Réserve légale	350	350
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-6 331	-6 449
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 373	118
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	25 938	24 565
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques	0	195
Provisions pour charges	739	1 026
	739	1 221
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	800	800
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	4 948	9 351
Emprunts et dettes financières (3)	5 111	6 369
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	109	133
Fournisseurs et comptes rattachés	2 201	966
Dettes fiscales et sociales	10	161
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	269	114
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	3 563	169
	17 012	18 063
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	43 688	43 849
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	22	
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

3.7.3 COMPTE DE RESULTAT

En Milliers d'euros	France	31/12/2013 Exportation	Total	31/12/2012 Total
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 303		1 303	1 739
Chiffre d'affaires Net	1 303	0	1 303	1 739
Production stockée			3 930	759
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges			469	
Autres produits				2
			5 702	2 500
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises			900	
Variation de stocks				370
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			3 782	1 325
Impôts, Taxes et Versements assimilés			251	504
Salaires et Traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			528	930
- Sur immobilisations: dotations aux provisions				
- Sur actif circulant: dotations aux provisions				185
- Pour risques et charges: dotations aux provisions				
Autres charges			12	22
			5 474	3 336
RESULTAT D'EXPLOITATION			228	- 836
Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)			311	92
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			247	246
Reprises sur provisions et transfert de charges			216	13
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			774	351
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions			21	196
Intérêts et charges assimilées (4)			521	581
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			542	776
RESULTAT FINANCIER			232	- 425
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			460	- 1262

En Milliers d'euros	France	31/12/2013 Exportation	Total	31/12/2012 Total
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion			7	
Sur opérations en capital			7 881	4 050
Reprises sur provisions et transferts de charges			287	
			8 175	4 050
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion			101	158
Sur opérations en capital			7 265	1 482
Dotations aux amortissements et aux provisions				1 026
			7 367	2 666
RESULTAT EXCEPTIONNEL			808	1 384
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices			-105	4
Total des produits			14 651	6 901
Total des charges			13 383	6 778
BENEFICE OU PERTE			1 373	118

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

237

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

558

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

125

3.7.4 ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

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

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2013 met en évidence un total de 43 688 K€ et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 1 373 K€ au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2013 au 31/12/2013.

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

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

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

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

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

La société Crosswood SA est la société mère du Groupe Crosswood, des comptes consolidés du Groupe ont été établis au 31 décembre 2013.

Faits caractéristiques de l'exercice

Au cours de l'exercice, la Société Crosswood a cédé ses parts de la SCI Villiers Luats et la partie achevée (Phase 1) de son programme de promotion de Montivilliers (environ 4 500m²).

Par ailleurs, le Groupe a signé deux VEFA (une résidence étudiants et un immeuble de logements sociaux) et lancé les travaux de son projet de promotion à Champigny-sur-Marne.

La phase 2 de Montivilliers (2 500m² environ) a été réceptionnée par le locataire en décembre et est actuellement sous promesse de vente.

Evènements post-clôture

La phase 2 de Montivilliers réceptionnée par le locataire en décembre 2013 a fait l'objet d'une cession en date du 11 avril 2014.

Règles et méthodes comptables

- **Immobilisations incorporelles**

Le mali technique de fusion représente l'écart négatif entre l'actif net reçu par la société absorbante à hauteur de sa participation et la valeur comptable de cette participation.

A la date de l'opération, le mali est affecté extra comptablement aux éléments constitutifs de l'actif de la société apportée au prorata des plus-values latentes calculées par différence entre la valeur réelle des actifs de la société absorbée à la date de fusion et la valeur comptable sociale de chaque actif.

Le mali subit une dépréciation lorsque la valeur actuelle d'un ou plusieurs actifs sous jacents auxquels une quote-part de mali a été affectée devient inférieure à la valeur comptable du ou des actifs précités, majorée de la quote-part de mali affectée. La valeur actuelle correspond à la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

En cas de sortie d'un actif auquel une quote-part de mali a été affectée, le mali doit être réduit à due concurrence.

- **Immobilisations corporelles**

En application des règlements 2002-10 et 2004-06 relatifs à la comptabilisation des actifs par composants, les ensembles immobiliers acquis par la société ont fait l'objet de la décomposition suivante :

Gros œuvre	50 à 60%
VRD	5 à 10%
Toiture	10 à 15%
AAI	5 à 10%
Installations électriques	4%
Vitrines	5%
Peintures extérieures	5%

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

Structure/Gros Œuvre :	20 à 30 ans
Toiture :	10 à 15 ans
Parking / VRD :	15 ans
Installations électriques :	10 à 15 ans
AAI :	5 à 10 ans

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

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

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

- **Participation et autres titres immobilisés**

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

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur d'utilité.

Cette dernière correspond à la quote-part des capitaux propres en tenant compte des plus ou moins values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels (notamment des plus-values latentes sur immeubles), et des perspectives de résultats de la société concernée.

- **Stocks et VEFA**

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

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

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

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

- **Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées selon la méthode d'évaluation FIFO « premier entré -premier sorti ».

Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

- **Créances**

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

- **Frais d'émission d'emprunt**

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

- **Provision pour risques et charges**

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

- **Changement de méthode**

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

NOTES SUR LE BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

- Tableau de variation des immobilisations

Valeurs brutes	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin d'exercice
		TUP	Acquis	TUP	Cession	
Immobilisations Incorporelles						
Frais d'établissement, de R&D						
Total I						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	5 204				202	5 002
Total II	5 204		0		202	5 002
Immobilisations Corporelles						
Terrains	4 593				1 312	3 281
Constructions sur sol propre	11 523				7 896	3 627
Constructions sur sol d'autrui						
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
Total III	16 116		0		9 208	6 908
Immobilisations financières						
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	18 130				1	18 129
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total IV	18 130		0		1	18 129
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	39 450		0		9 411	30 039

- Tableau de variation des amortissements

Amortissements	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions	Fin D'exercice
		TUP	Dotations	Sorties/Reprises	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement, de R&D					
Total I					
Autres immobilisations incorporelles					
Total II					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	4 019		528	2 146	2 402
Constructions sur sol d'autrui					
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
Total III	4 019		528	2 146	2 402
TOTAL GENERAL (I + II + III)	4 019		528	2 146	2 402

- **Dépréciations et provisions**

En Milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges	1 221	0	483	739
Total II	1 221	0	483	739
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	513	21	20	514
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et encours	185	0	185	0
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
Total III	698	21	205	514
Total général (I + II + III)	1 920	21	688	1 253
- d'exploitation		0	185	
Dont dotations et reprises - financières		21	216	
- exceptionnelles		0	287	

Titres mis en équivalence: montant de la dépréciation de l'exercice (Art. 39-1-5 du CGI)

- **Etat des créances**

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
De l'actif circulant				
Clients douteux et litigieux				
Avances et acomptes versés sur commandes		25	25	
Autres créances clients		66	66	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée		406	406	
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)		10 537	10 537	
Débiteurs divers		263	263	
Charges constatées d'avance		173	173	
Total		11 470	11 470	
<i>(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice</i>				
<i>(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice</i>				
<i>(2) Prêts et avances consenties aux associés</i>				

- **Produits à recevoir**

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

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2013	31/12/2012
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		3
Autres créances		
Disponibilités		
Total		3

- **Produits constatés d'avance**

Les produits constatés d'avance de 3 563 K€ sont essentiellement composés de l'indemnité pour la réparation du auvent et de l'avancement au titre des ventes en VEFA pour 3 545 K€ dont le chiffre d'affaires sera comptabilisé à l'achèvement.

- **Valeurs mobilières de placements (VMP)**

Au 31/12/2013, la SA CROSSWOOD ne détient aucune valeur mobilière de placement.

- **Capitaux propres**

Composition du capital social

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

Tableau de variation des capitaux propres

	31/12/2012	Augmentation du capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	31/12/2013
Capital social	10 633				10 633
Prime d'émission	19 913				19 913
Réserve légale	350				350
Autres réserves					
Report à nouveau	- 6449		118		- 6 331
Résultat	118		- 118	1 373	1 373
Total	24 565	0	0	1 373	25 938

Echéancier des dettes

Cadre B ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	800		800	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine				
- à plus d'un an à l'origine	4 948	1 064	1 511	2 373
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	449	291	95	63
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 201	2 201		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	3	3		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et versements assimilés	8	8		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	4 662	4 662		
Autres dettes	378	378		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	3 563		3 563	
Total	17 012	8 607	5 969	2 436
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	639			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 589			
(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés	4 662			

- **Charges à payer**

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

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	51	28
Emprunts et dettes financières divers	44	33
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	434	194
Dettes fiscales et sociales	8	161
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	32	20
Avoir à établir	19	83
Total	588	519

- **Ventilation du chiffre d'affaires**

	31/12/2013				31/12/2012
	France	Etranger	Total	dont entreprises Liées	
Prestations de services	1 303		1 303		1 739
Autres					
Chiffre d'affaires Net	1 303		1 303		1 739

- **Détail du résultat exceptionnel**

	31/12/2013	31/12/2012
Sur opération de gestion		
# 77880 Produits exceptionnels divers	7	
Sur opération en capital		
# 775200 Immobilisation corporelle	7 550	
# 775600 Immobilisation financière	331	2 905
# 775800 Autres éléments d'actifs		1 145
# 787600 Reprise prov dep exceptionnelle	287	
Produits exceptionnels	8 175	4 050
Sur opération de gestion		
# 671200 Pénalités amendes fisc. & pénales	101	
# 671801 Aut ch except. Sur opération de gestion		158
Sur opération en capital		
# 675200 Immobilisation corporelle	7 062	
# 675610 Sortie Mali technique	202	1 418
# 675600 Immobilisation financière	1	64
# 687500 DAP pr risq. & charges excep.		1 026
Charges exceptionnelles	7 367	2 666
Résultat exceptionnel	808	1 384

- **Engagement hors bilan sur CBI**

Néant

AUTRES INFORMATIONS

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

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

- **Rémunérations versées aux mandataires sociaux**

Pour l'exercice 2013, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration pour 16 K€. Il n'existe par ailleurs aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

- **Intégration Fiscale**

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

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

- **Engagements financiers**

Engagements reçus :

- Signature avec une SA de logements sociaux d'un contrat de réservation en vue de la cession d'appartements
- Signature avec une SA de logements sociaux d'un contrat de réservation relatif à une résidence pour étudiants et jeunes actifs
- 13 % de signature de contrat de réservation en accession à la propriété
- Complément de prix potentiel sur la cession de parts de la SCI Du Val sans retour en cas d'expropriation de parties communes liée au projet Nexity à Massy. Celui-ci serait alors égal à l'indemnité d'éviction qui pourrait être versée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à la SCI Du Val sans retour au titre des parties communes expropriées. Cette option court jusqu'au 31 décembre 2016.

Engagements donnés :

- Hypothèque sur les actifs immobiliers à hauteur de 4,9 M€
- Promesse d'hypothèque contre garantie d'achèvement pour 3 309 K€
- Complément de prix potentiel fonction du cours de bourse de l'action SCBSM à verser à CFB et Foncière Vindi, associés de Crosswood, dans le cadre d'une cession de créance détenue sur Hailaust et Gutzeit et pouvant atteindre un maximum de 2 850 K€.

- **Honoraires des commissaires aux comptes**

La charge d'honoraires des commissaires aux comptes comptabilisée sur l'exercice est de 53 K€.

- **Sociétés et parties liées**

Créances et dettes :

Société	Intitulé	Créance (en K€)	Dettes (en K€)
Foch Le sueur	Compte courant		760
DG Immobilier	Compte courant		2
MP Maeva	Compte courant		68
Hailaust et Gutzeit	Compte courant	10 537	
Dieu Vendôme	Compte courant		50
Actionnaires	Compte courant		3 333
Brocéliande Patrimoine	Fournisseurs		41
SCBSM	Fournisseurs et Débiteurs Divers		217

Produits et charges :

A l'exception des factures liées à l'activité courante de la société Brocéliande Patrimoine dont la plupart des honoraires sont refacturés aux locataires et des cessions d'actif immobilier autorisées au cours de l'exercice et décrites ci-dessous, les flux du compte de résultat avec les parties liées sont les suivantes :

Société	Intitulé	Charges (en K€)	Produits (en K€)
Foch le sueur	Intérêt de compte courant	20	
DG Immobilier	Intérêt de compte courant	3	
MP Maeva	Intérêt de compte courant	2	
Hailaust et Gutzeit	Intérêt de compte courant		242
Dieu Vendôme	Intérêt de compte courant	18	
Actionnaires	Intérêt de compte courant	77	
SCBSM	Refacturation de charges générales de fonctionnement	21	
Dieu Vendôme	Distribution de dividendes		103
DG Immobilier	Distribution de dividendes		208
Hailaust et Gutzeit	Refacturation commission	89	

Autres :

- Cession des parts de la SCI Villiers Luats à SCBSM
- Complément de prix potentiel à verser à CFB et Foncière Vindi (voir « Engagements donnés » ci-dessus)
- Complément de prix potentiel à recevoir de SCBSM sur la cession de parts de la SCI Du Val Sans Retour (voir « Engagements donnés » ci-dessus)

- Liste des filiales et participations

En K€	Capital	% du capital détenu	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts (+) et avances (-) consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
1- Filiales (plus de 50 % du capital détenu)									
SNC DG Immobilier 13 rue Le Sueur 75016 Paris 501611172	1	100%	0	1	1	-2		0	291
SNC Foch Le Sueur 2 Square de l'avenue du Bois 75116 Paris 391456035	2	100%	-275	1	1	-760		184	66
SAS Hailaust & Gutzeit 7 rue Caumartin 75009 Paris 489923631	297	100%	-730	13 879	13 879	10 537		89	-358
SCI MP Maeva 7 rue Caumartin 75009 Paris 429334964	46	100%	-3	580	66	-68		0	20
SCI Dieu Vendôme 8 rue de Sèze 75009 Paris 509538302	1	87%	0	1	1	-500		1 386	-162
2 – Participations (de 10% à 50% du capital détenu)									
Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM)* 12 rue Godot de Mauroy 75009 Paris 775 669 336	32 206	32,16%	3 670	3 628	3 628	0		4 859	7 218
* Compte tenu de la date de clôture de la SCBSM, les informations présentées concernent l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2013									

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE

4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

4.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil d'Administration fait l'objet d'une présentation détaillée au paragraphe 4.4.1.1 « Composition du Conseil d'Administration ».

Il n'existe aucun lien familial entre les 4 administrateurs actuels.

4.1.2 AUTRES MEMBRES DE LA DIRECTION

A ce jour, il n'existe aucun autre membre de Direction au sein du Groupe CROSSWOOD.

4.1.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les conventions libres et réglementées sont exposées aux paragraphes 4.3.2 « Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages » et 4.7 « Opérations avec des Apparentes: Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions Réglementées – Exercice clos le 31 Décembre 2013 » pour ce qui concerne les membres du Conseil d'Administration.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit entre les intérêts privés des membres des organes d'administration de la Société et l'intérêt social.

Il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou fournisseurs, en vertu desquels un membre du Conseil d'Administration aurait été désigné en tant qu'administrateur de la Société.

4.1.4 CONDAMNATION POUR FRAUDE, PROCÉDURE DE LIQUIDATION, SANCTION À L'ÉGARD DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION

A la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet :

- d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation, en tant que dirigeant ou mandataire social, au cours des cinq dernières années au moins ;
- d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

En outre, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

4.2 REMUNERATION ET AVANTAGES

4.2.1 RÉMUNÉRATION GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A ce jour il n'existe aucune rémunération spécifique des mandataires sociaux hormis les jetons de présence.

Pour l'exercice 2013, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration pour 16 K€.

4.2.2 RÉMUNÉRATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux durant les exercices 2011 à 2013.

4.2.3 OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS DE L'ÉMETTEUR ATTRIBUÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune option de souscription ou d'achat d'action n'a été attribuée ou levée durant les exercices 2011 à 2013.

4.2.4 ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune action de performance n'a été attribuée aux mandataires sociaux durant les exercices 2011 à 2013.

4.2.5 AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATIONS

Il n'existe pas d'engagement pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération (notamment des indemnités en exécution d'une clause de non concurrence), un régime de retraite supplémentaire, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des ces fonctions postérieurement à celles-ci.

Il n'existe pas de prime d'arrivée, ni de départ.

Enfin aucun mandataire social ne bénéficie de contrat de travail.

4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

4.3.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

Se reporter au paragraphe 4.4.1.1 « Composition du Conseil d'Administration ».

4.3.2 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE DE SES FILIALES ET PRÉVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES

Un mandat de gestion locative et suivi technique a été conclu entre Crosswood et ses filiales et la société Brocéliande Patrimoine SAS, filiale à 100 % de CFB, elle-même détenue à 100 % par Jacques Lacroix.

Ce mandat recouvre notamment les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers du Groupe :

- Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestrielle de gestion ;
- Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
- Commercialisation.

La rémunération associée à ce contrat est fonction du revenu locatif par immeuble pour les missions courantes et la commercialisation et forfaitaire selon l'importance des travaux pour le suivi technique. Un montant de 185 K€ a été comptabilisé au titre de ce contrat sur l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Par ailleurs les avances en comptes courants d'associés qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à 3 703 K€ sont rémunérées au taux maximum fiscalement déductible, soit 2,79 %.

4.3.3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISES / COMITÉS

Le rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne est établi en application de l'article L. 225-37 du code de commerce.

Sous l'autorité du Président, les contributeurs à la réalisation de ce rapport ont notamment été la Direction Financière et Juridique de la Société.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, la société a choisi de se référer au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites élaboré par Middlednext en décembre 2009 estimant qu'il est plus adapté à la taille de la société.

Ce code Middlednext est disponible sur le site internet de Middlednext (www.middlednext.com) ci-après le Code de référence.

Le Conseil d'Administration a pris connaissance du Code de référence, et notamment des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.225-37 du Code de commerce, le présent rapport précise les dispositions du Code de référence qui ont été écartées et les raisons de ce choix sont les suivantes ;

- Recommandation R12 – Comités spécialisés,
- Recommandation R15 – Evaluation du Conseil d'Administration

4.3.3.1 COMITÉS SPÉCIALISÉS

Compte tenu du faible nombre d'administrateurs, les comités spécialisés (audit, rémunérations, nominations, stratégie) n'ont pas été mis en place en 2013, le Conseil d'Administration continue d'en assurer la fonction.

Compte tenu de la taille de la Société et de la forte implication des dirigeants dans la gestion des procédures clés du Groupe, la gouvernance mise en place permet une bonne régulation du pouvoir ainsi qu'une efficience des prises de décision.

La fonction d'audit interne du Groupe est assurée par le Conseil d'Administration assistée par la direction générale.

Dans le respect des dispositions du Code de référence et conformément à l'article L 823-19 du Code de commerce, le Conseil d'Administration de CROSSWOOD s'identifie dans les conditions définies par les textes comme l'organe chargé de remplir les fonctions du comité d'audit mentionné par la loi.

Conformément aux missions dévolues au comité d'audit, le Conseil d'Administration assure ainsi le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes

Le Conseil d'Administration de CROSSWOOD s'est doté dans sa séance du 16 mai 2008 d'un règlement intérieur. Dans son article 3, ce règlement prévoit notamment « la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen ».

4.3.3.2 EVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément au Code de référence, la société a privilégié l'autocontrôle par les administrateurs s'agissant de leur capacité à évaluer la pertinence du fonctionnement du Conseil d'Administration, et les administrateurs sont régulièrement invités à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux.

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système spécifique d'évaluation de ses travaux.

4.3.4 TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ÉTROITEMENT LIÉES SUR LES TITRES DE CROSSWOOD AU COURS DE L'EXERCICE (ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER – ARTICLE 223-26 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF)

Néant.

4.4 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, aux modifications apportées par la loi du 3 juillet 2008 portant diverses dispositions d'adaptation du droit des sociétés au droit communautaire et enfin aux règles de « bonne gouvernance » en vigueur dans le Groupe depuis sa création, le présent rapport a pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et des procédures de contrôle interne mises en place par Crosswood.

Conformément aux dispositions du Règlement européen n°809/2004 issu de la Directive n°2003/71/CE du 4 novembre 2003, la société précise qu'elle se conforme, d'une manière générale, aux recommandations de gouvernement d'entreprise en vigueur notamment au code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites publié en décembre 2009 visant à adapter les recommandations Afep-Medef au cas particulier des entreprises moyennes cotées. En effet, le code Afep-Medef ne trouve pas à s'appliquer dans son intégralité compte tenu des spécificités de Crosswood liées notamment à sa taille et à la structure de son actionnariat.

4.4.1 CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET ÉTENDUE DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration sont définies par la loi, les statuts de la société et les dispositions du règlement intérieur du Conseil.

La société a modifié son mode de gestion lors de l'Assemblée Générale du 16 mai 2008 pour devenir une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

4.4.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La société est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était administrateur en son nom propre.

Le nombre d'administrateurs ayant dépassé 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonction. Si du fait qu'un administrateur en fonction vient à dépasser l'âge de 70 ans, la proportion du tiers susvisé est dépassée, l'administrateur le plus âgé réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le conseil d'Administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

La durée des fonctions des membres du Conseil d'Administration est de six ans. Tout administrateur sortant est rééligible.

En vertu des dispositions des statuts et du règlement intérieur du Conseil d'Administration, chaque administrateur doit être propriétaire, dans le délai légal à compter de sa nomination, d'une action Crosswood.

a) Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de quatre membres :

- Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général
- La société Foncière Vindi, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN
- Madame Sophie ERRE
- Monsieur Yves AUBRET

Parmi les membres du conseil, un seul d'entre eux, Monsieur Yves AUBRET est considéré comme indépendant conformément à la définition donnée par le Code de référence.

En effet, selon la huitième recommandation du Code Middlednext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- Ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société, ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années,
- Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son Groupe ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité,
- Ne pas être actionnaire de référence de la société,
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Le Conseil d'Administration ne comprend pas d'administrateur élu par les salariés.

b) Renseignements concernant les mandataires sociaux

▪ Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

Adresse professionnelle : 8 rue de Sèze, 75009 PARIS

Date de nomination : 16 mai 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2013

Nombre d'actions détenues au 31 déc. 2013 : 43 209

Nombre de stock-options détenues 31 déc. 2013 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : Néant
- Mandats hors Groupe Crosswood : gérant des sociétés SCI BGM, SCI Foncière Dinard, SARL Brocéliande Patrimoine ; Président de Compagnie Financière Brocéliande SAS et Président Directeur Général SCBSM

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Gérant de la SARL Foncière Narvik

Biographie

Diplômé d'HEC, Jacques Lacroix, 46 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés notamment les nouvelles technologies, il s'est associé à Jean-Daniel COHEN pour développer un pôle « refinancement immobilier » et montage d'opérations d'investisseurs.

Fort de son expertise sur le marché immobilier, Jacques Lacroix a démarré une activité d'investisseur en collaboration avec des clients privilégiés dès 2003. Il est aujourd'hui Président Directeur Général du Groupe SCBSM, foncière cotée ainsi que de Crosswood, son actionnaire de référence.

▪ **FONCIERE VINDI, représentée par M. Jean-Daniel COHEN, Administrateur**

Adresse professionnelle : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS

Date de nomination : 29 juin 2011

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012 : 4 626 128

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2012 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : Néant
- Mandats hors Groupe Crosswood : Gérant de Equal Immobilier, Gérant de Equal Promotion, Gérant de Hoche Partners, Gérant de Hoche Partners International, Gérant de HP Promotion, Président de Hoche Partners Energies, Président de Ulysse Investissements, Administrateur de Lusic, Gérant d'Antarem Conseil, Gérant d'Hercapar, Administrateur de SCBSM

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Administrateur Inovalis REIT

Biographie

Foncière Vindi est une société anonyme détenant des participations au sein de sociétés immobilières.

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 51 ans, banquier de profession, il a été président de la Banque Louis Dreyfus Finance, Directeur général associé d'Aurel Leven puis fondateur d'Hoche Partners (anciennement Hermès Partners) en 2001.

▪ **Madame Sophie ERRE**

Adresse professionnelle : 8 rue de Sèze, 75009 PARIS

Date de nomination : 23 juin 2010

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 : 100

Nombre de stock-options détenues 31 déc. 2013 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : Néant
- Mandats hors Groupe Crosswood : Administrateur SCBSM.

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Néant

Biographie

Madame Sophie ERRE, 36 ans, occupe le poste de Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint fin 2006 après une expérience de Directrice de centres commerciaux.

▪ **Monsieur Yves AUBRET, Administrateur**

Adresse professionnelle : 23 avenue de Trudaine, 75009 PARIS

Date de nomination : 29 juin 2012

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013 : 10

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2013 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : Néant
- Mandats hors Groupe Crosswood : Néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

08/2010-12/2011 : membre du Comité Opérationnel BNP Paribas Lease Group, en charge de la Business Unit Specialized Asset Solutions.

03/2006-08/2010 : directeur du développement et membre du Comité de Direction Fortis Lease SA

Biographie

Yves AUBRET, 58 ans, diplômé de l'Ecole de Management de Lyon, a exercé l'ensemble de sa carrière dans le secteur bancaire. Depuis plus de 25 ans, il s'est spécialisé dans le financement dédié à l'immobilier et a exercé différentes fonctions commerciales et de management dans des groupes bancaires français et européens. Après sept années passées dans le Groupe Deutsche Bank puis Eurohypo de 1998 à 2005, il a été nommé membre du Comité de Direction de Fortis Lease France en 2006 puis a rejoint le Groupe BNP Paribas de 2010 à 2011 en tant que membre du Comité Opérationnel de BNP Paribas Lease Group.

c) Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'Administration et de direction du Groupe Crosswood :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

d) Absence de liens familiaux entre les membres du Conseil d'Administration

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'Administration

En outre, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de contrôle et de la direction générale.

4.4.1.2 MODALITÉ D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

En application des dispositions de l'article L.225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de Crosswood est assumée, soit par le président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique portant le titre de directeur général.

Dans sa séance du 16 mai 2008, le Conseil d'Administration a confié la présidence et la direction générale de la Société à Monsieur Jacques LACROIX pour la durée de son mandat d'administrateur.

4.4.1.3 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a adopté son règlement intérieur lors de sa séance du 16 mai 2008.

Le règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration ainsi que les conditions de ses réunions et délibérations. Il précise également les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'Administration.

Le texte du règlement intérieur actuellement en vigueur est reproduit ci-dessous :

ARTICLE 1 – MISSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre par la direction générale.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Lorsque le Conseil considère qu'il y a lieu d'effectuer un tel contrôle ou vérification, il en définit précisément l'objet et les modalités dans une délibération et y procède lui-même ou en confie l'exécution à l'un de ses comités, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Lorsque le Conseil d'Administration décide que le contrôle ou la vérification sera effectué par l'un de ses membres ou par un tiers, la mission est définie dans les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

Le Président fixe les conditions d'exécution du contrôle ou de la vérification. Il veille à ce que les informations utiles au contrôle ou à la vérification soient fournies à celui qui le réalise.

Il est fait rapport au Conseil d'Administration à l'issue du contrôle ou de la vérification. Celui-ci arrête les suites à donner à ses conclusions.

ARTICLE 2 – POSSIBILITE DE CONFERER UNE MISSION A UN ADMINISTRATEUR

Conformément aux dispositions du Code de Commerce, le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, une mission dont il arrêtera les principales caractéristiques. Lorsque le ou les titulaires de la mission sont membres du Conseil d'Administration, ils ne prennent pas part au vote.

Sur la base de cette délibération, il est établi à l'initiative du Président un projet de lettre de mission, qui :

- définit l'objet précis de la mission ;*
- fixe la forme que devra prendre le rapport de mission ;*
- arrête la durée de la mission ;*
- détermine, le cas échéant, la rémunération due au titulaire de la mission ainsi que les modalités de paiement des sommes dues à l'intéressé ;*
- prévoit, le cas échéant, un plafond de remboursement des frais de voyage et de déplacement ainsi que des dépenses engagées par l'intéressé et liées à la réalisation de la mission.*

Le rapport de mission est communiqué par le Président aux administrateurs de la société. Le Conseil d'Administration délibère sur les suites à donner au rapport de mission.

ARTICLE 3 – COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de préparer ses travaux, le Conseil d'Administration peut décider, conformément aux dispositions du Code de Commerce, la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen.

Le Conseil d'Administration fixera par le présent Règlement le domaine de compétence de chaque comité. Dans son domaine de compétence, chaque comité formule des propositions, des recommandations ou des avis selon le cas. A ces fins, il peut décider de faire procéder à toute étude susceptible d'éclairer les délibérations du Conseil.

Le Conseil d'Administration désigne les membres et le Président de chaque comité. Les membres des comités participent personnellement à leurs réunions, le cas échéant par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les réunions des comités se tiennent au siège social ou en tout autre lieu fixé par son Président.

Le Président de chaque comité établit l'ordre du jour de ses réunions et le communique au Président.

Le Président de chaque comité peut décider d'inviter à certaines de ses réunions tout ou partie des membres du Conseil d'Administration et, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses

réunions. Il fait connaître au Président du Conseil d'Administration les membres de la direction qu'il souhaite voir participer à une séance.

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

- il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être imparti par le présent règlement et fixe son programme annuel.*
- il peut être saisi par le Président du Conseil d'Administration de toute question figurant ou devant figurer à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.*
- le Conseil d'Administration et son Président peuvent également le saisir à tout moment d'autres questions relevant de sa compétence.*

Le secrétariat de chaque comité est assuré par le secrétariat du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration veille à ce que les informations nécessaires à l'exercice de leur mission soient mises à la disposition des comités. Il veille aussi à ce que chaque comité soit tenu régulièrement informé des évolutions législatives et réglementaires constatées et relatives à son domaine de compétence.

Les propositions, recommandations et avis émis par les comités font l'objet de rapports communiqués par le Président desdits comités au Président du Conseil d'Administration pour communication à ses membres.

ARTICLE 4 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque réunion du Conseil d'Administration et le communique en temps utile et par tous moyens appropriés à ses membres.

Les documents permettant aux administrateurs de se prononcer en toute connaissance de cause sur les points inscrits à l'ordre du jour par le Président sont communiqués par ce dernier aux administrateurs quarante huit heures au moins avant la réunion du Conseil, sauf urgence ou nécessité d'assurer une parfaite confidentialité.

En tout état de cause, le Conseil d'Administration peut au cours de chacune de ses réunions, en cas d'urgence, et sur proposition du Président, délibérer de questions non inscrites à l'ordre du jour qui lui a été communiqué.

ARTICLE 5 – INFORMATION DES ADMINISTRATEURS

Chaque administrateur dispose, outre l'ordre du jour de chaque réunion du Conseil, des documents lui permettant de prendre position en toute connaissance de cause et de manière éclairée sur les points qui y sont inscrits.

Lors de chaque Conseil d'Administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et du Groupe, intervenus depuis la date du précédent Conseil.

ARTICLE 6 – PARTICIPATION AUX REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PAR MOYENS DE VISIOCONFERENCE OU DE TELECONFERENCE

Le Président veille à ce que des moyens de visioconférence ou de téléconférence retransmettant les délibérations de façon continue soient mis à la disposition des administrateurs résidant en province ou à l'étranger ainsi que ceux qui s'y trouvent pour un motif légitime, afin de leur permettre de participer aux réunions du Conseil d'Administration.

Lorsque le lieu de convocation du Conseil d'Administration n'est pas celui du siège de la société, le Président prend les dispositions voulues pour que les administrateurs qui ont décidé de s'y réunir puissent y participer grâce aux moyens décrits ci-dessus.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les caractéristiques des moyens de visioconférence ou de téléconférence utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les administrateurs concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence du quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil d'Administration doit indiquer le nom des administrateurs participant à la réunion par visioconférence ou par moyens de télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une téléconférence lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues par les articles L.225-47, L.225-53, L.225-55, L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, respectivement relatifs :

- à la nomination et la révocation du Président du Conseil d'Administration ;*
- à la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'Administration ;*
- à la nomination des Directeurs Généraux Délégués ainsi qu'à la fixation de leur rémunération ;*
- à la révocation des Directeurs Généraux Délégués ;*
- à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ;*
- à l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe.*

ARTICLE 7 – DEVOIR DE CONFIDENTIALITE DES ADMINISTRATEURS

Les membres du Conseil d'Administration sont tenus à une obligation absolue de confidentialité en ce qui concerne le contenu des débats et délibérations du Conseil et de ses comités éventuels ainsi qu'à l'égard des informations qui y sont présentées.

ARTICLE 8 – DEVOIR D'INDEPENDANCE DES ADMINISTRATEURS

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la société ou une des sociétés du Groupe.

ARTICLE 9 – DEVOIR DE DILIGENCE DES ADMINISTRATEURS

En acceptant le mandat qui lui est confié, chaque administrateur s'engage à l'assumer pleinement, à savoir notamment :

- à consacrer à l'étude des questions traitées par le Conseil et, le cas échéant, le comité dont il est membre tout le temps nécessaire ;*
- à demander toutes informations complémentaires qu'il juge comme utiles ;*
- à veiller à ce que le présent Règlement soit appliqué ;*
- à forger librement sa conviction avant toute décision en n'ayant en vue que l'intérêt social ;*
- à participer activement à toutes les réunions du Conseil, sauf empêchement ;*
- à formuler toutes propositions tendant à l'amélioration des conditions de travail du Conseil et de ses comités éventuels.*

Le Conseil d'Administration veille à l'amélioration constante de l'information communiquée aux actionnaires. Chaque administrateur, notamment par sa contribution aux travaux des comités du Conseil, doit concourir à ce que cet objectif soit atteint.

Chaque administrateur s'engage à remettre son mandat à la disposition du Conseil lorsqu'il estime de bonne foi ne plus être en mesure de l'assumer pleinement.

b) Organisation des Conseils d'administration

▪ Convocations

En application de l'article 14.3 des statuts, les administrateurs ont été convoqués verbalement ou par e-mail.

Conformément à l'article L.225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués à la réunion du Conseil qui a examiné et arrêté les comptes.

▪ Information des administrateurs

Conformément à l'article L.225-35 du Code de commerce et à l'article 4 du règlement intérieur du Conseil, le Président a communiqué à chaque administrateur tous les documents et informations relatifs aux questions inscrites à l'ordre du jour et nécessaires à l'accomplissement de sa mission au moins 48 heures avant la réunion du Conseil, sauf urgence.

▪ Tenue des réunions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les réunions du Conseil d'Administration se sont déroulées au siège de la société sis 8 rue de Sèze à PARIS (9^{ème}).

▪ Comité d'audit

L'article 823-19 du Code de commerce a posé le principe de la mise en place obligatoire d'un comité d'audit au sein des sociétés cotées.

L'exemption prévu à l'article 823-20 permet aux sociétés dites "Vamps" (valeurs moyennes et petites, cotées sur les compartiments B et C de Nyse Euronext Paris) d'attribuer les compétences du comité d'audit à leur Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a décidé de se placer dans le cadre de cette exemption.

Bien qu'aucune disposition légale n'encadre la composition du conseil pris en sa qualité de comité d'audit, et en conformité avec les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil d'Administration comprend un membre indépendant et ayant des compétences particulières en matière financière ou comptable (compte tenu de son expérience professionnelle) : Monsieur Yves AUBRET,

Les autres membres sont : Monsieur Jean-Daniel COHEN (représentant la société FONCIERE VINDI) et Madame Sophie ERRE.

Le comité d'audit est chargé d'assurer le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- du contrôle légal des comptes annuels ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

c) Périodicité des réunions du Conseil d'Administration et participation aux séances

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, il s'est réuni une fois. Les séances du Conseil d'Administration ont été présidées par le Président du Conseil.

d) Les comptes rendus de séance

Un procès-verbal de chaque séance est établi puis arrêté par le Président qui le soumet à l'approbation du Conseil suivant. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux après signature du Président et d'un administrateur au moins.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, affectation du résultat, approbation des conventions réglementées et libres, préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale
- Approbation d'un nouveau prêt travaux
- Autorisation de cession des cellules commerciales de Montivilliers
- Autorisation de conclure des mandats de commercialisation et de gestion dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier à Champigny sur Marne

e) Jetons de présence

Pour l'exercice 2013, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration.

4.4.1.4 RESTRICTIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Président Directeur Général.

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

4.4.1.5 PRINCIPES ET RÈGLES ARRÊTES PAR LE CONSEIL POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune règle ou principe n'a été arrêté par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

4.4.2 PROCEDURES GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

L'objectif du contrôle interne est d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et la maîtrise des risques, en vue d'élaborer de manière fiable les informations données aux actionnaires sur la situation financière et les comptes et de préserver le patrimoine de la société.

La gestion des risques concerne notamment les immeubles et leur financement tel que décrit aux paragraphes ci-dessus 2.1 « Risques liés au Marché de l'Immobilier », 2.2 « Risques liés à l'Exploitation de la Société » et 2.4 « Risques Financiers » (plus spécifiquement). La société procède en particulier à une analyse fine des risques portant sur l'immeuble lors de chaque acquisition (ou redéploiement, travaux...) et sur son financement en s'assurant que les loyers futurs permettront de couvrir les charges de gestion et les charges financières. Les risques liés aux locataires sont également analysés lors de la signature d'un nouveau bail ou de son renouvellement et des garanties demandées (dépôts de garantie, cautions bancaires).

Les procédures de contrôle interne sont effectuées par le Président et les autres membres du Conseil d'Administration sous l'autorité de ce dernier.

Afin de mener à bien ses missions, le Conseil d'Administration fait appel à des prestataires externes. Ainsi la gestion locative et l'Asset management sont sous traités auprès de Brocéliande Patrimoine pour les bureaux et commerces. Ces prestataires disposent eux-mêmes d'une organisation interne dédiée à sécuriser la qualité de l'information diffusée et répondent à l'ensemble des obligations définies dans leurs mandats.

Pour la fonction financière, le Groupe fait appel à un cabinet d'expertise comptable en charge d'établir les comptes consolidés en respect avec les normes applicables. Les Commissaires aux comptes ont de plus effectué leurs diligences afin de vous présenter leurs rapports sur les comptes annuels et consolidés.

Le Conseil d'Administration supervise l'ensemble des fonctions sous-traitées. Il assure également le suivi de la trésorerie et valide les engagements de dépenses.

Le Groupe a connu sur 2008 de profondes modifications. Parallèlement au redéploiement de l'activité, des procédures de contrôle interne complémentaires sont progressivement mises en place pour accompagner cette croissance et la complexification des opérations.

L'objectif du Groupe est ainsi de :

- mieux contrôler et renforcer l'application des méthodes comptables et financières adoptées pour l'établissement des comptes,
- réduire les délais de production d'une information comptable et financière fiable,
- renforcer les procédures internes de contrôle et les formaliser,
- d'une manière générale, mettre en place des procédures et des outils afin d'améliorer l'existant et d'anticiper les problématiques engendrées par le développement du Groupe.

Fait à PARIS,

Le 06/05/2014

Monsieur Jacques LACROIX

Président Directeur Général

4.5 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du Conseil d'Administration

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Crosswood S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense et Paris, le 6 Mai 2014

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie ORTEGA
Associée

Martine Leconte
Associée

4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	KPMG	MBV et Associés	KPMG	MBV et Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	25 500	25 500	25 500	25 500
Missions accessoires			2 500	2 500
Sous-total	25 500	25 500	28 000	28 000
Autres prestations	N/A	N/A	N/A	N/A
Sous-total	-	-	-	-
TOTAL	25 500	25 500	28 000	28 000

4.7 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES: RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

L'article 8 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 17 octobre 2005 précise le devoir d'indépendance des administrateurs.

« Art 8 : Devoir d'indépendance des administrateurs

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la Société ou une des sociétés du Groupe. »

Les contrats de services liant la société à ses administrateurs sont présentés au paragraphe 4.3.2 ci-dessus « Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages ».

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L 225-38 du code de commerce

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Convention de cession de 999 parts sociales de la SCI Villiers Luats par votre société à la SA SCBSM

Personne concernée :

- Monsieur Jacques LACROIX

Modalités :

Votre Conseil d'administration du 05 octobre 2012 a autorisé la cession de 999 parts sociales de la SCI Villiers Luats à la société SCBSM. Le prix de cession a été déterminé sur la base d'une valorisation des biens immobiliers correspondant à l'Actif Net Réévalué conformément à la dernière expertise immobilière. Le montant de la transaction s'est élevé à 331 K€.

SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Convention de cession de 999 parts sociales de la SCI du Val Sans Retour par votre société à la SA SCBSM

Personne concernée :

- Monsieur Jacques LACROIX

Modalités :

Votre Conseil d'Administration du 26 avril 2012 a autorisé la cession de 999 parts sociales de la SCI Du Val Sans Retour à la SA SCBSM pour un montant de 2 848 K€. Un complément de prix est conditionné à l'aboutissement du projet « Nexity » avant le 31 décembre 2016.

Convention de cession de crédit-bail immobilier Fortis Lease par votre société à la SA SCBSM

Personne concernée :

- Monsieur Jacques LACROIX

Modalités :

Votre Conseil d'administration du 5 octobre 2012 a autorisé la cession du contrat de crédit-bail consenti le 30 novembre 2007 par la société « Fortis Lease » à la société « Foncière Narvik », au profit de la société SCBSM. Le prix de vente de 1 145 K€ a été calculé sur la base des dernières expertises disponibles, en tenant compte de l'encours résiduel du financement et d'un abattement forfaitaire de 200 K€.

Cession de créances avec clause de complément de prix

Personnes concernées :

- Compagnie Financière de Brocéliande,
- Foncière Vindi,
- Monsieur Jacques Lacroix.

Modalités :

Votre société a acquis auprès des sociétés Compagnie Financière de Brocéliande et Foncière Vindi, actionnaires de votre société, deux créances de 1 500 K€ chacune détenues sur la société Hilaust & Gutzeit, filiale de votre société, au prix unitaire de 75 K€.

Un complément de prix, dans la limite de la valeur initiale, sera dû dans les cas suivants :

- si pendant 20 jours consécutifs le cours de bourse de la société SCBSM, dans laquelle la société Hilaust & Gutzeit détient une participation minoritaire, est supérieur à 6,66 €, alors Crosswood versera un montant égal à la différence entre le plus haut cours de bourse atteint pendant la période de 20 jours précitée et le prix de revient des titres, dans la limite de la valeur nominale des créances cédées diminuée du prix principal et des autres compléments de prix déjà dus le cas échéant ;
- en cas de cession par Hilaust & Gutzeit de tout ou partie de sa participation dans la société SCBSM, Crosswood versera un complément de prix égal au montant du prix de cession diminué du prix principal et des autres compléments de prix dans la limite de la valeur nominale ;
- en cas de remboursement par Hilaust & Gutzeit à Crosswood de la créance pour un prix supérieur au prix payé, ce prix s'entendant du prix principal augmenté des autres compléments de prix dans la limite de la valeur nominale et des prix d'acquisition des créances déjà payées ou dus par Crosswood aux cédants.

Paris La Défense et Paris, le 06 Mai 2014

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau international RSM

Stéphanie ORTEGA
Associée

Martine Leconte
Associée

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote s'établit de la façon suivante :

Actionnaires	Nb d'actions	%	Droits de vote	%
Jacques LACROIX via CFB	5 487 106	51,60 %	10 929 215	67,03 %
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	43,51 %	4 626 128	28,37 %
FLOTTANT	519 726	4,89 %	749 100	4,59 %
TOTAL	10 632 960	100 %	16 304 443	100 %

Les titres de CROSSWOOD étant inscrits sur un marché actif, l'actionnariat détaillé ci-dessus est sujet à évolution. Néanmoins, depuis le 31 décembre 2013, cette répartition n'a pas connu d'évolution significative.

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital :

- CFB, société par actions simplifiée, a pour objet la prise de participations et les prestations de conseil. Elle est représentée et détenue à 100 % par M. Jacques LACROIX.
- SA Foncière Vindi a pour activité la prise de participations et les prestations de conseil et d'assistance à ses participations.
Cette société est dirigée par Mme Sandrine CHOUKROUN.

5.1.1 DROITS DE VOTE DOUBLE

L'article 12 des statuts de la société Crosswood prévoient l'acquisition d'un droit de vote double : « Un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire. »

Au 31 décembre 2013, le nombre de droits de vote existants est ainsi de 16 304 443 pour 10 632 960 actions.

5.1.2 DÉTENTION OU CONTRÔLE DE CROSSWOOD

A la date du présent document de référence, l'actionnaire CFB dispose seul d'une majorité des droits de vote.

En effet, CFB, principal actionnaire, détient directement à ce jour, 51,60 % du capital et 67,03 % des droits de vote de Crosswood.

Le capital de la société CFB est détenu à hauteur de 100 % par M. Jacques Lacroix.

La Société n'a mis en place aucune mesure particulière en vue d'assurer que le contrôle de CFB ne soit pas exercé de manière abusive. Néanmoins, le fonctionnement régulier des organes de gouvernance de l'entreprise, tel que décrit au paragraphe 4.4 « Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2013 » du document de référence

concernant les procédures internes, permet d'assurer l'entreprise contre tout exercice abusif du contrôle de la société.

5.1.3 PACTE D'ACTIONNAIRES

Il n'existe à ce jour aucun nouveau pacte d'actionnaire.

5.1.4 FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Néant.

5.1.5 HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Répartition du capital :

Actionnaires	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%
CFB	5 487 106	51.6%	5 487 106	51.6%	5 443 733	51.2%
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	43.5%	4 626 128	43.5%	4 626 128	43.5%
FLOTTANT	519 726	4.9%	519 726	4.9%	563 099	5.3%
TOTAL	10 632 960	100%	10 632 960	100%	10 632 960	100%

Répartition des droits de vote :

Actionnaires	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Nb de DDV	%	Nb de DDV	%	Nb de DDV	%
CFB	10 929 215	67.0%	10 610 995	66.4%	10 092 715	66.0%
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	28.4%	4 626 128	28.9%	4 626 128	30.3%
FLOTTANT	749 100	4.6%	749 094	4.7%	563 756	3.7%
TOTAL	16 304 443	100%	15 986 217	100%	15 282 599	100%

5.1.6 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle du Groupe.

5.1.7 NANTISSEMENT, PRIVILÈGES, SURETÉS SUR LE CAPITAL SOCIAL

Néant.

5.2 AUTOCONTROLE

Néant.

5.3 CAPITAL POTENTIEL

5.3.1 ACTIONNARIAT SALARIÉ

Néant.

5.3.2 PLAN DE STOCKS OPTIONS RÉSERVÉS AUX SALARIÉS

Néant.

5.3.3 ACTIONS GRATUITES

Néant.

5.4 AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DU CAPITAL

Le tableau ci-dessous récapitule pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, l'ensemble des délégations de compétence et de pouvoirs consenties au Conseil d'Administration en cours de validité et leur utilisation.

Délégations de compétences	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Plafond Nominal €	Utilisation au cours des exercices précédents	Utilisation au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour du présent tableau (en €)
Emission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société (*) ou à des titres de créance (**)	29/06/2012	29/08/2014	10.000.000 € (*) 10.000.000 € (**)	-	-	10.000.000 € (*) 10.000.000 € (**)
Emission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société (*) ou à des titres de créance (**) ⁽¹⁾	29/06/2012	29/08/2014	10.000.000 € (*) 10.000.000 € (**)	-	-	10.000.000 € (*) 10.000.000 € (**)
Emission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société (*) ou à des titres de créance (**) par une offre visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier ⁽¹⁾	29/06/2012	29/08/2014	20 % du capital / an ⁽¹⁾	-	-	20 % du capital social par an
Fixer le prix des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières réalisées par voie d'offre au public ou d'offre visée à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 10% du capital par an	29/06/2012	29/08/2014	10 % du capital / an ⁽²⁾	-	-	-
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	29/06/2012	29/08/2014	10.000.000 €	-	-	10.000.000 €

Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	29/06/2012	29/08/2014	15 % de l'émission initiale	-	-	-
Emission sans droit préférentiel de souscription d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature consentis à la Société	29/06/2012	29/08/2014	10 % du capital	-	-	10% du capital
Attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	29/06/2012	29/08/2015	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Autorisation à donner au Conseil d'Administration de consentir des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles ou à l'achat d'actions de la Société ⁽³⁾	29/06/2012	29/08/2014	10 % du capital	-	-	10 % du capital

(1) le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation de capital moins 5 %).

(2) le prix d'émission des actions ne pourra être inférieure, au choix du Conseil d'Administration, soit (a) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des vingt (20) séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission, soit (b) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des dix (10) séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission, soit (c) au prix moyen pondéré par le volume de l'action de la séance de bourse précédant la fixation du prix d'émission, dans tous les cas éventuellement diminué d'une décote maximale de vingt pour cent (20 %) et sous la limite que les sommes à percevoir pour chaque action soient au moins égales à la valeur nominale.

(3) le prix de souscription ou d'achat sera fixé par le Conseil d'Administration et :

(i) dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties, et (ii) dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée au (i) ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code du commerce.

5.5 TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Néant.

5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

L'affectation de résultat qui sera proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires et détail dans le projet des résolutions en annexe ne prévoit pas de distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

5.7 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

5.7.1 OBJET SOCIAL (ART 2 DES STATUTS)

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité, ainsi que, à titre accessoire, en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer,
- La mise en œuvre de la politique générale du Groupe et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment :
 - Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,
 - Mise à disposition de tout matériel,
 - Gestion et location de tous immeubles,
 - Formation et information de tout personnel,
 - Négociation de tous contrats.
- L'exploitation de toutes industries et tous commerces concernant les bois quels qu'ils soient, de toutes essences et de toutes provenances, les dérivés du bois de toutes espèces, les panneaux de fibre de toute nature, les panneaux de contre-plaqués ou autres, généralement quelconques,
- L'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou à l'autre des activités spécifiées,
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

5.7.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION

5.7.2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 14)

a) Composition du Conseil d'Administration

1 - La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toutefois en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 - Les administrateurs doivent être chacun propriétaire d'une action de la société.

Les administrateurs peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

3 - La durée de leurs fonctions est de six années. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués et remplacés à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

4 - Le nombre des administrateurs ayant dépassé 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonction. Si, du fait qu'un administrateur en fonction vient à dépasser l'âge de 70 ans, la proportion du tiers susvisé est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

5 - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la société, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

6 - En cas de vacance, par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations effectuées par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7 - Si le nombre des Administrateurs est devenu inférieur à trois, les administrateurs restant doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du Conseil.

8- Le Conseil d'Administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

b) Président du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres personnes physiques, un Président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Conseil d'Administration détermine sa rémunération.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du Conseil d'administration doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsque cette limite est atteinte, le Président cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'Administration peut le révoquer à tout moment. En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président.

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

c) Délibérations du Conseil d'Administration

1 - Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Si le Conseil de s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le Directeur Général ou des administrateurs constituant le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour précis.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre endroit de la même ville. Il peut se réunir en tout autre endroit avec l'accord de la majorité des administrateurs.

2 - Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil d'Administration.

Le règlement intérieur établi par le Conseil d'Administration détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du Conseil qui peuvent intervenir, conformément à la loi, par des moyens de télétransmission.

3 - Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent aux réunions du Conseil par des moyens de télétransmission.

4 - Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de ce qui précède. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

5 - les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le Président de la séance et par un administrateur ou, en cas d'empêchement du Président, par deux administrateurs.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, un directeur général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions du Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

La justification du nombre des administrateurs en exercice et de leur nomination résulte valablement, vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation dans le procès-verbal de chaque réunion des noms des administrateurs présents, représentés ou absents.

d) Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

e) Rémunération des administrateurs

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, que cette assemblée déterminera sans être liée par les décisions antérieures.

Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées aux administrateurs sous forme de jetons de présence; il peut notamment allouer aux administrateurs, membres d'éventuels comités d'étude, une part supérieure à celle des autres administrateurs.

5.7.2.2 DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE (ARTICLE 15)

a) Modalité d'exercice de la direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires. La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

L'option retenue par le Conseil d'Administration ne peut être remise en cause que lors du renouvellement ou du remplacement du Président du Conseil d'Administration, ou à l'expiration du mandat du Directeur Général.

b) Nomination - Révocation du Directeur Général

En fonction du choix du mode de la direction générale exercé par le Conseil d'Administration, celui-ci nomme le Directeur Général choisi parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, ou investit son président du statut de directeur général.

La décision du Conseil d'Administration précise la durée des fonctions du Directeur Général et détermine sa rémunération. Le Directeur Général ne peut pas être âgé de plus de 65 ans révolus ; si le Directeur Général vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire lors de la première réunion du Conseil d'Administration tenue après la date de cet anniversaire.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

c) Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

d) Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un à cinq Directeurs Généraux Délégués, personnes physiques, chargés d'assister le Directeur Général.

Le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués dont la limite d'âge est fixée à 65 ans. Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués peuvent désigner tous mandataires spéciaux.

5.7.3 DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉES AUX ACTIONS

5.7.3.1 FORME DES ACTIONS (ARTICLE 10)

Les actions entièrement libérées peuvent revêtir la forme nominative ou au porteur.

En vue de l'identification des détenteurs de ses titres, la société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres sont frappés.

5.7.3.2 INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS (ARTICLE 11)

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la société par lettre recommandée adressée au siège social, la société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée

générale qui se réunirait après l'expiration du délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

Le droit de l'actionnaire d'obtenir communication de documents sociaux ou de les consulter peut également être exercé par chacun des copropriétaires d'actions indivises, par l'usufruitier et le nu-propriétaire d'actions.

5.7.3.3 CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS (ARTICLE 12)

1. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation définitive de celle-ci.

Les mouvements de titres non libérés des versements exigibles ne sont pas autorisés.

2. La cession des actions s'opère conformément aux dispositions de l'article L.228-1 du Code de commerce.

5.7.3.4 DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 13)

1. Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

2. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations attachés à une action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux décisions de l'assemblée générale et aux présents statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la société.

3. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis.

4- Tout actionnaire, agissant seul ou de concert, venant à détenir plus de 5 %, de 10 %, de 15 %, de 20 %, de 25 %, de 30 %, de 33,33 %, de 50 %, de 66,66 %, de 90 % et de 95 % du capital ou des droits de vote de la société, devra se conformer aux dispositions légales et plus particulièrement devra en informer immédiatement la société par lettre recommandée avec avis de réception.

5.7.3.5 AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BENEFICES (ARTICLE 29)

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la loi. Ainsi il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième

du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève ensuite les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre toutes les actions proportionnellement à leur montant libéré et non amorti.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle, en ce cas la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial, pour être imputée sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.7.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de Crosswood.

5.7.5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

5.7.5.1 NATURE DES ASSEMBLÉES (ARTICLE 18)

Les décisions des actionnaires sont prises en assemblée générale.

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

5.7.5.2 CONVOCATION ET REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES (ARTICLE 19)

Les assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'Administration, ou, à défaut, par le ou les Commissaires aux comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est effectuée, quinze jours avant la date de l'assemblée soit par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée. L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi.

5.7.5.3 ORDRE DU JOUR (ARTICLE 20)

1. L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.
2. Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.
3. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

5.7.5.4 ADMISSION AUX ASSEMBLEES - REPRESENTATION DES ACTIONNAIRES - VOTE PAR CORRESPONDANCE (ARTICLE 21)

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit de participer aux assemblées, sous réserve de l'enregistrement comptable des titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Les actionnaires peuvent, lorsque la convocation le prévoit et dans les conditions qu'elle fixe, participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Tout actionnaire peut, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment l'article L.225-106 du Code de commerce, soit assister personnellement à l'Assemblée, soit voter à distance, soit s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix. Pour être pris en compte, les formulaires de vote doivent être reçus par la société dans les délais fixés par la loi et les règlements.

5.7.5.5 TENUE DE L'ASSEMBLEE - BUREAU - PROCES-VERBAUX (ARTICLE 22)

1. Une feuille de présence est émise par les actionnaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.
2. Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par le Directeur Général ou par un Directeur Délégué ou un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil ou par toute autre personne qu'elles élisent.

En cas de convocation par un commissaire aux comptes, par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateur.

Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

3. Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément à la loi.

Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par la loi.

5.7.5.6 QUORUM – VOTE (ARTICLE 23)

1. Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la société trois jours au moins avant la date de l'assemblée.

2. Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions régissant le vote double figurant à l'article 13.1 des présents statuts.

3. Le vote s'exprime à main levée, ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

5.7.5.7 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES (ARTICLE 24)

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du Conseil d'Administration et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

5.7.5.8 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES (ARTICLE 25)

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la société en société d'une autre forme civile ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un échange ou d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart

et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, sauf dérogation légale.

5.7.5.9 ASSEMBLÉES SPÉCIALES (ARTICLE 26)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions de la catégorie concernée ayant droit de vote.

Elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires, sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées des titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

5.7.6 CLAUSES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE CONTRÔLE DE CROSSWOOD

Les statuts de Crosswood ne contiennent aucune clause susceptible de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

5.7.7 DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL STATUTAIRES

Article 13 : –Droits et obligations attachés aux actions

...

4- Tout actionnaire, agissant seul ou de concert, venant à détenir plus de 5 %, de 10 %, de 15 %, de 20 %, de 25 %, de 30 %, de 33,33 %, de 50 %, de 66,66 %, de 90 % et de 95 % du capital ou des droits de vote de la société, devra se conformer aux dispositions légales et plus particulièrement devra en informer immédiatement la société par lettre recommandée avec avis de réception.

5.7.8 STIPULATIONS PARTICULIÈRES RÉGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Les statuts de Crosswood ne contiennent aucune stipulation particulière régissant les modifications du capital social.

6 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

6.1 CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par le Groupe Crosswood relève de la gestion courante. Il s'agit essentiellement des contrats de gestion pour le « Property management », des contrats d'assurance, d'emprunts bancaires et crédit baux.

Concernant la convention entre CFB, Foncière Vindi et Mr Jacques Lacroix de Cession de créances avec clause de complément de prix se reporter au paragraphe 4.7 ci-dessus « Opérations avec des Apparentes: Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions Réglementées – Exercice clos le 31 Décembre 2013 ».

6.2 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS

Conformément aux réglementations comptables et boursières, le portefeuille immobilier est évalué chaque semestre par des experts indépendants conformément aux recommandations CESR relatives au règlement CE 809/2004.

Le Groupe Crosswood a nommé les sociétés DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au 31 décembre 2013.

Ces valeurs ont servi notamment dans la détermination de la « juste valeur » pour l'établissement des états financiers annuels en normes IFRS de l'exercice 2013.

6.2.1 DTZ EUREXI

La société DTZ Eurexi a ainsi été diligentée par Crosswood en qualité d'expert afin de procéder à l'évaluation de l'actif à Champigny sur Marne.

La société DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel de ville, 92522 Neuilly sur Seine représenté par Jean Philippe Carmarans, Directeur, est un expert reconnu dans le secteur immobilier et dispose à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par le Groupe.

Ces conclusions datées de février 2014 ont été fidèlement reproduites et reprises au chapitre 1.3 ci-dessus « Patrimoine Immobilier » du présent document de référence et ne comportent ni éléments inexacts ou trompeurs. Les expertises sont conformes aux recommandations CESR relatives au règlement CE 809/2004.

Les documents ci-dessous ont été reproduits avec l'accord de DTZ Eurexi :

A. Contexte général de la mission

Cadre général

La société CROSSWOOD nous a demandé, par contrat cadre d'expertise en date du 04 décembre 2013, de procéder à l'estimation de la valeur de 2 actifs de la foncière « CROSSWOOD ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Valuation France n'a aucun lien capitalistique avec la société CROSSWOOD.

La société DTZ Valuation France confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société CROSSWOOD représentent moins de 5% du chiffre d'affaires de DTZ Valuation France réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société CROSSWOOD (rotation de patrimoine).

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 2 actifs composant le portefeuille de la foncière « CROSSWOOD ». Pour cette mission, la société CROSSWOOD nous a demandé de réaliser uniquement des évaluations sur pièces.

Les actifs ont fait l'objet d'une visite des expertises initiales.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale au 31 décembre 2013.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'un actif de placement et d'un actif de développement détenus en pleine propriété par CROSSWOOD. Un actif est à usage de commerces et fait l'objet de baux commerciaux à des tiers. L'autre actif est un terrain en développement dont les constructions futures seront à usage principal d'habitation.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

B. Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La 4^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- La 9^{ème} édition du « Red Book »,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

S'agissant du bien d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement.

S'agissant du bien en développement, nous avons retenu la méthode du bilan d'opération et du bilan promoteur.

Les valeurs obtenues ont été in fine recoupées par comparaison.

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation

Nous avons repris les définitions de la 4^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- Le taux de capitalisation traduit le rendement (généralement brut) du point de vue du propriétaire et se place généralement dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale hors frais d'acquisition. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le loyer brut ou le loyer net de l'immeuble. Il est employé de plus en plus rarement pour l'habitation.
- Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais d'annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c'est-à-dire en fonction de l'assiette considérée : loyer brut ou loyer net.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les paramètres globaux suivants :

Type d'actifs	Hypothèses de valorisation		
	VLM* €/m²/an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Commerces en IDF	€ 110 à € 150	9 à 12	5,75 % à 8 %
Développement logements IDF	N/A	N/A	N/A

* VLM : Valeur Locative de Marché

C. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % placement : **€ 9 050 000 hors Frais et Droits de mutation**

Valeur vénale en 100 % développement Champigny Terrain : **€ 9 260 000 hors Taxes et hors frais d'achat**

6.2.2 JONES LANG LASALLE

Le Groupe Crosswood a nommé Jones Lang LaSalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une actualisation de son évaluation des immeubles de bureaux sis à Lyon.

La société Jones Lang LaSalle, 55 avenue Foch, 69006 Lyon représentée par Christophe Adam, Directeur –Chef de pôle Régions, est un expert reconnu dans le secteur immobilier et dispose à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par le Groupe.

Ces conclusions datées de décembre 2013 ont été fidèlement reproduites et reprises au chapitre 1.3 ci-dessus « Patrimoine Immobilier » du présent document de référence et ne comportent ni éléments inexacts ou trompeurs. Les expertises sont conformes aux recommandations CESR relatives au règlement CE 809/2004.

Les documents ci-dessous ont été reproduits avec l'accord de Jones Lang Lasalle :

A. Contexte général de la mission

Cadre général

Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Selon la proposition d'intervention en date du 04 décembre 2013, signée par Monsieur Jacques Lacroix, Président de CROSSWOOD, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la valeur vénale en l'état de :

- 1 immeuble de bureaux « Le 6 Part Dieu » d'une surface de 4.483 m² + 67 places de parking situés 23, boulevard Jules Favre – 69006 – LYON. L'actif est considéré en pleine propriété.
- 1.200 m² de bureaux + 23 places de parkings situés dans l'immeuble « le Vendôme » situé 139 rue Vendôme – 69006 – LYON. Nous avons considéré ce lot en pleine propriété.

Nous avons considéré que l'estimation de ces actifs s'est faite dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2013. Il s'agit d'un contrat non reconductible se terminant avec l'évaluation en date du 31 décembre 2013.

Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert indépendant.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part de CROSSWOOD représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2012.

Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Principe de rotation des experts

La rotation des experts est organisée par la société CROSSWOOD (rotation du patrimoine).

Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Type de mission

Dans le cadre de cette campagne, nous n'avons revisité les immeubles à évaluer et un rapport de synthèse par site a été rédigé.

Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la valeur vénale.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- Visiter les actifs,
- Etudier les informations fournies par notre mandant,
- Collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné,
- Fournir un classeur comprenant :
 - le cadre de notre mission,
 - les certificats d'expertise,
 - un tableau récapitulatif des valeurs.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Au plan national :
 - Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - La Charte de l'expertise en Evaluation Immobilière,
 - Les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.
- Au plan international :
 - Les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
 - Ainsi que les standards du red book de la Royal Institution of Chartered Surveyors,
 - Les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Council).

Méthodologie retenue

Nous avons utilisé deux méthodes d'évaluation, la méthode par capitalisation et celle de la comparaison. La valeur retenue pour chaque immeuble correspond à la valeur estimée par la méthode de la capitalisation des loyers.

Notre approche « Capitalisation Simple » peut se résumer comme suit :

- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni ;
- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux charges non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par vos services à ce titre ;
- Capitalisation de la valeur locative de marché nette,
- Actualisation de la différence entre le loyer et la valeur locative de marché jusqu'à la fin du bail ou la prochaine échéance du bail (moins-value si le loyer est inférieur à la valeur locative de marché, plus-value dans le cas inverse).
- Déduire la moins-value ou additionner la plus-value au montant obtenu de la capitalisation de la valeur locative de marché,
- Déductions pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager, par exemple, au titre de :
 - Travaux de rénovation, transformation, ravalement, aménagement...,
 - Frais de commercialisation des locaux vacants,
 - Taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance...
- Le montant net ainsi obtenu est arrondi afin d'obtenir la valeur vénale 'droits compris' ;
- Nous vérifions que ces éléments sont conformes aux attentes du marché et avec nos références de transactions à l'investissement.

Définition des taux de rendement et taux de capitalisation (4^{ème} édition de la chartre de l'expertise en évaluation immobilière d'octobre 2012)

Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais et droit de mutation, ou sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Périmètre

Le « 6 Part Dieu » - 23, boulevard Jules Favre – 69006 – LYON

<u>Généralités</u>	<u>Situation géographique</u>
Situation juridique : considéré en pleine propriété Usage : Bureaux Type : Bâtiment de type R+6 Date de construction : Non communiquée, mais bâtiment entièrement restructuré en 2001 Etat général : Très bon état général, bien entretenu Parkings : Parking du CC de la gare de la Part-Dieu à proximité + 67 emplacements de stationnement dans l'immeuble en sous-sol (3 niveaux) Visibilité : Excellente, en bordure de l'avenue Jules Favre	Positionnement : Bien situé dans le 6^e arrondissement de Lyon, à proximité directe de la Part-Dieu, 1er quartier d'affaires de l'agglomération Voisinage : Environnement constitué d'entreprises, résidences d'habitation avec commerces en pieds d'immeuble. A proximité se trouvent les 300 boutiques du CC de la Part-Dieu Accessibilité routière : Liaison rapide avec le bld périphérique permettant de rejoindre l'A6 et l'A7 en 10 min et l'A42, A43 et A72 entre 15 et 20 min Accessibilité transports en commun : Gare TGV de la Part-Dieu à 300 m, métro B et tramway T1 Perrache / IUT Feyssine à 5 min

Les lots de bureaux + parking, Immeuble « le Vendôme » - 139, rue Vendôme – 69006 – LYON

<u>Généralités</u>	<u>Situation géographique</u>
Situation juridique : Immeuble en copropriété Seuls 4 lots sont expertisés Usage : Bureaux Type : Bâtiment R+8 composé de 4 ailes organisées autour d'un patio central Date de construction : La construction de cet ensemble remonte au début des années 1990. Etat général : Bon état général, bien entretenu Parkings : 4 niveaux de parkings en sous-sol 23 places expertisées Visibilité : Excellente, en bordure de la rue Vendôme	Positionnement : Bien situé dans le 6^e arrondissement de Lyon, à 4 min de la Part-Dieu, 1er quartier d'affaires de l'agglomération Voisinage : Environnement constitué d'immeubles d'habitation avec commerces et restaurants en pieds d'immeubles. Localisation proche de la Préfecture (tribunaux et Palais de Justice) Accessibilité routière : Liaison rapide avec le bld périphérique pour rejoindre l'A6 et l'A7 en 10 min et l'A42, A43 et A72 entre 15 et 20 min Accessibilité transports en commun : Gare TGV de la Part-Dieu à 2,2 Km, métro A à 5 min à pied et C3 reliant le centre ville à 3 min à pied

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les hypothèses suivantes :

Type d'actifs	Hypothèses de valorisation		
	VLM* €HT HC/m²-place/an	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Bureaux « 6 Part Dieu »	190 €	6 mois	7,25 % - 7,30 %
Archives « 6 Part Dieu »	80 €		
Parkings « 6 Part Dieu »	1 200 € / place		
Bureaux « le Vendôme »	190 €		
Archives « le Vendôme »	61 € (valeur de signature)		
Parkings « le Vendôme »	1 200 € / place		

* VLM : Valeur Locative de Marché

C. Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Il s'agit des valeurs en date du 31 décembre 2013.

Actifs	Valorisation € Hors Droits	Nombre d'actifs
« 6 Part Dieu » et « le Vendôme »	14 690 000 €	2

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui est vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2 % de la valeur « droits compris » dans le premier cas de figure et de 1,8 % de la valeur hors taxes dans le second.

Valeur vénale acte en mains ou valeur vénale brute	Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant), c'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.
Valeur vénale hors droits et hors taxes	Valeur nette que va recevoir le vendeur (à l'exception des frais de commercialisation). Sont donc déduits les droits d'enregistrement, les taxes et émoluments du notaire.

D. Observations

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

6.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Crosswood, 8 rue de Sèze, 75 009 Paris ainsi que sur le site internet de la société www.crosswood.fr et sur celui de l'Autorité des Marché Financiers (www.amf-france.org).

Les documents suivants peuvent être, le cas échéant, consultés dans les locaux de la Société :

- L'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur et dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence ;
- Les informations financières historiques de la Société et ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

L'information réglementée est par ailleurs disponible sur le site internet de la société www.crosswood.fr.

6.4 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.4.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET ATTESTATION

6.4.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

6.4.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence 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 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 le rapport de gestion figurant aux chapitres I à V présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'Administration
Le 6 Mai 2014

6.4.2 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.4.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

- **KPMG Audit IS**

Représentée par Mme. Stéphanie ORTEGA
3 cours du Triangle – Immeuble Le Palatin 92 939 La Défense Cedex

Date de 1ere nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2013

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

- **MBV et Associés**

Représentée par Mme. Martine LECONTE
39 avenue de Friedland 75 008 Paris

Date de 1ere nomination : 30 juin 2009

Date de renouvellement : Néant

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

6.4.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

- **KPMG Audit ID**

3 cours du Triangle – Immeuble Le Palatin 92 939 La Défense Cedex

Date de 1ere nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2013

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

- **Régis BIZIEN**

39 avenue de Friedland 75 008 Paris

Date de 1ere nomination : 30 juin 2009

Date de renouvellement : Néant

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

6.5 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

L'article 225 de la loi Grenelle et son décret d'application impose à certaines sociétés, parmi lesquelles les sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé, de communiquer des informations sur les conséquences sociales et environnementales de leur activité ainsi que sur leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable.

6.5.1 INFORMATIONS SOCIALES

La société n'a pas de personnel. En effet, l'ensemble de l'activité du Groupe Crosswood est gérée par la société Brocéliande Patrimoine sous le contrôle du Président dont l'effectif est décrit ci-dessous.

6.5.1.1 EMPLOI

- Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique

L'effectif salarié de Brocéliande Patrimoine est de 5 personnes à la clôture de l'exercice. Les salariés (4 hommes et 1 femme) ont moins de 40 ans et travaillent sur Paris.

- Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice 2013, cette société a embauché 3 personnes et signé 1 rupture conventionnelle.

- Rémunération et évolution

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés de Brocéliande Patrimoine en 2013 s'élève à 190K€.

6.5.1.2 Organisation du travail

- Organisation du temps de travail

L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier, soit sur une durée hebdomadaire de 35h. Il n'y a pas de salarié à temps partiel.

- Absentéisme

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme.

6.5.1.3 Relations sociales

- Organisation du dialogue social

La société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Les salariés dialoguent librement avec les responsables et membres de la direction sans cadre particulier.

- Le bilan et les accords collectifs

La société Brocéliande Patrimoine adhère à la convention collective de l'Immobilier.

6.5.1.4 Santé et sécurité

- Les conditions de santé et de sécurité au travail

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité qui respectent les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux. Les salariés de la société bénéficient d'une mutuelle d'entreprise et de tickets restaurant.

- Les accidents du travail et les maladies professionnelles

Aucun accident ni aucune maladie professionnelle reconnue n'a été constaté sur 2013 pour les collaborateurs de cette société.

- Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

Néant.

6.5.1.5 Formation

- Politique de formation

Aucun cadre spécifique concernant la formation n'a été émis en place. Ces salariés peuvent bénéficier d'une formation à leur demande.

- Nombre d'heures totales de formation

Aucune heure de formation n'a été suivie en 2013.

6.5.1.6 Egalité de traitement

- Mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes

Cette société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes.

- Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des handicapés

Néant.

- Politique de lutte contre les discriminations

Cette société est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération.

6.5.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation interne du Travail

Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective.

6.5.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le secteur immobilier et notamment du bâtiment, représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée de 30 % sur les dix prochaines années.

La gestion environnementale du bâtiment est dès lors aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Les thèmes de l'énergie et du développement durable ont notamment été débattus initialement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui a imposé en matière de constructions neuves, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 KWh/m² annuels en moyenne après 2012, et pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020, objectif consacré par la loi Grenelle I du 3 août 2009. La réglementation thermique et le Diagnostic de Performance Energétique ont notamment été les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier, aux termes du Grenelle de l'Environnement.

La loi n°2010-788 du 12 dite « Grenelle II » en date du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, a consolidé les objectifs posés aux termes de la loi Grenelle I, et organise notamment la réglementation thermique : décret n°2010 – 1269 du 26 octobre 2010 et l'arrêté du même jour fixent un plafond de consommation est modulé en fonction de trois coefficients (zone géographique, altitude et nature de l'occupation).

La Réglementation Thermique 2012 est applicable à tous les permis de construire déposés :

- après le 28 octobre 2011, pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- après le 1^{er} janvier 2013, pour tous les autres types de bâtiments neufs, notamment les logements individuels et collectifs.

L'immobilier locatif tertiaire est concerné de la même façon par ces mesures.

En outre, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, l'utilisation des sols, le choix de matériaux propres, le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit, le respect de standards de plus en plus exigeant en matière de sécurité.

Crosswood dans le choix de ses opérations, sous-traitants, fournisseurs s'efforce de respecter les problématiques environnementales.

6.5.2.1 Politique générale en matière environnementale

- Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Le Groupe est très vigilant sur la problématique des consommations énergétiques et ce tant au niveau des opérations de restructuration d'actifs que de promotion.

Pour les constructions neuves, la Société engage des démarches de certification.
Sur son projet de Champigny, Crosswood respecte la norme RT2012 et a obtenu le label BBC.
Pour la construction de Montivilliers, le Groupe s'est attaché à inclure une terrasse végétalisée sur le toit de l'immeuble tant pour des raisons énergétiques que visuelles (environnement vallonné).

Afin de déterminer de quelle manière les charges de ses locataires peuvent être réduites, le Groupe Crosswood est amené à réaliser des diagnostics énergétiques sur ses immeubles.

- Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Le Groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation, notamment concernant la politique QSE

(Qualité, Sécurité, Environnement) des entreprises qui réalisent les travaux pour son compte.

Chaque actif fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb...), notamment lors des nouvelles acquisitions ou de travaux sur le patrimoine.

Les études géotechniques menées permettent également de déceler tous risques liés à la pollution des sols.

6.5.2.2 POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

Le Groupe Crosswood porte une attention toute particulière à la qualité des constructions sélectionnées, et se fonde notamment, dans le cadre des ses projets d'acquisition, sur les meilleurs standards actuels.

La gestion du patrimoine existant intègre à tout moment les enjeux du développement durable.

Crosswood a formalisé sa politique de développement durable avec les objectifs suivants :

- Optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage...) ;
- Contribuer à la réduction des consommations énergétiques ;
- Contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations ;
- Améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques ;
- Garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques ;
- Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap en augmentant le nombre de bâtiments accessibles ;
- Prendre en compte les nuisances sonores et toute autre forme de pollution que peuvent engendrer les travaux sur le voisinage en aménageant des périodes et honoraires dédiés.

Le projet de Champigny a permis de participer à la dépollution d'un quartier. En effet Gaz de France y exploitait précédemment une usine de production de Gaz et avait laissé en place une partie des installations ainsi que des cuves.

L'opération contribue à l'amélioration de l'environnement, de la qualité des sols, de la nappe phréatique de Champigny.

6.5.2.3 UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

Dans le cadre de son activité de construction, Crosswood construit des bâtiments peu énergivores.

6.5.2.4 CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Groupe a mis en place une démarche visant à optimiser la performance énergétique et à réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).

6.5.2.5 PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

Le Groupe profite de ses rénovations pour agrémenter les logements ou commerces de jardins et terrasses arborées, malgré des implantations en milieu urbain dense.

Le toit terrasse du centre Commercial de Champigny va ainsi bénéficier d'une végétalisation.

Le Groupe Crosswood encourage également ses prestataires à réduire l'utilisation des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.

6.5.3 INFORMATIONS SOCIETALES

6.5.3.1 IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

- Impact en matière d'emploi et de développement régional

Le Groupe Crosswood a pour principe de faire appel le plus largement possible à des entreprises locales lors de la réalisation de travaux dans le cadre d'investissement soit sur son patrimoine existant lors de la rénovation d'immeuble soit sur de nouveaux projets ainsi que pour la maintenance et l'entretien de ses actifs.

Pour son projet de Montivilliers 100% des entreprises de travaux (y compris le maître d'œuvre) sont des entreprises locales.

Par ailleurs, le Groupe est également amené à générer de l'emploi lors de la location de locaux à des enseignes elles-mêmes génératrices d'emplois.

- Impact sur les populations riveraines ou locales

Crosswood veille à respecter l'intégration du bâtiment dans son environnement local et prend en compte lors d'un développement ou d'une rénovation les intérêts des collectivités.

Le projet de Champigny représente 12 847m² d'habitation et 341m² de commerce. Ce programme compte près de 60 % de logements sociaux très au delà des exigences du PLU.

6.5.3.2 RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU LES ORGANISATIONS INTERESSEES PAR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

- Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisation

Le Groupe Crosswood a mis en place, par le biais des collaborateurs de l'administrateur de biens qui gère son patrimoine immobilier, des modalités de dialogue permanentes avec les différentes parties prenantes :

- Les locataires : Chaque collaborateur se tient à l'écoute permanente des occupants des immeubles gérés avec l'exigence d'établir un dialogue et de mettre en place des démarches communes sur les aspects environnementaux.
- Les fournisseurs : Les gestionnaires rencontrent régulièrement les prestataires techniques.

Par ailleurs, lors de la réalisation de travaux, des moyens de contact à destination des personnes pouvant être impactées comme les locataires ou les riverains sont systématiquement mis en place.

- Les actions en partenariat ou en mécénat

Le Groupe Crosswood n'a entrepris aucune action de partenariat ou de mécénat.

6.5.3.3 SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

Les enjeux sociaux et environnementaux dans la politique d'achats et ans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants

Crosswood privilégie les fournisseurs qui ont entrepris une démarche et obtenu une certification dans deux principaux domaines :

- la Qualité (certification ISO 9001)
- l'environnement (certification IOS 14001)

Le Groupe Crosswood sensibilise ses entreprises de construction et sous-traitants à une politique d'achats responsables (conditionnements recyclables, produits issus du recyclage,...) et est très attentif à la politique de sécurité sur les chantiers. La sous-traitance sur les chantiers est très encadrée et les pièces contractuelles précisent les qualifications attendues pour les entreprises et leurs sous-traitants.

Sur le projet Champigny, le maître d'œuvre Bouygues a été choisi pour sa gestion et sa rigueur sur les enjeux (Quart d'heure sécurité, tri des déchets, objectif zéro accident, charte environnementale, chantier propre, Label Ecosite,...)

6.5.3.4 LOYAUTE DES PRATIQUES

- Les actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.

- Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Afin de prévenir les risques pour les occupants des locaux loués ainsi que pour les personnes se rendant dans ces locaux, le Groupe Crosswood se conforme à la réglementation en vigueur.

6.5.3.5 AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Non applicable.

6.6 RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES, DESIGNE ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Rapport du commissaire aux comptes, désigne organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société CROSSWOOD SA désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé, utilisé par la société (ci-après le « référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux se sont été effectués par une équipe de 3 personnes entre les mois de janvier et avril 2014 pour une vingtaine d'heures.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

I- Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

II- Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené plusieurs entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ¹:

- au niveau de l'entité consolidante et l'entité Brocéliande Patrimoine, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

¹ Au niveau des informations quantitatives sociales consolidées, nous avons contrôlé l'ensemble des informations présentées ;

Au niveau des informations qualitatives consolidées, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité. Nous avons en particulier étudié :

- informations environnementales : l'utilisation durable des ressources et le changement climatique (importance de la prise en compte de la pollution et de la gestion des déchets dans la gestion du patrimoine).
- informations sociétales : les relations entre les parties prenantes (importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous traitants de leur responsabilité sociétale et environnementale).

- au niveau d'un échantillon représentatif de CROSSWOOD SA et de l'entité Brocéliande Patrimoine que nous avons sélectionnées en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Paris, le 6 mai 2014

MBV & Associés
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE
Associée

Incorporation par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document de Référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013 sous le numéro D 13-0498;
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document de Référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mai 2012 sous le numéro R 12-023;

7 TABLE DE CORRESPONDANCE

Le présent sommaire est conforme à l'annexe I du règlement européen n°809/2004 du 29 avril 2004.

	Correspondance
1. PERSONNES RESPONSABLES	6.4.1
1.1 Responsable du document de référence	6.4.1.1
1.2 Attestation du Responsable du document de référence	6.4.1.2
2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de la Société	6.4.2
2.2 Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été redésignés durant la période couverte	N/A
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	1.2
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.2
3.2 Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires	1.2
4. FACTEURS DE RISQUES	2
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	1
5.1 Histoire et Evolution de la Société	1.1
5.2 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices :	1.3.4
6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE	1.3
6.1 Principales Activités	1.3
6.2 Le marché	1.3.1
6.3 Événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	N/A
6.4 Dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou nouveaux procédés de fabrication	N/A
6.4 Environnement concurrentiel	1.3.1
7. ORGANIGRAMME	1.6
7.1 Description du Groupe et de la place occupée par la Société	1.6.1
7.2 Liste des filiales importantes de la Société	1.6.1
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	1.3
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.3
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par le Groupe de ses immobilisations corporelles	2.5.2
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	3.2 / 3.5
9.1 Situation financière	3.2 / 3.5
9.2 Résultat d'exploitation	3.2 / 3.5
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	3.4 / 3.7
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.4 / 3.7
10.2. Source et montant des flux de trésorerie de la Société et description de ces flux de trésorerie	3.4.4
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4 / 3.4.7

10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A
10.5. Sources de financement attendues	2.4
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.4
12.1 Principales tendances ayant affectés la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de la vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	N/A
12.2 Tendances connues, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnable susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société, au moins pour l'exercice en cours	N/A
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	N/A
13.1 Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles la Société a fondé sa prévision ou son estimation	N/A
13.2 Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A
13.3 Prévision ou estimation du bénéfice élaboré sur une base comparable aux informations financières historiques	N/A
13.4 Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE	4
14.1 Conseil d'Administration	4.1
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du Conseil d'Administration	4.1.3
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	4.2
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société Crosswood et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	4.2.5
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	4.3
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages	4.3.2
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de la société	4.3.3
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.3
17. SALARIES	2.5.1
17.1 Effectifs	2.5.1
17.2 Participation et stock options	5.3.2
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	5.3
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	5.1
18.1 Nom de toute personne non-membre d'un organe d'administration ou de direction détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de la Société devant être notifié en vertu de la législation	5.1

18.2 Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	5.1.1
18.3 Détention ou contrôle, directe ou indirecte, de la Société	5.1.2
18.4 Accord connu de la Société, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	5.1.6
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.7
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	3.2 / 3.5
20.1 Informations financières historiques	3.2 / 3.5
20.2 Informations financières pro forma	N/A
20.3 Etats financiers	3.4 / 3.7
20.4 Vérification des informations historiques	3.3 / 3.6
20.5 Date des dernières informations financières	3.3 / 3.6
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	5.6
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.3
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	1.5
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	1.1 / 5.7
21.2 Acte constitutif et statuts	5.7
22. CONTRATS IMPORTANTS	6.1
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	6.2
24. DOCUMENTS ACESSIBLES AU PUBLIC	6.3
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.6



CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris