



CROSSWOOD

Décembre 2012

Document de référence



Paris, le 30 avril 2013

**Exercice 2012 :
Optimisation du patrimoine et renforcement du bilan**

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni le 25 avril 2013 pour arrêter les comptes annuels audités au 31 décembre 2012.

PATRIMOINE IMMOBILIER

44 M€

Au cours de l'exercice 2012, CROSSWOOD a accéléré le travail d'optimisation de la valeur de son patrimoine en procédant à la cession d'actifs (commerces dans l'Essonne et bureaux dans l'Est de la France) et en lançant son programme immobilier de Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne).

Le programme « Villa Prairial », comprenant 267 logements neufs, s'inscrit dans la volonté stratégique du Groupe de maximiser la valeur d'actifs détenus en propre.

Le programme immobilier comprend :

- Une résidence de 146 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
- Un immeuble de 82 logements en accession à la propriété dans un programme de standing avec des critères qualitatifs de dernière génération.

La commercialisation des 82 logements a débuté en avril 2013. Les travaux devraient débuter en septembre pour une livraison de l'ensemble prévue au premier semestre 2015.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de CROSSWOOD, valorisé à 43,9 M€ est composé de :

- Un immeuble de bureaux dans le 16ème arrondissement de Paris (proche de la place de l'Etoile) et deux immeubles de bureaux en plein cœur de Lyon ;
- Le site de Champigny-sur-Marne comprenant, outre la réserve foncière dédiée au programme « Villa Prairial », un ensemble de commerces ;
- Un Retail Park adossé au centre commercial « Auchan Grand Havre », leader de l'agglomération du Havre (Seine-Maritime).

Outre son patrimoine immobilier détenu en direct, CROSSWOOD détient également une participation de 32,1% au capital de SCBSM.

RATIO LTV**37 %**

Au cours de l'exercice, CROSSWOOD a accéléré son désendettement avec un ratio LTV réduit à 37% au 31 décembre 2012 contre 43% un an plus tôt.

Les arbitrages réalisés au cours de l'exercice et les flux de trésorerie générés par l'activité ont permis de financer les investissements tout en réduisant l'endettement net (30 M€ fin 2012 contre 38 M€ fin 2011).

BENEFICE NET, PART DU GROUPE**3 M€**

Le résultat net, part du groupe, s'élève à 3,0 M€ (4,4 M€ un an plus tôt). Il tient compte de :

- la bonne tenue de la rentabilité opérationnelle des immeubles hors charges exceptionnelles ;
- la revalorisation du patrimoine et le résultat des cessions ;
- la baisse du coût de l'endettement financier net.

ACTIF NET REEVALUE (ANR)**3,86 € / ACTION**

Au 31 décembre 2012, l'ANR de reconstitution, droits inclus, s'élève à 3,86 € par action contre 3,52 € / action un an plus tôt.

Sur la base du dernier coté au 29 avril 2013 (2,57 €), la décote sur ANR est de 33%.

A propos de CROSSWOOD

Le patrimoine de CROSSWOOD se répartit entre un portefeuille immobilier composé de commerces, bureaux pour 44 M€ 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 mnémorique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr

DOCUMENT DE REFERENCE

31 DECEMBRE 2012

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 30 avril 2013, 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 31 mai 2012 sous le numéro R.12-023 ;
- 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 14 juin 2011 sous le numéro R.11-038 ;

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	38
1.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE	38
1.6 ORGANIGRAMME	39
2 FACTEURS DE RISQUES	41
2.1 RISQUES LIES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER	41
2.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	42
2.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX	44
2.4 RISQUES FINANCIERS	44
2.5 AUTRES RISQUES	48
3 INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2012	49
3.1 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	49
3.2 COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 31 DECEMBRE 2012	51
3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012	54
3.4 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012	56
3.5 COMPTES SOCIAUX RESUMES AU 31 DECEMBRE 2012	82
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012	86
3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012	88
4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE	103
4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION	103
4.2 REMUNERATION ET AVANTAGES	104
4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	105
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 2012	107
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	117
4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	119
4.7 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES – EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012	120

5	INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	123
5.1	ACTIONNARIAT	123
5.2	AUTOCONTROLE	125
5.3	CAPITAL POTENTIEL	125
5.4	AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DU CAPITAL	126
5.5	TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES	129
5.6	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	129
5.7	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE	129
6	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	139
6.1	CONTRATS IMPORTANTS	139
6.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS	139
6.3	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	147
6.4	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	147
6.5	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	149
7	TABLE DE CORRESPONDANCE	153

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 jusque dans les 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'Édition 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 détient 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.

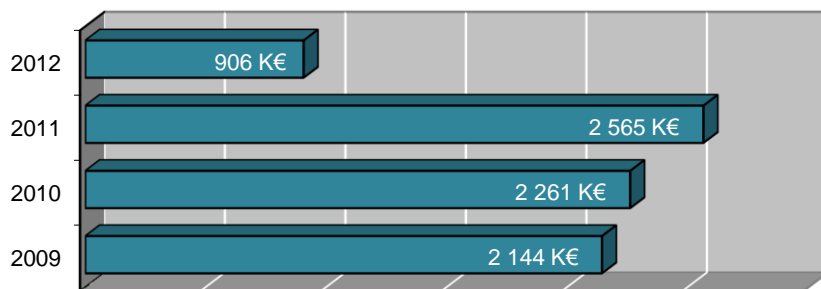
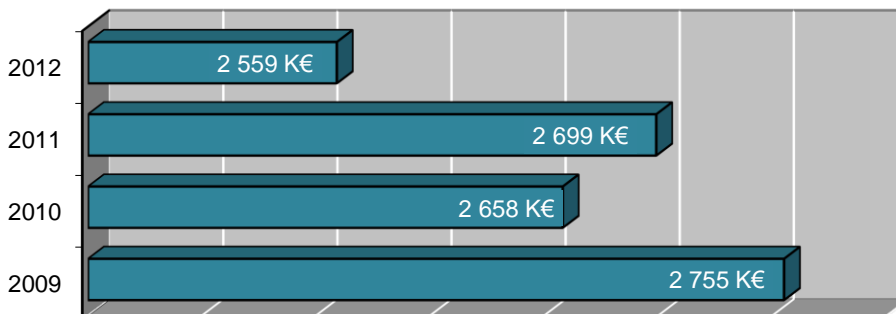
En mai 2008, suite à l'apport des sociétés Foncière Narvik (propriétaire ou crédit-preneuse en direct ou par le biais de sociétés civiles immobilières de plusieurs actifs immobiliers à usage de bureaux, commerces et habitations) et Hailaust & Gutzeit (actionnaire à 30% de la foncière Société Centrale 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 mnémorique est désormais CROS.

1.2 CHIFFRES CLES

Principales données financières en normes IFRS au 31 décembre 2012 : compte de résultat, bilan.

Loyers bruts : 2,6 K€

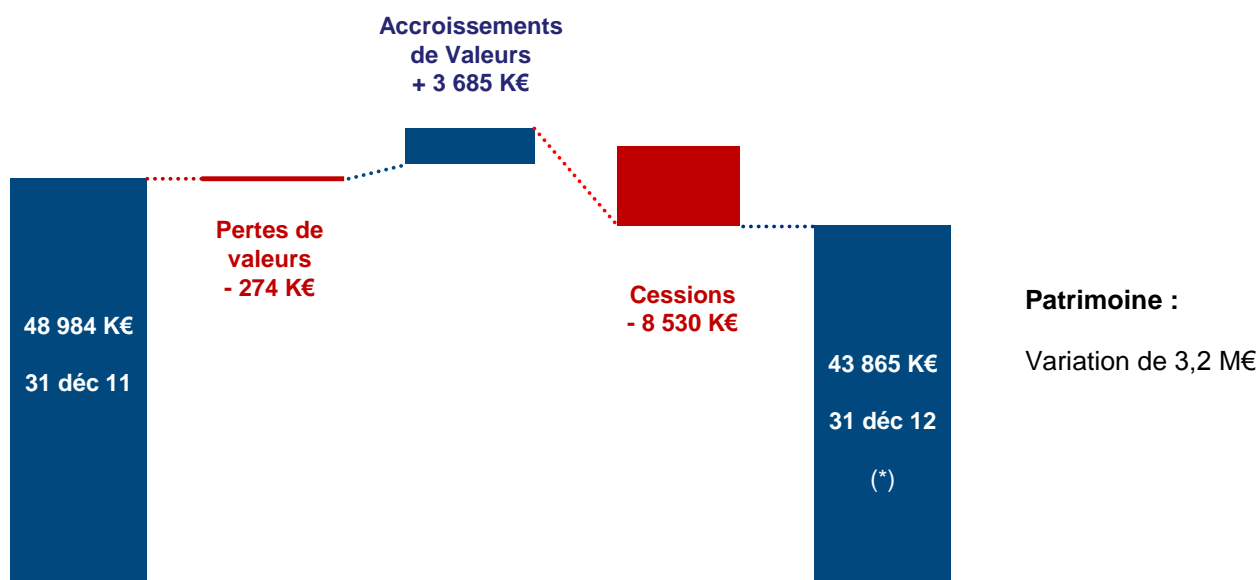
Les loyers bruts enregistrent une diminution de 5,2 % liée essentiellement à la cession des parts de la SCI Du Val Sans Retour.



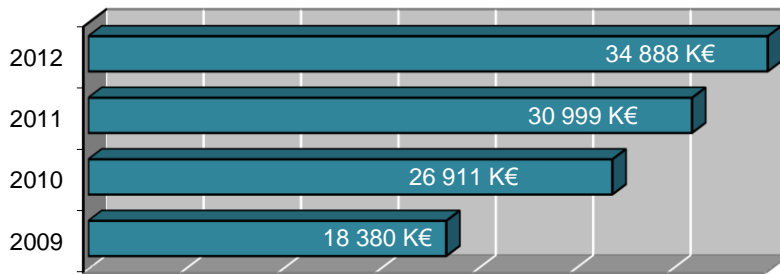
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement : 906 K€

Le résultat opérationnel enregistre une forte diminution. Cette baisse provient des variations de périmètre et de la comptabilisation d'une provision de dépollution de terrain de 1 026 K€.

Le résultat net s'élève à 3 053 K€ en 2012 contre 4 406 K€ en 2011.



(*) Dont 4 750 K€ de Stock (Développement)

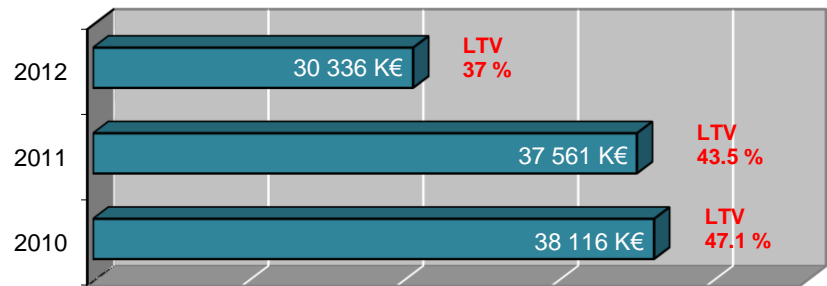


Capitaux propres consolidés: 35 M€

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2012 résulte essentiellement du bénéfice de l'exercice pour 3 M€.

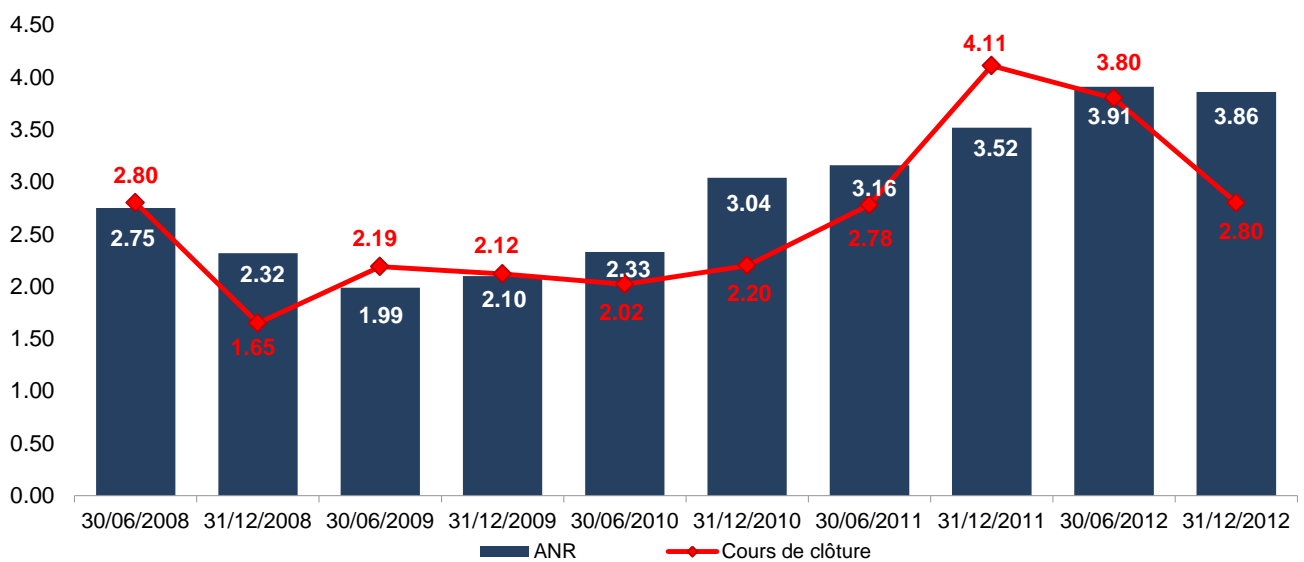
Ratio Loan To Value (LTV) : 37,0 %
Endettement financier net : 30,3 M€

- Une baisse de l'endettement financier net de 19,2 %
- Un ratio LTV en diminution du fait du remboursement d'une partie de la dette obligataire.

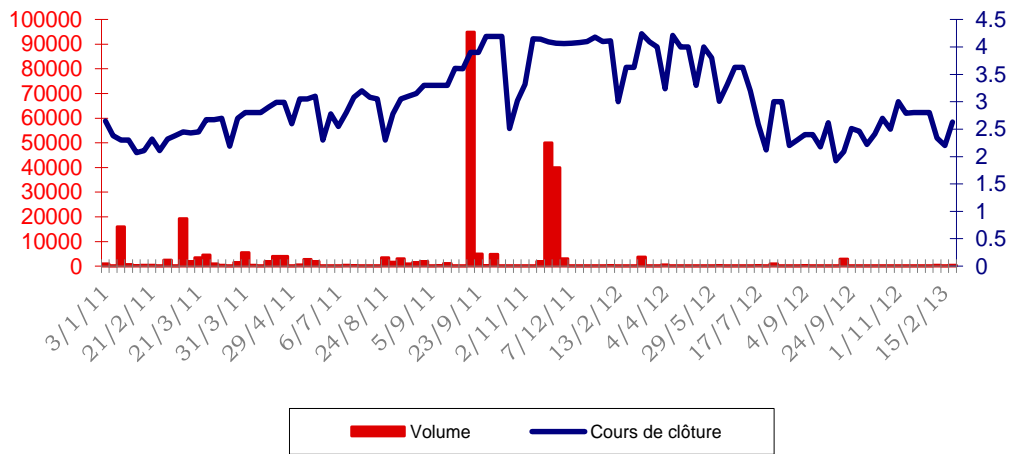


Actif Net Réévalué (de reconstitution) : 3,86 € par action

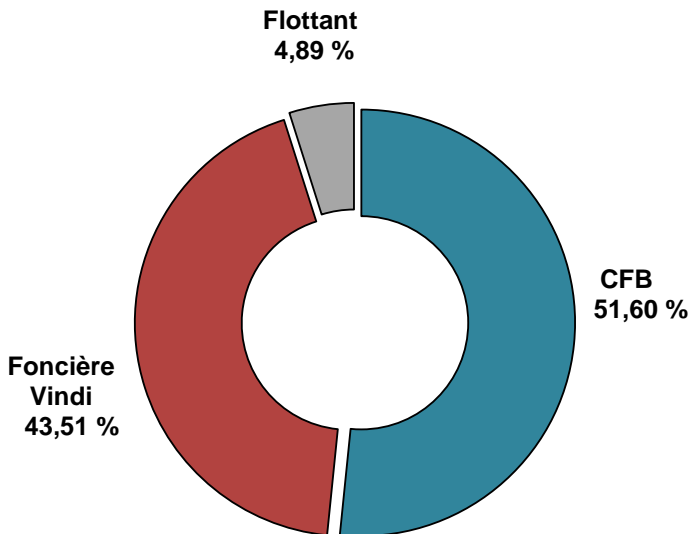
L'ANR est en forte progression par rapport au 31 décembre 2011 (+ 9,7 %).
 La comparaison ANR / Cours de bourse fait ressortir une décote d'environ 27 %.



Evolution du cours de bourse depuis 2 ans :



Répartition de l'actionariat au 31 décembre 2012 :



Répartition de l'actionariat au 31 décembre 2012

- CFB détient 51,60 % du capital représentant 66,38 % des droits de vote
- Foncière Vindi détient 43,51 % du capital représentant 28,94 % des droits de vote

1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2012, le patrimoine du Groupe est évalué par des experts indépendants (DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle) à 43 865 K€ pour des revenus locatifs de 2 373 K€ qui compte tenu de la vacance sur certains actifs pourraient être portés à 2 761 K€ (6,29 % de rendement).

Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **44 M€ d'actifs, dont 24 M€ de commerces et 20 M€ de bureaux.**
- **+ de 17 000 m²**
- **Loyers bruts annuels au 31 décembre 2012 : 2,5 M€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 2,7 M€ soit un potentiel d'accroissement de 13 %.**

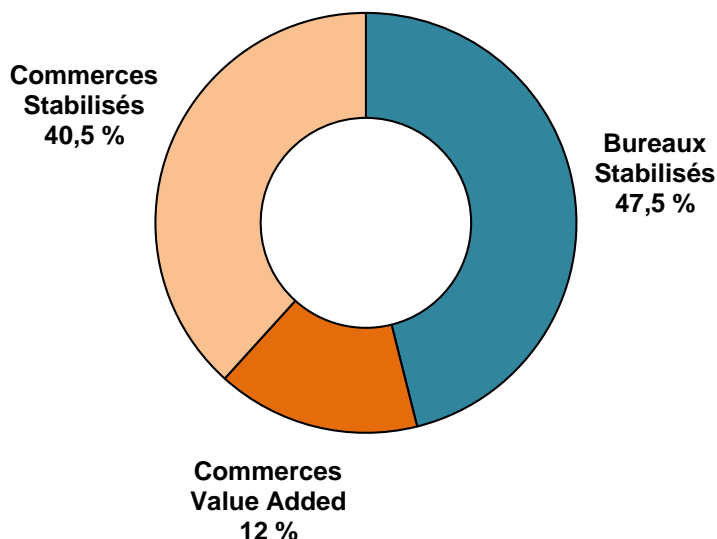
Ce patrimoine se compose d'actifs de bureaux et de commerces.

Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

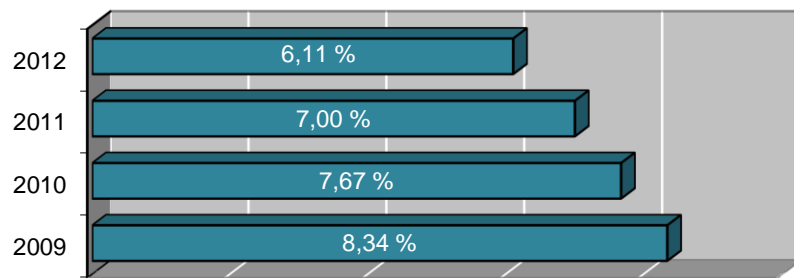
- **actifs dits « stabilisés »**, qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash-flow récurrent sécurisé ;
- **actifs dits « value added »**, qui nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. Il est à noter que tous ces actifs sont des commerces.

Au cours de l'exercice écoulé, le portefeuille du Groupe Crosswood a constaté une augmentation de valeur de l'ordre de 6,9% liée à l'augmentation de valeur des expertises, résultant essentiellement de l'obtention d'autorisations d'urbanisme pour certains projets.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



Des Taux de capitalisation qui s'améliorent :



Le taux de vacance financière s'analyse comme suit :

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 %

2011	Loyer plein	Vacance financière	Taux de vacance financière
Bureaux	1 806	400	22 %
Commerces	1 624	39	2 %
Total	3 430	439	13 %

La vacance 2012 concerne essentiellement les immeubles « le 6ème Part Dieu » et « Villiers sur Marne » 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	2 206 460	3 807 503	135 322

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail		
	< 1 AN	1 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe Crosswood	2 243 526	7 051 766	1 920 233

1.3.1 COMMENTAIRE GÉNÉRAL SUR LE MARCHÉ (SOURCE : DTZ)

A. Contexte économique

Après un 1er trimestre atone, le PIB de la zone Euro s'inscrit en recul de 0,2% au 2ème trimestre 2012 d'après les données publiées par EUROSTAT. L'acquis de croissance pour 2012 reste en territoire négatif, à -0,3% en moyenne annuelle à la fin du 2ème trimestre 2012. Les prévisions restent de fait inchangées, avec un retour en récession de la zone Euro en 2012. L'indice du climat économique de la zone Euro, indicateur avancé de la conjoncture publié tous les mois par la Commission Européenne, a enregistré un nouveau repli en septembre, confirmant la baisse ininterrompue entamée depuis 7 mois.

Avec la présentation de budgets placés sous le signe de l'austérité pour l'année 2013, les tensions politiques et sociales se sont multipliées à la rentrée dans les pays d'Europe du Sud. L'Espagne, où un actif sur quatre est désormais au chômage, pourrait, cet automne, devenir le 4ème pays de la zone à bénéficier d'un plan de sauvetage.

En France, les derniers résultats publiés par l'INSEE indiquent une croissance nulle pour le troisième trimestre consécutif. Si l'économie française évite la récession de justesse, l'activité n'en reste pas moins au point mort.

Le moral des ménages, comme celui des entrepreneurs, poursuit son recul, en route vers les niveaux atteints à l'hiver 2008, juste après la chute de LEHMAN BROTHERS. Les ménages sont en particulier très pessimistes concernant l'évolution de leur pouvoir d'achat à moyen terme, le solde correspondant chutant de 11 points en septembre.

Les postes incontournables du budget augmentent dans un contexte de stagnation des salaires et, les arbitrages se font au détriment des achats loisirs, au premier titre desquels l'habillement. Signe des temps, 40% des ventes réalisées au 1er semestre 2012 dans le secteur du textile se sont réalisées dans le cadre de promotions ou de soldes, un ratio encore jamais vu.

Après un très léger rebond au 1er trimestre, les chiffres d'activité du commerce spécialisé restent généralement orientés à la baisse. Les perspectives dans le commerce de détail ne cessent de se dégrader, se rapprochant mois après mois du sentiment observé au plus fort de la crise fin 2008. Dans ce contexte, et alors que les valeurs locatives ont poursuivi leur inextinguible progression sous l'effet des indexations successives à la hausse, les commerçants sont de plus en plus nombreux à considérer l'immobilier comme variable d'ajustement. La fédération PROCOS anticipe ainsi une multiplication des fermetures.

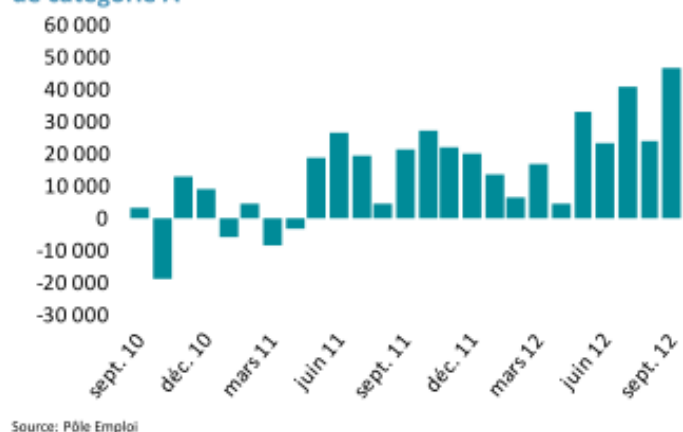
Le marché du travail

Avec une économie sans souffle, les destructions d'emplois se poursuivent à un rythme soutenu. Ainsi, près de 47 000 nouveaux demandeurs d'emploi se sont inscrits au Pôle Emploi sur le seul mois de septembre. Il s'agit du 16ème mois consécutif de hausse du chômage, mais surtout de l'augmentation la plus forte depuis plus de 3 ans.

Les nuages s'amoncellent sur le marché de l'emploi, sans retournement attendu de la courbe du chômage à court ou moyen terme. En effet, le nombre de chômeurs de longue durée (sans emploi depuis plus d'1 an) progresse en septembre pour la 42ème fois en 44 mois.

La chute de l'emploi intérimaire (-12,8% en un an) est un autre indicateur avancé de la mauvaise santé du marché de l'emploi. Enfin, la multiplication des plans sociaux, avec déjà plus de 16 000 suppressions de postes confirmées par les grands groupes français, vient ajouter un point final à un tableau peu reluisant.

Evolution mensuelle du nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A¹



¹Demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi sans activité

B. Les résultats en matière de commerce

Evolution des chiffres d'affaires sur le début de l'année

L'activité du commerce spécialisé résiste passablement à la crise, en finissant le mois de novembre 2012 à + 0,5% (par rapport à novembre 2011, à périmètre comparable), selon l'enquête de panel mensuel de Procos.

Cette hausse se réfère à un historique défavorable : le mois de novembre 2011 avait fini à - 1,8%. Même nombre de jours ouverts, même météo clémente... Le petit regain d'appétence des Français pour la consommation ainsi que les efforts de politique commerciale des distributeurs (soldes flottantes et promotions diverses avec ses conséquences sur les marges) ont fait la différence.

Cette légère embellie profite d'abord aux boutiques de centres commerciaux de périphérie (+ 2%). Suivent les boutiques de centre ville, qu'elles soient sur rue ou en centre commercial (+ 0,5%). Les moyennes surfaces de périphérie restent en revanche en retrait (- 1,1%). Les performances par secteur d'activités demeurent très hétérogènes. Les ménages ont procédé à des arbitrages de consommation profitant d'abord au secteur de l'équipement de la personne (prêt à porter), puis à celui de l'hygiène/beauté/santé, enfin à celui de l'alimentaire spécialisé. En revanche, l'équipement de la maison, la restauration comme la culture et les loisirs finissent le mois en négatif.

Sur l'année écoulée, ce modeste regain de l'activité ne compense pas les baisses antérieures. L'activité du commerce spécialisé finit à - 0,5 % en cumul à 9 mois.

	Septembre	Cumul 9 mois
2012	+ 1,7 %	- 0,3 %
2011	- 4,8 %	- 0,2 %
2010	+ 0,4 %	+ 2,1 %

Evolution des chiffres d'affaires du commerce spécialisé à mois comparable et périmètre constant - Source : panel Procos

La consommation des ménages au second semestre 2012

La consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie française, est repassée sous la ligne de flottaison au 2ème trimestre (-0,2%), en recul pour la première fois depuis un an. La pression fiscale accrue (+11,2 milliards d'euros pour les ménages en 2012 selon l'INSEE), pèse sur le pouvoir d'achat et ne laisse pas espérer de rebond de la consommation à court terme. Fait notable, la consommation de services, habituellement moins volatile, est également touchée ce trimestre, en recul de 0,3%.

La consommation des ménages est également obérée par un accès de plus en plus difficile au crédit. Malgré des taux d'intérêts au plus bas, les encours de crédits à la consommation ne cessent de se rétracter depuis 2011. Le point bas était même atteint en septembre 2012 avec une production de crédit à la consommation en chute de 11,2% en un an. Après l'automobile (-13,9% sur la même période), les biens d'équipement de la maison sont les plus touchés (-4,5%).

En novembre, les dépenses de consommation des ménages en biens augmentent de 0,2 % en volume, après avoir reculé de 0,1 % en octobre. Cette hausse modeste est principalement imputable à la progression des dépenses en énergie. En revanche, les achats d'automobiles et de textile-cuir sont en recul.

Après une hausse en octobre (+0,9 %), les dépenses en biens durables reculent en novembre (-0,6 %) en raison principalement d'un repli des dépenses en automobiles (-0,9 %, après +1,1 %). En revanche, les achats en équipement du logement rebondissent (+0,6 %, après -0,1 %).

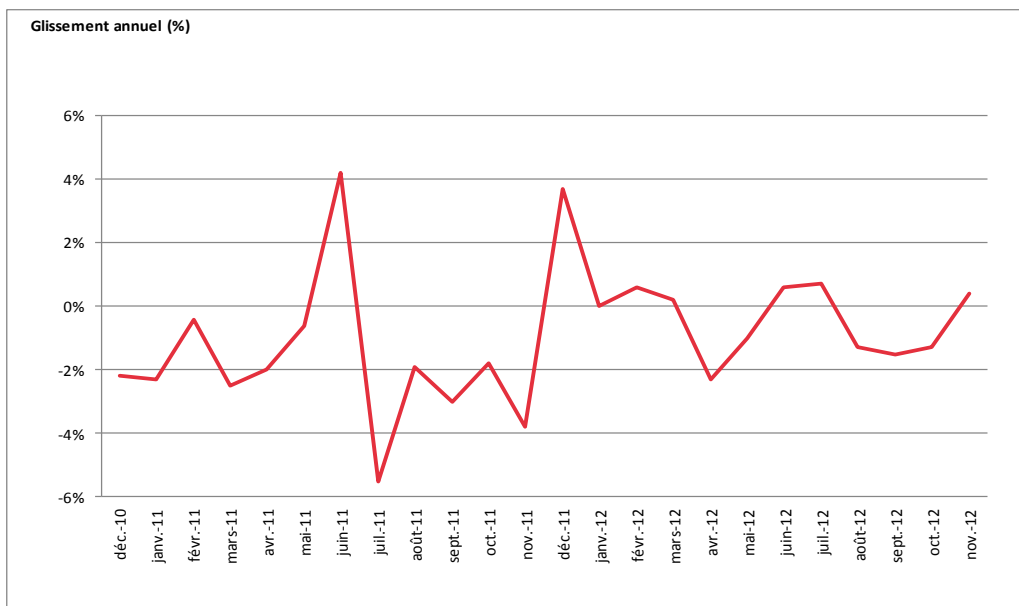
La consommation en produits alimentaires continue la baisse entamée en août (-0,5 % en octobre et en novembre).

Selon l'Insee, au troisième trimestre 2012, le pouvoir d'achat du revenu disponible brut (RDB) des ménages est stable (0 % après - 0,2 % au troisième trimestre 2011). Par unité de consommation, il recule de 0,2 % fin 2012 après une hausse de 0,2 % le trimestre précédent.

L'indice de fréquentation des centres commerciaux

Afin d'analyser les flux de fréquentation des centres commerciaux, le CNCC suit, depuis octobre 2006, un panel de près de 102 centres. Ce panel se compose de 24% de Centres Commerciaux Régionaux, 53% de Grands Centres Commerciaux et 23% de Petits Centres Commerciaux.

Evolution de l'indice de fréquentation des centres commerciaux depuis décembre 2010



Au regard du dernier indice de fréquentation publié par le CNCC, le mois de novembre 2012 affiche une fréquentation stable avec une augmentation de 0,4%, et une baisse de -0.1% depuis les 12 derniers mois.

Plusieurs facteurs justifient la régression de la fréquentation, notamment l'impact des crises souveraines sur le moral, encourageant plus les français à l'épargne qu'à la dépense. Les ventes en ligne ont également largement impacté les habitudes d'achat.

Hormis ces causes factuelles, on constate un changement structurel des comportements des consommateurs qui vont vers plus de proximité, et donc auraient tendance à bouder les centres commerciaux de périphérie au profit du centre-ville. A l'intérieur des centres, si les ventes de beauté, de santé et d'alimentation sont en hausse, en revanche l'activité des services est en net repli.

C. Les enseignes

Textile – Habillement

Avec des ventes encore en recul de 3,7 % au 1^{er} semestre, le marché français de l'habillement poursuit l'inexorable chute entamée il y a 5 ans. Après s'être contracté de 1,5 % en 2011, les professionnels du secteur anticipent une année 2012 encore plus mauvaise, comparable à 2009, pic de la crise. Si aucun circuit de distribution n'est épargné par le recul de l'activité, les hypermarchés restent les plus durement touchés.

Dans ce contexte, plusieurs acteurs du secteur ont déjà annoncé des coups de frein sur leurs plans d'ouvertures de magasins, à l'instar d'HOLLISTER, malgré les signatures récentes dans « So Ouest » et dans le futur « Beaugrenelle ». Avec la publication des mauvais résultats à la rentrée, certains ont été plus loin, à l'image de DAMART qui a annoncé le gel de ses ouvertures et de RIP CURL qui va même jusqu'à remettre sur le marché 10 de ses 50 points de vente.

Malgré un contexte des plus moroses, certaines success story étrangères ont déjà prévu de venir s'implanter en France, avec parfois des plans de développement ambitieux. Ainsi, l'espagnol MANGO, qui a déjà ouvert 18 magasins en France en 2012, devrait être rejoint en 2013 par PRIMARK, leader britannique du prêt-à-porter mainstream, qui a prévu d'ouvrir 6 à 7 magasins en France en 2013 et 2014, principalement en centre commercial sur des surfaces tournant autour de 5 000 m². On citera également le joaillier danois PANDORA, qui a déjà ouvert 8 boutiques en France en un peu plus d'un an, et prévoit d'en inaugurer une trentaine à l'échelle nationale sur les deux ans à venir.

Habitat – Ameublement

Après un 1^{er} semestre relativement positif, le marché français de l'ameublement a traversé un trou d'air au 3^{ème} trimestre 2012. Sur l'ensemble de l'année, le recul de l'activité s'établit à -2 %, après une hausse de 1,5 % en 2011. Les obstacles s'accumulent sur le marché de l'ameublement avec la baisse du pouvoir d'achat, des crédits à la consommation, mais également des transactions immobilières.

Si certains acteurs, à l'image de LAPEYRE, ont annoncé l'arrêt de leurs plans de développement, les leaders du marché ont l'intention de poursuivre leur expansion, malgré le ralentissement du marché.

ALINEA, qui a déjà gagné 25 % de surfaces de ventes depuis le début de l'année à travers l'ouverture de trois magasins de plus de 10 000 m², se montre le plus ambitieux. Une nouvelle ouverture est prévue à Troyes en 2013, et d'autres sont espérées à Lille, Lyon et Strasbourg. L'enseigne, qui compte 25 magasins depuis l'inauguration de celui d'Alpha Park II à Plaisir (78), vise toujours 35 unités à terme.

BUT n'est pas en reste avec l'ouverture programmée dans les prochains mois de trois « But City », format destiné aux centres-villes des grandes agglomérations et de huit « But Cosy », centrées sur les villes de moins de 30 000 foyers. L'enseigne estime que le potentiel de développement de ces nouveaux formats est de respectivement 30 et 100 unités à l'échelle nationale.

Culture - Loisirs

Le marché de l'électronique pour la maison, en baisse continue depuis 4 ans (-3,7 % en 2011), ne devrait pas se redresser, avec une baisse annuelle de 3 % par an anticipée par XERFI sur la période 2012-2015. Les acteurs du secteur font face à une baisse structurelle des volumes, mais également des prix, avec des baisses de plus de 10 % sur les appareils photos ou les écrans plats en quelques mois. Devant faire face à la fois à cet effondrement des ventes et à la progression toujours aussi solide du e-commerce (+28 % de CA sur le 1er semestre 2012), les acteurs historiques du secteur de la culture et du loisir voient leur existence même menacée.

Ainsi, SURCOUF, qui exploitait encore 6 magasins, a été placé en liquidation judiciaire début octobre. Le groupe de distribution de produits culturels VIRGIN, qui compte 26 magasins en France et un millier de salariés, a déposé le bilan début janvier. Contrôlée depuis 2008 par le fonds d'investissement français Butler Capital Partners, l'entreprise n'est pas parvenue à redresser son chiffre d'affaires, victime de l'effondrement du marché des CD et des DVD.

La FNAC, également en difficulté, a annoncé la fermeture de son magasin du « Millénaire » (93), inauguré au printemps 2011. L'enseigne change de modèle et a ouvert en octobre son premier magasin sous forme de franchise à la Roche-sur-Yon. L'enseigne vise une quarantaine d'ouvertures sous cette forme d'ici à 2015, en France, sur des surfaces allant de 300 à 2 000 m², en ciblant principalement les villes de 40 à 100 000 habitants.

Restauration-Alimentation

Le marché français de la restauration commerciale subit le contrecoup d'une année 2011 exceptionnelle avec une fréquentation en baisse de 2,1 % au 1er semestre 2012. Les chaînes sont touchées, avec des baisses de fréquentation le plus souvent comprises entre 5 et 7 %, et la restauration rapide, jusqu'ici épargnée, semble avoir été également rattrapée par la crise. La baisse de fréquentation s'accompagne d'une stagnation, voire d'une baisse du ticket moyen.

Malgré le retournement du marché, certaines chaînes maintiennent leurs projets d'expansion. Ainsi, LA BOUCHERIE a ouvert 7 nouveaux établissements sur les seuls mois de juin et de juillet. Le BISTROT DU BOUCHER annonce pour sa part un ambitieux plan de développement avec 10 à 15 nouveaux restaurants attendus pour 2013, puis 20 à 40 en 2014. Le britannique PRET A MANGER, qui a ouvert en moins d'un an son 4ème restaurant au sein du nouveau centre commercial « So Ouest », vise une soixantaine d'établissements à horizon 2015. Pour rappel, à son arrivée en France, l'enseigne ne prévoyait que 2 à 3 ouvertures par an.

Enfin, leader incontesté en nombre d'ouvertures, SUBWAY poursuit son expansion à vitesse grand V, en visant désormais les métros et les autoroutes. Après avoir ouvert 95 points de vente en 2011, l'enseigne a annoncé un objectif de 100 à 150 nouveaux points de vente en 2012. Elle respectait ces temps de passage avec déjà 51 ouvertures au mois de juin.

D. Les commerces en pied d'immeubles

Pieds d'immeuble – Paris

En décalage avec des perspectives économiques moroses, les enseignes poursuivent leur lutte, parfois acharnée, pour les meilleurs emplacements parisiens. Dans ce contexte, les Champs-Élysées sont plus que jamais au cœur de la bataille entre les enseignes nationales et internationales. Ainsi, les pronostics vont toujours bon train concernant le repreneur de la boutique VIRGIN. Aux géants de l'habillement évoqués depuis plusieurs mois, sont venus s'ajouter HARRODS', enseigne tombée dans l'escarcelle du fonds qatari propriétaire de l'immeuble, ou encore VOLKSWAGEN, qui viendrait s'implanter sur une artère où la plupart de ses principaux concurrents possèdent déjà des showrooms.

Malgré un marché du textile en chute libre, les groupes de prêt-à-porter, de mass market ou de luxe, n'hésitent pas à consentir des efforts considérables pour s'adjuger les meilleurs emplacements. Les Champs-Élysées voient les activités de services, de restauration ou de culture être unes à unes supplantées par des enseignes d'équipement à la personne. Dernier exemple en date, TIFFANY & CO, le géant américain de la joaillerie, annonçait en juin dernier son arrivée à la place de QUICK.

Au final, la crise, en rendant les enseignes plus sélectives dans leurs choix d'implantations, a bénéficié aux meilleurs emplacements, et aux artères prime, dont les valeurs locatives ne cessent de progresser malgré un contexte économique difficile. Cette évolution creuse encore davantage l'écart avec le reste du marché.

Profitant de la rareté de l'offre et de valeurs locatives plus accessibles malgré leurs fortes progressions ces dernières années, les nouveaux quartiers commerçants, au premier titre desquels Le Marais, s'affirment, attirant à la fois des enseignes mass market, UNIQLO ou encore DIESEL, mais également des créateurs. Ainsi, après la signature en mai de SLOWEAR, la rue Vieille du Temple (Paris 3ème) accueillait récemment l'enseigne FRENCH TROTTERS.

Pieds d'immeuble – Province

Lyon

Une nouvelle transaction prime a été enregistrée à Lyon avec la signature de CLAIRE'S, enseigne d'accessoires, sur 124 m² rue de la République. Plus tôt dans l'année, CAMPER avait également ouvert une nouvelle boutique sur la même artère. L'américain THE NORTH FACE va, quant à lui, ouvrir un point de vente de 120 m², rue de Constantine dans le 1er arrondissement.

Enfin, le quartier de la Presqu'île poursuit son développement avec l'arrivée d'ING DIRECT, de KARAWAN AUTHENTIC ou encore d'OISEAUX de NUIT.

Marseille

Malgré l'afflux attendu de centres commerciaux sur l'agglomération marseillaise, les boutiques de centre-ville continuent d'attirer les enseignes, principalement les acteurs du prêt-à-porter. Ainsi, MANGO, déjà présent rue de la République et rue St Ferréol, a inauguré, rue du Paradis, une boutique MANGO TOUCH dédiée aux accessoires. Toujours rue du Paradis, une boutique EDJI a été inaugurée en septembre. On citera également une nouvelle boutique TOMMY HILFIGER rue Grignan. Les enseignes de prêt-à-porter ne sont pas les seules à animer le marché, BOSE s'étant également installé rue du Paradis.

La rue de la République a pour sa part accueilli MONOP, LA BRIOCHE DOREE et AIR France.

Lille

L'hyper-centre de Lille a encore été très actif ces derniers mois avec, entre autres, l'arrivée de FREEMAN T. PORTER, enseigne de textile allemande, rue des Chats bossus et LES NOUVEAUX ATELIERS place du Lion-d'Or. La rue Esquermoise accueille pour sa part MATY, qui poursuit son développement rapide dans les centres-villes régionaux avec des ouvertures récentes à Caen, Rouen et au Mans, et des signatures à Rennes, Nantes et Tours. Les enseignes américaines de prêt-à-porter ont également jeté leur dévolu sur ce secteur avec les ouvertures de CARRHART, rue Lepelletier, et de TOMMY HILFIGER, rue Basse.

Enfin, la rue Esquermoise aura également été le théâtre de transferts avec l'arrivée de NESPRESSO et de LE TANNEUR.

E. Le marché locatif

Les valeurs locatives

La valeur locative d'un local commercial dépend notamment de :

- La situation dans le centre commercial : le niveau de loyer est largement plus élevé si le magasin est situé à proximité de la meilleure entrée (généralement en face du parking), près de la ligne de caisses du supermarché, ou dans une autre zone où il y a un flux important de consommateurs,
- Du chiffre d'affaires réalisé : plus le chiffre d'affaires est élevé, plus le locataire est capable de payer un loyer important. Le taux d'effort chargé, qui est le rapport entre le loyer payé par le locataire charges comprises et le chiffre d'affaires hors taxes réalisé, est un indicateur du niveau de loyer qui peut être pratiqué : si le taux est trop haut, le loyer va peser trop lourdement sur les marges de profit et n'est donc pas le loyer adapté,
- De l'activité du locataire : certaines activités telles que les restaurants, ont une valeur locative plus faible car elles ne dégagent qu'une faible marge de profit, les charges étant très élevées. En revanche, des activités telles que les bijouteries peuvent soutenir un haut niveau de valeur locative parce que ces locataires ont un très faible niveau de charges, et un haut niveau de chiffre d'affaires par m².
- Outre l'emplacement de la boutique, l'activité du locataire et le taux d'effort, les transactions locatives font ressortir que le niveau de loyer dépend également de :
- La taille des locaux : en effet, plus le magasin est petit, plus le loyer par mètre carré est potentiellement élevé,
- La configuration du magasin : les magasins bénéficiant d'un emplacement en angle ont généralement un niveau de loyer au m² plus élevé que les boutiques avec une façade simple. Ceci peut s'expliquer par le fait qu'un magasin avec une situation en angle bénéficie d'une meilleure visibilité,
- L'emplacement du centre commercial : les magasins situés dans des centres commerciaux parisiens ont des niveaux de loyer plus élevés que les mêmes magasins situés en province. En effet, en matière de centres commerciaux, la qualité de l'emplacement se juge notamment au regard de la taille de la zone de chalandise et du pouvoir d'achat des ménages.

Situation sur le marché de la location

Centres commerciaux

Les valeurs locatives restent relativement stables sur les centres prime malgré un contexte économique défavorable. Ainsi, sur le centre « So Ouest », elles s'échelonnent de 650 à 1 800 €/m²/an selon la taille des cellules et le type d'enseigne locataire (source : Argus de l'Enseigne). Néanmoins, l'effet ciseau entre des performances en baisse et des valeurs locatives qui progressent rapidement du fait de l'indexation (derniers indices ICC à +4,8 % et ILC à +3 %) rendent la situation de moins en moins tenable pour certaines enseignes dont les taux d'effort ont fortement progressé, remettant en jeu le maintien des valeurs sur les centres secondaires.

Valeurs locatives prime en centres commerciaux*

€/m ² /an	T3 2012	CC prime	CC secondaire
Centres super régionaux	1 400 – 1 600	↗	↘
Centres régionaux	900 – 1 100	↗	↘
Grands centres	600 – 800	→	↘
Petits centres	400 – 600	→	↘

Source: DTZ

*Sur la base d'une cellule d'une surface comprise entre 150 et 200 m²

Retail-Park

Constamment attaquées sur les parcs plus anciens, les valeurs locatives progressent sur les nouveaux ensembles, souvent entièrement précommercialisés au moment de leur livraison. Ainsi, « Alpha Park II » affiche des valeurs locatives comprises entre 110 € pour les grandes surfaces et 175 € pour les moyennes. Les boutiques se louent, pour leur part, entre 250 et 300 €/m²/an.

Valeurs locatives en retail-parks de nouvelle génération €/m²/an

Tranche de surface	T3 2012	Tendance
300 – 400 m ²	180 – 200	→
500 – 750 m ²	160 – 180	→
800 – 1 500 m ²	130 – 150	→
Plus de 1 500 m ²	110 – 140	→

Source: DTZ Research

Transactions locatives dans les Centres Commerciaux

Nous vous présentons ci-dessous les 10 transactions locatives les plus récentes réalisées en 2012 dans des centres commerciaux d'Ile-de-France et de régions.

Date	Localisation	Centre commercial	Surface m ²	Activité	Droit au bail €	Loyer €/an	Loyer €/m ² /an
déc-12	Villeneuve-d'Ascq	CC V2	66	Eqpt/pers.	150 000	70 300	1 065
déc-12	Rouen	CC Saint-Sever	410	Eqpt/pers.	400 000	187 500	457
déc-12	Noisy-le-Grand	CC Les Arcades	45	Services	260 000	43 000	956
déc-12	Noisy-le-Grand	CC Les Arcades	53	Eqpt/pers.	150 000	58 275	1 100
déc-12	Marne-la-Vallée	CC Bay 2	431	Eqpt/pers.	150 000	165 935	385
déc-12	Lieusaint	Carré Sénart	700	Eqpt/pers.	800 000	400 000	571
déc-12	Nîmes	CC La Coupole des Halles	170	Ali/Rest		35 000	206
déc-12	Lyon	CC La Part-Dieu	216	Eqpt/pers.		356 400	1 650
déc-12	Lille	CC Euralille	300	Services	500 000	210 000	700
déc-12	Le Mans	CC Centre Sud	99	Eqpt/pers.		49 005	495

Transactions locatives dans les Parcs d'Activités Commerciales

Nous vous présentons ci-dessous des transactions locatives réalisées depuis octobre 2012 dans des Parcs d'Activités Commerciales d'Ile-de-France et de régions.

Date	Localisation	Centre commercial	Surface m ²	Activité	Droit au bail €	Loyer €/an	Loyer €/m ² /an
oct-12	Montauban	Futuropole	485	Alimentaires		55 000	113
déc-12	Alès	Zac Montillet	1723	Ali/Rest	30 000	189 530	110
déc-12	Montpellier	Zac Saint- Antoine	1096	Services		126 040	115
déc-12	Nimes	Zac Carré Sud	1080	Eqpt/pers.	80 000	129 600	120
déc-12	Fresnes	Zac La Cerisaie	292	Ali/Rest		6 132	21
déc-12	Dijon	Zac des Charrières	270	Ali/Rest		35 000	130
déc-12	Dijon	Zone Sud	350	Eqpt/maison		40 000	114
déc-12	Dijon	Zac des Charrières	370	Eqpt/maison		54 000	146
déc-12	Laval	Bd Bertrand de Guesclin	295	Eqpt/maison		22 705	77
déc-12	Lyon	Zone du Bon Lait	240	Ali/Rest		39 500	165
déc-12	Orléans	Zone Expo Sud	410	Ali/Rest	15 000	50 000	122
déc-12	Orléans	Zone des Provinces	200	Eqpt/maison		21 780	109
déc-12	Orléans	Zone Expo Sud	450	Services		45 000	100

F. Le marché locatif en régions

Une activité en berne sur la plupart des marchés. Les moteurs de 2011 - transactions d'envergure et de première main - sont aujourd'hui grippés

Avec 1,4 million de m² de bureaux commercialisés au 1er semestre 2012, le marché français enregistre un recul de 14% en un an (graphique 6). Le 1er semestre 2012 marque un coup d'arrêt dans la progression linéaire d'un marché tertiaire dont l'activité n'avait cessé de progresser depuis le point bas de 2009.

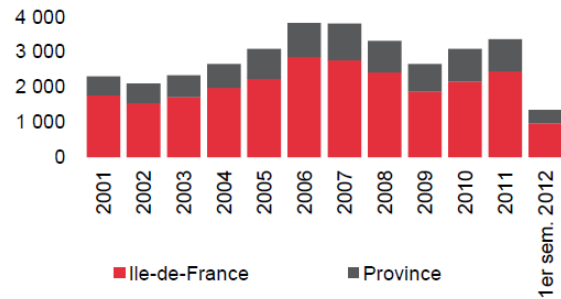
Le marché francilien, particulièrement dynamique en 2011, marque le pas en 2012 avec seulement 961 000 m² commercialisés au 1er semestre 2012, soit un volume en baisse de 18% en un an. Si les marchés régionaux ont mieux résisté avec une baisse de la demande placée de 12% sur la même période, les fortunes ont été diverses. Ainsi, alors que les grandes agglomérations n'ont pas été affectées par la baisse d'activité, les marchés secondaires ont souffert de l'atonie des entreprises du secteur public et parapublic dont les mouvements avaient été le principal moteur de l'activité en 2011.

Malgré un recul de 22% en un an, Lyon conserve sa place de premier marché tertiaire régional avec près de 90 000 m² placés. Alors que les transactions de 1ère main ont fait défaut sur la plupart des marchés ces 6 derniers mois, elles ont représenté près de la moitié de la demande placée à Lyon, soit un ratio record.

De manière générale, les transactions d'envergure, souvent des compte-propre ou des clé-en-main, qui avaient été nombreuses en 2011 à travers le territoire, se sont raréfiées cette année. Ainsi, en Ile-de-France, les transactions supérieures à 5 000 m², qui avaient concentré plus d'1 million de m² de demande placée en 2011, n'ont représenté que 320 000 m² au 1er semestre 2012.

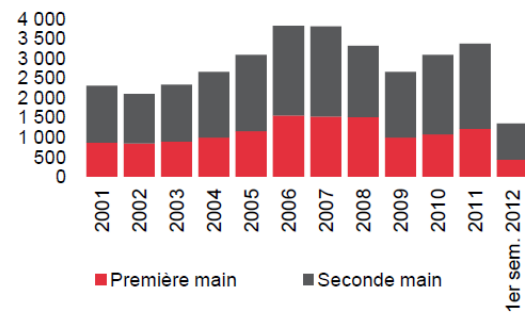
Dans cet environnement mitigé, on notera néanmoins les bonnes performances du marché toulousain, dont le dynamisme se confirme année après année avec, au 1er semestre 2012, un volume de demande placée approchant les 70 000 m² (+10% en un an), un niveau atteint grâce à la multiplication de transactions supérieures à 2 000 m². Le marché marseillais a également tiré son épingle du jeu avec 33 000 m² de demande placée ces six derniers mois soit un volume en hausse de 25% en un an, après une année 2011 calamiteuse.

Graphique 7

Demande placée de bureaux en France, milliers de m²

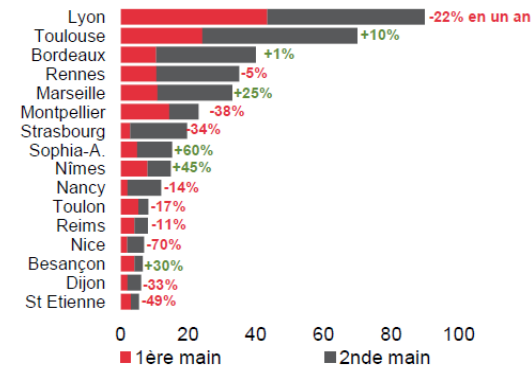
Source : DTZ

Graphique 6

Demande placée de bureaux en France, milliers de m²

Source : DTZ

Graphique 8

Demande placée de bureaux par marché au 1^{er} semestre 2012, milliers de m²

Source : DTZ

Des valeurs locatives qui restent stables dans l'ensemble

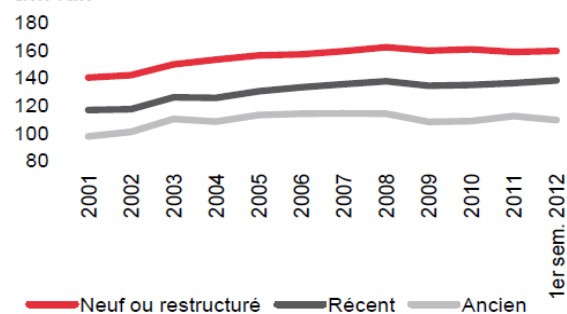
Les valeurs locatives sont dans l'ensemble restées stables sur les marchés de bureaux régionaux tant sur les surfaces de première main que de seconde main.

Le loyer moyen de première main s'établit aujourd'hui à 160 €/m²/an sur les marchés régionaux étudiés. L'amplitude des valeurs reste cependant importante entre, d'un côté, les marchés du sud-est où le manque d'offre neuve pousse les valeurs des bureaux neufs à plus de 180 €/m²/an, comme Sophia-Antipolis, Nice ou Toulon et, de l'autre côté, des marchés au nord-est où les surfaces neuves livrées ces dernières années et toujours vacantes tirent les valeurs vers le bas, sous les 165 €/m²/an, à l'image de Reims, Besançon ou Dijon.

Les valeurs de seconde main sont, quant à elles, stables depuis plusieurs années, se distribuant entre 90 €/m²/an sur les marchés les plus modestes à l'image de Nîmes, Reims, Besançon, St-Etienne et 145 €/m²/an sur les marchés en pénurie d'offre à l'instar de Toulon et Nice.

Graphique 9

Valeurs locatives moyennes de bureaux – Province, €/m²/an



Source : DTZ

Des loyers prime qui n'augmentent plus

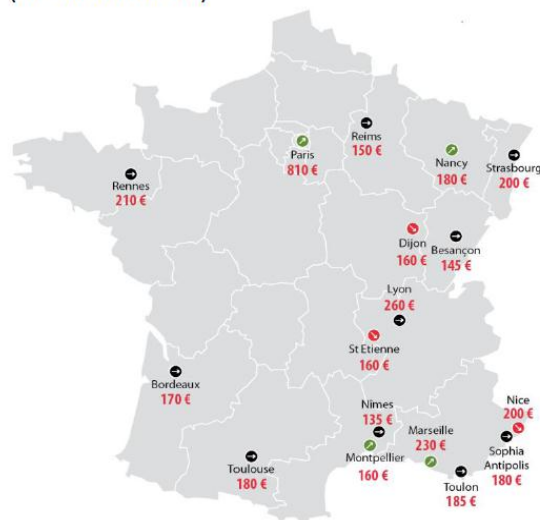
En ligne avec un marché dont l'activité s'est ralentie, les valeurs prime, jusqu'ici en hausse sur l'ensemble du territoire, se sont, dans l'ensemble, stabilisées (carte 2).

Paris et Marseille apparaissent comme deux exceptions avec des valeurs qui ne cessent de progresser. La valeur prime atteint ainsi 810 €/m²/an à Paris QCA, revenant aux niveaux records du début d'année 2008. L'absence d'offre neuve de grand gabarit exerce une pression à la hausse sur les valeurs top de la capitale.

Constat identique à Marseille - marché également en manque structurel d'offre de qualité - qui récupère la palme de la plus forte hausse avec une valeur prime à 230 €/m²/an, contre 215 €/m²/an en 2011. Cette hausse est consécutive à la signature de plusieurs transactions à ces niveaux de valeur sur le secteur très recherché d'Euroméditerranée.

Carte 2

Les loyers prime de bureaux en France fin juin 2012 (en €/m²/an HT- HC)



Source : DTZ

L'offre immédiate reste globalement stable depuis plus de trois ans. Le fort ralentissement des mises en chantier conduit aujourd'hui à une raréfaction de l'offre neuve

Avec 4,9 millions de m² de bureaux disponibles à l'échelle nationale fin juin 2012, le stock d'offre immédiate reste rigoureusement stable depuis fin 2009, tant en Ile-de-France que sur les marchés régionaux (graphique 10).

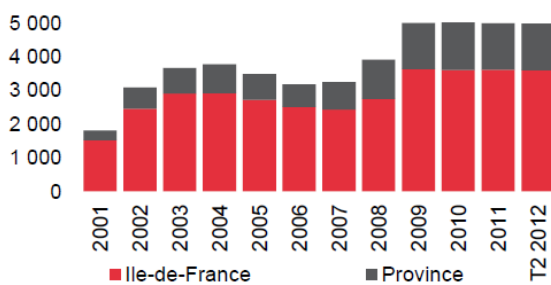
Le marché francilien concentre à lui seul 3,6 millions de m² disponibles fin juin 2012, soit trois quarts des disponibilités de bureaux à l'échelle nationale. Le taux de vacance du marché francilien reste limité à 7%, un niveau bien inférieur à ceux observés dans d'autres capitales européennes. Les immeubles de seconde main concentrent près des 3/4 de l'offre immédiatement disponible en Ile-de-France.

En régions, les évolutions sont similaires avec une offre qui reste relativement stable d'une année sur l'autre, représentant 1,3 million de m² disponibles fin juin 2012.

Tant en Province qu'en Ile-de-France, le stock de surfaces de première main s'est stabilisé pour la première fois après des années marquées par des livraisons importantes. Certains marchés régionaux souffrent aujourd'hui d'une pénurie d'offre de première main de qualité.

Graphique 10

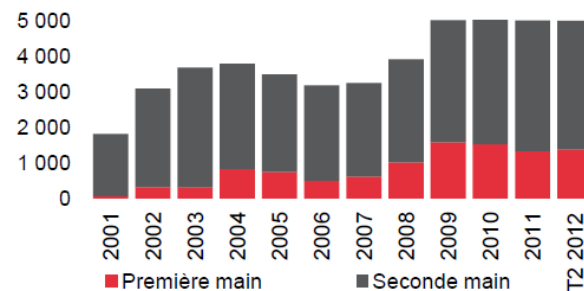
Offre immédiate de bureaux en France, milliers de m²



Source : DTZ

Graphique 11

Offre immédiate de bureaux en France, milliers de m²



Source : DTZ

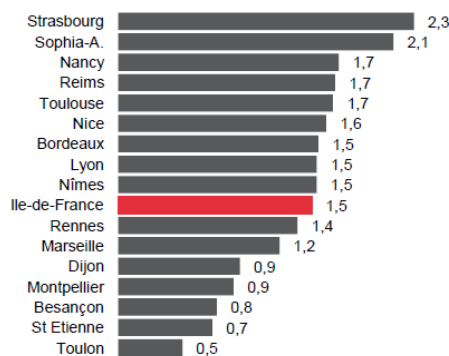
Au final, une situation plutôt équilibrée entre offre et demande

A l'échelle nationale, l'offre immédiatement disponible fin juin 2012 représente 1 an et demi de commercialisation. Ce ratio est rigoureusement identique en Ile-de-France et en Province. Si Strasbourg et Sophia-Antipolis ont une offre immédiate deux fois supérieure à leurs rythmes annuels de commercialisation respectifs, ces marchés souffrent en réalité du poids important d'une offre de seconde main obsolète, en décalage croissant avec les attentes des utilisateurs.

A l'inverse, des marchés secondaires comme Toulon, St-Etienne ou encore Besançon voient leur activité bridée par une offre insuffisante tant en quantité qu'en qualité (graphique 12).

Graphique 12

Délais d'écoulement théorique de l'offre immédiate, en année



Source : DTZ

Après un rebond en 2011, les mises en chantier se sont à nouveau raréfiées au 1er semestre 2012

Alors qu'elles avaient progressé de 40% en 2011 avec quasiment 4 millions de m² lancés à l'échelle nationale, les mises en chantier de bureaux ont ralenti au 1er semestre 2012, avec environ 1,7 million de m² de chantiers ouverts (graphique 13). La récession annoncée pour la deuxième partie de 2012, couplée à une baisse généralisée de la demande placée, incitent les opérateurs immobiliers à la prudence.

La livraison en blanc, ce semestre, du programme « Polygone » de 13 000 m² à Reims (51) reste une exception sur un marché où les développements spéculatifs restent rares.

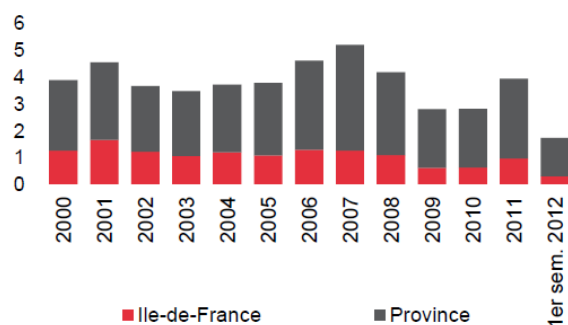
Si les projets prêts à être lancés sont nombreux, leur mise en chantier reste le plus souvent attachée à la précommercialisation de tout ou partie des locaux. Les opérations de compte-propre ou de clé-en-main, principal moteur du marché des bureaux en régions en 2011, ont été bien moins nombreuses au cours du 1er semestre 2012.

Néanmoins, de nombreux marchés, en manque d'offre de qualité alors que la demande des utilisateurs se focalise essentiellement sur des programmes de première main, devraient voir les livraisons d'immeubles se multiplier à l'instar de Nîmes, Montpellier, Besançon ou Dijon.

Les deux marchés les plus importants en termes de parc de bureaux sont aussi ceux où les surfaces de bureaux autorisées ont été les plus nombreuses au 1er semestre 2012 avec 126 000 m² sur les départements du Rhône et des Bouches-du-Rhône (carte 3). Là encore, ces projets permettront d'apporter une bouffée d'oxygène à des marchés où les perspectives économiques surperforment la moyenne nationale, mais dont l'activité transactionnelle est souvent contrainte par l'absence d'offres de qualité à court ou moyen terme.

Graphique 13

Mises en chantier de bureaux en France, millions de m²



Source : Sitadel

Carte 3

Surfaces de bureaux autorisées au 1^{er} semestre 2012, m²



G. Le marché de l'investissement commerces

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise qui retrouve un second souffle, avec plus de 9,8 milliards d'euros d'engagements depuis le début de l'année, le compartiment du commerce confirme son attractivité en concentrant 20 % des sommes investies.

Ainsi, avec près de 2 milliards d'euros investis depuis janvier (près de 705 millions d'euros investis au 3ème trimestre), le commerce enregistre une progression de 56 % en un an, la plus forte des grands

compartiments immobiliers. Pour rappel, la moyenne décennale des engagements en actifs commerciaux est de 2,1 milliards d'euros par an, un volume donc quasiment égal à fin octobre 2012.

Malgré des fondamentaux mis à mal - hausse du chômage et du taux d'épargne d'un côté, baisse de la consommation des ménages et des chiffres d'affaires de l'autre - le commerce reste une classe d'actif particulièrement visée par des investisseurs à la recherche d'actifs défensifs en cette période d'instabilité économique. De plus, le financement des commerces, classe d'actif génératrice de cash flow, est généralement plus aisé, avec des taux de marge bancaire inférieurs à ceux appliqués pour le bureau ou l'entrepôt.

Ainsi, le commerce, qui concentrait en moyenne 10% des engagements quand le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise était en période de croissance soutenue, a vu sa part de marché plus que doubler depuis le début de la crise en 2009.

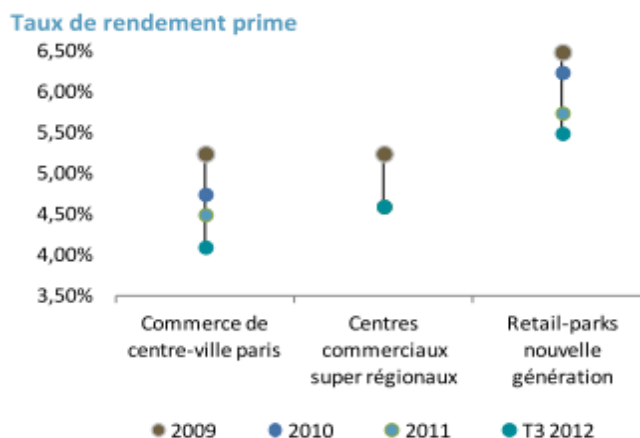
Comme depuis plus de deux ans, l'Ile-de-France tire son épingle du jeu, et demeure le marché privilégié des investisseurs, concentrant encore sur les neuf premiers mois de l'année 2012 plus de la moitié des engagements. L'Ile-de-France a bénéficié du recentrage des engagements sur les actifs de centre-ville. Ainsi, parmi les 10 transactions les plus importantes de l'année, 3 ont concerné des actifs mixtes parisiens avec des cellules commerciales en pied d'immeubles. C'est le cas de la cession par GROUPAMA du 52-60 avenue des Champs-Élysées (27 000 m²) à QATAR INVESTMENT AUTHORITY pour un prix proche de 515 millions d'euros au 2ème trimestre et de l'acquisition par PRIMONIAL REIM auprès de MERCIALYS d'un portefeuille de commerce pour 147 millions d'euros.

Avec déjà 4 transactions supérieures à 100 millions d'euros, dont 1 au-delà des 200 millions, les performances de 2011 sont déjà égalées concernant les transactions d'envergure. Si ces transactions concernaient des centres commerciaux ou des portefeuilles de supermarché en 2011, elles se concentrent essentiellement sur du commerce de pied d'immeuble en 2012 (61 %), avec plus d'1,2 milliard d'euros investis.

Avec plus du tiers des parts de marché, les retail-parks et les centres commerciaux bénéficient d'un résultat satisfaisant depuis le début de l'année avec plus de 761 millions d'euros investis.

H. Evolution des taux de rendement

Compris entre 4,00 % pour les meilleurs commerces de pied d'immeuble parisiens et 5,50 % pour les retail-parks de nouvelle génération, les taux de rendement se stabilisent à un point bas. Les investisseurs, plus sélectifs que jamais, sont prêts à payer cher les meilleurs produits et les meilleurs emplacements pour lesquels la compétition demeure rude. La faiblesse des taux directeurs, couplée à une demande toujours importante, ne laisse pas envisager pour le moment de remontée des taux pour les actifs prime, quel qu'en soit le type.



Source: DTZ Research

I. Le marché de l'investissement en régions

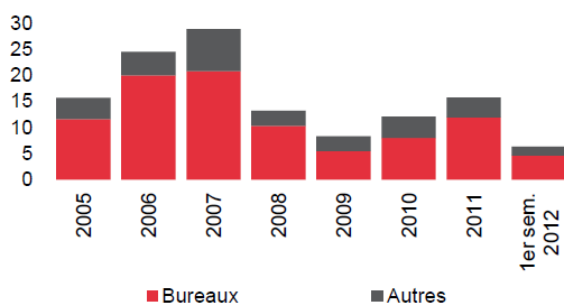
Avec 6,3 milliards d'euros investis au 1er semestre 2012, le marché français de l'investissement enregistre sa meilleure performance depuis 2009

6,3 milliards d'euros ont été investis sur le marché français au 1er semestre 2012, un volume en hausse de 22% par rapport au 1er semestre 2011. Le marché français enregistre donc sa meilleure performance depuis 2009 (graphique 14).

La reprise des investissements sur des actifs tertiaires, amorcée en 2010, se confirme depuis 2011. Ainsi, au 1er semestre 2012, les bureaux ont concentré 73% des engagements, soit plus de 4,6 milliards d'euros (graphique 14).

Graphique 14

Montant des investissements en France par type d'actif, milliards d'€



Source : DTZ Research

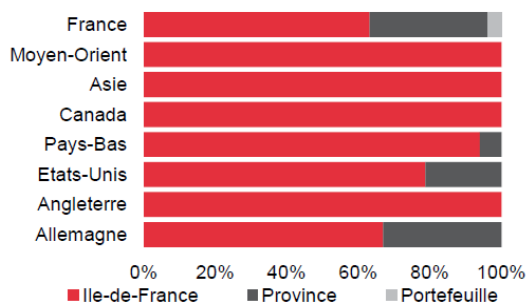
Le marché de l'investissement français reste dominé par les acteurs domestiques, même si leur part de marché (49%) s'est nettement réduite au cours des 3 derniers mois au profit des investisseurs du Moyen-Orient (fonds souverains essentiellement).

Selon la nationalité des investisseurs, les stratégies de diversification divergent. Globalement, les investisseurs étrangers ont plébiscité les actifs de bureaux, tandis que les investisseurs domestiques et belges ont développé une stratégie davantage diversifiée entre les actifs de bureaux, de commerces et les entrepôts/locaux d'activité ce semestre.

L'Ile-de-France demeure le marché privilégié des investisseurs avec 79% des engagements au 1er semestre 2012 (graphiques 15 et 16), une proportion en accord avec les performances observées au cours des 10 dernières années. En dépit d'un fléchissement au 2ème trimestre, les investissements en régions, orientés à la baisse depuis 2009, ont bien résisté. Ainsi, ils ont représenté 19% des du volume investi au 1er semestre 2012 contre 13% un an auparavant.

Graphique 15

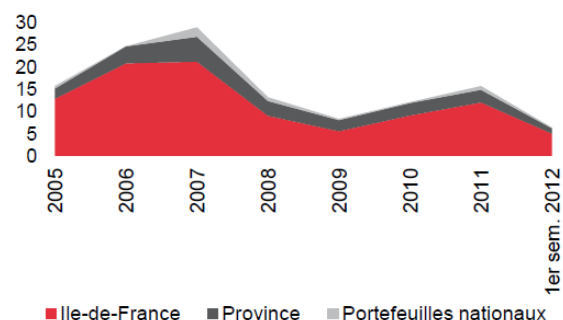
Répartition des investissements par localisation en France selon la nationalité des principaux acquéreurs au 1^{er} semestre 2012



Source : DTZ Research

Graphique 16

Répartition des investissements en France par localisation, milliards d'€

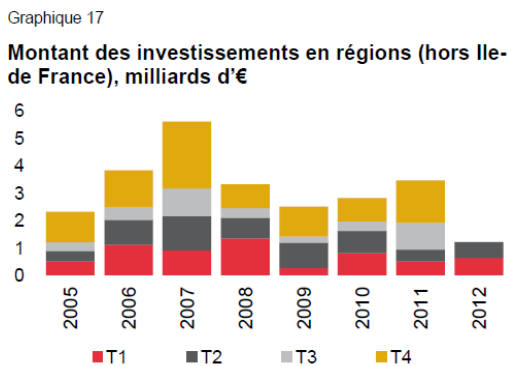


Source : DTZ Research

Les investissements en régions résistent relativement bien

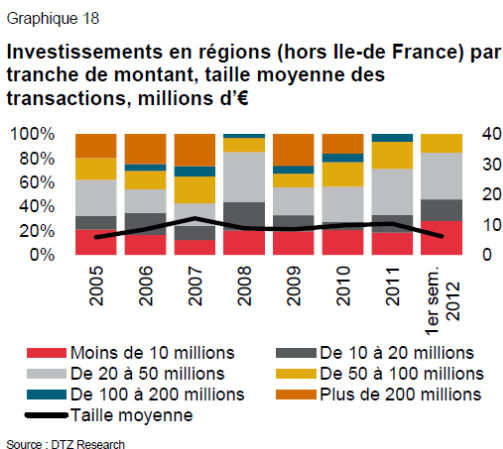
Le niveau d'activité du marché de l'investissement en régions - hors Ile-de-France – s'est maintenu d'une année sur l'autre. Au 1er semestre 2012, un peu plus d'1,2 milliard d'euros ont été investis, à comparer à une moyenne d'1,3 milliard d'euros enregistré sur la période 2009-2011 (graphique 17).

Les bureaux, dont la part de marché avait reculé au profit des commerces en 2010, regagnent le terrain perdu. Ainsi, ils ont totalisé plus de la moitié des engagements au 1er semestre 2012 avec près de 700 millions investis (graphique 17).



La taille moyenne des transactions fléchit faute d'opération d'envergure

Le 1er semestre 2012 a vu le nombre de transactions augmenter fortement, de 130 au 1er semestre 2011 à 200 au cours des 6 derniers mois, alors même que la progression des montants investis a été faible. La taille moyenne des transactions a donc diminué pour se positionner sous la barre des 6,5 millions d'euros, contre 10,3 millions d'euros en 2011 (graphique 18).

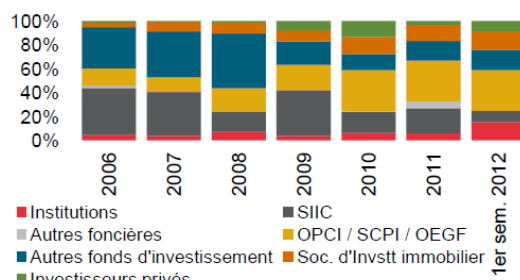


Les SCPI, les fonds d'investissement et les institutions dominent le marché en régions

Depuis le début d'année, les SCPI (plus de 300 millions d'euros), les fonds d'investissement (près de 200 millions d'euros) et les institutions (près de 178 millions d'euros) ont été les acteurs les plus actifs sur le marché (graphique 19).

Graphique 19

Investissements en régions (hors Ile-de France) par type d'acquéreur



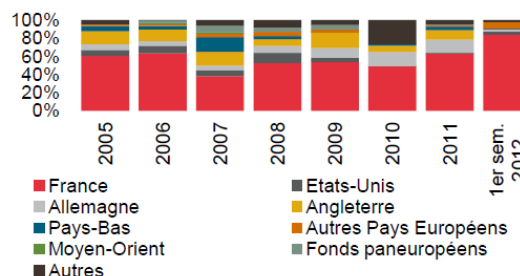
Source : DTZ Research

Les investisseurs français dominent le marché en région, les investisseurs étrangers sont absents

Ce semestre, le marché de l'investissement en région est demeuré largement dominé par les acteurs domestiques, avec plus d'1 milliard d'euros engagés, soit près de 85% du volume global. Les investissements étrangers, en recul 5% d'une année sur l'autre, ont représenté moins de 200 millions d'euros. Premiers investisseurs étrangers, les américains ont totalisé moins de 50 millions d'euros, soit seulement 4% des engagements. La forte aversion au risque des investisseurs étrangers a eu pour conséquence de les tenir éloignés des marchés régionaux, et a contrario, les a polarisés sur le marché parisien (graphique 20).

Graphique 20

Investissements en régions selon la nationalité des acquéreurs

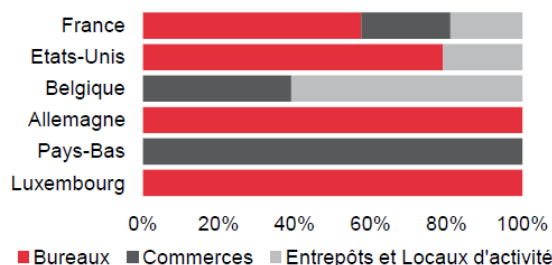


Source : DTZ Research

Le secteur tertiaire continue de polariser l'attention des investisseurs étrangers sur le marché français mais dans des proportions variables selon les nationalités. Ainsi, les luxembourgeois et les allemands n'auront été actifs que sur les acquisitions d'immeubles de bureaux. A l'inverse, les investisseurs néerlandais ou belges ont opté pour des actifs de commerce ou des entrepôts/locaux d'activité au 1er semestre 2012 (graphique 21).

Graphique 21

Investissement en régions par type d'actif selon la nationalité des acquéreurs au 1^{er} semestre 2012



Source : DTZ Research

La région Rhône-Alpes s'impose comme le 1er marché de l'investissement en régions ce semestre

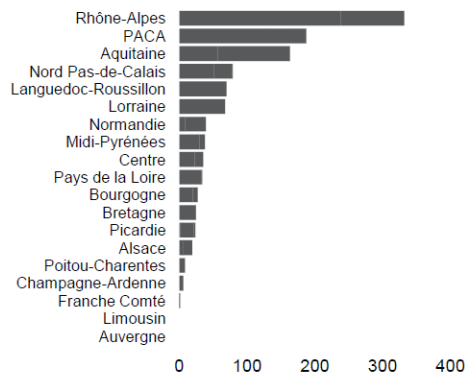
La région Rhône-Alpes arrive en 1ère position avec près de 332 millions d'euros investis au 1er semestre 2012, majoritairement sur des actifs tertiaires (72%).

La région PACA arrive en 2ème position avec près de 190 millions d'euros d'investissement.

Les marchés des régions Aquitaine et Nord Pas-de-Calais enregistrent, eux aussi, de bonnes performances avec respectivement 165 et 80 millions d'euros (graphique 22).

Graphique 22

Classement des investissements en régions au 1^{er} semestre 2012, millions d'€



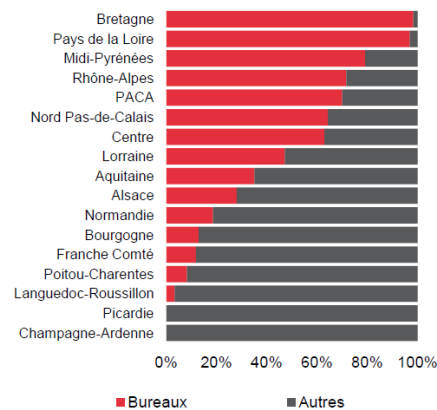
Source : DTZ Research

Le bureau a concentré l'essentiel des investissements sur les principaux marchés

En Rhône-Alpes, les actifs bureaux ont concentré l'essentiel des investissements (72%) au 1er semestre 2012 (graphique 23). L'une des opérations les plus importantes de ce semestre aura été l'acquisition, par UNOFI de l'immeuble « Lugdunum » à La Part-Dieu, 21 200 m² de bureaux restructurés entièrement loués, pour un montant de 76 millions d'euros.

Graphique 23

Investissement par type d'actif dans les principales régions au 1^{er} semestre 2012



Source : DTZ Research

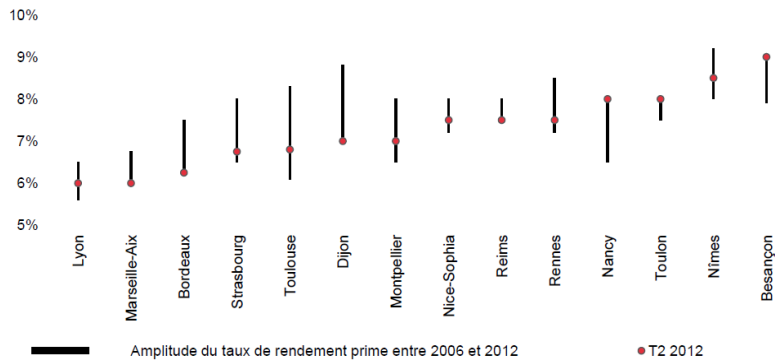
L'essentiel des investissements réalisés en PACA ont concerné des actifs de bureaux (70%) et de commerces (20%). L'une des opérations les plus importantes du semestre sur ce marché aura été l'acquisition, par AG2R, du « Balthazar » - 10 500 m² de bureaux - pour 45 millions d'euros.

Les taux de rendement prime semblent achever leur compression sur les marchés les plus établis

La compression des taux de rendement prime observée depuis mi-2009 sur les marchés les plus établis semble prendre fin. Le taux prime bureaux se positionne ainsi à 6,00% à Lyon et à Marseille, et à 6,25% à Bordeaux. Sur d'autres marchés comme Toulon, Besançon ou Nîmes, les taux demeurent élevés (supérieurs à 8%), laissant encore de la marge pour une future compression des taux (graphique 24).

Graphique 24

Taux de rendement bureaux prime en France



Source : DTZ

1.3.2 PORTEFEUILLE DE BUREAUX

47,5 % du portefeuille détenu par Crosswood est constitué de bureaux, situés essentiellement dans le centre de Lyon mais également en province et région parisienne.

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
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
Les Luats	Villiers sur Marne (94)	1 618

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.

« 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.



Les Luats, Villiers sur Marne (94)

L'immeuble détenu par Crosswood est situé dans la Zac des Luats, pôle économique attractif de Villiers sur Marne. Construit en 2002, il offre une surface utile de 1600 m² environ et est intégralement loué à une dizaine de locataires.

1.3.3 COMMERCES

Le portefeuille immobilier du Groupe Crosswood est composé pour 52,5 % de sa valeur d'actifs à usage de commerces essentiellement Retail Park, « boîtes commerciales » ou commerce de pied d'immeubles situés en première couronne de banlieue parisienne et en province.

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
Centre Commercial Republic 2000	Champigny sur Marne (94)	4 770
Montivilliers	Centre Commercial Grand Havre	4 258



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.

Le site dispose par ailleurs d'un potentiel de valorisation important du fait d'une réserve foncière de l'ordre de 10.000 m² SHON.

Champigny sur Marne (94)





Le projet de développement mené par le Groupe concerne la réalisation d'un programme d'aménagement immobilier de 13 000 m² de 267 logements, baptisé « Villa Prairial » sur son site de Champigny Sur Marne (94). Les autorisations d'urbanisme du projet ont été obtenues en 2012, la commercialisation a débuté en avril 2013.



Montivilliers

Le site est composé d'un magasin Boulanger ouvert en octobre 2011 d'une surface de 3 608 m² et de deux moyennes surfaces (Easy Cash et Chocolat Réauté).

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

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 Du Val sans Retour**

Cession de 99.9% des parts de la SCI au premier semestre 2012.

Cessions d'actifs immobilier

- **Est de la France**

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

- **Villiers sur Marne (94)**

Cession d'un immeuble mixte à usage d'habitations et de commerces en novembre 2010.

- **Ivry sur Seine (94)**

Cession de deux Immeubles à usage d'habitation pour une surface totale de 1 200 m2 environ en avril 2010.

- **Corse**

Cession d'un terrain situé à Calcatagio appartenant à la SCI MP Maeva en mars 2010.

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 propre en restant à l'affût des opportunités d'investissement et en continuant d'accroître la valeur du patrimoine existant via un travail rigoureux d'Asset management.
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à plus de 32%.

Compte tenu de la tendance du marché immobilier, et du niveau de ses reports fiscaux déficitaires, le Groupe a jugé préférable au plan fiscal de différer sa stratégie d'option au régime des SIIC. Cette option pourra être reconsidérée au cours des exercices ultérieurs.

Le Groupe Crosswood a accéléré le développement d'un programme d'aménagement immobilier de 13.000m² de 267 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 146 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
- **69 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 fin 2014, début 2015.

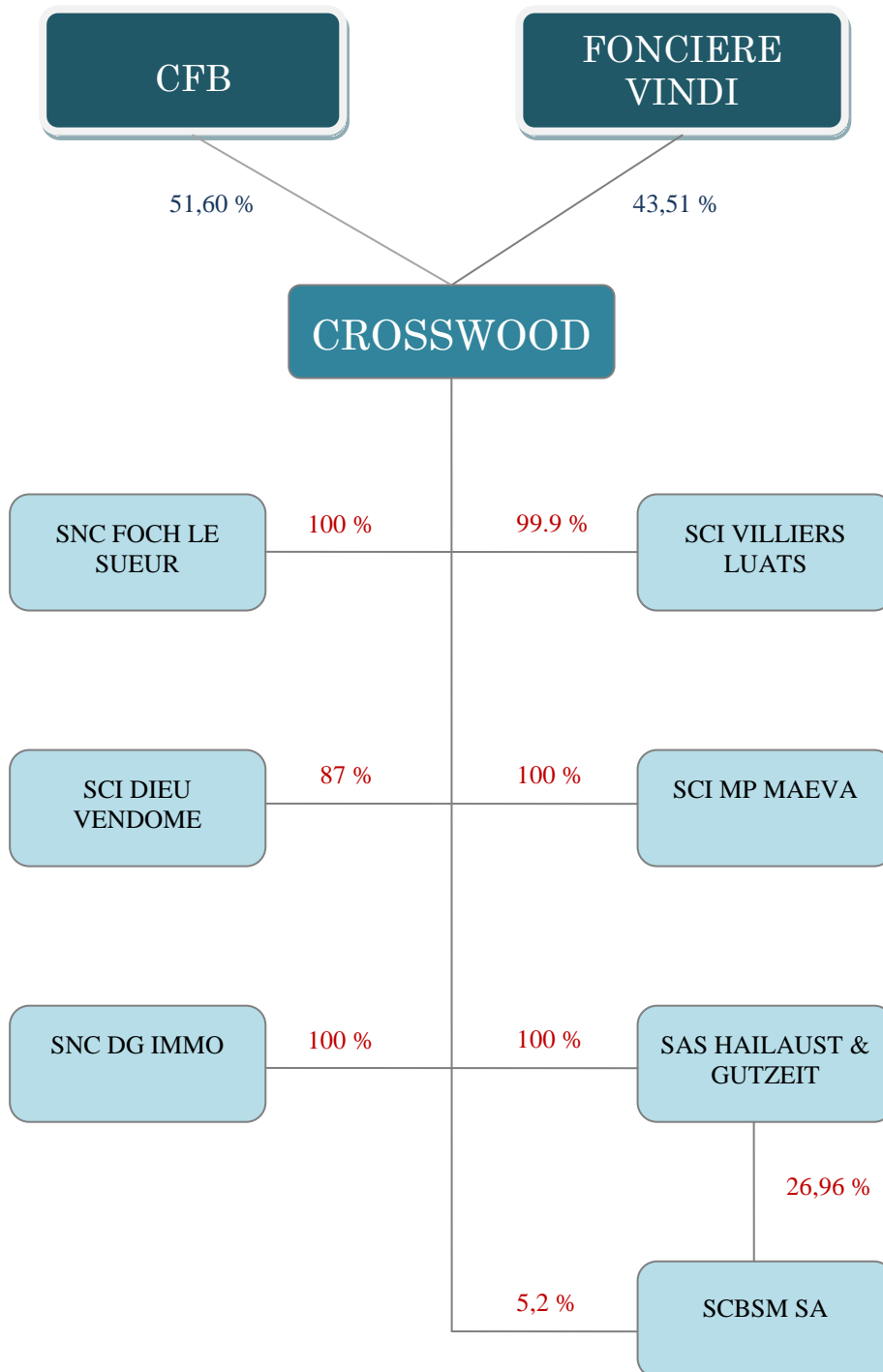
1.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à différents arbitrages qui lui ont permis de fortement se désendetter (7,75 M€) notamment en ce qui concerne les financements corporate (3,3 M€) et de rééchelonner ces derniers jusqu'en juin 2014.

1.6 ORGANIGRAMME

1.6.1 ORGANIGRAMME

Le Groupe CROSSWOOD s'organise ainsi :



Les données ci-dessus sont exprimées en pourcentage de droits de vote et de capital

- **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 détenue à 99,99% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 489 377 390 RCS Paris.

La SCI Villiers Luats est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux situé à Villiers sur Marne (94).

- **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 2012.

1.6.3 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Cession de 99,9% des parts de la SCI Du Val Sans Retour.

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 480 703 651 RCS Paris. Cette SCI est propriétaire d'un local commercial sis à Massy (91).

1.6.4 FRANCHISEMENTS 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 « Portefeuille de Bureaux » et 1.3.3 « Commerces ») 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 ci-dessous « 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 ci-dessus « 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...

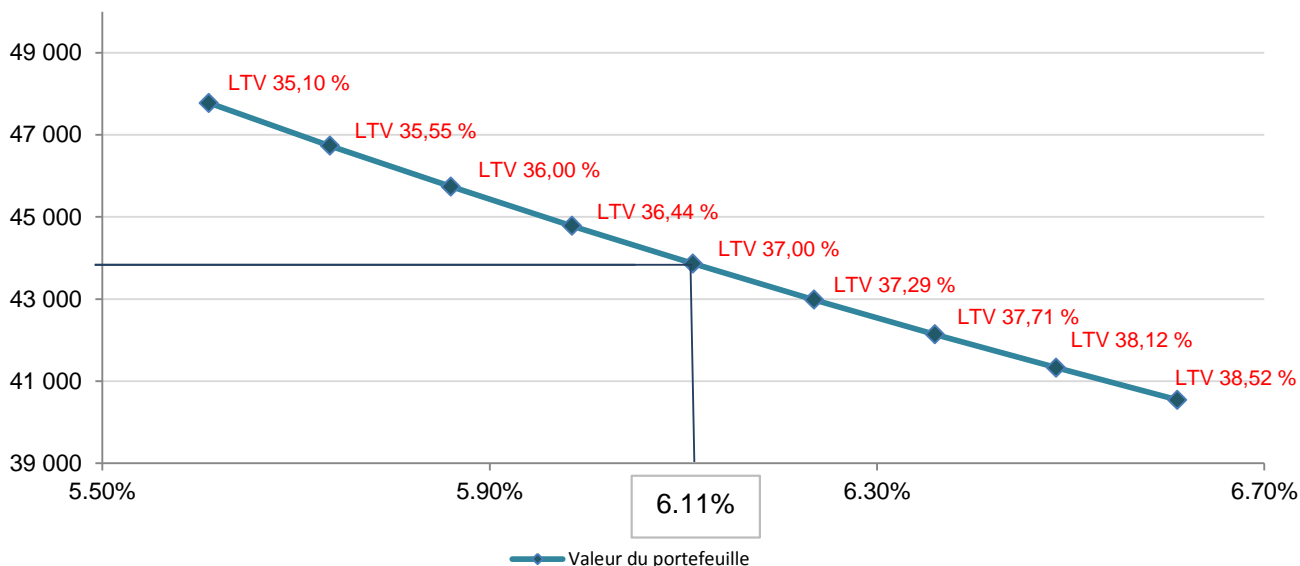
L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité du Groupe Crosswood. Néanmoins, ce dernier est entouré de conseils juridiques, fiscaux, comptables et immobiliers qui veillent à l'évolution de ces réglementations et à leur application au sein du Groupe.

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 2012, 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 de le 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 Direction 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

De part la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe Crosswood, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité.

En effet, le Groupe Crosswood compte une trentaine de locataires, sur la base des états locatifs au 31 décembre. Le principal locataire représente 17,5 % des loyers, son bail est à échéance au 26 juin 2023 et dispose d'une période ferme jusqu'en 2017.

Les 5 principaux locataires représentent 52,7 % 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

Le Groupe fait actuellement l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur la période des exercices clos en 2009, 2010 et 2011.

Suite à la notification de redressement reçue, en l'état des discussions avec le service vérificateur, l'impact dans les comptes ne devrait pas excéder 100 K€.

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 2012 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	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles de placement	39 115	48 984
Droits d'enregistrement 6.20%	2 425	3 037
Stock (Développement)	4 750	
ANR de reconstitution des participations	35 697	34 335
	81 987	86 356
Dettes Bancaires et obligataires	30 169	37 809
Trésorerie et équivalents	169	-248
Autres actifs financiers		
Endettement financier net	30 338	37 561
LTV	37,00 %	43,50 %

2.4.3 ETAT DE LA DETTE

Au 31 décembre 2012, l'endettement financier du Groupe s'élève à 30 169 K€ dont 25 419 K€ d'emprunts hypothécaires et dettes de location financement et 4 750 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 2012 s'élève à 3,29 %.

2.4.4 MATURITÉ DE LA DETTE, RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le total des dettes financières à moins d'un an s'élève à 10 187 K€ au 31 décembre 2012 (voir l'annexe sur les comptes consolidés ci-dessous paragraphe « Dettes financières »).

Les échéances 2013 hors compte courant d'actionnaires concernent principalement :

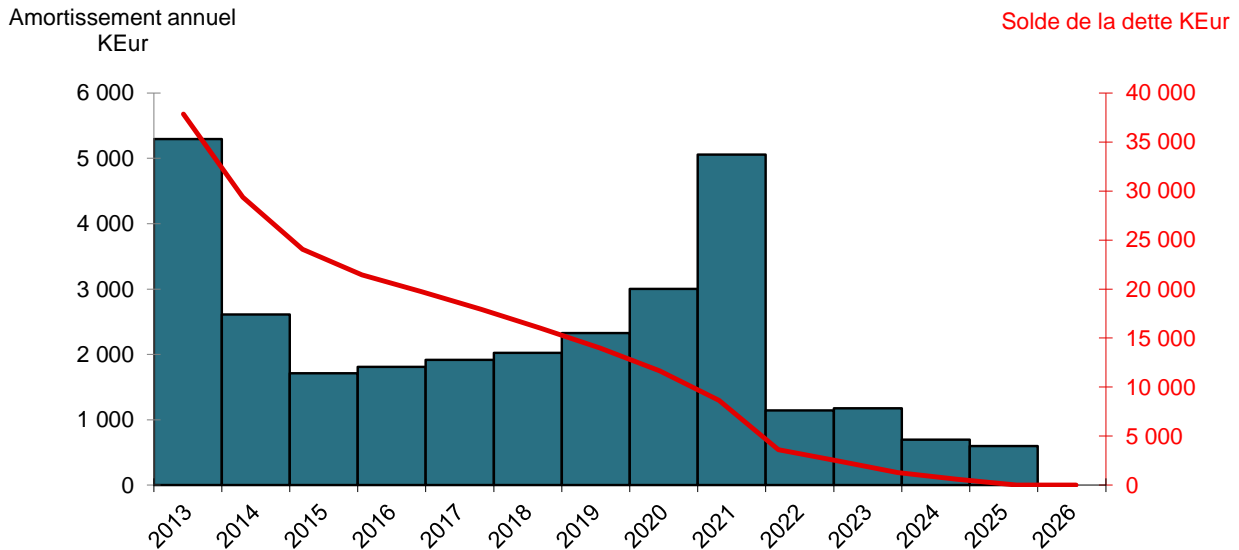
- 3,77 M€ de dettes corporate (dont 2 M€ d'emprunt obligataire)
- 1,55 M€ d'amortissements au cours de 2013 de dettes hypothécaires long terme,
- 1,08 M€ de dettes diverses correspondant à un crédit – vendeur pour 850 K€, remboursé en janvier 2013 et aux dépôts de garantie des locataires pour le solde.

La société a engagé la cession d'un actif immobilier afin d'assurer le remboursement des échéances 2013 de la dette corporate.

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 2012 est ainsi supérieure à 5 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 5 ans
 (*retraîtée des comptes courant d'associés et des dettes diverses)

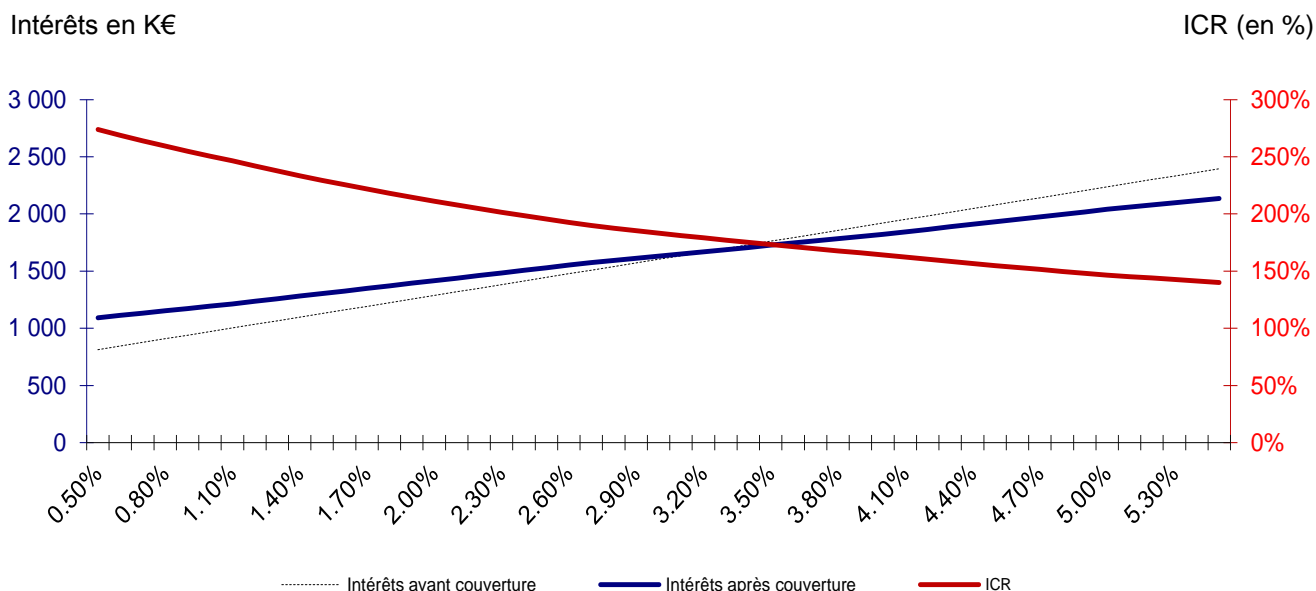


2.4.5 SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX

Pour sa dette de type corporate à maturité courte (environ 16 % 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 59 % de ses encours. Ces contrats sont décrits et valorisés dans les comptes consolidés en normes IFRS présentés au chapitre 3 ci-dessous « INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 decembre 2012 ».

2.4.6 LE TAUX MOYEN DE LA DETTE AU COURS DE L'EXERCICE 2012 EST AINSI DE 3,29 % 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 2012, 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 33 501 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2012, le cours de la SCBSM s'établissait à 3,48 €. 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 35,7 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 ci-dessous « OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Exercice clos le 31 DECEMBRE 2012 ».

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 2012

Ces informations doivent être lues en parallèle avec les chapitres 1.3 ci-dessus « patrimoine immobilier » et 2 ci-dessus « 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 2012, il a été évalué pour 100 % 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.

	31/12/2012
Capitaux propres	34 888
Retraitement Q/P immeuble exploitation	
Impôts différés nets	3 186
Juste valeur des instruments financiers	578
ANR de liquidation	38 652
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	2 425
ANR de reconstitution	41 077
Nb d'actions	10 632 960
ANR de liquidation/action (€)	3.64
ANR de reconstitution/action (€)	3.86

L'ANR de reconstitution par action enregistre ainsi une progression de 9,7 % au cours de l'exercice.

3.2 COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 31 DECEMBRE 2012

3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 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 2012.

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	31/12/2012 12 mois	31/12/2011 12 mois
Loyers	2 559	2 699
Autres prestations	1 094	1 275
Revenus locatifs	3 653	3 974
Autres produits d'exploitation	3	401
Charges locatives	-1 053	-1 200
Autres charges liées au patrimoine	-358	-200
Autres charges d'exploitation	-281	-359
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-1 058	-51
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	906	2 565
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	4 226	742
Autres produits et charges opérationnels	-1	
Résultat opérationnel	5 131	3 307
Coût de l'endettement financier net	-1 448	-1 730
Autres produits et charges financiers	-99	218
Résultat avant impôts	3 584	1 795
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 151	3 393
Impôts différés	-1 682	-782
Résultat net	3 053	4 406

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 3,7 M€. Ce poste est constitué de 2,6 M€ de loyers et de 1,1M€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 31 décembre 2011 s'explique essentiellement par les variations de périmètre qui sont partiellement compensé par l'effet en année pleine des baux commerciaux signés fin 2011 sur le site de Montivilliers.

A périmètre constant, les revenus locatifs augmentent de 3 %.

Les charges de l'exercice sont constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement (1,1 M€), des travaux réalisés sur les immeubles pour 0,3 M€, des autres charges d'exploitation notamment les

charges de fonctionnement général pour 0,2 M€ ainsi que les dotations nettes sur amortissements et provisions pour 1,1 M€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 906 K€. Cette baisse de résultat par rapport au 31 décembre 2011 s'explique par la vente des parts de la SCI Du Val Sans Retour et la comptabilisation d'une provision pour dépollution de terrain de 1 026 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement constitue un produit net de 4,2 M€ sur la période. Cette variation constatée sur l'exercice représente un accroissement de 8,6 % par rapport à la valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2011. Elle provient essentiellement de la valorisation d'assiettes foncières et de l'effet de cessions.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à 5 131 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 3,29 %.

Le ratio Loyers nets / Coût de l'endettement financier net s'établit ainsi à 180 % sur 2012.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 1,4 M€ contre 1,7 M€ au 31 décembre 2011. Les autres produits et charges financiers sont essentiellement constitués des variations de valeur enregistrées sur les instruments financiers dérivés de couverture de taux pour 95 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue un bénéfice de 3 584 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 1 151 K€, et d'une charge d'impôts différés de 1 682 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 3 053 K€ dont 2 977 K€ correspond à la part du Groupe.

3.2.3 BILAN RÉSUMÉ

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles de placement	39 115	48 984
Autres immobilisations		1
Titres mis en équivalence	33 501	30 885
Autres actifs non courant	118	355
Actifs d'impôts différés	28	
Total actif non courant	72 762	80 225
Stocks	4 750	
Créances clients et autres débiteurs	566	646
Trésorerie et équivalents	169	267
Total actif courant	5 485	913
Total Actif	78 247	81 137

Suite à la cession des parts de la SCI DU Val Sans Retour et des immeubles situés dans l'Est de la France, la valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 31 décembre 2012 à 39 115 K€. Toutefois, le Groupe Crosswood a enregistré une variation de la juste valeur des immeubles de 3 183 K€, liée essentiellement à la valorisation de ses réserves foncières.

Par ailleurs, la valeur du terrain du projet de Champigny a été reclassé en stock pour 4 750 K€.

Les autres actifs non courants sont constitués des valeurs mobilières pour 115 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 33 501 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 31 décembre 2012.

La trésorerie net du Groupe s'élève à 169 K€.

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres	34 888	30 999
Provisions à long terme	1 026	
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	24 796	30 091
Autres dettes financières non courantes	328	
Impôts différés passifs	3 214	2 852
Instruments financiers non courant	705	646
Autres créditeurs	900	900
Total passif non courant	30 969	34 489
Part courante des dettes bancaires et obligataires	5 373	7 829
Autres dettes financières courantes	4 814	4 775
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 202	3 045
Total passif courant	12 389	15 649
Total Passif et Capitaux propres	78 247	81 137

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 résulte essentiellement du résultat de la période pour 3 053 K€, de la variation de la juste valeur des BSA pour -85 K€ et de la variation des capitaux propres de SCBSM pour 931 K€.

L'endettement bancaire et obligataire (dont concours bancaires) au 31 décembre 2012 s'élève à 30 169 K€ contre 37 920 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 : 17,81 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 82,19 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 3 733 K€, au crédit vendeur de 850 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 78 247 K€ au 31 décembre 2012.

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012 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 :

Comme indiqué dans la note aux états financiers 6.D.2 au paragraphe « Immeubles de placement », votre société fait procéder systématiquement, à chaque clôture, à une estimation par des évaluateurs indépendants de la valeur de son portefeuille immobilier et enregistre à la juste valeur les immeubles de placement qu'elle détient. Notre appréciation de la juste valeur de ces immeubles s'est fondée sur les évaluations indépendantes obtenues par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que les notes correspondantes de l'annexe fournissent une information appropriée.

Ces estimations reposent, comme indiqué dans le paragraphe « Jugements et recours à des estimations » de la note 6.D.1, sur des hypothèses qui ont, par nature, un caractère incertain, leur réalisation étant susceptible de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées. Du fait du manque de liquidité du marché immobilier, les valeurs d'expertise retenues pourraient ainsi s'écarter sensiblement des valeurs de réalisations éventuelles.

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 30 avril 2013

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis
Associé

Martine Leconte
Associée

3.4 COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE.....	57
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	58
3.4.3	ETAT DE RESULTAT GLOBAL.....	59
3.4.4	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	60
3.4.5	TABLEAU DE VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	61
3.4.6	NOTES ANNEXES.....	62
3.4.7	NOTES SUR LE BILAN.....	70
3.4.8	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	78
3.4.9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	79
3.4.10	REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE	80
3.4.11	GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	80
3.4.12	ENGAGEMENTS DONNES OU REÇUS.....	80

3.4.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011	Note
Actif			
Immobilisations incorporelles		1	7 - A
Immobilisations corporelles			
Immeubles de placement	39 115	48 984	7 - B
Participations dans les entreprises associées	33 501	30 885	7 - D
Instruments dérivés actifs		36	
Autres actifs non courants	118	307	
Impôts différés actifs	28	12	
Actifs non courants	72 762	80 225	
Stocks	4 750		7 - E
Créances clients et autres débiteurs	566	646	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	169	267	7 - G
Actifs courants	5 485	913	
Total Actif	78 247	81 137	
Passif			
Capital social	10 633	10 633	7 - H
Primes d'émission	19 913	19 913	7 - H
Réserves consolidées	1 064	-4 169	7 - H
Résultat de la période	3 026	4 387	
Capitaux propres part du groupe	34 637	30 764	
Intérêts non contrôlés	252	236	
Capitaux propres	34 888	30 999	
Provisions à long terme	1 026		7 - I
Dettes financières à long terme	25 124	30 091	7 - J
Impôts différés passifs	3 214	2 852	7 - K
Instruments financiers non courant	705	646	
Autres créditeurs	900	900	7 - M
Passifs non courants	30 969	34 489	
Dettes financières à court terme	10 187	12 604	7 - J
Dont comptes courants d'associés	3 733	3 326	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 202	3 045	
Passifs courants	12 389	15 649	
Total Passif et Capitaux propres	78 247	81 137	

3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011	Note
Loyers	2 559	2 699	8 - A
Autres prestations	1 094	1 275	8 - A
Revenus locatifs	3 653	3 974	
Autres produits d'exploitation	3	401	
Total Produits des activités ordinaires	3 656	4 375	
Charges locatives	-1 053	-1 200	8 - A
Autres charges liées au patrimoine	-358	-200	
Autres charges d'exploitation (de structure)	-281	-359	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-1 058	-51	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	906	2 565	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 902	742	
Résultat sur cession de participations consolidées	1 324		
Autres charges opérationnelles	-1		
Résultat opérationnel	5 131	3 307	
Intérêts financiers - impact trésorerie	-1 421	-1 718	8 - B
Intérêts financiers - application IAS 39	-27	-12	
Coût de l'endettement financier net	-1 448	-1 730	
Actualisation des dettes et créances			
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	-95	50	
Prod. de cession & aut. prod/ équiv. de trésorerie			
Autres produits financiers	59	1 377	
Autres charges financières	-63	-1 209	
Autres produits et charges financiers	-99	218	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	3 584	1 795	
Résultat avant impôts des activités abandonnées			
Quote part résultat des sociétés MEQ	1 151	3 393	
Impôts sur les bénéfices	-1 682	-782	
Résultat net de la période	3 053	4 406	
Résultat net des intérêts non contrôlant	27	19	
Résultat net part du groupe	3 026	4 387	
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)			
- Résultat de base par actions	0,28	0,41	
- Résultat dilué par action	0,28	0,41	
Résultat net part du groupe par actions (en euros)			
- Résultat de base par action	0,28	0,41	
- Résultat dilué par action	0,28	0,41	
Résultat des activités destinées à la vente			
Résultat net	3 053	4 406	
Résultat net des activités abandonnées par actions			

3.4.3 ETAT DE RÉSULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Résultat de la période	3 053	4 406
Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	1 095	-297
Total du résultat global	4 148	4 109

3.4.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net	3 053	4 406
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
Elimination du résultat des titres mis en équivalence et des dividendes reçus	-1 151	-3 393
Variation de valeur sur les immeubles	-3 183	-742
Variation des autres profits et perte de réévaluation	95	-50
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution	-1 099	104
Dépréciations et provisions	1 027	
Elimination du coût de l'endettement financier net	1 454	1 730
Elimination de la charge d'impôts	1 682	782
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	1 877	2 837
Impôt versé		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	488	891
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	2 365	3 728
Flux de trésorerie générés par les activités abandonnées		
Incidence des variations de périmètre	-7	-164
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	-1 228	-2 412
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	1 322
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	2 331	-1 254
Encaissements provenant d'emprunt	4 259	799
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement et dépôt de garantie)	-7 592	-3 055
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-1 432	-1 688
Dividendes payés	-12	-18
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-4 777	-3 962
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	-81	-1 488
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	248	1 736
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	167	248

3.4.5 TABLEAU DE VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Capital social</i>	<i>Réserves liées au capital</i>	<i>Titres auto-détenus</i>	<i>Réserves et résultat consolidés</i>	<i>Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres</i>	<i>Capitaux - propres part du groupes</i>	<i>Intérêts non contrôlés</i>	<i>Total capitaux propres</i>
Situation à la clôture 31/12/2010	10 633	19 913	-46	-225	-3 594	26 677	235	26 912
Résultat de l'exercice 2010				4 387		4 387	19	4 406
Autres éléments du résultat global					-297	-297		-297
<i>Total du résultat global</i>				4 387	-297	4 090	19	4 109
Dividendes							-18	-18
Autres retraitements				-4		-4		-4
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 2011				3 026		3 026	27	3 053
Autres éléments du résultat global					1 095	1 095		1 095
<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	34 888

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 états financiers consolidés de la Société pour la période allant du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe »). Ils sont présentés en milliers d'euros et leur publication a été autorisée par le conseil d'administration du 25 avril 2013.

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.

B. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2012

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- Amendement à IFRS 7 : Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers

Ces normes n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012.

L'application de cette norme est prospective et n'a donc aucune incidence sur le traitement comptable des opérations antérieures au 1^{er} janvier 2012.

C. Normes et interprétations non encore entrées en vigueur et qui n'ont pas été adoptées par anticipation par le Groupe

Le Groupe n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne lorsque l'application en 2012 n'est qu'optionnelle. Cela concerne les normes suivantes :

- Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;
- Amendement à IAS 12 : Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendement à IAS 19 : Avantages au personnel ;
- Amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers ;
- Amendement à IFRS 7 : Information à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers ;
- Amendement à IAS 27 : États financiers individuels ;
- Amendement à IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises ;
- Amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application pour les premiers adoptants ;
- Amendement à IFRS 10 : États financiers consolidés ;
- Amendement à IFRS 11 : Accords conjoints ;
- Amendement à IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- Amendement à IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur

Le processus de détermination par Crosswood des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 : Instruments financiers ;
- Amendements IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires.

D. 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 IAS 40, 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 2012 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon essentiellement deux approches :

- 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

- et/ou 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.

Autres estimations

- **Immobilisations corporelles** : elles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeurs. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeurs éventuelles sont déterminées entre les valeurs comptables nettes et les valeurs d'utilité ; elles sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

- **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 :

- Côté 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 § A.
- Côté 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.

- **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 200 000 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 127 K€. Les hypothèses retenues pour ce calcul sont les suivantes :

Cours du sous-jacent	3,48 €
Prix d'exercice	4,50 €
Volatilité	Volatilité historique au cours de l'exercice écoulé (50%)
Dividendes	2%
Taux sans risque	1.98%

- 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.

E. Comparabilité des comptes

Dans l'état de la situation financière consolidée, les reclassements suivants ont été apportés par rapport au 31 décembre 2011 afin d'améliorer la lisibilité de la composition des passifs financiers :

- **Passifs non courants** : La part non courante des dépôts de garantie des locataires a été reclassée en « Dettes financières à long terme » pour un montant de 519 K€. Le passif du bilan consolidé du Groupe Crosswood se présente ainsi au 31 décembre 2011 :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2011</i>
<i>Passif</i>	<i>Avant reclassement</i>	<i>Après reclassement</i>
Capital social	10 633	10 633
Primes d'émission	19 913	19 913
Réserves consolidées	-4 169	-4 169
Résultat de la période	4 387	4 387
Capitaux propres part du Groupe	30 764	30 764
Intérêts non contrôlés	236	236
Capitaux propres	30 999	30 999
Dettes financières à long terme (*)	30 091	30 610
Impôts différés passifs	2 852	2 852
Instruments financiers non courant	646	646
Autres créditeurs	900	900
Passifs non courants	34 489	35 008
Dettes financières à court terme (*)	12 604	12 085
<i>Dont comptes courants d'associés</i>	3 326	3 326
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	3 045	3 045
Passifs courants	15 649	15 130
Total Passif	81 137	81 137

(*) Les dettes financières non-courantes et courantes se présentent ainsi :

<i>En milliers d'euros - Avant reclassement</i>	<i>Courant < 1an</i>	<i>De 1 à 2 ans</i>	<i>De 2 à 5 ans</i>	<i>Plus de 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>31/12/2011</i>
Emprunts bancaires	1 388	2 710	2 931	9 639	15 280	16 668
Dettes de location financement	580	896	3 224	10 691	14 811	15 391
Emprunts obligataires	5 750					5 750
Dettes financières divers	1 449					1 449
Intérêts courus	92					92
Comptes courants créditeurs	3 326					3 326
Comptes bancaires courants	19					19
Instruments dérivés			611		611	611
Total des dettes financières	12 604	3 606	6 766	20 330	30 702	43 306

<i>En milliers d'euros - Après reclassement</i>	<i>Courant < 1an</i>	<i>De 1 à 2 ans</i>	<i>De 2 à 5 ans</i>	<i>Plus de 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>31/12/2011</i>
Emprunts bancaires	1 388	2 710	2 931	9 639	15 280	16 668
Dettes de location financement	580	896	3 224	10 691	14 811	15 391
Emprunts obligataires	5 750					5 750
Dettes financières divers	850					850
Dépôts de garantie	80	123	337	59	519	599
Intérêts courus	92					92
Comptes courants créditeurs	3 326					3 326
Comptes bancaires courants	19					19
Instruments dérivés			611		611	611
Total des dettes financières	12 085	3 729	7 103	20 389	31 221	43 306

F. Faits marquants

Au cours de l'exercice, le Groupe a remboursé ses emprunts obligataires à hauteur de 2.8 M€ et rééchelonné l'emprunt résiduel jusqu'en juin 2014. Un nouvel emprunt obligataire d'un montant de 800 K€ et d'une durée de 5 ans a également été émis sur la période.

Le Groupe a cédé ses parts de la SCI Du Val sans retour ainsi que son portefeuille d'actifs immobiliers en crédit bail situés dans l'Est de la France.

Au 31 décembre 2012, une provision de dépollution de terrain a été comptabilisée pour un montant de 1 026 K€.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi le montage de ses projets de promotion notamment à Montivilliers et à Champigny sur Marne.

G. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2012	% de contrôle au 31/12/2012	% d'intérêts au 31/12/2011	% de contrôle au 31/12/2011	Méthode de consolidation au 31/12/2012	Méthode de consolidation au 31/12/2011
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%	99,90%	99,90%	Intégration globale	Intégration globale
SCI DU VAL SANS RETOUR 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	480703651	-	-	100,00%	100,00%	Cédée au 01/01/12	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%	87,00%	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%	31,10%	31,10%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

H. Information sectorielle

Le groupe a défini les secteurs d'activité suivants :

- Commerces ;
- Bureaux ;

Un secteur complémentaire « Promotion » sera ajouté à compter de l'exercice 2013 suite au lancement de l'opération de Champigny.

31/12/2012 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Bureaux	Support	Total
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	1 783	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	-1 264	-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

31/12/2012 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
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. Immobilisations incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Brevets et licences	1		-1	
Autres				
Valeurs brutes	1		-1	
Fonds de commerce				
Autres				
Amortissements et dépréciations				
Brevets et licences	1		-1	
Autres				
Valeurs nettes	1		-1	

B. Immeubles de placement

	31/12/2011	Augmentation	Variation de la juste valeur	Diminution	Reclassement	Sortie de périmètre	31/12/2012
Valeurs brutes	48 984	1 229	3 183	- 4 325	- 4 828	- 5 128	39 115
Valeurs nettes	48 984	1 229	3 183	- 4 325	- 4 828	- 5 128	39 115

La colonne reclassement comprend notamment l'affectation en stock du terrain du projet Champigny pour 4 750 K€.

La colonne diminution correspond à la valeur de cession des actifs cédés au Groupe SCBSM.

La colonne sortie de périmètre correspond à la valeur de l'actif détenu par la société Val sans retour cédée pendant le premier semestre.

La colonne augmentation correspond à des travaux.

C. Autres actifs financiers non courants

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Bons de souscriptions d'actions	115	200
Dépôts et cautionnements	3	51
Autres titres immobilisés	0	56
Valeurs mobilières de placement		
Autres créances (dont client)		
Placements séquestres		
Total	118	307

Les bons de souscription d'actions ainsi que les valeurs mobilières de placement font partie de la catégorie des instruments financiers « disponibles à la vente » et sont à ce titre comptabilisés à une juste valeur déterminée grâce à un cours boursier à la clôture.

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations sur les BSA. Au 31 décembre 2012, les BSA inscrits à l'actif donnent droit à souscrire 385 190 actions SCBSM au cours de 5,8 euros. La juste valeur des bons de souscription d'actions restant dans les comptes du Groupe a diminué de 85 K€, la contrepartie nette d'impôt ayant été enregistrée en capitaux propres.

D. Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2012, 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 33 501 K€ au 31 décembre 2012 intègre la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société augmentée d'un écart d'acquisition positif de 4 366 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 2012 sur 12 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir des :

- Comptes semestriels au 31 décembre 2011 (a),
- Comptes annuels au 30 juin 2012 (b),
- Comptes semestriels au 31 décembre 2012 (c).

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

Bilan au 31 décembre 2012 de la société SCBSM :

<i>Actifs (en milliers d'euros)</i>	<i>31/12/2012</i>
Immeubles de placement	242 088
Immeubles d'exploitation	1 343
Autres immobilisations corporelles	45
Instruments financiers dérivés actifs	
Autres actifs financiers (non courant)	3 745
Actifs d'impôts différés	1 152
Autres actifs non courants	
Actifs non courants	248 373
Stocks	677
Clients	2 616
Indemnités d'immobilisation	1 350
Autres débiteurs	2 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 656
Actifs courants	19 332
TOTAL ACTIFS	267 705

<i>Passifs (en milliers d'euros)</i>	<i>31/12/2012</i>
Capital émis	32 206
Réserves	56 020
Résultat de la période	2 369
Capitaux propres	90 595
Emprunts obligataire convertible	5 577
Emprunt obligataire non convertible	10 414
Emprunts bancaires	138 211
Instruments financiers dérivés	5 168
Autres dettes financières	3 262
Impôts différés non courants	496
Passifs non-courants	163 128
Fournisseurs	1 712
Autres créditeurs	2 669
Concours bancaires	416
Part courante des emprunts long termes	9 005
Autres dettes financières	179
Exit tax (part courante)	
Passifs courants	13 982
TOTAL PASSIFS	177 110
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	267 705

Compte de résultat au 31 décembre 2012 de la société SCBSM :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i> <i>12 mois</i>
Loyers	14 446
Autres prestations	3 984
Revenus locatifs	18 430
Autres produits d'exploitation	251
Total Produits des activités ordinaires	18 681
Charges locatives	(5 224)
Autres charges liées au patrimoine	(704)
Autres charges d'exploitation (de structure)	(1 701)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(414)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 637
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 150
Résultat de cession des immeubles de placement	(106)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3 044
Résultat opérationnel courant	13 680
Revenus des équivalents de trésorerie	47
Intérêts financiers - impact trésorerie	(9 072)
Intérêts financiers - application ias 39	(778)
Coût de l'endettement financier net	(9 802)
Actualisation des dettes et créances	65
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	(171)
Prod. de cession & aut. prod/ équiv. de trésorerie	420
Autres produits financiers	(2 158)
Autres charges financières	(1 845)
Résultat avant impôts des activités poursuivies	2 033
Résultat avant impôts des activités abandonnées	
Impôts sur les bénéfices	336
Résultat net de la période	2 369

Nb moyen pondéré d'actions ordinaires	12 882 402
Nb moyen pondéré d'actions corrigés des actions potentielles	12 882 402

Résultat de base par action (en €)	0,18
Résultat dilué par actions (en €)	0,18

<i>Analyse de la valeur des titres MEQ</i>	<i>31/12/2012</i>
Capitaux propres au 31/12/2012	90 595
% de détention acquis	32,16 %
Quote part acquise	29 135
Ecart d'acquisition	4 366
Valeur des titres MEQ	33 501

E. Stocks

CROSSWOOD a annoncé le 27 novembre 2012 le lancement d'un programme d'aménagement immobilier de 13.000m² de 267 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny-sur-Marne (94).

L'essentiel du terrain où le projet sera aménagé est détenu par le Groupe depuis plus de 50 ans et a été comptabilisé en immeuble de placement jusqu'à ce semestre, 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 valeur de ce terrain a été comptabilisé en stock au 31 décembre 2012 pour une valeur de 4 750 K€.

La livraison de l'ensemble du projet « Villa Prairial » est prévu pour fin 2014, début 2015.

F. Actifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Créances clients	199	362
Avances et acomptes versés sur commandes	52	76
Créances fiscales et sociales	226	154
Comptes courants débiteurs		
Débiteurs divers	4	1
Prime de remboursements des obligations	6	6
Charges constatée d'avance	79	47
Total	566	646

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.

G. Trésorerie et équivalent de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Autres valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	169	267
Trésorerie à l'actif	169	267
Concours bancaires courants	2	19
Trésorerie nette	167	248

H. Capitaux émis et réserves

Au 31 décembre 2012, 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€.

I. Provisions long terme

Au 31 décembre 2012, une provision de dépollution de terrain a été comptabilisée pour 1 026 K€.

J. Dettes financières

Détail par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Courant < 1an</i>	<i>De 1 à 2 ans</i>	<i>De 2 à 5 ans</i>	<i>Plus de 5 ans</i>	<i>Total non courant</i>	<i>31/12/2012</i>
Emprunts bancaires	2 696	907	2 863	7 887	11 657	14 353
Dettes de location financement	654	716	2 565	8 114	11 395	12 049
Emprunts obligataires	1 968	944	800		1 744	3 712
Dettes financières diverses	850					850
Dépôts de garantie	231	150	127	51	328	559
Intérêts courus	53					53
Comptes courants créditeurs	3 733					3 733
Comptes bancaires courants	2					2
Instruments dérivés				705	705	705
Total des dettes financières	10 187	2 717	6 355	16 757	25 829	36 016

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

Détail par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant emprunt au 31/12/2011</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Reclassements</i>	<i>Sortie de périmètre</i>	<i>Montant emprunt au 31/12/2012</i>
Total des emprunts	37 809	4 234	-10 451	6	-1 484	30 114
Dettes financières diverses	1 449	68	-39		-69	1 409
Intérêts courus	92		-27		-12	53
Comptes courants créditeurs	3 326		407			3 733
Comptes bancaires courants	19		-17			2
Total des dettes financières	42 695	4 302	-10 127	6	-1 565	35 311

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 31 décembre 2012.

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	31/12/2012
Emprunts bancaires						
Nominal	2 696	907	2 863	7 887	11 657	14 353
Flux d'intérêts (1)	356	305	779	868	1 952	
Dettes de location financement						
Nominal	654	716	2 565	8 114	11 395	12 049
Flux d'intérêts (1)	435	393	703	483	1 579	
Emprunt Obligataire						
Nominal	1 968	944	800		1 744	3 712
Flux d'intérêts (1)	154	74	136		210	

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicables au 31 décembre 2012, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

K. Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Impôts différés sur le crédit-bail	350	495
Impôts différés sur le coût amorti des emprunts	44	33
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	6 258	6 120
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	-170	-203
Activation de reports déficitaires	-3 775	-4 119
Autres et compensation IDA/IDP	479	515
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	3 187	2 840

L. Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Instruments de couverture de taux à l'actif		36
Total actif		36
Instruments de couverture de taux au passif	578	611
Autres instruments financiers	127	35
Total passif	705	646

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 31/12/2011</i>	<i>Impact résultat</i>	<i>Valeur au 31/12/2012</i>
Cap Euribor 3 mois 5,5% / Floor Euribor 3 mois 1,3%	2 230	12/06/2009	5 ans	-25	-26	-51
SWAP 3,13%	6 014	12/06/2009	5,5 ans	-357	26	-331
Cap Euribor 3 mois 3,75 %	2 000	27/03/2011	6 ans	27	-27	
Cap Euribor 3 mois 3,75 %	2 490	27/03/2011	4 ans	9	-9	
Cap Euribor 3 mois à 5% / Floor Euribor 3 mois à 3,95%	3 579	05/11/2008	6 ans	-229	33	-196
Total	16 313			-575	-3	-578

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 ».

M. Autres créditeurs

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</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 2012.

N. Passifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Fournisseurs	1 340	1 334
Avances acomptes reçus sur commandes	452	413
Dettes fiscales et sociales	203	255
Autres dettes	38	1 043
Produits constatés d'avance	169	
Total	2 202	3 045

O. Catégories d'actifs et passifs financiers

	<i>Actifs ne faisant pas partir 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>Dettes au coût amorti</i>	<i>Valeur au bilan</i>	<i>Juste valeur</i>
Titres de sociétés mis en équivalence	X						33 501	35 711
Titres disponibles à la vente				X			115	115
Dépôts et autres Immobilisations financières					X		3	3
Total actifs financiers							33 619	35 869
Emprunts						X	31 019	31 019
Dépôts de garantie						X	559	559
Comptes courants créditeurs						X	3 733	3 733
Instruments financiers		X					705	705
Total passifs financiers							36 016	36 016

Sur un marché boursier perturbé, le cours au 31 décembre 2012 des titres des sociétés mises en équivalence, à savoir SCBSM (3,48 € / action) 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 (8,62 € / action) communiqué par la société au 31 décembre 2012 s'établit à 35 711 K€.

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

3.4.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

A. Revenu locatif net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Loyers	2 559	2 699
Autres prestations	1 094	1 275
Charges locatives	-1 053	-1 200
Total	2 600	2 774

B. Coût de l'endettement brut

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Intérêts sur comptes courants	131	85
Intérêts sur emprunts bancaires	1 290	1 633
Total	1 421	1 718

C. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i>	<i>31/12/2011</i>
Nombre pondéré d'actions en circulation	10 632 960	10 632 960
Nombre pondéré d'actions diluées	10 632 960	10 632 960
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)		
- Résultat de base par actions	0,28 €	0,41 €
- Résultat dilué par action	0,28 €	0,41 €
Résultat net part du groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,28 €	0,41 €
- Résultat dilué par action	0,28 €	0,41 €

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

D. Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2012</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 053
Résultat des sociétés mis en équivalence	1 151
Résultat net avt prise en compte de la quote part des résultats des MEE	1 902
Charge d'impôt	-1 682
Résultat avant impôt	3 584
Taux d'imposition applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	-1 195
Incidences des :	
- Désactivation des différences temporelles antérieurement activées	-505
- Autres différences permanentes	18
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	-1 682
Taux d'impôt effectif (%)	46,9%

3.4.9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Le Groupe Crosswood a cédé à SCBSM, 99% du capital de la SCI du Val Sans Retour ainsi que son portefeuille d'actifs immobiliers en crédit bail situés dans l'Est de la France.

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 3 733 K€ rémunérée au taux de 3,93 % au 31 décembre 2012.

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 2012, le passif de 900 K€ lié à ce complément de prix potentiel (Autres créditeurs 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

Au cours de l'exercice 2012, aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du conseil d'administration. Cette situation sera revue lors de la prochaine Assemblée.

Il n'existe aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

3.4.11 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

- **Risque de crédit**

De par la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 31 décembre 2012, le principal locataire représente 17,5 % des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent moins de 53 % des loyers totaux.

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 2012, 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 C de Nyse Euronext Paris et inscrites à l'actif pour 33 501 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2012, le cours de la SCBSM s'établissait à 3,48 €.

- **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 2012 :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant au 31/12/2012</i>
Moins d'un an	2 206
De 1 à 2 ans	1 562
De 2 à 5 ans	2 246
Plus de 5 ans	135
Total des engagements reçus sur contrats de location	6 149

B. Autres engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant au 31/12/2012</i>
Caution dirigeant sur prêts bancaires	1 550
Garanties bancaires à première demande	3 450
Total des engagements reçus	5 000
Dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements) *	4 750
Dettes garanties par des sûretés réelles (PPD ou hypothèques) *	12 640
Garanties bancaires à première demande	3 450
Complément de prix éventuel fonction du cours SCBSM sur rachat de créance	2 850
Option d'achat consentie sur 200 000 actions SCBSM à 4,50 €	900
Total des engagements donnés	24 590

* Les biens concernés par les sûretés réelles sont 2 636 396 actions SCBSM ainsi que les immeubles suivants : Villiers sur Marne (94) ; Champigny (94) ; Paris (75016), 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 liée 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 SOCIAUX RESUMES AU 31 DECEMBRE 2012

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	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	1 739	2 244
Résultat d'exploitation	-836	438
Résultat financier	-425	-80
Résultat exceptionnel	1 384	264
Résultat avant impôts	122	623
Impôts	4	
Résultat net de l'exercice	118	623

Le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de 1 367 K€ de loyers bruts et 372 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 484 K€, des dotations aux amortissements et provisions pour 1 115 K€ et des autres charges d'exploitation (crédit bail immobilier, honoraires comptables, juridiques et autres) pour le solde soit 1 737 K€. Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à -836 K€.

Les charges financières de 776 K€ et produits financiers de 351 K€ entraînent un résultat financier de -425 K€. Le résultat exceptionnel résulte essentiellement des cessions de parts et d'immeubles en crédit bail et s'établit à 1 384 K€.

Le résultat net constitue un bénéfice de 118 K€, après déduction 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	31/12/2012	31/12/2011
Immobilisations corporelles et incorporelles	17 301	19 992
Immobilisations financières	17 617	14 627
Stock de marchandises	883	
Créances et charges constatées d'avance	7 980	6 250
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	68	91
Total Actif	43 849	40 961

En Milliers d'Euros	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres	24 565	24 447
Provisions pour risques et charges	1 221	
Emprunt obligataire	800	
Dettes financières	15 720	15 327
Autres dettes	1 543	1 186
Total Passif	43 849	40 961

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 5,2 M€ 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 et aux titres des sociétés civiles immobilières anciennement filiales de la société Foncière Narvik.

La variation de valeur du mali de fusion provient des sorties au cours de l'exercice des parts de la SCI Du Val Sans Retour.

Crosswood exerce une double activité de foncière et de holding animatrice d'un groupe immobilier. Au 31 décembre 2012, son actif immobilisé est constitué de deux immeubles à usage de commerce, un situé à Champigny pour 3,2 M€ en valeur nette et un situé à Montivilliers de valeur nette 8 884 K€ et de titres de participation au sein de plusieurs sociétés immobilières pour un montant net de 17 617 K€.

Le stock de marchandises correspond aux en-cours constatés lors de la clôture de l'exercice, à hauteur des charges engagées pour le projet de Champigny.

La société a vendu au cours de l'exercice la totalité de ses obligations SCBSM 8 %.

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une évolution positive par rapport au 31 décembre 2011 pour s'établir à la clôture à 24 565 K€. Cette évolution résulte essentiellement du résultat de la période de 118 K€.

Le poste provision pour risques et charges est constitué d'une provision pour dépollution de terrain de 1 026 K€ et d'une provision pour débouclage d'instrument de couverture de 195 K€.

En juin 2012, Crosswood a émis un emprunt obligataire de 800 K€ d'une durée de 5 ans.

Le poste Dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 10 151 K€, les comptes courants créditeurs pour 5 252 K€, les dépôts de garantie reçus des locataires pour 267 K€ et un crédit-vendeur (Montivilliers) de 850 K€, remboursé en janvier 2013.

Les autres Dettes sont constituées essentiellement de dettes fournisseurs, fiscales et sociales ainsi que des avances clients (loyers du 1T2013 déjà perçus).

3.5.3 INFORMATIONS GENERALES

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 118 113,12 € 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 2012, le poste fournisseur et comptes rattachés se compose de 772 K€ de dettes fournisseurs et 194 K€ de factures non parvenues.

Echéancier des dettes fournisseurs en K€

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Non échues	382	171
1-30 jours	41	234
30-60 jours	155	97
60-90 jours	9	173
90-180 jours	32	81
180-360 jours	43	14
+ 360 jours	110	67
Total dettes fournisseurs	772	838

3.5.4 RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En €

NATURE DES INDICATIONS	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Capital en fin d'exercice					
Capital social	9 682 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960
Nombre d'actions émises	9 682 960	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	100 000	1 450 367	1 843 587	2 244 345	1 739 013
Résultat avant impôts, participation des salariés, amort. et prov.	(2 128 573)	(2 981 331)	767 278	1 106 560	2 445 420
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	4 379
Résultat après impôts, participation des salariés, amort. et prov.	(1 819 954)	(2 844 229)	2 629 729	622 921	118 113
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amort. et prov.	-0.21	-0.28	0.07	0.10	0.23
Résultat après impôts, participation des salariés, amort. et prov.	-0.19	-0.27	0.25	0.06	0.01
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 2012

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012 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 les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation 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.

Parallèlement, et comme indiqué dans cette même note aux paragraphes :

- « Immobilisations corporelles » correspondant aux actifs immobiliers ;
- « Immobilisations incorporelles » correspondant au mali technique de fusion lié à des plus-values latentes reconnues sur des actifs immobiliers ;

votre société fait procéder systématiquement, à chaque clôture, à une estimation par des évaluateurs indépendants de la valeur de son portefeuille immobilier. Notre appréciation de la correcte valorisation de ces immeubles s'est fondée sur leurs évaluations. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs

indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que les notes correspondantes de l'annexe fournissent une information appropriée.

Ces estimations reposent sur des hypothèses qui ont, par nature, un caractère incertain, leur réalisation étant susceptible de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées. Du fait du manque de liquidité du marché immobilier, les valeurs d'expertise retenues pourraient ainsi s'écarter sensiblement des valeurs de réalisations éventuelles.

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 30 avril 2013

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis
Associé

Martine Leconte
Associée

3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

3.7.1 BILAN ACTIF

En Milliers d'euros	31/12/2012			31/12/2011
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires				1
Fonds commercial (1)				
Mali technique de fusion	5 204		5 204	6 623
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	4 593		4 593	4 593
Constructions	11 523	4 019	7 504	8 296
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				480
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres participations	18 130	513	17 617	14 571
Autres titres immobilisés				56
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	39 450	4 532	34 918	34 620
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	1 068	185	883	
Avances et Acomptes versés sur commandes	4		4	
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	13		13	23
Autres créances	7 924		7 924	6 193
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeur Mobilière de Placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilité	68		68	91
Charges constatées d'avance (3)	39		39	34
	9 116	185	8 931	6 341
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	48 567	4 717	43 849	40 961

3.7.2 BILAN PASSIF

En Milliers d'euros	31/12/2012 Net	31/12/2011 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	-6 449	-7 072
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	118	623
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	24 565	24 447
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques	195	
Provisions pour charges	1 026	
	1 221	0
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	800	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	9 351	9 491
Emprunts et dettes financières (3)	6 369	5 835
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	133	
Fournisseurs et comptes rattachés	966	970
Dettes fiscales et sociales	161	147
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	114	69
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	169	
	18 063	16 514
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	43 849	40 961
(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		19
(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	31/12/2012		31/12/2011
	France	Exportation	
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	1 739		2 244
Chiffre d'affaires Net	1 739	0	2 244
Production stockée			759
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			69
Autres produits			2
			2 500
CHARGES D'EXPLOITATION (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			370
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)			1 325
Impôts, Taxes et Versements assimilés			504
Salaires et Traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et provisions:			
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			930
- Sur immobilisations: dotations aux provisions			
- Sur actif circulant: dotations aux provisions			185
- Pour risques et charges: dotations aux provisions			
Autres charges			22
			3 336
RESULTAT D'EXPLOITATION			- 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)			92
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			54
Autres intérêts et produits assimilés (3)			246
Reprises sur provisions et transfert de charges			13
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
			351
Charges financières			
Dotations aux amortissements et aux provisions			196
Intérêts et charges assimilées (4)			581
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
			776
RESULTAT FINANCIER			- 425
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			358

En Milliers d'euros	31/12/2012			31/12/2011
	France	Exportation	Total	Total
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion				401
Sur opérations en capital			4 050	1 357
Reprises sur provisions et transferts de charges				722
			4 050	2 480
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion			158	11
Sur opérations en capital			1 482	2 205
Dotations aux amortissements et aux provisions			1 026	
			2 666	2 216
RESULTAT EXCEPTIONNEL			1 384	264
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices				
			4	
Total des produits			6 901	5 920
Total des charges			6 778	5 297
BENEFICE OU PERTE			118	623

(a) Y compris

- *Redevances de crédit-bail mobilier*

- *Redevances de crédit-bail immobilier*

237

272

(1) *Dont produits afférents à des exercices antérieurs*

(2) *Dont charges afférentes à des exercices antérieurs*

(3) *Dont produits concernant les entités liées*

(4) *Dont intérêts concernant les entités liées*

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 2012 met en évidence un total de 43 849 K Euros et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 118 K Euros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2012 au 31/12/2012.

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 2012.

Faits caractéristiques de l'exercice

Au cours de l'exercice, la Crosswood a cédé ses parts de la SCI Du Val sans retour ainsi que son portefeuille d'actifs immobiliers en crédit bail situés dans l'Est de la France.

La société Crosswood a émis sur la période un emprunt obligataire d'un montant de 800 K€ pour une durée de 5 ans.

Au 31 décembre 2012, une provision de dépollution de terrain a été comptabilisée pour 1 026 K€.

Evènements post-clôture

Néant.

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 sociaux comme dans les comptes consolidés, à l'achèvement ou à l'avancement.

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

- **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 la 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	Acquisitions	TUP	Cession	
Immobilisations Incorporelles						
Frais d'établissement, de R&D						
Total I						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 624			1 419		5 204
Total II	6 624			1 419		5 204
Immobilisations Corporelles						
Terrains	4 593					4 593
Constructions sur sol propre	11 386		204	67		11 523
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	480			480		0
Avances et acomptes						
Total III	16 459		204	547		16 116
Immobilisations financières						
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	15 098		3 040	8		18 130
Autres titres immobilisés	56			56		0
Prêts et autres immobilisations financières						
Total IV	15 154		3 040	64		18 130
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	38 237		3 245	2 030		39 450

- Tableau de variation des amortissements

Amortissements	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions Sorties/Reprises	Fin D'exercice
		TUP	Dotations		
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement, de R&D					
Total I					
Autres immobilisations incorporelles					
Total II					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	3 090		929		4 019
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	3 090		929		4 019
TOTAL GENERAL (I + II + III)	3 090		929		4 019

- **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				
Autres créances clients		13	13	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée		129	129	
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)		7 763	7 763	
Débiteurs divers		32	32	
Charges constatées d'avance		39	39	
Total		7 976	7 976	0
<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	31/12/2012	31/12/2011
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3	
Autres créances		
Disponibilités		
Total	3	

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

Au 31/12/2012, la SA CROSSWOOD ne détient aucune valeur mobilière de placements.

- **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

	31/12/2011	Augmentation du capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	31/12/2012
Capital social	10 633				10 633
Prime d'émission	19 913				19 913
Réserve légale	350				350
Autres réserves					
Report à nouveau	- 7 072		623		- 6 449
Résultat	623		- 623	118	118
Total	24 447	0	0	118	24 565

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	9 351	683	2 802	5 866
	Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	6 369	6 195	106	68
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	133	133		
	Fournisseurs et comptes rattachés	966	966		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	4	4		
	Taxe sur la valeur ajoutée	146	146		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	11	11		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	114	114		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	169	169		
	Total	18 063	8 421	3 708	5 934
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 286	30	926	330
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés	5 252	5 252		

- **Charges à payer**

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

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	28	
Emprunts et dettes financières divers	33	38
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	194	132
Dettes fiscales et sociales	161	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	20	146
Avoir à établir	83	
Total	519	316

- **Ventilation du chiffre d'affaires**

	31/12/2012			31/12/2011
	France	Etranger	Total	
Prestations de services	1 739		1 739	2 244
Autres				
Chiffre d'affaires Net	1 739		1 739	2 244

- **Détail du résultat exceptionnel**

	31/12/2012	31/12/2011
Sur opération de gestion		
#77000 Aut.prod sur op. gestion		400
#77170 Dégrèvement impôts		1
Sur opération en capital		
#775600 Immobilisation financière	2 905	1 357
#775800 Autres éléments d'actifs	1 145	
#787000 Rep. Except. Aux amort. Et prov		
#787600 Reprise prov dep exceptionnelle		722
Produits exceptionnels	4 050	2 480
Sur opération de gestion		
#671801 Aut ch except. Sur opération de gestion	158	11
Sur opération en capital		
#675610 Sortie Mali technique	1 418	965
#675600 Immobilisation financière	64	1 240
#687500 DAP pr risq. & charges excep.	1 026	
Charges exceptionnelles	2 666	2 216
Résultat exceptionnel	1 384	264

- **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 sur l'exercice aucun salarié.

- **Rémunérations versées aux mandataires sociaux**

Pour l'exercice 2012, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration. 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 :

- Caution du Dirigeant sur prêt de 350 K€
- Garanties bancaires à première demande pour 500 K€
- 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.
- 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 9,3 M€
- 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€.
- Garanties bancaires à première demande pour 500 K€

- **Honoraires des commissaires aux comptes**

La charge d'honoraires des commissaires aux comptes comptabilisée sur l'exercice est de 67 K€.

- **Sociétés et parties liées**

Créances et dettes :

Société	Intitulé	Créance (en K€)	Dettes (en K€)
Foch Le sueur	Compte courant		723
DG Immobilier	Compte courant		318
MP Maeva	Compte courant		68
Villiers Luats	Compte courant	314	
Hailaust et Gutzeit	Compte courant	7 448	
Dieu Vendôme	Compte courant		754
Actionnaires	Compte courant		3 049
Brocéliande Patrimoine	Fournisseurs		9
SCBSM	Fournisseurs		19

Produits et charges :

A l'exception des factures liées à l'activité courante de la société Brocéliande Patrimoine dont la plupart de 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 son les suivantes :

Société	Intitulé	Charges (en K€)	Produits (en K€)
Foch le sueur	Intérêt de compte courant	24	
DG Immobilier	Intérêt de compte courant	6	
MP Maeva	Intérêt de compte courant	2	
Villiers Luats	Intérêt de compte courant		9
Hailaust et Gutzeit	Intérêt de compte courant		237
Dieu Vendôme	Intérêt de compte courant	27	
Actionnaires	Intérêt de compte courant	112	
SCBSM	Refacturation de charges générales de fonctionnement	28	
Dieu Vendôme	Distribution de dividendes		84
MP Maeva	Distribution de dividendes		8
Hailaust et Gutzeit	Honoraires Intragroupe		-60

Autres :

- Cession des parts de la SCI Du Vals Sans retour à SCBSM
- Cession d'actifs immobiliers en crédit bail situés dans l'Est de la France 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 détenue	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%	-1	1	1	-318		314	315
SNC Foch Le Sueur 2 Square de l'avenue du Bois 75116 Paris 391456035	2	100%	-324	1	1	-723		179	49
SAS Hailaust & Gutzeit 7 rue Caumartin 75009 Paris 489923631	297	100%	-2	13 879	13 879	10 298		-60	-728
SCI Villiers Luats 7 rue Caumartin 75009 Paris 489377390	1	99.90%	-733	1	1	314		212	-114
SCI MP Maeva 7 rue Caumartin 75009 Paris 429334964	46	100%	0	580	67	-68		0	-3
SCI Dieu Vendôme 8 rue de Sèze 75009 Paris 509538302	1	87%	0	1	1	-754		1 234	118
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%	912	3 628	3 628	0		4 769	2 759
* Compte tenu de la date de clôture de la SCBSM, les informations présentées concernent l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2012									

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 ci-dessous « 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 ci-dessous « 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 ci-dessous « OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Exercice clos le 31 DECEMBRE 2012 » 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. Aucun jeton de présence n'a été attribué aux membres du conseil d'administration durant l'exercice 2012. Le Groupe prévoit d'en distribuer sur l'exercice 2013.

4.2.2 RÉMUNÉRATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux durant les exercices 2010, 2011 et 2012.

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 2010, 2011 et 2012.

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 2010, 2011 et 2012.

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 ci-dessous « 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 195 K€ a été comptabilisé au titre de ce contrat sur l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Par ailleurs les avances en comptes courants d'associés qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à 3 733 K€ sont rémunérées au taux maximum fiscalement déductible, soit 3,39 %.

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 Middledenext en décembre 2009 estimant qu'il est plus adapté à la taille de la société.

Ce code Middledenext est disponible sur le site internet de Middledenext (www.middledenext.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 précises 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 2012, 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)

Déclarant	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Lieu de l'opération	Prix unitaire (en €)	Montant de l'opération (en €)
CFB	Actions	Achat	23/03/2012	Euronext Paris	4.09	261.76
CFB	Actions	Cession	08/05/2012	Euronext Paris	4.00	400.00

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 2012

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 2012 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 actionariat.

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 trois administrateurs :

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

Monsieur Jean-Louis GIRAL a démissionné de ses fonctions d'administrateur le 27 janvier 2012. .

L'assemblée générale du 29 juin 2012 a nommé Monsieur Yves AUBRET en qualité d'administrateur pour une durée de six ans. Conformément à la définition donnée par le Code de référence, il s'agit d'un administrateur indépendant.

En effet, selon la huitième recommandation du Code Middlenext 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. 2012 : 43 209

Nombre de stock-options détenues 31 déc. 2012 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : Néant
- Mandats hors Groupe Crosswood : gérant des sociétés SCI BGM, SARL Brocéliande Patrimoine ; Président de Compagnie Financière Brocéliande SAS, 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, 45 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 2012

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : Néant
- Mandats hors Groupe Crosswood : Président de Equal Immobilier, Foncière Vindi, Men Melen investissement, Gérant de Antarem Conseil, Herpacar, HIP advisor, HIO Investissement, HIP Mezzanine, Hoche Partners, Hoche Partners Investissements, HP Lux, HPMC1, HPMC2, JDC Location, SCI Hoche III, HP Promotion, HP Energie solaire 1, HP Energie solaire sud, HP developpement advisors, SNC Fortin, Equal alternatives energies, Equal gestion, Equal investissement, Immobiliere V, Immobiliere L, les hauts de Sotta, Associé gérant de Hoche Partners developpement 1, Hoche Partners developpement 2, Hoche Partners developpement 3, Hoche Partners developpement 2009-1, administrateur de HP Funding corp, Daily Motion, Lusic et Modul Finance 1 , Administrateur de SCBSM

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Néant

Biographie

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

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 50 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 2012 : 100

Nombre de stock-options détenues 31 déc. 2012 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

- 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, 35 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 2012 : 10
Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2012 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012

- 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, 57 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), Madame Sophie ERRE et Monsieur Yves AUBRET.

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 2012, il s'est réuni 5 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 2012, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, affectation du résultat, approbation des conventions réglementées et libres, préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale
- Autorisations de cession de parts de filiales
- Approbation d'un nouveau prêt travaux
- Délégation de pouvoir au profit d'un administrateur
- Emission d'un emprunt obligataire
- Autorisation de cession de contrat de crédit bail immobilier
- Arrêt des comptes sociaux et consolidés de la période allant du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012
- Pouvoir pour les formalités

e) Jetons de présence

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre de l'exercice 2012.
Le Groupe prévoit d'en distribuer en 2013.

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 et Finorgest pour les habitations. 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 25/04/2013

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 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Crosswood SA 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 2012.

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 et de gestion des risques relatives 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 30 avril 2013

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis
Associé

Martine Leconte
Associée

4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En euros	31/12/2012			31/12/2011		
	KPMG	MBV et Associés	RSM RSA	KPMG	MBV et Associés	RSM RSA
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés Missions accessoires	28 000	28 000	5 500	25 500	25 500	5 500
Sous-total	28 000	28 000	5 500	25 500	25 500	5 500
Autres prestations	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sous-total	-	-	-	-	-	-
TOTAL	28 000	28 000	5 500	25 500	25 500	5 500

4.7 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

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 2012

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 au cours 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 AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULÉ

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

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 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 5 octobre 2012 a autorisé la cession de 999 parts sociales de la SCI Villiers Luats à la SA SCBSM. Le prix de cession sera 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 devrait être de 330 K€.

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 « Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche ». 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€.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

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 Hailaust & 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 Centrale des Scieries et Bois de la Manche (« SCBSM »), dans laquelle la société Hailaust & 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, retenu 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 Hailaust & 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 Hailaust & 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 30 avril 2013

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis
Associé

Martine Leconte
Associée

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2012, 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 %	10 610 995	66,38 %
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	43,51 %	4 626 128	28,94 %
FLOTTANT	519 726	4,89 %	749 094	4,69 %
TOTAL	10 632 960	100 %	15 986 217	100 %

Les titres de CROSSWOOD étant inscrits sur un marché actif, l'actionariat détaillé ci-dessus est sujet à évolution. Néanmoins, depuis le 31 décembre 2012, 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 2012, le nombre de droits de vote existants est ainsi de 15 986 217 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 66,38 % 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 ci-dessus « 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 2012 » 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	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%
CFB	5 487 106	51.6%	5 443 897	51.2%		
CONCERT CFB / DEKAN	4 626 128	43.5%	4 626 128	43.5%	5 416 605	50.9%
SA FONCIERE VINDI					4 626 128	43.5%
SARL BOIS DE L'EPINE						
FLOTTANT	519 726	4.9%	562 935	5.3%	590 227	5.6%
TOTAL	10 632 960	100%	10 632 960	100%	10 632 960	100%

Répartition des droits de vote :

Actionnaires	31/12/2012		31/12/2011		31/12/2010	
	Nb de DDV	%	Nb de DDV	%	Nb de DDV	%
CFB	10 610 995	66.4%	10 092 715	66.0%		
CONCERT CFB / DEKAN					10 287 476	66.4%
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	28.9%	4 626 128	30.3%	4 626 128	29.8%
SARL BOIS DE L'EPINE						
FLOTTANT	749 094	4.7%	563 756	3.7%	590 862	3.8%
TOTAL	15 986 217	100%	15 282 599	100%	15 504 466	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 2012, 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 €)
Réduire le capital par annulation des actions auto-détenues	29/06/2012	29/12/2013	10 % du capital / 2 ans			
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 (**) ⁽¹⁾ 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⁾	-	-	-

Emission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses au profit d'une catégorie de personne conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code du Com ^{(3) (4)}	29/06/2012	29/12/2013	15.000.000 €			15.000.000 €
Emission de bons de souscription d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription et réservation de droit aux dirigeants mandataires ou non et cadres salariés de la société ou des sociétés qui lui sont liées conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code du Com. ⁽⁵⁾	29/06/2012	29/12/2013	10 % du capital			10% du capital
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 ⁽⁶⁾	29/06/2012	29/08/2014	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission de bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique visant les titres de la société	29/06/2012	29/12/2013	50 % du montant du nominal	-	-	50 % du montant du nominal

(1) le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour d'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⁾ catégorie de personnes ci-après définie :

- Des sociétés d'investissement, des fonds gestionnaires d'épargne collective ou des investisseurs qualifiés au sens du Code Monétaire et Financier personnes physique ou morales, français ou étrangers, qui peuvent investir dans les valeurs moyennes et petites, de nationalité française, exerçant leur activité dans le secteur immobilier, ou
 - Des groupes ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier, de droit français ou étranger ;
- étant précisé que le nombre de bénéficiaires, que le Conseil d'administration identifiera parmi les catégories ci-dessus, ne pourra être supérieur à 20 par émission.

⁽⁴⁾ le prix unitaire d'émission des actions ordinaires nouvelles sera déterminé en fonction des cours moyens pondérés par les volumes des actions ordinaires de la Société sur une période de trois jours de bourse précédant immédiatement leur émission, auxquels sera appliquée une décote qui ne pourra pas excéder vingt pour cent (20%)

⁽⁵⁾ le prix de souscription des actions sur exercice des BSA sera au moins égal au cours de clôture de l'action sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext lors de la dernière séance de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 25 %.

⁽⁶⁾ 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 2012.

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-plaqué 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-propiétaire 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 BÉNÉFICES (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 élargée 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 « OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Exercice clos le 31 DECEMBRE 2012 ».

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 2012. 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 2012.

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 des actifs suivants : Centre Commercial Champigny, Centre Commercial La Lézarde, Les Luats (Villers sur Marne) et 13 rue Lesueur (Paris 16).

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 mars 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 DTZ Eurexi :

A. Contexte général de la mission

Cadre général

La société CROSSWOOD nous a demandé, par contrat cadre d'expertise en date du 28 décembre 2012, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des 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 Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société CROSSWOOD.

La société DTZ Eurexi 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 10% du chiffre d'affaires de DTZ Eurexi 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 les semestres précédents avec des certificats d'expertise ou lors des expertises initiales.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

Les actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété par CROSSWOOD. Les différents actifs sont à usage de commerces et font l'objet de baux commerciaux à des tiers. Certains d'entre eux sont partiellement vacants.

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

Eléments 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 valeur vénale 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 Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement.

S'agissant des biens en développement, nous avons retenu la méthode du bilan promoteur.

Les valeurs obtenues ont été in fine recoupées par comparaison.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les paramètres globaux suivants :

Type d'actifs	Hypothèses de valorisation		
	VLM* €/m ² /an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Commerces en régions	€ 130 à € 150	12 à 18	6.35% à 6.6%
Commerces en IDF	€ 110 à € 150	9 à 12	5.75% à 8%
Développement Commerces Régions	€ 119	0	6.65%
Développement logements/résidence étudiante IDF			

* 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 : € 18 90 000 hors Frais et Droits de mutation

Valeur vénale en 100% développement Champigny Terrain : € 4 750 000 hors Taxes hors frais d'achat

D. Observations

Le semestre précédent, notre mission d'expertise portait sur l'évaluation de la valeur vénale de 9 actifs. Parmi ces 9, seul 1 actif est encore dans le périmètre d'actualisation pour ce semestre, les 8 autres sont hors périmètre et certains ont été cédés à la Foncière SCBSM et un actif (Montivilliers) a été ajouté, que nous avons visité le semestre dernier.

Les actifs du portefeuille ont bénéficié à ce semestre de l'indexation.

Parmi les éléments ayant contribué à la hausse, nous pouvons citer l'effet d'indexation de plus de 3% sur les quatre derniers trimestres ainsi que la valorisation de constructibilités résiduelles majorées et/ou confirmées par un accord formel (recours des tiers purgés sur Champigny et accord de permis de construire sur Montivilliers).

Ces actifs évoluent dans un marché de l'investissement globalement « stable ».

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.

La valeur actualisée de l'expertise des deux immeubles considérés a été réalisée selon la méthode du Discounted cash flows, la valeur obtenue ayant ensuite été corroborée par la méthode du rendement et la méthode par comparaison.

Ces conclusions datées de janvier 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 08 janvier 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 2012. Il s'agit d'un contrat non reconductible se terminant avec l'évaluation en date du 31 décembre 2012.

Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe et 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 2011.

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 aucuns des immeubles évalués, ceux-ci ayant été visités en 2009. Une nouvelle visite serait opérée en 2013 si Jones Lang LaSalle Expertises était à nouveau mandaté pour l'expertise du patrimoine.

Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé.

Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précitée, 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 :

- 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 trois méthodes, la méthode par capitalisation, la méthode des DCF 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 :

- Constaté 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 (3^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière)

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>
<p>Situation juridique : considéré en pleine propriété</p> <p>Usage : Bureaux</p> <p>Type : Bâtiment de type R+6</p> <p>Date de construction : Non communiquée, mais bâtiment entièrement restructuré en 2011</p> <p>Etat général : Très bon état général, bien entretenu</p> <p>Parkings : Parking du CC de la gare de la Part-Dieu à proximité emplacements de stationnement dans l'immeuble en sous-sol (3 niveaux)</p> <p>Visibilité : Excellente, en bordure de l'avenue Jules Favre</p>	<p>Positionnement : Bien situé dans le 6^e arrondissement de Lyon, à proximité directe de la Part-Dieu, 1er quartier d'affaires de l'agglomération</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Accessibilité transports en commun : Gare TGV de la Part-Dieu à 300 m, métro B et tramway T1 Perrache / IUT Feysine à 5 min</p>

Les lots de bureaux + parking, Immeuble « le Vendôme » - 139, rue Vendôme – 69006 – LYON

<u>Généralités</u>	<u>Situation géographique</u>
<p>Situation juridique : Immeuble en copropriété</p> <p>Seuls 4 lots sont expertisés</p> <p>Usage : Bureaux</p> <p>Type : Bâtiment R+8 composé de 4 ailes organisées autour d'un patio central</p> <p>Date de construction : La construction de cet ensemble remonte au début des années 1990.</p> <p>Etat général : Bon état général, bien entretenu</p> <p>Parkings : 4 niveaux de parkings en sous-sol 23 places expertisées</p> <p>Visibilité : Excellente, en bordure de la rue Vendôme</p>	<p>Positionnement : Bien situé dans le 6^e arrondissement de Lyon, à 4 min de la Part-Dieu, 1er quartier d'affaires de l'agglomération</p> <p>Voisinage : Environnement constitué d'immeubles d'habitation avec commerces et restaurants en pieds d'immeuble. Localisation proche de la Préfecture (tribunaux et Palais de Justice)</p> <p>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</p> <p>Accessibilité transports en commun : Gare TGV de la Part-Dieu à 2,2 Km, métro A à pied et C3 reliant le centre ville à 3 min à pied</p>

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les hypothèses suivantes :

Type d'actifs	Hypothèses de valorisation		
	VLM* €HT HC/m ² -place/an	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Bureaux « 6 Part Dieu »	200 €	De 3 à 6 mois	7,30 % - 7,40 %
Archives « 6 Part Dieu »	80 €		
Parkings « 6 Part Dieu »	1.200 € / place		
Bureaux « le Vendôme »	190 €		
Archives « le Vendôme »	80 €		
Parkings « le Vendôme »	1.300 € / 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 2012.

Actifs	Valorisation € Hors Droits	Nombre d'actifs
« 6 Part Dieu » et « le Vendôme »	15 090 000 €	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 Marchés 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
30 Avril 2013

6.4.2 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.4.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

- **KPMG**

Représentée par M. Philippe MATHIS
3 cours du Triangle – Immeuble Le Palatin 92 939 La Défense Cedex

Date de 1ere nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2007

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

- **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

- **Jean-Claude REYDEL**

3 cours du Triangle – Immeuble Le Palatin 92 939 La Défense Cedex

Date de 1ere nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2007

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

- **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

A compter du présent exercice, l'article 225 de la loi Grenelle et son décret d'application prévoit des obligations nouvelles ou renforcées en matière d'informations sociales et environnementales.

Ces dispositions sont applicables aux exercices ouverts après le 31 décembre 2011, pour les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Le rapport du conseil d'administration doit à présent exposer les actions menées et les orientations prises par la société et, le cas échéant, par ses filiales au sens de l'article L. 233-1 ou par les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3, pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité et remplir ses engagements sociétaux en faveur du développement durable. Il présente les données observées au cours de l'exercice clos et, le cas échéant, au cours de l'exercice précédent, de façon à permettre une comparaison entre ces données. Il indique, parmi les informations mentionnées à l'article R. 225-105-1, celles qui, eu égard à la nature des activités ou à l'organisation de la société, ne peuvent être produites ou ne paraissent pas pertinentes, en fournissant toutes explications utiles.

Compte tenu des délais assez courts et de la taille de la Société, le conseil d'administration n'a pu être en mesure de fournir l'intégralité de ces informations à la clôture de l'exercice 2012. Cependant, il s'est donné pour objectif de mettre en place dès que possible des instruments permettant d'évaluer sa responsabilité sociale, environnementale et sociétale.

6.5.1 INFORMATIONS SOCIALES

Il faut dès à présent noter que les informations sociales ne seront pas pertinentes en raison de l'absence de salarié dans la Société ou ses filiales.

6.5.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

6.5.2.1 LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

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 2011, portant engagement national pour l'environnement, a consolidé les objectifs posés aux termes de la loi Grenelle I, et organise notamment la réglementation thermique et l'objectif pour 2012 (la Réglementation Thermique 2012) : 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 sera applicable à tous les permis de construire déposés :

- à partir du 28 octobre 2011, pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- à partir du 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.

6.5.2.2 LES ENGAGEMENTS DE CROSSWOOD DANS LE CADRE DE SA DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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.

A fin 2012, la société a enregistré une provision pour risques et charges en matière d'environnement, d'environ un million d'euros pour dépollution des sols.

6.5.2.3 UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

Dans le cadre de son activité de construction, Crosswood construit des bâtiments peu énergivores.

6.5.3 INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.5.3.1 IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Cet impact est peu significatif au regard de la taille de la société.

6.5.3.2 ENGAGEMENTS AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES

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.

Les autres informations en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale, à savoir notamment les relations avec les associations, les œuvres sociales, le mécénat, sont peu représentatives.

6.5.3.3 SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

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)

Par ailleurs, en vertu des dispositions du septième alinéa de l'article L. 225-102-1, les informations sociales et environnementales figurant ou devant figurer au regard des obligations légales et réglementaires doivent faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, désigné par le directeur général, pour une durée qui ne peut excéder six exercices, parmi les organismes accrédités à cet effet par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Cette vérification donne lieu à un avis qui est transmis à l'assemblée des actionnaires ou des associés en même temps que le rapport du conseil d'administration ou du directoire.

Comme l'a souligné une lettre de cadrage du Premier ministre à la Garde des Sceaux en date du 23 janvier 2013, la liste des organismes agréés par le COFRAC n'a toujours pas été publiée. Par conséquent, la vérification desdites informations ne peut être engagée du fait de l'absence de liste d'organismes agréés.

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 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;
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document de Référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 14 juin 2011 sous le numéro R 11-038;

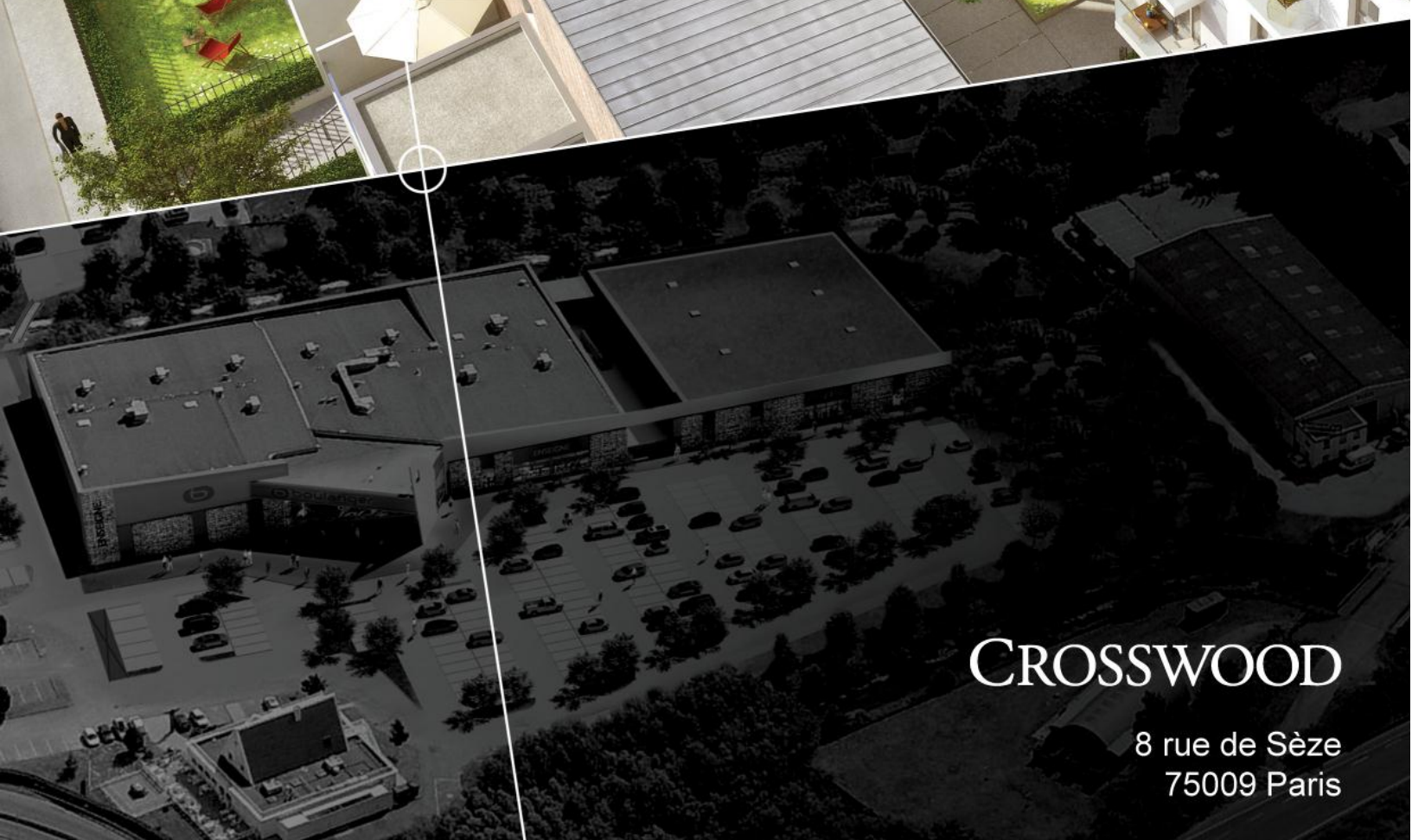
7 TABLE DE CORRESPONDANCE

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.A

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, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnables susceptibles d'influencer 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 SCBSM 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	5.1.6

entraîner un changement de son contrôle	
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 ACCESSIBLES AU PUBLIC	6.3
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.6



CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris