



CROSSWOOD

Décembre 2016

Document de référence



Paris, le 28 avril 2017

Résultats Annuels 2016 :

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni ce jour pour arrêter les comptes annuels au 31 décembre 2016. Le Document de référence, intégrant le rapport financier annuel, est mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ce jour. Il peut être consulté sur le site Internet de la société.

ACTIVITE ET PATRIMOINE

L'activité de la société immobilière CROSSWOOD s'articule autour de 3 piliers :

- La gestion d'un patrimoine immobilier composé de commerces (55% du patrimoine à fin 2016), dont le restaurant-drive KFC ouvert en février 2016 sur le site de Montivilliers (Seine-Maritime) et le centre commercial de Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne), et de bureaux situés à Paris QCA (17% du patrimoine) ;
- L'accompagnement de la société d'investissement immobilier cotée SCBSM dont elle détient 33% du capital ;
- La promotion immobilière (28% du patrimoine).

Cette activité de promotion a notamment donné lieu au développement d'un programme d'aménagement immobilier de 13.000 m² de 267 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », à Champigny-sur-Marne. Après la livraison d'une résidence étudiante et d'un immeuble de logements sociaux, CROSSWOOD finalise la vente des 89 logements en accession à la propriété (près de 90% en intégrant les signatures programmées). CROSSWOOD dispose également d'un permis de construire pour édifier une autre résidence étudiante de 94 studios.

Le patrimoine immobilier brut de CROSSWOOD (hors participation dans SCBSM) s'élève à 17,7 M€ contre 21,1 M€ au 31 décembre 2015 du fait de l'avancée de la commercialisation du programme immobilier de Champigny-sur-Marne (4,9 M€ de stock à fin 2016 8,4 M€ à fin 2015).

L'ANR de liquidation (calculé après neutralisation des impôts différés) a progressé à nouveau en 2016 pour atteindre 5,14 € par action contre 4,80 € au 31 décembre 2015. Il s'élève à 4,75 € après impôts.

RESULTATS

Après un exercice 2015 largement porté par la contribution de l'activité de promotion, les résultats de l'exercice 2016 ont bénéficié de la solide contribution de SCBSM (4,1 M€ avant impôts contre 3,3 M€ en 2015).

Le bénéfice net 2016 ressort à 3,7 M€, soit 0,35 € par action, contre 4,6 M€ un an plus tôt.

STRUCTURE FINANCIERE

L'endettement financier net au 31 décembre 2016 s'élève à 4,4 M€ contre 6,7 M€ au 31 décembre 2015¹. Ce désendettement a permis de ramener le ratio d'endettement LTV (Loan to value) à 6,2% à fin 2016 contre 9,6% au 31 décembre 2015.

Le coût du financement moyen de la dette est de 2,86 % pour une maturité moyenne de 4,3 ans.

A propos de CROSSWOOD

La société immobilière CROSSWOOD associe à une activité de promotion immobilière l'accompagnement de la société d'investissement immobilier cotée SCBSM dont elle détient plus de 30%. CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C d'Euronext à Paris sous les références ISIN FR0000050395 et mnémonique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr

¹ Hors acomptes reçus sur VEFA. Les données historiques ont été ajustées selon le même mode de calcul afin de permettre une comparaison pertinente

DOCUMENT DE REFERENCE

31 DECEMBRE 2016

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 28 avril 2017, 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 29 avril 2016 sous le numéro D.16-0453 ;
- 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 5 mai 2015 sous le numéro D.15-0470 ;

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.....	30
1.5	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE	30
1.6	ORGANIGRAMME	31
2	FACTEURS DE RISQUES	33
2.1	RISQUES LIES AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	33
2.2	RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	35
2.3	RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX.....	37
2.4	RISQUES FINANCIERS	37
2.5	AUTRES RISQUES.....	40
3	INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2016	42
3.1	ACTIF NET REEVALUE (ANR).....	42
3.2	COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 31 DECEMBRE 2016	44
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	47
3.4	COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016.....	49
3.5	COMPTES ANNUELS RESUMES AU 31 DECEMBRE 2016	74
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	78
3.7	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	80
4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE	95
4.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION	95
4.2	REMUNERATION ET AVANTAGES	96
4.3	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	97
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 2016.....	99
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	109
4.6	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	111
4.7	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES: RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES – EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	112

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL 115

5.1	ACTIONNARIAT	115
5.2	AUTOCONTROLE	117
5.3	CAPITAL POTENTIEL	117
5.4	AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DU CAPITAL	118
5.5	TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES.....	120
5.6	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	120
5.7	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE	120

6 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 130

6.1	CONTRATS IMPORTANTS	130
6.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS	130
6.3	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	135
6.4	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	135
6.5	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	137
6.6	RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	144

7 TABLE DE CORRESPONDANCE 148

1 PRESENTATION DU GROUPE CROSSWOOD

1.1 GENERALITES

1.1.1 RAISON SOCIALE (ARTICLE 3 DES STATUTS)

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

1.1.2 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

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

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

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

La Société a été constituée le 23 juin 1935.

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

1.1.4 SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE

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

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

1.1.5 EXERCICE SOCIAL

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

1.1.6 HISTORIQUE

Précédemment dénommée « Desquenne & Giral », la Société née de la rencontre de deux entrepreneurs, M. Albert Giral et M. Pierre Desquenne, spécialisée dans les travaux ferroviaires, a connu une forte expansion dans la période de reconstruction d'après guerre des années 50. Cette croissance qui s'est poursuivie 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 lié à la réalisation de la voie souterraine pour la ligne de métro « Eole ». Le Groupe s'est vu contraint de réorganiser ses activités.

Fin septembre 2007, Desquenne et Giral ne détenait 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) a acquis 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.

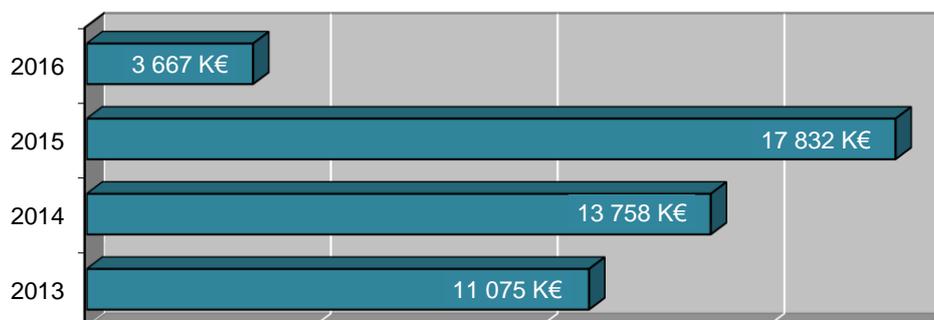
En mai 2008, suite à l'apport des sociétés Foncière Narvik (propriétaire ou crédit-preneuse en direct ou par le biais de sociétés civiles immobilières de plusieurs actifs immobiliers à usage de bureaux, commerces et habitations) et Hailaust & Gutzeit (actionnaire à 30 % de la foncière Société Centrale 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 2016 : compte de résultat, bilan.

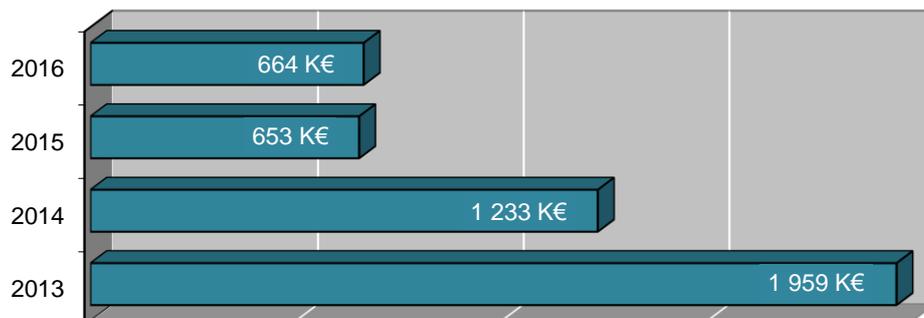
Revenus de l'activité de promotion : 3,7 M€

Les revenus de l'activité de promotion de 2016 comprennent 3,7 M€ de produit de cession.

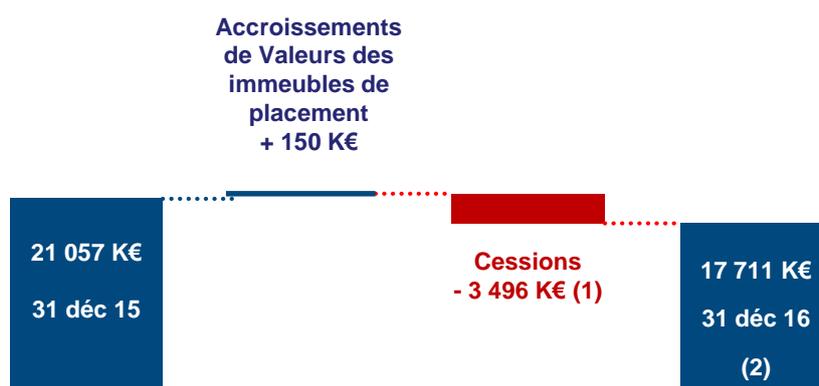


Loyers bruts : 0,7 M€

Le niveau des loyers illustre le repositionnement stratégique du Groupe et l'effet des cessions



Patrimoine immobilier (Foncière et Promotion) :



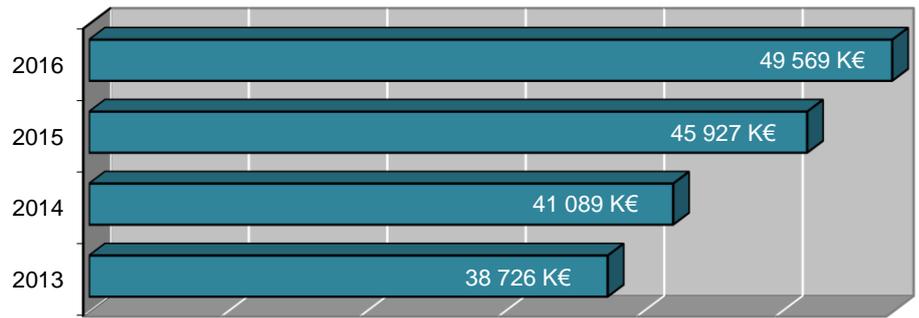
(1) Dont 3 496 K€ de Stock (Activité de promotion)

(2) Dont 4 911 K€ de Stock (Activité de promotion)

Au cours de l'exercice, le Groupe a poursuivi la vente du programme d'accèsion de Champigny sur Marne. Au 31 décembre 2016, il restait 24 logements à vendre sur les 89 du programme.

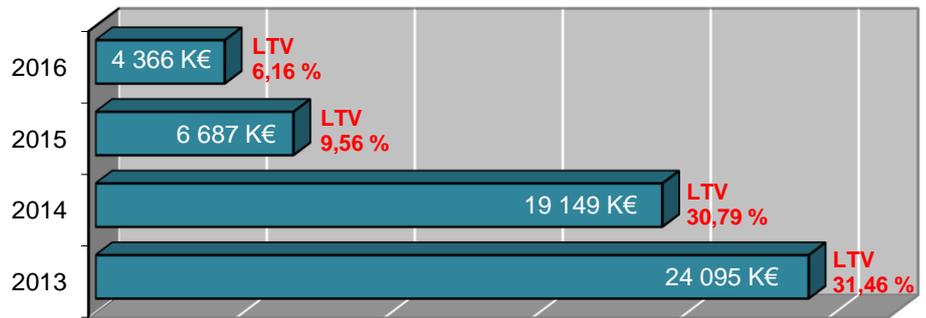
Capitaux propres consolidés : 49,6 M€

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 résulte essentiellement du bénéfice de l'exercice pour 3 703 K€.



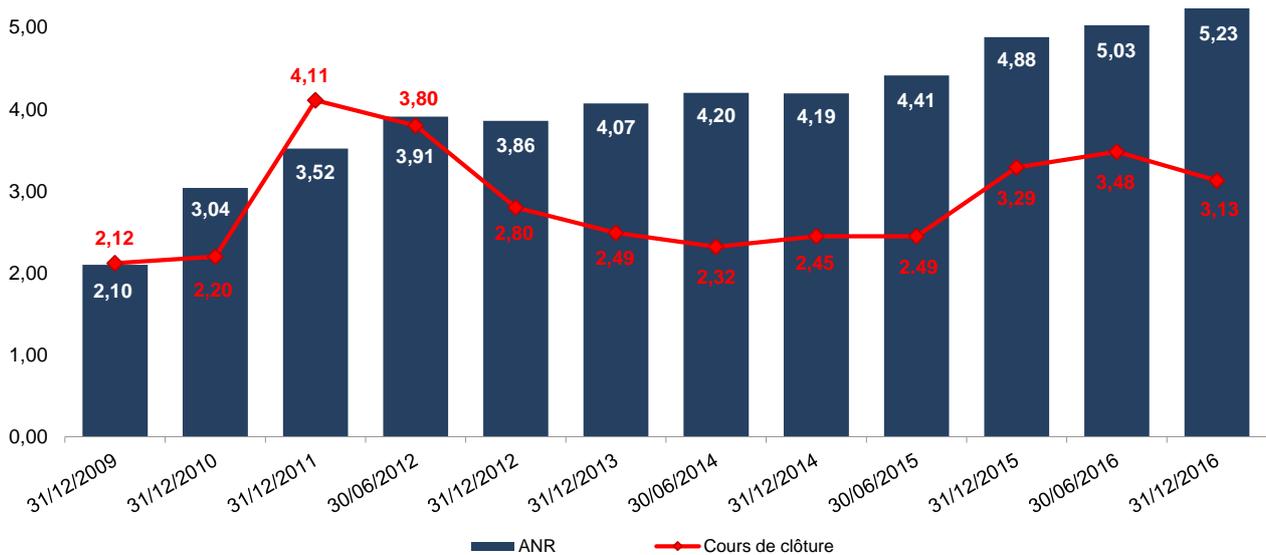
Ratio Loan To Value (LTV) : 6,16 % (*)
Endettement financier net : 4,4 M€

L'endettement financier net et le ratio LTV continuent de baisser suite aux cessions de logements du programme de Champigny réalisées sur 2016.



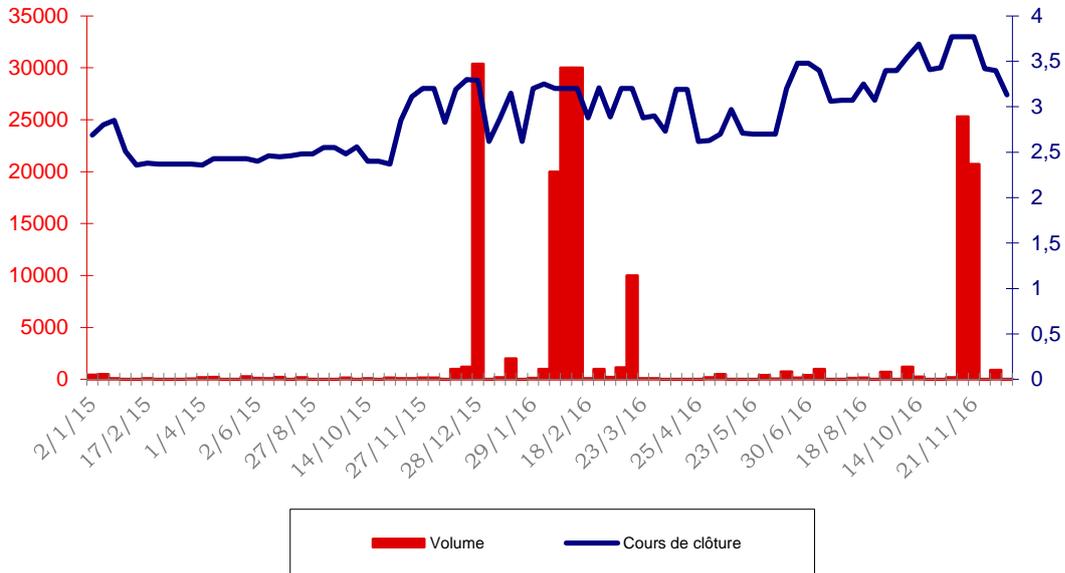
(*) Hors acomptes reçus sur VEFA ; les données ont été ajustées selon le même mode de calcul afin de permettre une comparaison pertinente.

Actif Net Réévalué (de reconstitution) : 5,23 € par action

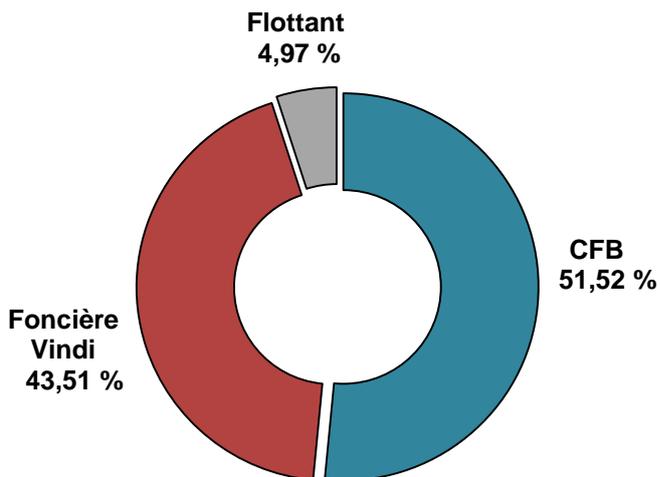


L'ANR a augmenté de 7,2 % par rapport au 31 décembre 2015.
 La comparaison ANR / Cours de bourse fait ressortir une décote d'environ 40 %.

Evolution du cours de bourse depuis 2 ans :



Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2016 :



Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2016

- CFB détient
51,52 % du capital représentant
66,96 % des droits de vote
- Foncière Vindi détient (*)
43,51 % du capital représentant
28,39 % des droits de vote

(*) Sous réserve de mouvements dont la société n'a pas eu connaissance

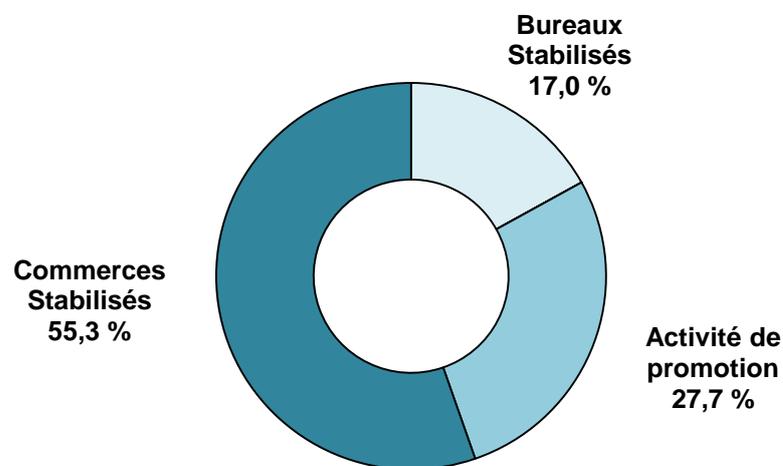
1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2016, le patrimoine du Groupe totalise 17 711 K€. Il comprend 12 800 K€ d'immeubles de placement évalué par un expert indépendant (Cushman & Wakefield) ainsi que 4 911 K€ de stocks de Promotion.

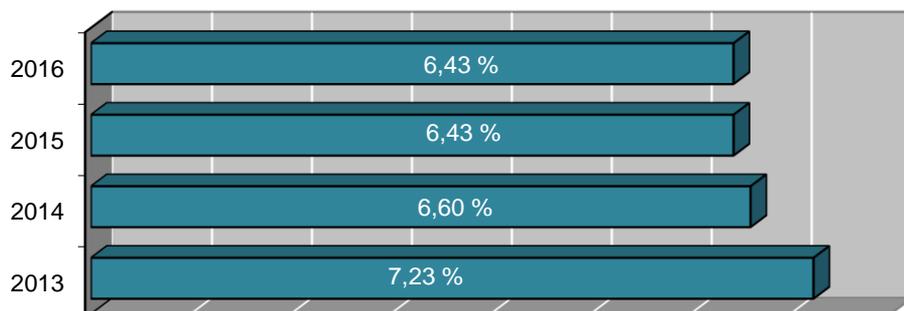
Le patrimoine immobilier du Groupe Crosswood c'est :

- **18 M€ d'actifs**, dont 10 M€ de commerces, 3 M€ de bureaux et 5 M€ de stock
- **Environ 6 500 m²**
- **Loyers bruts annuels au 31 décembre 2016 : 664 K€**
- **Valeur Locative de Marché (VLM) : 913 K€** soit un potentiel d'accroissement de 38 %.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



Des taux de capitalisation sur activité de Foncière qui restent stables



Le taux de vacance financière s'analyse comme suit :

2016 - En K€	Loyer plein	Vacance financière	Taux de vacance financière
Bureaux	150	150	100 %
Commerces	677	103	15 %
Total	827	253	31 %

La vacance sur les bureaux s'explique par la libération des Bureaux du 13 rue Lesueur à Paris. La recommercialisation est en cours.

L'échéancier des baux en cours se présente comme suit au 31 décembre 2016 :

En K€	Loyers à recevoir sur période ferme		
	< 1 AN	1 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe Crosswood	654	1 360	2 146

En K€	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail		
	< 1 AN	1 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe Crosswood	664	2 368	3 123

1.3.1 PATRIMOINE SUR ACTIVITE DE PROMOTION

Projet « Villa Prairial » à Champigny sur Marne

Le projet de développement mené par le Groupe concerne la réalisation d'un programme d'aménagement immobilier de 13 000 m² de 276 logements, baptisé « Villa Prairial » sur son site de Champigny sur Marne (94). Les parties résidence étudiante et logements sociaux signés en VEFA ont été achevées et livrées en 2015. La partie accession a également été achevée et les livraisons aux acquéreurs qui ont commencé en décembre 2015 se poursuivent actuellement. Une extension de la résidence étudiante de 94 studios complémentaire est actuellement à l'étude portant le programme total sur le site à plus de 15 000 m² hors centre commercial.



Projet Centre Commercial Auchan de Montivilliers-Harfleur

Un Bail à construction a été signé avec KFC pour l'édification d'un restaurant-drive. Celui-ci a ouvert en février 2016.



1.3.2 PATRIMOINE SUR ACTIVITES DE FONCIERE

Bureaux

Le portefeuille de bureaux détenu par Crosswood est situé à Paris.

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
Rue Lesueur	13 rue Lesueur, 75016 Paris	346

Rue Lesueur, Paris 16e

Petit hôtel particulier Rue Lesueur, proche de l'avenue de La Grande Armée, le bâtiment a été rénové en 2009. Actuellement libre, il est en cours de commercialisation.



Commerces

Immeuble	Adresse	Surface (m ²)
Centre Commercial Republic 2000	Champigny sur Marne (94)	5 606

Centre Commercial Republic 2000 Champigny sur Marne



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

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

Opérations d'apports

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

Acquisitions d'actifs immobilier et terrains

- **Puteaux**

Le Groupe a acheté au 1^{ier} semestre 2015 des lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à Puteaux.

1.3.4 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.

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

Cessions de sociétés

Le Groupe n'a pas réalisé de cessions de participation au cours des trois derniers exercices.

Cessions d'actifs immobilier

- **Montivilliers**

Au cours de l'exercice 2014, le Groupe a cédé la Phase 2 de son programme de promotion de Montivilliers (environ 2 500m²)

- **Lyon**

Au cours du premier semestre 2014, Le Groupe a cédé deux immeubles de bureaux situés à Lyon.

- **Champigny sur Marne**

Les cessions réalisées dans le cadre du programme d'aménagement immobilier sont les suivantes :

- La résidence étudiante en juillet 2015
- L'immeuble de logements sociaux en septembre 2015
- 65 logements en accession (cumul au 31 décembre 2016)

- **Puteaux**

Les locaux acquis en juin 2015 ont été revendus en novembre 2015.

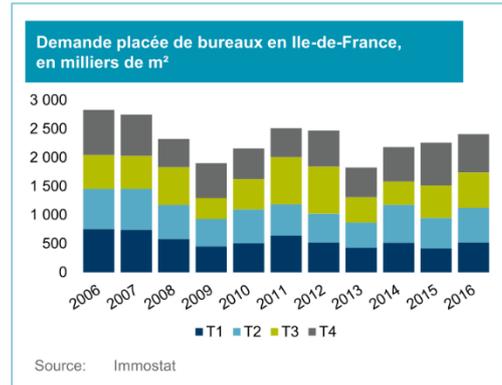
1.3.6 COMMENTAIRE GÉNÉRAL SUR LE MARCHÉ (SOURCE : CUSHMAN & WAKEFIELD)

A. Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France au 4^{ème} trimestre 2016

Demande placée

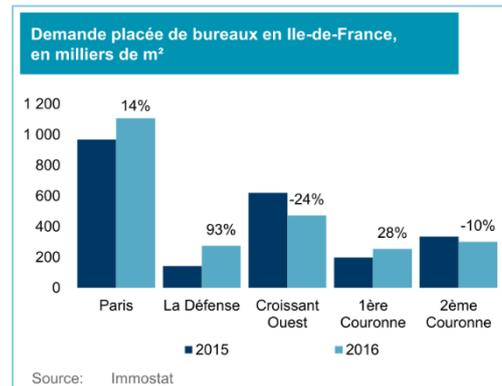
Dans le sillage d'un 3^{ème} trimestre dynamique (+11% d'une année sur l'autre), l'année 2016 se termine sur une note positive pour le marché des bureaux en Ile-de-France, avec plus de 669 400 m² traités au 4^{ème} trimestre. Cette très bonne performance permet au marché d'afficher un volume placé de l'ordre de 2,4 millions de m², en hausse par rapport aux 2,2 millions de m² consommés en 2015. L'hyper activité du marché tertiaire francilien se mesure aussi au nombre de transactions : plus de 3 300 en 2016, meilleur score après 2007 (3 500).

Les 3 premiers trimestres de l'année ont vu la demande placée évoluer de façon positive d'une année sur l'autre, alors que les 3 derniers mois marquent un repli des transactions (-11% en un an), certes par rapport à un 4^{ème} trimestre 2015 exceptionnel dans ses volumes (752 300 m²).



La croissance des commercialisations de bureaux en 2016 est essentiellement liée à une meilleure tenue des grandes transactions ; avec plus de 891 000 m² traités au travers de 65 réalisations (contre 57 en 2015), elles affichent une progression de 23% d'une année sur l'autre, proche de leur moyenne décennale (923 000 m²).

Cette bonne tenue des grands mouvements contraste avec le recul de 6% du côté des bureaux de taille intermédiaire, tandis que les petites surfaces font quasi jeu égal d'une année sur l'autre (près de 809 000 m²), un volume très supérieur à la moyenne décennale (710 900 m²).



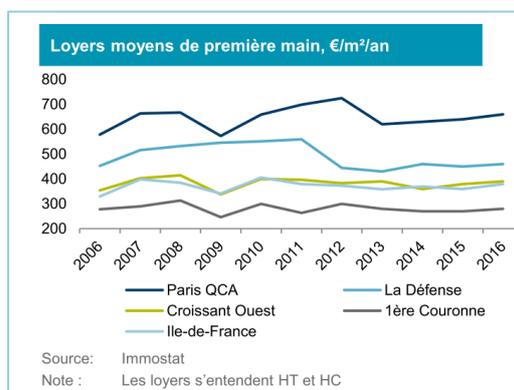
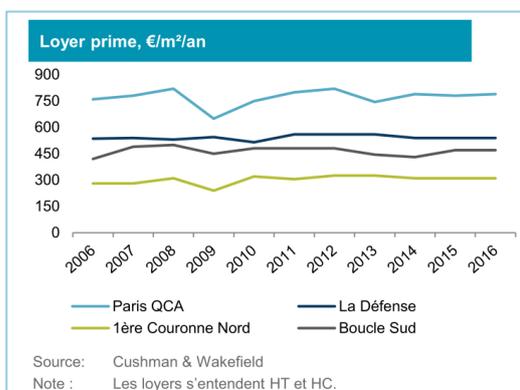
Le marché parisien continue d'afficher des performances hors norme et franchit en 2016 la barre symbolique du million de m² commercialisés, en hausse de 14% d'une année sur l'autre. L'autre bonne surprise est à chercher du côté de La Défense, avec plus de 274 000 m² (+93% en un an). La remontée des transactions en Première Couronne (+28%) est un point positif pour ce marché, qui reste cependant encore loin de ses volumes usuels (336 500 m²). Ailleurs, les commercialisations de bureaux sont en repli : -24% en un an dans le Croissant Ouest et -10% en Deuxième Couronne.

Valeurs locatives

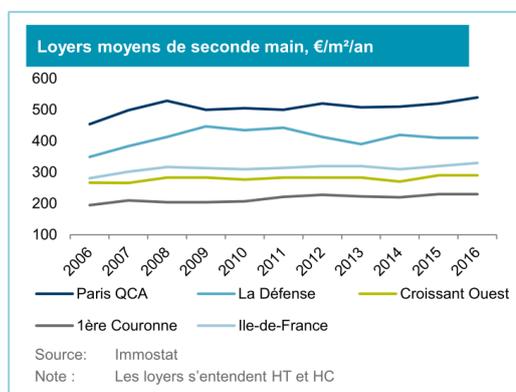
Les valeurs prime ont peu évolué au cours de l'année 2016 ; elles conservent leur niveau (€ 790 /m²/an) dans le QCA, avec quelques prises à bail réalisées pour des loyers faciaux supérieurs à € 750 /m²/an. Ailleurs, les valeurs locatives se distribuent entre € 200 et € 360 /m²/an en Première et Deuxième Couronne, et entre 350 et 580 €/m²/an pour les immeubles neufs les plus qualitatifs du Croissant Ouest.

La hausse des volumes placés et la contraction de l'offre devraient logiquement créer des tensions sur les valeurs locatives de présentation dans les secteurs les moins offreurs. Un frémissement est pour l'instant perceptible uniquement sur quelques micromarchés parisiens, où l'étranglement de l'offre de première main tire à la hausse les loyers : +16% observé dans les 12-13^{èmes} où les valeurs repassent la barre des € 500/m²/an, +3% dans le QCA qui se rapproche ainsi du niveau symbolique des € 700 /m²/an.

Le développement d'une offre restructurée en secteur Etoile pour 2017 et 2018 devrait accompagner ce réajustement à la hausse des valeurs. Suivant la même dynamique haussière, citons aussi la Boucle Sud (+8% en un an).



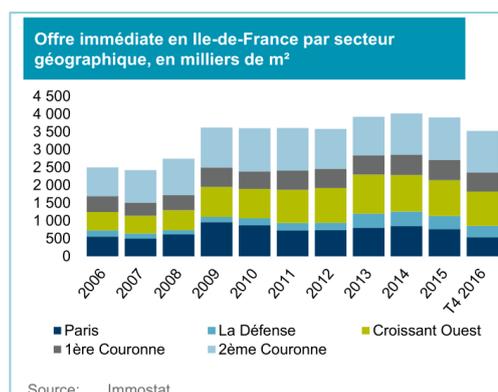
Du côté des bureaux de seconde main, l'observation des loyers faciaux suggère un tassement des valeurs locatives: au terme de l'année 2016, elles sont stables d'une année sur l'autre dans 8 micromarchés sur 19, et progressent dans 7 secteurs contre 10 en 2015, essentiellement à Paris et dans le Croissant Ouest. Ces loyers sont encore orientés à la baisse dans 5 autres, avec des corrections de 3 à 7% (Première Couronne et Marne-la-Vallée). A Paris QCA, où les commercialisations ont été nombreuses, les valeurs locatives ont quant à elles progressé de 4% en 2016, après une hausse de 2% en 2015.



Offre immédiate

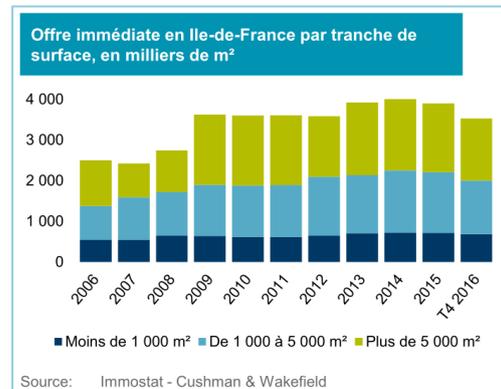
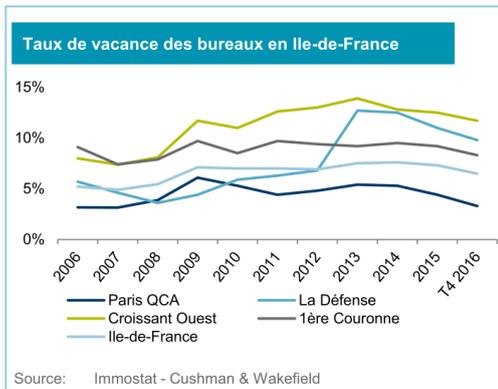
Le dynamisme des transactions a significativement entamé les disponibilités immédiates de bureaux, passées de 3,6 millions de m² début 2016 à 3,5 millions de m² début 2017. Cette tendance baissière s'observe sur l'ensemble des micromarchés, mais la contraction de l'offre est surtout spectaculaire à Paris, où le tiers de l'offre a disparu au cours des 12 derniers mois.

La répartition géographique des disponibilités immédiates de bureaux en Ile-de-France a peu évolué en 2016 : un tiers (1,1 million de m²) se trouve en 2^{ème} Couronne et 960 000 m² dans le Croissant Ouest. Par comparaison, le stock disponible paraît faible à Paris : 547 000 m², soit moins de la moitié du volume de transactions (1,1 million de m² consommés en 2016).



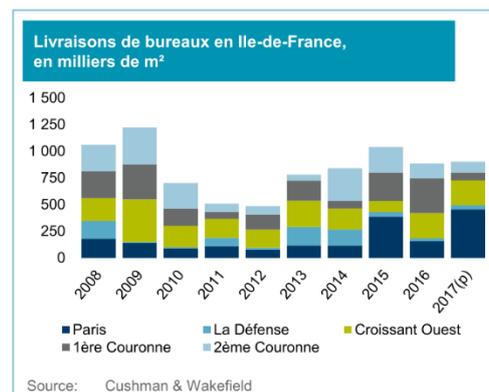
Le taux de vacance des bureaux a continué de se contracter à l'échelle francilienne pour se positionner à 6,5% début 2017, contre 7,3% un an plus tôt. Cette moyenne masque des configurations de marché contrastées, le marché parisien affichant aujourd'hui des taux de vacance historiquement bas : 3% en moyenne et 3,3% dans le QCA. Ces mêmes taux s'élèvent à 8% en Première Couronne et 12% dans le Croissant Ouest. On notera la trajectoire de La Défense, passée de 13% en 2014 à 9,8% début 2017. Si l'offre reste abondante sur ce secteur (321 000 m²), celle de classe A se limite à moins de 80 000 m². De façon plus globale, les bureaux vacants de 1^{ère} main sont aujourd'hui moins nombreux en Ile-de-France que par le passé : moins de 850 000 m² à l'échelle de l'Ile-de-France.

La diminution de l'offre immédiate est plus prononcée pour les surfaces de plus de 1 000 m², tandis que sur le segment des petits gabarits, la baisse du stock est marginale. On compte ainsi 160 immeubles proposant des surfaces vacantes de plus de 5 000 m² en Ile-de-France pour un volume total de 1,5 million de m², dont 40% de 1ère main (neuf ou restructuré). Le choix des entreprises pour un projet immédiat se limite sur le marché parisien à 13 solutions (120 000 m²), alors même que les prises à bail ont été massives en 2016. Dans le Croissant Ouest, la situation est inverse : le stock vacant est important (404 000 m²), alors même que la demande placée a été plutôt faible (125 000 m² seulement en 2016).



Offre future

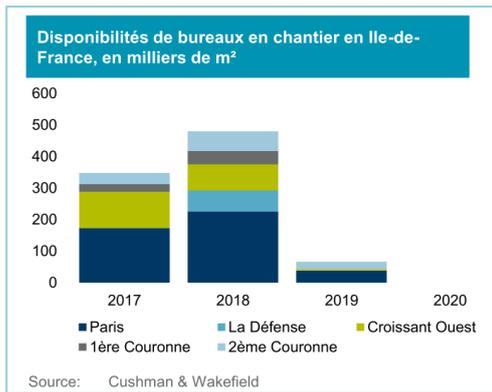
Le volume de livraisons de bureaux neufs ou restructurés s'élève à 886 000 m² en 2016 dans son ensemble, en baisse de 15% d'une année sur l'autre. Selon nos projections, il devrait demeurer stable en 2017, mais présentera une configuration complètement inédite puisqu'1 m² sur 2 sera livré à Paris (455 000 m² au total). Le Croissant Ouest est l'autre poche de nouvelles surfaces tertiaires en 2017 avec 235 000 m² attendus. Sur les autres secteurs, les livraisons de bureaux jouent une partition minimaliste : 75 000 m² en Première Couronne et à peine 100 000 m² en Deuxième Couronne. Les opérateurs ont donc assez nettement fait le choix de Paris et de l'Ouest dans l'initiation de leurs projets, suivant ainsi l'expression de la demande des entreprises.



On compte aujourd'hui un peu moins de 348 000 m² de bureaux disponibles au sein d'opérations en chantier et livrables en 2017. Il en découle un taux de précommercialisation de l'ordre de 60% pour la production annoncée en 2017, légèrement moins que les 66% relevés début 2016.

Paris concentre la majeure partie de cette offre future en cours de construction, avec un volume total de 439 000 m², dont 173 000 m² livrables en 2017, puis 226 000 m² en 2018. En dépit de résultats de commercialisation décevants, de nouvelles opérations sont développées dans le Croissant Ouest et 200 000 m² de bureaux neufs sont actuellement en chantier et encore à commercialiser. Par opposition, les volumes apparaissent assez faibles tant à La Défense qu'en Première Couronne, avec à peine 66 000 m² sur chacun de ces deux micromarchés.

On recense environ 3,3 millions de m² sur des opérations dotées d'une autorisation de construire et donc prêtes à être lancées. La localisation de ces projets à horizon 2018-2020 est sensiblement différente de celle en chantier : près d'un tiers (855 000 m²) est situé en Première Couronne pour des projets livrables au mieux en 2019. Le Croissant Ouest est, lui aussi, amené à voir se développer de nouveaux projets pour un volume total de 770 000 m², attendus pour l'essentiel en 2019 et 2020.

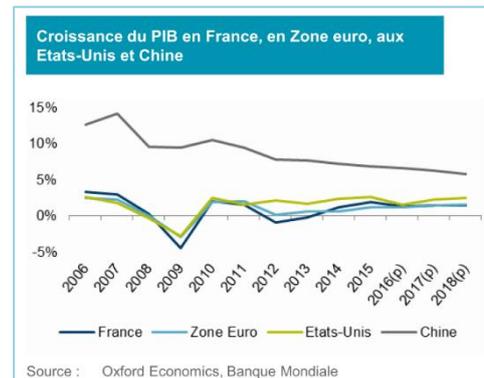


B. Marché des commerces au 4^{ème} trimestre 2016

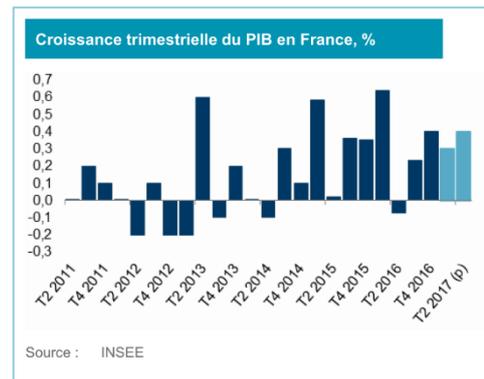
Contexte économique

Economie

Les perspectives économiques les plus optimistes ont été contrariées à diverses échelles par des événements d'ordre politique (Brexit, élections américaines) dont les répercussions ont dépassé les frontières nationales. L'incertitude qui a fait suite à ces événements a pesé sur la confiance des investisseurs et ralenti la croissance mondiale qui devrait s'établir à 1,6% en 2016 au lieu des 1,8% prévus en début d'année. Le FMI prévoit une croissance de 1,7 % en 2016 pour la zone euro et de 1,5% en 2017. En France, après 4 années de stagnation voire de récession, la modeste reprise de la croissance (+0,2% au 3^{ème} trimestre) et une courbe du chômage qui semble légèrement s'inverser, laissent à espérer une reprise de l'activité économique. Ce bilan s'accompagne d'un recul du déficit public, alimenté en partie par un accroissement de la dette et une infime remontée des taux d'intérêt.



La France peine à sortir de la crise malgré un rebond de la croissance du PIB en 2015 (1,2%), soutenue par la reprise de la consommation publique et des ménages. Les prévisions pour l'année 2016 ont été revues à la baisse et la croissance s'établit finalement à 1,1%, bien en dessous des prévisions du gouvernement (1,4%). Au manque de compétitivité et à la complexité de la politique fiscale s'est ajouté l'effet conjugué des grèves du printemps et des attentats successifs qui ont freiné l'élan de la reprise et pénalisé les résultats du pays. Après deux années d'inflation quasi nulle, les prix à la consommation ont légèrement augmenté en 2016 (+0,6% sur un an en décembre), portés par la remontée des prix de l'énergie et des produits alimentaires.



Le chômage reste l'une des préoccupations principales des français malgré la faible embellie constatée fin 2016. Après plusieurs trimestres consécutifs de hausse, les chiffres ont enfin repris le chemin de la baisse à partir du mois de septembre. La mise en place des mesures gouvernementales (CICE/Pacte de Responsabilité) a permis de contenir l'envolée du nombre de demandeurs d'emplois. A l'heure actuelle, le taux de chômage dans l'hexagone se situe à 9,7% (estimation) contre 9,9% fin 2015, avec un total de 3,5 millions de demandeurs d'emploi en catégorie A (sans activité tenus de chercher du travail). En proportion, ce sont les jeunes de moins de 25 ans qui profitent le plus de la baisse du chômage.



Consommation

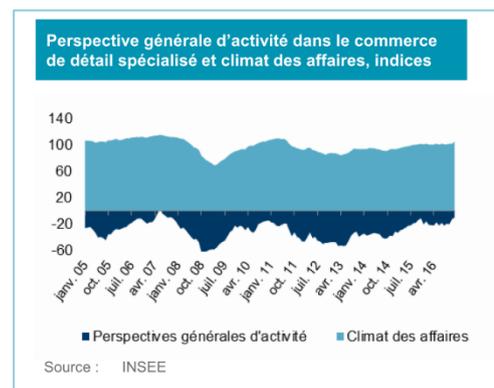
Bien qu'en recul dans la majorité des secteurs, la croissance de la consommation des ménages reste globalement positive sur l'année 2016. Après un pic au premier semestre, les chiffres du 3^{ème} trimestre annoncent un léger ralentissement des dépenses, tant pour les produits manufacturés que pour l'équipement du logement. L'hiver arrivant, ces dernières devraient s'ajuster à la hausse avec la consommation de biens d'énergie et la période des fêtes (+0,4% en novembre). Un bémol : le secteur du textile, toujours très volatile, reste dans le rouge depuis fin 2015, affecté par des facteurs économiques mais aussi par les effets d'une météo erratique.

Triste année pour le commerce spécialisé en 2016 avec des performances peu satisfaisantes. Au premier semestre, seuls les mois de janvier et juin ont marqué une tendance positive avec une croissance juste supérieure à 1%. La chute brutale des ventes aux mois d'août et de septembre, en partie en répercussion de l'attentat du 14 juillet a fortement pénalisé l'activité à une période déjà peu propice pour le commerce. Les consommateurs, devenus frileux, ont boudé pour un temps le commerce spécialisé, contrairement à l'automne 2015, où l'embellie dépassait les espoirs des commerçants avec une croissance de l'activité supérieure à 3%. Le sursaut de la toute fin d'année aura seulement contribué à maintenir une croissance atone sur l'année 2016 (+0,2%).



A ce stade, le moral des acteurs du commerce spécialisé n'est pas encore au beau fixe; les perspectives de ces derniers mois sont encore peu encourageantes et les commerçants peinent à trouver du ressort.

A l'instar des Etats Unis, l'économie française ne devrait pas être épargnée par les incertitudes liées à l'issue des élections présidentielles du printemps prochain. La couleur du futur gouvernement sera décisive et permettra de relancer, ou non, la confiance des investisseurs et des consommateurs, et renouer avec une véritable croissance.



Sous réserve du maintien d'une certaine stabilité politique, les ménages français devraient pouvoir espérer une hausse de leurs revenus. Néanmoins, seule la restauration de la compétitivité, conjuguée à une inflation contenue et des taux d'intérêts encore bas, permettra d'afficher un recul durable du chômage et relancer la consommation.

Baromètre des enseignes

Après plusieurs années d'efforts pour contenir les effets de la crise économique, certaines enseignes ont réussi à se repositionner efficacement alors que d'autres ont épuisé leurs réserves à maintenir un semblant d'activité. Essouffées par plusieurs années de lutte dans un environnement très compétitif, ces dernières ne disposent plus des ressources suffisantes pour compenser les pertes accumulées et n'ont d'autre issue que de se rendre. C'est ainsi que l'on a comptabilisé en fin d'année un nombre sans précédent de procédures collectives dont certaines ont abouti à la liquidation, impactant plus de 1 000 points de vente sur le pays.

Certaines enseignes n'hésitent plus à donner congé et renoncer à un éventuel droit au bail pour se séparer de leurs foyers de pertes et se recentrer sur leurs meilleurs emplacements, et ce, malgré l'accroissement des mesures d'accompagnement octroyées par les bailleurs. La pratique du loyer « 100% variable » se généralise sur les actifs en difficulté. L'implantation des pop-up stores et la progression des baux dérogatoires ont favorisé l'apparition de nouveaux concepts qui testent le marché à moindre risque.

Nombre d'enseignes soucieuses de maintenir leur rentabilité repensent leurs concepts ou modifient leurs formats afin de s'adapter à une clientèle complémentaire. Ainsi, C&A a fermé plusieurs magasins en centre-ville et centre commercial pour se développer en retail park. A l'inverse, Décathlon, ou Kiabi, en saturation en périphérie, se tournent vers les centres villes.

Textile et habillement à la traîne

C'est incontestablement le secteur d'activité qui peine à se remettre de la crise qui frappe le marché depuis près de 10 ans. Avec des ventes en berne depuis février et un été désastreux pour le secteur, l'année se termine toutefois avec des espoirs de reprise pour l'habillement et une embellie de 1,2% sur les ventes en octobre.

Le marché se remet en marche petit à petit à un rythme à deux vitesses avec la montée en puissance d'enseignes récentes très compétitives au détriment d'opérateurs historiques plus vulnérables. C'est ainsi que Primark devrait rapidement atteindre 20 magasins dans l'hexagone. De son côté, Uniqlo accélère son développement en France et particulièrement sur les métropoles du sud avec également une vingtaine de magasins. Face à une surabondance de l'offre, l'arrivée de ces mastodontes a inévitablement ébranlé certains acteurs traditionnels en situation de fragilité. La liste des opérateurs du textile en difficulté s'est tristement allongée fin 2016; à l'affiche figurent, entre autres, Little Marcel, Freeman T. Porter, MS*Mode, Mim ou Karting.



Volontairement cette fois, des opérateurs étrangers désertent la France à l'image de Tom Tailor ou Marks & Spencer, moins de 5 ans seulement après son retour dans l'hexagone. A l'inverse, Undiz et Kiabi ont réussi à se différencier, et la France continue à attirer de nouvelles enseignes étrangères comme A.S. Adventure, Deichmann, Calliope ou Seaside dans le secteur de la chaussure.

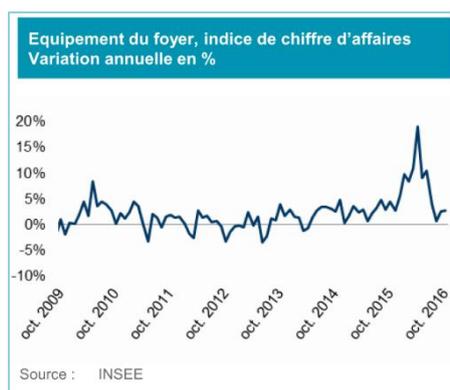
D'autres opérateurs français, motivés par une croissance à deux chiffres visent le marché international.

Beauté-santé, des enseignes inspirées

Dans la lancée de Kiko et Rituals, ont émergé et se développent plusieurs enseignes de cosmétiques, qu'elles soient high tech, bio, naturelles ou ethniques: Nyx, Adopt', Elikya Beauty, It-Style, Foreo, Maybelline, Birchbox. L'optique n'est pas en reste et attaque le low-cost en jonglant avec les canaux de distribution: Lunettes pour Tous, Evioo, Lunetestore, Sensee vont bousculer les opticiens traditionnels avec une arrivée en force en centre-ville.

Equiperment de la maison: sweet home

Le marché se réorganise avec des répercussions positives: d'un côté, les ventes sont reparties au 3^{ème} trimestre avec une croissance de leur chiffre d'affaires de 2,8% au mois d'octobre, et de l'autre, les opérateurs se structurent. Le démantèlement du groupe Mobilier Européen a permis à des enseignes comme Conforama et Alinea de consolider leur présence sur le marché en rachetant quelques points de vente Fly. Ikea performe et conforte sa position de leader avec une croissance de près de 10% et quelques nouvelles implantations comme à Ametzondo (Bayonne) et d'autres en projet en province. AMPM et Bo Concept poursuivent leur développement dans l'hexagone et prévoient de nouvelles ouvertures en 2017. Boulanger s'affermi et gagne du terrain face à Darty en visant les centres villes. L'année 2016 aura également été marquée par l'émergence de concepts de décoration/petit mobilier. C'est ainsi que Tiger, Hema, Sostrene Grene sont apparus tant en centre-ville que dans les centres commerciaux.

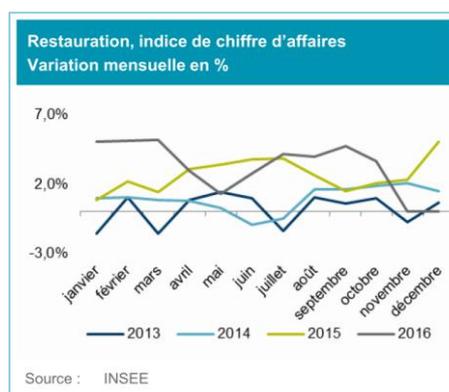
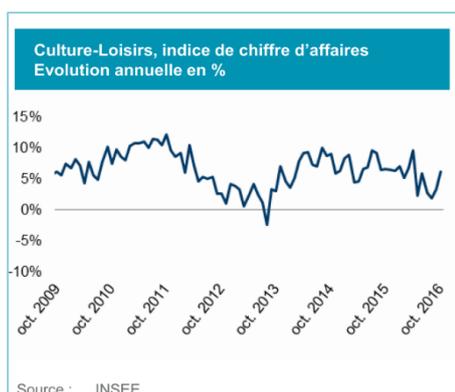


Culture-loisirs en forme

L'évènement majeur de ce secteur concerne la fusion Fnac/Darty autorisée en juillet par l'Autorité de la Concurrence. Fort de 400 points de vente, le nouveau groupe a abordé la fin d'année avec prudence avec un chiffre d'affaires de +0,9% au 3^{ème} trimestre, conjuguant le recul des ventes de la Fnac avec une légère progression du chiffre d'affaires de Darty. Pendant ce temps, Cultura avance ses pions et se positionne de plus en plus en centre commercial, en témoigne son ouverture à l'automne sur 3 500 m² dans le centre commercial parisien Vill'Up.

Restauration: le burger à l'honneur

La guerre publicitaire menée par McDonald's et Burger King témoigne de la volonté de ces enseignes de rester leader pour l'une, et de reconquérir des parts de marché pour l'autre. Le burger est en effet largement plébiscité, voire anobli par l'introduction du « gourmet burger », via les enseignes Burgers de Papa, Five Guys, Big Fernand, Guy & Sons, B. Chef, French Burger, 231 East Street, ou Hugo Burger. D'autres concepts étrangers investissent le marché français, à savoir Wagamama ou Vapiano. Enfin, en alimentation, des boutiques « gourmet mono-produits » apparaissent comme Bellota-Bellota ou L'Eclair de Génie.



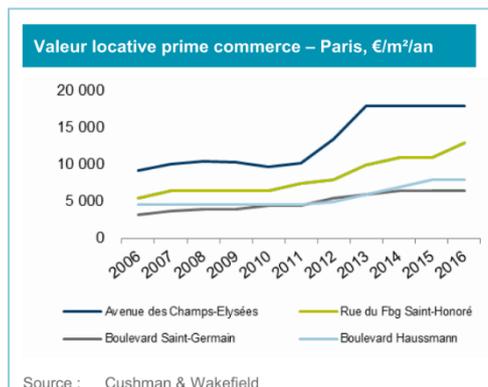
L'omnicanalité, un phénomène à suivre

Sous l'impulsion des consommateurs, les distributeurs sont en pleine mutation pour devenir plus omnicanal, le smartphone faisant disparaître la frontière entre le virtuel et le magasin physique. Organisation, offre, logistique et expérience client sont revisitées afin de mettre en place des parcours optimisés pour la clientèle.

Commerces de centre-ville

Paris

D'après les dernières statistiques publiées, les chiffres de fréquentation touristique s'inscrivent dans la continuité du début d'année avec des arrivées hôtelières en repli de -5,9% sur Paris, dont -9,4% pour les étrangers. Les nationalités qui enregistrent les plus fortes baisses sont les Italiens (-28,5%), les Japonais (-34,9%) et les Russes (-20,8%). Stimulée par cet effet conjoncturel, la course à la clientèle à fort pouvoir d'achat s'intensifie impactant particulièrement le commerce du luxe. Les grands magasins ont constaté une baisse spectaculaire de leurs ventes de l'ordre de 20 à 30%. Les artères prime maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement reste le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives. Si pour l'instant les performances sont au rendez-vous, rien n'est assuré pour les mois à venir.



L'avenue des Champs Élysées maintient un savant équilibre entre commerce de luxe et mass market. Elle reste l'artère incontournable pour toute enseigne désireuse d'être exposée à l'international. L'avenue regorge de potentiel et les offres sont nombreuses, les mois à venir devraient être prometteurs...

Le Marais, jadis micromarché, prend de l'ampleur et reste un quartier très demandé avec un positionnement tendant vers le haut-de-gamme. Jouissant d'une fréquentation touristique et parisienne, le territoire s'étend vers le nord et les valeurs locatives ne devraient pas fléchir à court terme, grâce entre autres, à la première implantation d'Eataly en France sur 4 000 m² rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie. L'ouverture est prévue pour 2018.

Le quartier Madeleine-Opéra est en mutation à la suite de l'arrivée de Boulanger en 2015; l'ancienne Pinacothèque accueillera les enseignes Reebok et Prêt à Manger dans un contexte de pénurie de l'offre. Le secteur Opéra se réoriente petit à petit vers la restauration. La vitalité du secteur devrait s'intensifier avec la généralisation de l'ouverture des grands magasins le dimanche.

La rue de Rivoli, valeur sûre pour les enseignes de mass market, attend l'ouverture de la Nouvelle Samaritaine fin 2018 pour voir évoluer son positionnement.

L'évènement significatif de la rive gauche a été la restructuration du Marché Saint-Germain et l'arrivée des enseignes Apple, Uniqlo ou Nespresso cette dernière ayant déserté la rue Bonaparte au profit de ce nouveau projet. Face à la montée en puissance du centre commercial Beaugrenelle, la rue du Commerce change de visage avec le départ de H&M (et bientôt Zara), et l'arrivée d'un nouveau concept centre-ville de Décathlon.

Paris	2015	2016
Avenue des Champs-Élysées	18 000	18 000
Avenue Montaigne	11 000	13 000
Rue du Faubourg Saint-Honoré	11 000	13 000
Rue Saint-Honoré	12 000	12 000
Boulevard Haussmann	8 000	8 000
Boulevard Saint-Germain	6 500	6 500
Rue des Francs-Bourgeois	4 500	4 500
Rue de Rivoli	3 500	3 500

Source : Cushman & Wakefield

VILLE	PROGRAMME	TYPE	OUVERTURE	m2
Paris 19	Le Parks / bd Macdonald	Création	2016	32,5
Paris 1	Samaritaine	Restructuration	2018	26
Paris 1	Forum des Halles	Restructuration	2016	11,4
Paris 6	Marché Saint-Germain	Restructuration	2016	3,5
Paris 1	Poste du Louvre	Création	2018	2,5

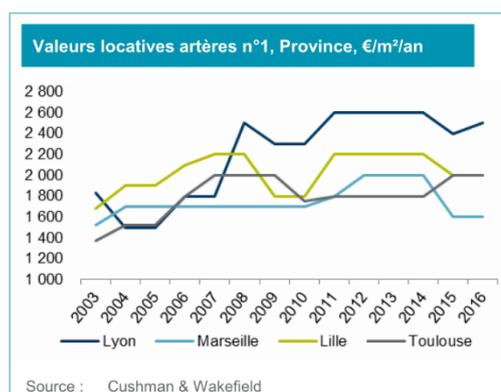
Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives observées en m² ZA (suivant la Méthode Commune de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes et hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

Province

En province, les opérations de réhabilitations de centre-ville se poursuivent.

A Lyon, le marché est globalement stable et les valeurs locatives se maintiennent. Les artères n°1 sont très demandées tant rue de la République que dans les secteurs plus haut de gamme du Carré d'Or. Sur la rue Edouard Herriot, notons l'arrivée des enseignes El Ganso, Sensee ou Aesop. L'une des réalisations significatives a été la réhabilitation du siège de l'ex Banque-de-France qui abrite depuis l'automne les enseignes Nike et Maxibazar sur près de 4 500 m². Par ailleurs, le projet Grand Hôtel-Dieu accueillera 17 000 m² de commerces fin 2017.



Toulouse compte plusieurs projets de rénovation de son centre-ville à commencer par le réaménagement de la rue Bayard qui deviendra à terme le prolongement naturel de la rue Alsace-Lorraine. Sur cette artère, l'enseigne Primark joue les arlésiennes, l'ouverture annoncée initialement pour 2015 est finalement reportée à 2018 en raison de la complexité de la rénovation du bâtiment. La rue Alsace-Lorraine conserve son positionnement d'artère n°1 face à une forte demande des enseignes, ce qui contient le niveau des valeurs locatives du centre-ville.

A Lille, le Palais de la Bourse a rouvert ses portes en fin d'année après avoir réaffecté ses surfaces au commerce avec l'arrivée de l'enseigne belge Bellerose. Le secteur des gares connaît également quelques bouleversements, à commencer par le centre commercial Euralille qui a accueilli l'enseigne Primark à l'automne, puis l'extension de la partie commerciale de la gare de Lille Flandres ouverte cette année. La rue Lepelletier a été le théâtre de mouvements d'enseignes avec les signatures de Rituals, Seiko, ou Jalouses. Les niveaux locatifs sont globalement stables grâce à un faible turnover.

A Marseille, la donne est plus complexe. Les différents projets de rénovation urbaine visant à restructurer l'offre commerciale du centre-ville peinent à tenir leurs promesses. Qu'il s'agisse du repositionnement de la rue de la République ou de la métamorphose de Centre Bourse, les dynamiques ont encore du mal à prendre, là où les Terrasses du Port ont réussi leur entrée en scène. Des mouvements sont constatés rue Saint Ferréol, où les valeurs semblent plafonner. Les enseignes El Ganso et Doriane sont arrivées rue Paradis. L'ouverture du centre commercial du Prado prévue en 2017 devrait confirmer le positionnement haut-de-gamme du quartier face au secteur historique de la Canebière.

Valeurs locatives artères n°1, Province, €/m²/an*		
Ville	2015	2016
Lyon/Rue de la République	2 400	2 500
Bordeaux/Rue Sainte Catherine	2 200	2 400
Nice/Avenue Jean Médecin	2 200	2 200
Lille/Rue Neuve	2 000	2 000
Toulouse/Rue Alsace-Lorraine	2 000	2 000
Marseille/Rue St Ferreol	1 600	1 600

Source : Cushman & Wakefield

Exemples d'ouvertures 2016/2019 en province				
VILLE	PROGRAMME	TYPE	OUVERTURE	m²
Lille	31 rue de Béthune	Restructuration	2019	25
Lyon	Grand Hôtel-Dieu	Restructuration	2017	16
Lyon	Ex Banque de France	Restructuration	2016	4,5
Nice	Gare du Sud	Création	2018	4
Nantes	Passage Cœur de Nantes	Extension	2016	3,5
Lille	Palais de la Bourse	Création	2016	1

Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives observées en m² ZA (suivant la Méthode Commune de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes et hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

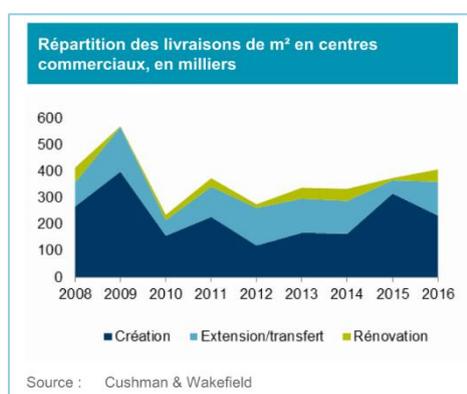
Centres-commerciaux

Evolution du parc

L'année 2016 a été globalement productive pour le secteur du commerce avec un taux de réalisation très satisfaisant : 92% des surfaces projetées en centres commerciaux au 1^{er} janvier ont été livrées dans l'année. Au total, 408 000 m² ont été inaugurés dont 361 000 m² supplémentaires apportés au parc existant (y compris extensions), un chiffre supérieur à la moyenne annuelle relevée depuis 2010. En termes de surface, les livraisons ont révélé une surface moyenne en baisse, aux alentours de 11 700 m² par site. La province a représenté 86% des ouvertures avec en tête les centres d'Ametzondo à Bayonne (76 000 m² GLA) qui attend 6 millions de visiteurs en première année, Avenue 83 à La Valette du Var (51 000 m²), Nice One (27 000 m²) et La Galerie Espaces Fenouillet sur 17 500 m². Les 14% restants concernent des ouvertures parisiennes et notamment le nouveau centre commercial de l'est parisien: Vill'Up sur 24 000 m² GLA.

Dans un contexte de morosité économique et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants. Ainsi, l'écart constaté en 2015 entre les créations pures et les extensions/rénovations s'est fortement réduit pour arriver à une répartition globalement équilibrée : 42% des inaugurations concernent des opérations portant sur des sites existants (extensions, rénovations, restructurations). En centre-ville, Centre Bourse à Marseille, Espace du Palais à Rouen ou le Forum des Halles à Paris ont fait peau neuve cette année. Pour autant, les créations restent encore majoritaires tant en Ile-de-France qu'en province.

D'ici 2017, il est prévu la livraison de 483 000 m² dont 96% de m² supplémentaires (avec extensions), soit une hausse significative des surfaces commerciales à répartir sur une cinquantaine de pôles. Il est toutefois inévitable que certains projets rencontrent des difficultés au moment de leur matérialisation, générant un retard dans leur ouverture. Si la surface totale prévue est supérieure aux livraisons constatées en 2016, la répartition devrait être globalement identique, tant sur le plan géographique (près de 80% des projets concernent la province) que sur le type de livraison. En effet, les extensions et restructurations devraient à nouveau avoir la part belle et représenter 47% des surfaces en chantier livrables en 2017.



Ouvertures significatives en France 2016/2018

Année	Projet	Commune	Surface	Type
2016	Ametzondo	Saint-Pierre-d'Irube (64)	76 000	Création
2018	B'Est	Farébersviller (57)	52 000	Création
2016	L'Avenue 83	La Valette-du-Var (83)	51 000	Création
2017	Prado	Marseille (13)	42 000	Création
2017	Muse	Metz (57)	36 000	Création
2018	Cap 3000	Saint-Laurent-du-Var (06)	32 500	Extension
2017	Carré Sénart	Lieusaint (77)	30 000	Extension
2016	Nice One	Nice (06)	27 000	Création
2016	Vill'Up	Paris (75019)	24 000	Création
2017	Aren'Park	Cergy (95)	20 050	Création
2016	La Galerie Espaces Fenouillet	Fenouillet (31)	17 500	Extension
2017	Val d'Europe	Serris (77)	17 000	Extension

Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives

La baisse de la consommation et le chômage sont des facteurs déterminants dans la fréquentation des centres commerciaux. Globalement en ligne avec les chiffres de consommation au niveau national, la fréquentation a reculé à la fin du 1^{er} trimestre et fortement chuté dans le courant de l'été. Il a fallu attendre l'automne pour renouer avec une hausse (+4%), du jamais vu depuis mi-2011.

Certains centres comptent sur l'arrivée de locomotives à forte notoriété pour relancer leur fréquentation ou tout simplement la maintenir, comme Euralille qui a accueilli en octobre un magasin Primark sur près de 5 000 m² ou l'enseigne Uniqlo qui a récemment ouvert ses portes à Cap 3 000 à Nice, Blagnac à Toulouse, et Rosny2, trois centres déjà consolidés dans leur zone de chalandise.

Les rénovations et restructurations contribuent également à améliorer la fréquentation des sites. C'est le cas notamment de certaines gares majeures du pays qui comptent doubler leur fréquentation après les extensions et réhabilitations projetées, à l'image de celles de Bordeaux et Rennes dont l'ouverture est prévue en 2017.

Les performances relevées à l'automne contrastent avec un début d'année atone et un été en recul; elles apportent un souffle d'encouragement à un secteur en difficulté. Les chiffres d'affaires ont montré une nette progression en octobre tant pour les centres commerciaux de périphérie (+2,5%) que ceux situés en zone très urbanisée (+3,2%).

Sur un an, la tendance est cependant à la baisse. Si celle-ci paraît contenue pour les pôles prime (de -0,5% à -1,5%), elle est plus marquée pour les pôles secondaires.

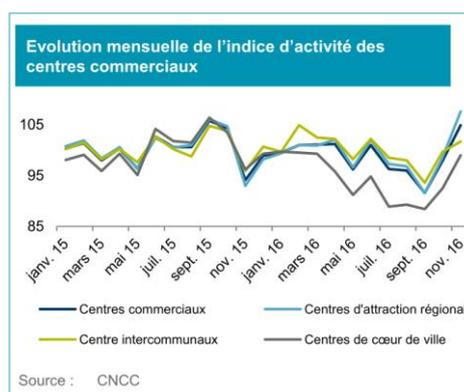
Dans un contexte encore peu stabilisé et fortement dépendant de l'évolution de la conjoncture économique et de la puissance des actifs, les valeurs locatives maintiennent leur niveau dans les meilleurs centres et peuvent connaître un léger recul, parfois plus conséquent dans les centres en difficulté où la vacance peine à être enrayerée.

Cette situation renforce la puissance de négociation des enseignes courtisées, en particulier sur les pôles les plus fragilisés, qui n'hésitent pas à imposer leurs conditions à des bailleurs parfois en détresse.



Valeurs locatives prime centres commerciaux, en €/m ² /an			
Typologie de centre	T4 2015	T4 2016	Tendance
Centres super régionaux	1 500 - 1 700	1 500 - 1 700	➔
Centres régionaux	1 000 - 1 200	900 - 1 100	➔
Grands centres	550 - 750	550 - 750	➔
Petits centres	400 - 600	400 - 550	➔

*sur la base de cellules de 150 à 200 m² en équipement de la personne
Source : Cushman & Wakefield



Retail parks

Evolution du parc

L'analyse des livraisons 2016 confirme que la production de retail parks a atteint son rythme de croisière. Plus de 410 000 m² sont arrivés sur le marché au cours de l'année répartis sur 45 sites, soit près de 15% de plus qu'en 2015. L'activité 2016 se situe légèrement en-dessous de la moyenne du volume d'ouvertures constatées depuis 2010, signe que le marché se stabilise, avec un taux de transformation de 62% en ligne avec la moyenne des années précédentes. Les grands gabarits s'effacent au profit de tailles plus réduites, la surface moyenne des nouveaux programmes est repassée sous la barre des 10 000 m². Près de 70% des livraisons ont concerné des pôles d'agglomération de province. En termes de répartition géographique, les régions Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes et Hauts-de-France sont en tête des ouvertures, suivies des régions Auvergne-Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et Ile-de-France.

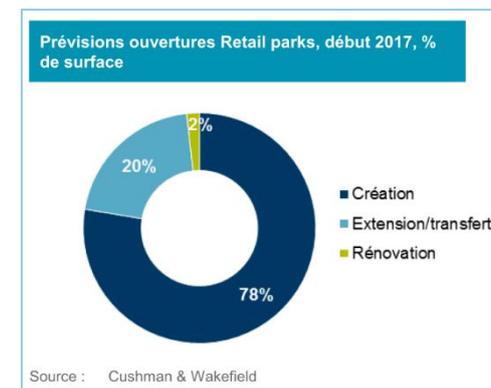


Les créations de surfaces (hors extensions) ont représenté 83% des inaugurations de l'année 2016. Les livraisons les plus significatives en termes de superficie portent sur les agglomérations de Tours avec Ma Petite Madelaine sur 31 500 m², Angoulême et Moulins sur 22 000 m² (Les Montagnes et Les Portes de l'Allier). Les extensions sont plus rares et concernent une dizaine de sites localisés dans leur totalité en province. L'extension de la zone des Blancs Monts sur un total de 18 500 m², liée à l'ouverture de Time Square a permis d'étoffer l'offre déjà présente à Cormontreuil et consacrer ce pôle en tant que zone dominante de l'agglomération rémoise.



Un soin de plus en plus particulier est porté aux concepts architecturaux par les développeurs de projet, le tout étant de se différencier de l'offre périphérique historique et de véhiculer une image moderne et plus séduisante.

Si les projets de création restent majoritaires avec 78% de la totalité des surfaces prévues, dont environ 653 000 m² autorisés ou en chantier, la part des extensions devrait avoir tendance à augmenter en 2017, portant sur une vingtaine de sites, signe de la maturité progressive du marché. Ainsi les parcs d'activités commerciales d'Avignon Nord ou de Saint-Paul les Dax devraient voir leur offre augmenter, ce dernier devant doubler sa surface après extension. En ce qui concerne les inaugurations de nouveaux pôles, les plus notables qui sont attendues portent sur La Sucrierie à Abbeville sur 46 600 m² et Green'Som à Amiens sur 40 000 m² dont les travaux sont en cours.



Valeurs locatives

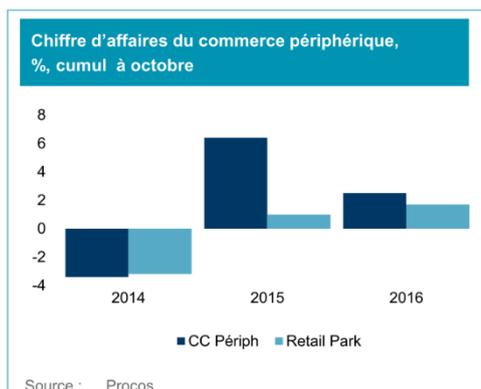
La hausse des ventes de 1,7% observée en octobre 2016 pour les retail parks contraste avec le ralentissement du chiffre d'affaires des rues commerçantes (-1%), largement dépendant des conditions météorologiques, et la hausse des ventes constatée en centres commerciaux, qu'ils soient en centre-ville (+3,2%) ou en périphérie (+2,5%).

Le tassement des ventes par rapport au début d'année (+3% en janvier 2016) a sans doute été influencé par la hausse des impôts, la périphérie ayant été épargnée par les répercussions des attentats des mois derniers.

Les valeurs locatives se maintiennent dans les zones primes (retail parks nouvelle génération, bons emplacements dans les zones historiques), à la faveur d'une forte demande pour ces emplacements. Pour les actifs secondaires, la tendance à la baisse se fait sentir, particulièrement sur les sites fragilisés par l'ouverture de pôles d'envergure à proximité immédiate qui ont bouleversé l'équilibre en place. Nombreux sont les sites où les loyers ont été revus à la baisse pour attirer de nouveaux acteurs proches du discount, sur des emplacements désertés par des enseignes qui ont opté pour un transfert en zone récente. C'est le cas de Waves ouvert en 2014 à Metz qui a bouleversé la donne du paysage commercial.

Les parcs d'activités restent une destination attractive pour les opérateurs, toujours soucieux de maintenir leurs loyers et leurs charges à un niveau acceptable. Les pôles d'attractivité régionale et les parcs de dernière génération constituent une alternative très regardée par les enseignes, qui peuvent conjuguer accessibilité, flux, rentabilité et modernité tout en conservant une certaine liberté d'action.

On constate une légère montée en gamme de certains pôles périphériques : les enseignes à petit prix, acteurs traditionnels, cèdent le pas à quelques opérateurs en quête de valorisation et de diversification de leur clientèle. C'est ainsi que sont arrivées les enseignes Cache Cache, Vertbaudet ou Jules qui se développaient à l'origine en centres commerciaux ou centre-ville. De nouveaux opérateurs saisissent les opportunités générées par les politiques d'arbitrage menées par certains groupes, libérant des espaces parfois bien positionnés, comme ceux de La Halle et Go Sport. D'autres enseignes en profitent pour reconsidérer leur parc en adaptant leurs formats à la taille de la zone de chalandise visée.



Valeurs locatives prime retail parks, €/m²/an, 4^{ème} trimestre 2016

Tranche de surface	Ile de France	Province
0 - 300 m ²	230 – 250	200 – 230
300 - 500 m ²	200 – 230	180 – 200
500 - 1 000 m ²	180 – 200	150 – 160
1 000 - 2 500 m ²	140 – 170	120 – 130
Plus de 2 500 m ²	100 – 130	80 – 100

Source : Cushman & Wakefield

Ouvertures significatives en France 2016/2018

Année	Projet	Commune	Surface m ²
2018	Steel	St-Etienne (42)	70 000
2018	Promenade de Flandre	Roncq (59)	60 000
2017	La Sucrierie	Abbeville (80)	46 600
2018	Promenades de Brétigny	Brétigny-sur-Orge	46 000
2017	Green'Som	Amiens (80)	40 000
2018	Eden	Servon	35 000
2016	Ma Petite Madelaine	Chambray-les-Tours (37)	31 500
2016	Les Montagnes Ouest	Champniers (16)	22 200
2016	Les Portes de l'Aillier	Avermes (03)	22 000
2017	Grand Mail Adour Océane	Saint-Paul-lès-Dax (40)	19 600
2017	Avignon Nord	Avignon (84)	11 500

Source : Cushman & Wakefield

1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES

L'objectif du Groupe Crosswood est :

- d'une part de poursuivre le développement de son activité immobilière de promotion et d'investissement.
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à près de 33 %.

Le Groupe Crosswood a développé un programme d'aménagement immobilier de 13 000 m² de 283 logements neufs, baptisé « Villa Prairial », sur son site de Champigny sur Marne (94), à 10 km au Sud-est de Paris. Il est consultable sur www.villaprairial.com.

Crosswood est propriétaire depuis 2004 du centre commercial Republic 2000 constituant l'essentiel de l'assiette foncière du projet immobilier. Ce centre avait 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 en cours comprend :

- **Une résidence de 142 logements meublés conventionnés pour étudiants** et jeunes actifs, vendue en bloc en VEFA à un opérateur spécialisé et a été livrée en juillet 2015
- **Un immeuble de 52 logements sociaux**, également cédé en VEFA à une société d'HLM locale et qui a été livré en septembre 2015
- **89 logements en accession à la propriété** dans un programme de standing avec des critères qualitatifs de dernière génération qui ont été construits par Bouygues Construction et dont les 2/3 sont d'ores et déjà vendus et occupés

Crosswood étudie actuellement la mise en œuvre d'une deuxième phase de ce programme par une extension de 2 265 m² de la résidence étudiante portant la totalité du programme à plus de 15 000 m².

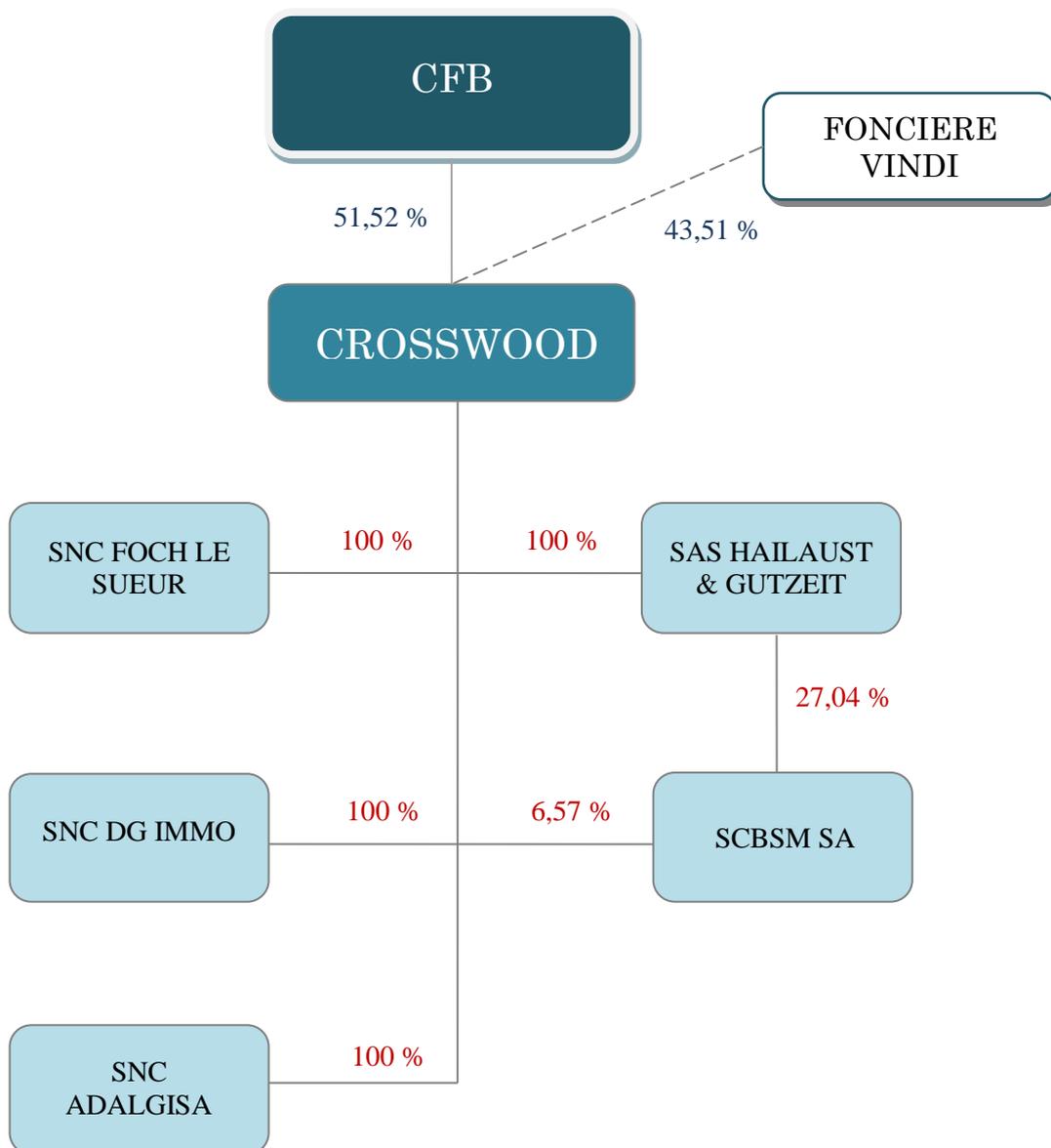
1.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Néant.

1.6 ORGANIGRAMME

1.6.1 ORGANIGRAMME

Le Groupe CROSSWOOD s'organise ainsi :



- **SAS Hailaust et Gutzeit**

Société par Actions simplifiée de droit français au capital de 296 519,45 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 8 rue de Sèze 75009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant Crosswood et à 1 % par la SNC DG Immobilier. 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 Immobilier**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7 rue Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant Crosswood et à 0,1 % par la SNC Foch le Sueur. 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.

- **SNC Adalgisa**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 8 rue de Sèze 75009 Paris. Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant Crosswood et à 0,1 % par la SAS Hailaust et Gutzeit. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 811 669 084 RCS Paris.

La SNC Adalgisa a acquis puis revendu des lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à Puteaux, la société n'a à ce jour plus d'activité.

1.6.2 PRISES DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.6.3 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.6.4 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Cf. Chapitre 5.1 « Actionnariat ».

2 FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

2.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

2.1.1 RISQUES LIÉS À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

Les loyers sont indexés sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux), l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) ou l'IRL (Indice de Référence des Loyers) ; 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 sur Marne).

2.1.2 RISQUES LIÉS À LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Dans le cadre de son activité de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable et une fois délivrées, ces autorisations administratives sont également susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. Ce risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager.

Le Groupe estime cependant que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité car elles sont réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté.

Par ailleurs, en dépit de l'attention portée par le Groupe au choix des intervenants sur ses opérations et aux études techniques et de marché préalable à leur lancement, le Groupe peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, des travaux supplémentaires non anticipés, un sinistre en cours de chantier ou un rythme de vente moindre que celui escompté, voire la défaillance de certains sous-traitants.

Pour finir, le contexte actuel de crise financière connu par les économies européennes et la situation financière des banques se traduisent par un resserrement des crédits bancaires, en volume et conditions. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

2.1.3 RISQUES LIÉS AU NIVEAU DES TAUX D'INTÉRÊT

Cf. Paragraphe 2.4 « Risques Financiers »

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

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

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

2.1.4 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 1.3.6 « Commentaire général sur le marché (source : Cushman & Wakefield) ».

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.

2.1.5 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...

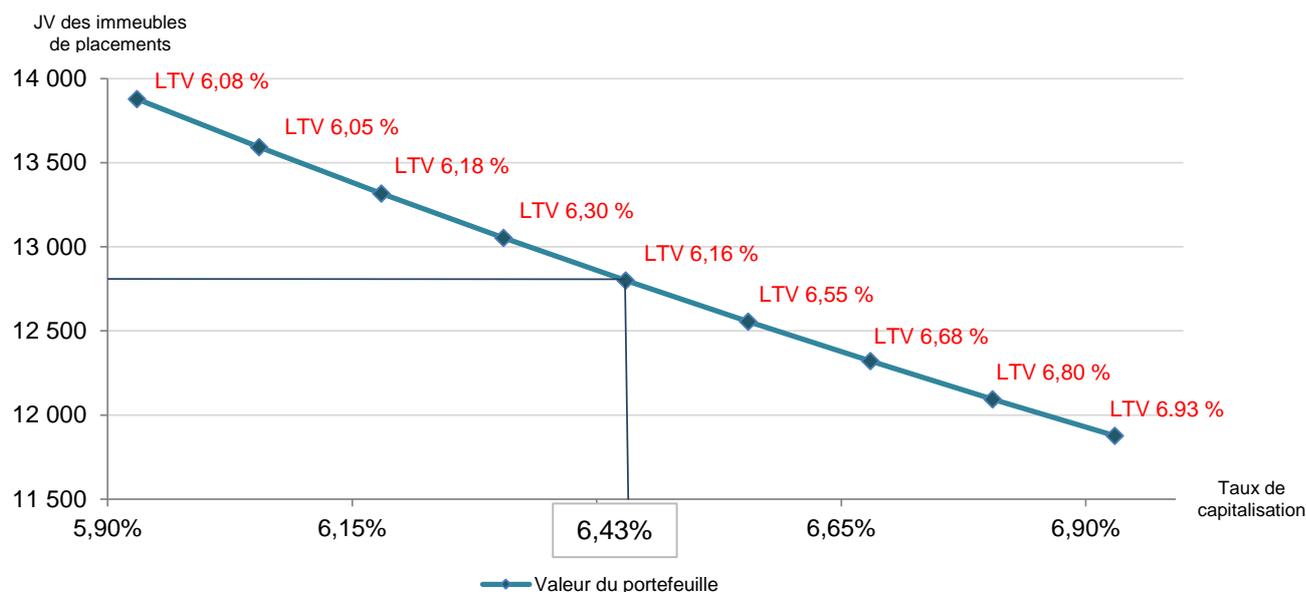
L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité du Groupe Crosswood. Néanmoins, ce dernier est entouré de conseils juridiques, fiscaux, comptables et immobiliers qui veillent à l'évolution de ces réglementations et à leur application au sein du Groupe.

2.2 RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

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 2016, ont été réalisées par un expert indépendant Cushman & Wakefield.

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 CÉSSION

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

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

2.2.5 RISQUES LIÉS À LA SOUS-TRAITANCE DE CERTAINES PRESTATIONS

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

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

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

Par ailleurs, l'insolvabilité des sous-traitants ou fournisseurs peut également nuire au Groupe notamment dans le cadre de ses projets de construction ou de restructuration. Le remplacement de sous-traitants défaillants peut engendrer des coûts supplémentaires et/ou un ralentissement potentiel du chantier.

Afin de limiter ce risque, le Groupe accorde une grande importance à la vérification de la santé financière de l'entreprise sous-traitante en interne ou si nécessaire via des partenaires courtiers en assurance.

2.2.6 RISQUES DE DÉPENDANCE VIS-À-VIS DES LOCATAIRES

Compte tenu de l'importance prise par l'activité de promotion immobilière du Groupe, cette donnée n'est plus représentative.

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

La SA Crosswood a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2013 et 2014. Ce contrôle est terminé et a été clôturé par une rectification de 55K€.

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 2016 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.

Exposition du Groupe aux variations des taux d'intérêt et sensibilité

La dette du Groupe est couverte à 22 % contre le risque de taux ; toutefois compte tenu du faible niveau d'endettement consolidé l'impact d'une variation de taux à la hausse serait extrêmement limité sur les équilibres financiers du Groupe.

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

En K euros	31/12/2016
Immeubles de placement	12 800
Droits d'enregistrement (*)	960
Stock (Développement)	4 911
ANR de reconstitution des participations	52 203
	<hr/>
	70 874
Dettes Bancaires et obligataires	6 107
Trésorerie et équivalents	-1 741
	<hr/>
Endettement financier net	4 366
LTV	6,16 %

(*) Le calcul tient compte de l'évolution des droits d'enregistrement depuis le 31 décembre 2015.

2.4.3 ETAT DE LA DETTE

Au 31 décembre 2016, l'endettement financier du Groupe s'élève à 6 107 K€ dont 5 307 K€ de dettes bancaires et 800 K€ de dette obligataire.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable.

Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2016 s'élève à 2,86 %.

2.4.4 MATURITÉ DE LA DETTE, RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le total des dettes financières à moins d'un an s'élève à 1 774 K€ au 31 décembre 2016 (voir l'annexe sur les comptes consolidés paragraphe « Dettes financières »).

Les échéances 2017 hors compte courant d'actionnaires concernent principalement :

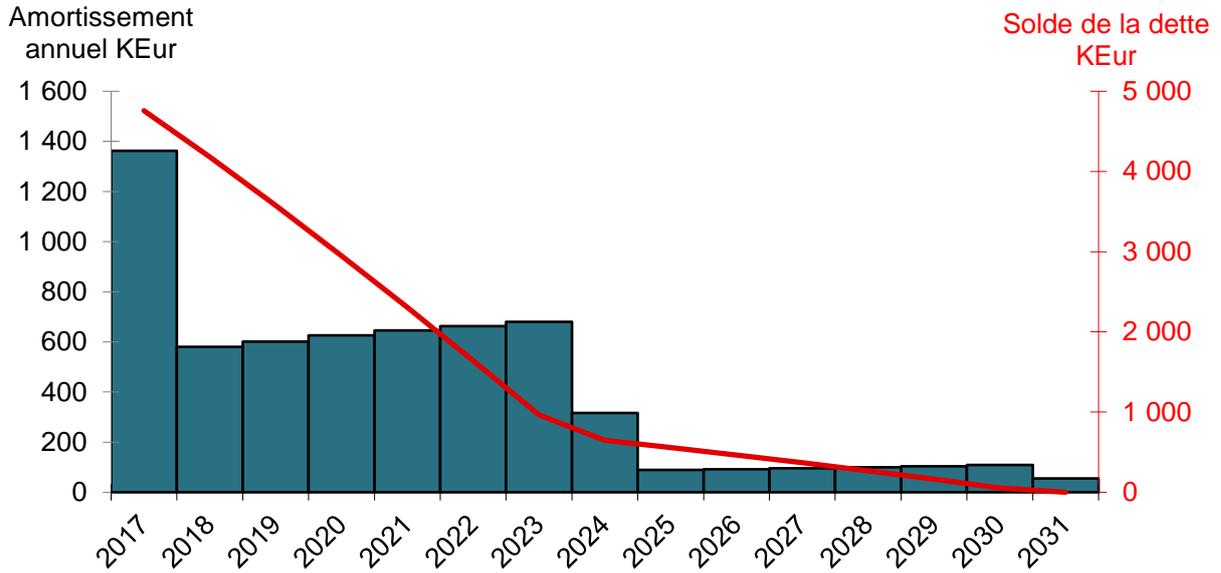
- 575 K€ d'amortissements de dettes hypothécaires long terme,
- 800 K€ de dettes obligataires

Hormis les comptes courant d'associés la dette financière du Groupe est constituée de crédits amortissables long terme.

La maturité moyenne de la dette au 31 décembre 2016 est ainsi supérieure à 4 ans.

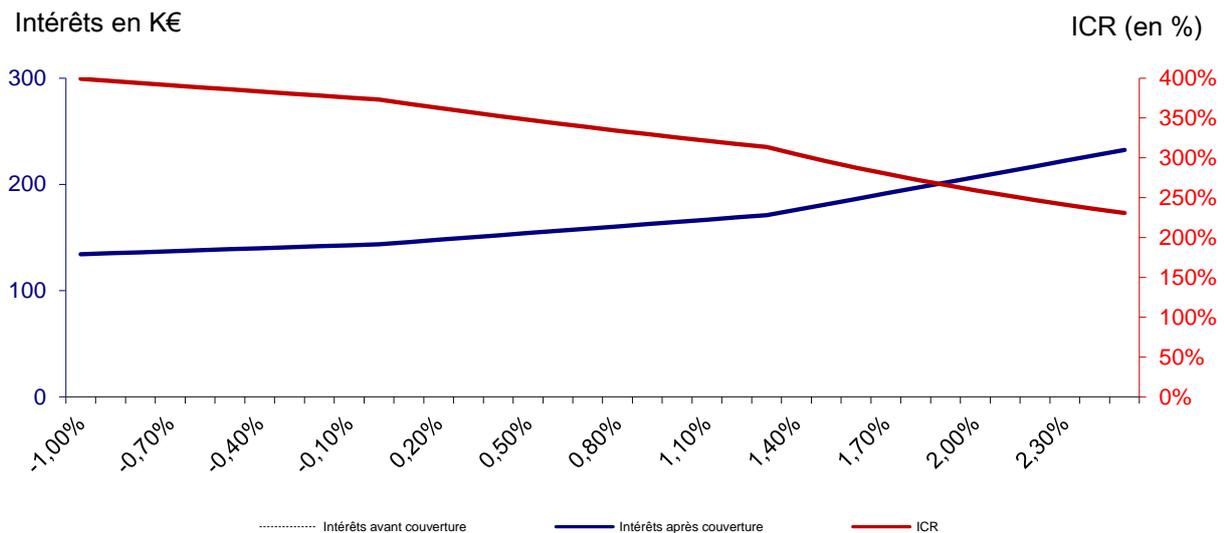
La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Une maturité moyenne de la dette financière *supérieure à 4 ans
 (*retraitée des comptes courant d'associés et des dettes diverses)



2.4.5 LE TAUX MOYEN DE LA DETTE AU COURS DE L'EXERCICE 2016 EST DE 2,86 % 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 :



2.4.6 RISQUES ACTIONS

Au 31 décembre 2016, le Groupe Crosswood détenait 4 384 361 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 48 229 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2016, le cours de la SCBSM s'établissait à 5,95 €. 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 52,22 M€.

2.4.7 RISQUES DE CHANGE

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

2.4.8 RISQUE HORS-BILAN

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

Crosswood a racheté à CFB et Foncière Vindi des créances d'un montant de 3.000.000 € au prix de 150.000 € en date du 30 décembre 2009. Un complément de prix correspondant en réalité à une clause de retour à meilleur fortune pour les deux cédants, pouvant atteindre la différence entre le nominal et les 150.000 € initialement versés soit 2.850.000 € maximum, est toutefois à verser dans certaines conditions détaillées au paragraphe 4.7 « Opérations avec des Apparentes: Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions Réglementées – Exercice clos le 31 Décembre 2016 ».

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 4,30 €/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. Le Groupe est amené à réaliser des investigations au-delà des exigences légales requises et s'oblige à procéder aux travaux de dépollution et désamiantage dès la découverte éventuelle d'une pollution pour pouvoir disposer d'un patrimoine répondant aux normes environnementales les plus contraignantes.

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 2016

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

3.1 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

3.1.1 MÉTHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles :

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe fait l'objet d'expertises sur une base semestrielle. Sur l'année 2016, il a été évalué pour 100 % de sa valeur par un expert indépendant Cushman & Wakefield.

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 selon les départements.

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

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.

	31/12/2016
Capitaux propres	49 569
Impôts différés nets	5 103
Juste valeur des instruments financiers	-5
ANR de liquidation	54 667
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	960
ANR de reconstitution	55 627
<hr/>	
Nb d'actions	10 632 960
<hr/>	
ANR de liquidation/action (€)	5,14
ANR de reconstitution/action (€)	5,23

L'ANR de liquidation par action (après neutralisation des impôts différés) enregistre une augmentation de 7,2 % par rapport au 31/12/2015 qui est essentiellement due à l'augmentation des capitaux propres engendrée par le résultat de la période.

3.2 COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 31 DECEMBRE 2016

3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2016 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 2016.

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	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Loyers	536	653
Autres prestations	225	367
Revenus locatifs	761	1 020
Produits liés à l'activité de promotion	3 683	20 810
Charges liées aux activités de promotion	-3 904	-16 942
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-403	-52
Résultat lié à l'activité de promotion	-624	3 816
Autres produits d'exploitation	136	36
Charges locatives	-314	-505
Autres charges liées au patrimoine	-3	-6
Autres charges d'exploitation	-253	-446
Dotations nettes aux amortissements et provisions		
Résultat opérationnel avant variation de la JV des immeubles	-297	3 915
Variation de valeur des immeubles et résultat de cession	150	600
Autres produits et charges opérationnels		
Résultat opérationnel	-147	4 515
Coût de l'endettement financier net	-218	-351
Autres produits et charges financiers	-50	-221
Résultat avant impôts	-415	3 943
Quote part résultat des sociétés MEE	4 148	3 252
Impôts sur les bénéfices	-30	-2 581
Résultat net	3 703	4 614

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 761 K€. Ce poste est constitué de 536 K€ de loyers et de 225 K€ de charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport au 31 décembre 2015 s'explique essentiellement par la vacance sur les bureaux parisiens dont la recommercialisation est en cours.

Le poste « Produits liés à l'activité de promotion » comprend essentiellement les revenus de l'activité de promotion de logements pour 3,7 M€.

Les charges liées aux activités de promotion correspondent essentiellement au déstockage des immeubles de logement vendus sur l'exercice.

Le résultat lié à l'activité de promotion s'élève ainsi à -624 K€.

Les charges de l'exercice sont constituées de charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 314 K€, des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes de créances..) pour 3 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 253 K€.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à -297 K€.

Le poste « Variation de juste valeur des immeubles et résultat de cession » enregistre les plus ou moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue un produit net de 150 K€ sur l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à -147 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge incluse s'établit à 2,86 %.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 218 K€ contre 351 K€ au 31 décembre 2015.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue une perte de -415 K€.

Après prise en compte du résultat de la participation dans la Foncière SCBSM mise en équivalence pour 4 148 K€, et d'une charge d'impôts de 30 K€, le résultat net du Groupe se traduit par un profit de 3 703 K€.

3.2.3 BILAN RÉSUMÉ

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement	12 800	12 650
Titres mis en équivalence	48 229	43 765
Autres actifs non courant	165	132
Impôts différés actifs		
Total actif non courant	61 195	56 547
Stocks	4 911	8 407
Créances clients et autres débiteurs	1 844	2 336
Trésorerie et équivalents	1 741	1 677
Total actif courant	8 496	12 420
Total Actif	69 691	68 967

La valeur brute des immeubles de placement du Groupe s'établit au 31 décembre 2016 à 12 800 K€. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées chaque année.

Les titres mis en équivalence pour 48 229 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 31 décembre 2016.

La variation des stocks s'explique par les cessions de logements réalisées sur l'exercice 2016.

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 1 741 K€.

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres	49 569	45 927
Provisions à long terme	1 618	1 232
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	4 732	5 263
Autres dettes financières non courantes	150	112
Impôts différés passifs	5 103	5 120
Autres créditeurs	2 132	2 132
Total passif non courant	13 735	13 858
Part courante des dettes bancaires et obligataires	1 375	3 101
Autres dettes financières courantes	399	908
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4 613	5 172
Total passif courant	6 387	9 181
Total Passif et Capitaux propres	69 691	68 967

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016 résulte essentiellement du résultat de l'exercice pour 3 703 K€.

L'endettement bancaire et obligataire au 31 décembre 2016 s'élève à 6 107 K€ contre 8 364 K€ au 31 décembre 2015. Cette variation s'explique essentiellement par la ligne de crédit sur l'opération de Champigny dont le solde a été amorti en décembre 2016 (2,5 M€).

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

Dettes bancaires et obligataires courantes : 22,5 %

Dettes bancaires et obligataires non courantes : 77,5 %

Les autres dettes financières correspondent aux comptes créditeurs d'associés pour 380 K€ et aux dépôts de garanties reçus des locataires.

Le total bilan s'établit à 69 691 K€ au 31 décembre 2016.

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016 sur :

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

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

Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Justification des appréciations

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

- les notes 6-E-1 « Principales estimations - Jugements et recours à des estimations » et 6-E-2 « Principales estimations - Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés exposent les méthodes comptables et les méthodes d'évaluation retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont valorisés à chaque clôture à leur juste valeur, sur la base du rapport d'un évaluateur indépendant. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'évaluateur et à prendre connaissance des données et hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations. Nous avons également vérifié que les notes 6-E-1, 6-E-2 et 7-A « Immeubles de placement » de l'annexe fournissent une information appropriée ;
- la note 6-E-3 « Autres estimations - Activité de promotion (ventes en VEFA) » et 6-E-3 « Autres estimations – Stocks » de l'annexe aux comptes consolidés exposent respectivement la méthode de

comptabilisation du chiffre d'affaires dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement et la méthode de valorisation des stocks. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre groupe et des informations fournies dans la note précitée, nous nous sommes assurés de leur correcte application ainsi que du caractère raisonnable des estimations retenues.

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

Vérification spécifique

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

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

Les Commissaires aux Comptes

Paris la Défense, le 28 avril 2017

KPMG Audit IS

Éric Lefebvre
Associé

Paris la Défense, le 28 avril 2017

RSA

Jean-Louis Fourcade
Associé

3.4 COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	50
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	51
3.4.3	ETAT DE RESULTAT GLOBAL	52
3.4.4	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIECONSOLIDES.....	53
3.4.5	TABLEAU DE VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	54
3.4.6	NOTES ANNEXES.....	55
3.4.7	NOTES SUR LE BILAN	63
3.4.8	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	70
3.4.9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	71
3.4.10	REMUNERATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE	71
3.4.11	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	71
3.4.12	ENGAGEMENTS DONNES OU REÇUS.....	72

3.4.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Note</i>
Actif			
Immeubles de placement	12 800	12 650	7 - A
Participations dans les entreprises associées	48 229	43 765	7 - B
Instruments dérivés actifs	5		7 - K
Autres actifs non courants	160	132	7 - C
Actifs non courants	61 195	56 547	
Stocks	4 911	8 407	7 - D
Créances clients et autres débiteurs	1 844	2 336	7 - E
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 741	1 677	7 - F
Actifs courants	8 496	12 420	
Total Actif	69 691	68 967	
Passif			
Capital social	10 633	10 633	7 - G
Primes d'émission	19 913	19 913	7 - G
Réserves consolidées	15 320	10 767	7 - G
Résultat de la période	3 703	4 614	
Capitaux propres part du Groupe	49 569	45 927	
Intérêts non contrôlés			
Capitaux propres	49 569	45 927	
Provisions à long terme	1 618	1 232	7 - H
Dettes financières à long terme	4 882	5 375	7 - I
Impôts différés passifs	5 103	5 120	7 - J
Autres créditeurs et autres dettes financières	2 132	2 132	7 - L
Passifs non courants	13 735	13 859	
Dettes financières à court terme	1 774	4 009	7 - I
<i>Dont comptes courants d'associés</i>	<i>380</i>	<i>840</i>	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4 613	5 172	7 - M
Passifs courants	6 387	9 181	
Total Passif et Capitaux propres	69 691	68 967	

3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015	Note
Loyers	536	653	8 - A
Autres prestations	225	367	8 - A
Revenus locatifs	761	1 020	
Revenus de l'activité de promotion	3 667	17 832	8 - B
Production stockée liée à l'activité de promotion	16	2 978	8 - B
Autres produits d'exploitation	136	36	
Total Produits des activités ordinaires	4 580	21 866	
Charges locatives	-314	-505	8 - A
Autres charges liées au patrimoine	-3	-6	
Autres charges d'exploitation (de structure)	-253	-446	
Charges liées aux activités de promotion	-3 904	-16 942	8 - B
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-403	-52	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	-297	3 915	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat net de cession	150	600	
Résultat opérationnel	-147	4 515	
Intérêts financiers - impact trésorerie	-206	-339	
Intérêts financiers - application IAS 39	-12	-12	
Coût de l'endettement financier net	-218	-351	8 - C
Actualisation des dettes et créances		-117	
Autres produits financiers	152	10	
Autres charges financières	-202	-114	
Autres produits et charges financiers	-50	-221	
Résultat avant impôts des activités poursuivies	-415	3 943	
Quote-part résultat des sociétés MEE	4 148	3 252	
Impôts sur les bénéfices	-30	-2 581	
Résultat net de la période	3 703	4 614	
Résultat net des intérêts non contrôlant			
Résultat net part du Groupe	3 703	4 614	
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par actions (en euros)			
- Résultat de base par actions	0,35	0,43	8 - D
- Résultat dilué par action	0,35	0,43	8 - D
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)			
- Résultat de base par action	0,35	0,43	
- Résultat dilué par action	0,35	0,43	
	3 703	4 614	

3.4.3 ETAT DE RÉSULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Résultat net	3 703	4 614
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat Quote-part gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres dans les sociétés mise en équivalence	-57	274
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	-57	274
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Variation de juste valeur des bons de souscription d'actions		-47
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	15	
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés	3	
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	18	-47
Total du résultat global	3 664	4 841

3.4.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015	Note
Résultat net	3 703	4 614	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Elimination du résultat des titres mis en équivalence	-4 148	-3 252	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-150	-600	7 - A
Variation des autres profits et perte de réévaluation		117	
Elimination des résultats de cessions et pertes et profits de dilution	-20	114	
Dépréciations et provisions	386	79	
Elimination des produits des autres immobilisations financières	-17		
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	-246	1 072	
Elimination du coût de l'endettement financier net	218	351	8 - C
Elimination de la charge d'impôts	30	2 581	8 - E
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	2	4 004	
Impôt versé	-231	-30	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3 146	-1 059	
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies	2 917	2 915	
Incidence des variations de périmètre			
Décassements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement			
Produit de cession d'immeubles de placement			7 - A
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-367	-755	
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		207	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-367	-548	
Encaissements provenant d'emprunt	1 200		7 - I
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement et dépôt de garantie)	-936	-566	7 - I
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	-223	-381	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	41	-947	
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie	2 591	1 420	
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	-850	-2 270	7 - F
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	1 741	-850	7 - F

3.4.5 TABLEAU DE VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultat consolidés	Rachat intérêts minoritaires	Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres	Capitaux - propres part du Groupes	Intérêts non contrôlés	Total capitaux propres
Situation à la clôture 31/12/2014	10 633	19 913	-46	13 886	-39	-3 259	41 089	0	41 089
Résultat de l'exercice 2015				4 614			4 614		4 614
Autres éléments du résultat global						-47	-47		-47
<i>Total du résultat global</i>				4 614		-47	4 567		4 567
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées						274	274		274
Autres incidences						-3	-3		-3
Situation à la clôture 31/12/2015	10 633	19 913	-46	18 500	-39	-3 035	45 927	0	45 927
Résultat de l'exercice 2016				3 703			3 703		3 703
Autres éléments du résultat global						-39	-39		-39
<i>Total du résultat global</i>				3 703		-39	3 664		3 664
Dividendes									
Impact capitaux propres des participations dans les entreprises associées						-22	-22		-22
Autres incidences									
Situation à la clôture 31/12/2016	10 633	19 913	-46	22 204	-39	-3 096	49 569	0	49 569

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 à Paris.

Les Comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2016 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 28 avril 2017.

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

B. Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2016 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers disponibles à la vente et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

C. Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés clos au 31 décembre 2016 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union européenne pour les exercices ouverts au 1er janvier 2016 (publication au Journal Officiel de l'Union européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB et l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne pour les exercices ouverts au 1er janvier 2016 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Nouvelles normes et interprétations applicables en 2016

Nouvelles normes, amendements et interprétations d'application obligatoire (publiés par l'IASB, approuvés par l'UE, entrés en vigueur au 1er janvier 2016)

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux appliqués dans les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception des nouvelles normes, amendements et interprétations entrés en vigueur à compter du 1er janvier 2016 et qui n'ont pas d'impact significatif pour le Groupe.

Nouvelles normes, amendements et interprétations non appliqués par anticipation (publiés par l'IASB, approuvés par l'UE, non encore entrés en vigueur au 1er janvier 2016)

Les impacts éventuels de l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations n'ont pas d'incidences significatives sur les comptes annuels consolidés du Groupe.

En ce qui concerne la norme IFRS15, le groupe est en cours d'analyse des impacts potentiels de l'application de cette norme sur ses états financiers consolidés.

Nouvelles normes, amendements et interprétations non encore approuvés (publiés par l'IASB, non encore approuvés par l'UE, non encore entrés en vigueur au 1er janvier 2016)

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore approuvés par l'UE au 31 décembre 2016 ni encore entrés en vigueur au 1er janvier 2016.

D. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 31 décembre 2016. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

➤ Intégration globale

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

➤ Mise en équivalence

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

E. Principales estimations

1/ Jugements et recours à des estimations

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

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

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

2/ Immeubles de placement

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

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

➤ Juste valeur

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

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

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

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

➤ Méthodologie d'expertise

La valeur de marché au 31 décembre 2016 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon les méthodes suivantes, utilisées individuellement ou de façon conjointe:

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

3/ Autres estimations

- **Contrats de location** : Le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met à disposition des actifs en vertu de contrats de location. Les contrats de location respectant les critères édictés par IAS 17 sont comptabilisés de la manière suivante :
 - Coté preneur : les contrats identifiés comme des contrats de location financement selon les critères définis par IAS 17 sont comptabilisés à l'actif au commencement du contrat selon la plus faible valeur entre la juste valeur du bien loué ou la valeur actualisée des paiements au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat. Les actifs faisant l'objet d'une location-financement répondent aux conditions d'un immeuble de placement et ont été évalués, consécutivement à la comptabilisation initiale, à la juste valeur déterminée selon les principes décrits à la note § E.2.
 - Coté bailleur : l'intégralité des contrats sont considérés comme des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

- **Activité de promotion (ventes en VEFA)** : cette activité relève du champ d'application d'IAS 11. Les produits sont reconnus selon la méthode du pourcentage d'avancement, déterminé comme le rapport entre les coûts des travaux et services exécutés à la date de clôture et le coût total estimé des travaux ou services. Les produits non facturés sont enregistrés au bilan en factures à établir et les éventuels paiements d'avance en produits constatés d'avance.
- **Stocks** : selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou des prestations de services.
Une perte de valeur doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (juste valeur nette des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente) est inférieure au coût comptabilisé.
- **Participations dans les entreprises associées** : elles sont évaluées en fonction de la quote-part dans l'actif net de la société détenue. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée.
- **Instruments financiers dérivés** : le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement. Les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des swaps et caps de taux d'intérêt est le montant estimé que le Groupe recevrait ou réglerait pour résilier le contrat à la date de clôture, en prenant en compte le niveau actuel des taux d'intérêt et du risque de crédit des contreparties du contrat. Ces instruments financiers dérivés ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture au sens d'IAS 39 et les variations de valeurs sont donc comptabilisées en compte de résultat.
- **Autres instruments financiers** : le complément de prix potentiel dû aux actionnaires CFB et Foncière Vindi sur la cession de créance détenue sur Hailaust et Gutzeit.
- **Créances locataires et clients** : les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale. Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.
- **Trésorerie et Equivalents de trésorerie** : ce poste comprend les dépôts en banque ainsi que les valeurs mobilières de placement. Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme équivalents de trésorerie sous la réserve qu'elles ne présentent pas de risques significatifs de variation de valeur en raison de leur nature et qu'elles puissent être aisément converties en disponibilités du fait de l'existence d'un marché ou d'un acquéreur potentiel (SICAV et FCP notamment). Elles sont valorisées à la clôture sur la base du cours de bourse.
- **Actifs non courants destinés à la vente** : un actif immobilier est classé en actifs non courants destinés à la vente lorsque cet actif est disponible en vue de la vente en son état actuel et que sa vente est hautement probable. Cette deuxième condition sous-entend notamment une décision de vendre prise par le Conseil d'Administration ou un autre organe de décision approprié, un programme de recherche actif d'un acquéreur et une commercialisation à un prix raisonnable au regard de sa juste valeur actuelle.
Les dispositions d'IFRS 5 en termes de présentation et d'information s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur. Cependant, les immeubles de placement précédemment évalués selon le modèle de la juste valeur demeurent évalués selon la même méthode après le reclassement en actifs non courant destinés à la vente.
- **Emprunts bancaires** : tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur nette des coûts liés à l'emprunt. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti

est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission et toute décote ou prime de remboursement.

- **Impôts différés** : les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan consolidé. Par ailleurs, un impôt différé actif est reconnu sur toutes les différences temporelles déductibles et report en avant de pertes fiscales dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible ou lorsqu'il existe un passif d'impôt sur lesquels ces différences temporelles déductibles et reports en avant pourront être imputés. L'évaluation de la capacité du Groupe à utiliser ses déficits reportables repose sur une part de jugement importante. Si les résultats fiscaux du Groupe s'avéraient sensiblement différents de ceux anticipés, le Groupe serait alors dans l'obligation de revoir à la hausse ou à la baisse la valeur comptable des actifs d'impôt différé, ce qui pourrait avoir un effet significatif sur le bilan et le résultat du Groupe. Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé sur la base des taux d'impôt et des réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.
- **Passifs financiers provenant de transactions entre actionnaires** : ils sont évalués en fonction d'une estimation des flux de trésorerie prévisibles ainsi que d'un échéancier prévisible de versement. Ils sont comptabilisés en contrepartie des capitaux propres pour leur montant net d'impôt.
- **Autres estimations** : les charges locatives refacturées incluses dans les revenus locatifs font l'objet d'une provision à la clôture de la période sur la base des charges comptabilisées. L'évaluation des provisions pour risques et charges résultent d'une appréciation de la Direction corroborée par des éléments probants résultant des évaluations de tiers.

F. Faits marquants

Crosswood a poursuivi la vente du programme d'accession de Champigny sur Marne au cours de l'exercice.

Le programme totalise 89 logements, seulement 24 restaient à vendre au 31 décembre 2016.

Le restaurant KFC de Montivilliers a ouvert le 16 février 2016 et a connu un grand succès commercial.

Un permis de construire a été obtenu au cours de l'exercice afin d'édifier une seconde résidence étudiante de 94 studios à Champigny sur Marne.

G. Périmètre

<i>Sociétés</i>	<i>n° SIREN</i>	<i>% d'intérêts au 31/12/2016</i>	<i>% de contrôle au 31/12/2016</i>	<i>% d'intérêts au 31/12/2015</i>	<i>% de contrôle au 31/12/2015</i>	<i>Méthode de consolidation au 31/12/2016</i>	<i>Méthode de consolidation au 31/12/2015</i>
SA CROSSWOOD 8 rue de Sèze, 75009 Paris, France	582058319	Entité consolidante					
SNC DG IMMOBILIER 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	501611172	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SNC FOCH LE SUEUR 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	391456035	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SAS HAILAUST & GUTZEIT 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489923631	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SNC ADALGISA 8, rue de Sèze, 75009 Paris, France	811669084	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale	Intégration globale
SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS & SCIERIES DE LA MANCHE 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	35,48%	35,48%	34,68%	34,68%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

H. Information sectorielle

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

Résultat opérationnel courant sectoriel au 31 décembre 2016 :

31/12/2016 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Bureaux	Promotion	Support	Total
Loyers	536				536
Autres prestations	226	-1			225
Revenus locatifs	762	-1			761
Revenus de l'activité de promotion			3 667		3 667
Production stockée liée à l'activité de promotion			16		16
Autres produits d'exploitation	66		70		136
Total Produits des activités ordinaires	828	-1	3 753		4 580
Charges locatives	-288	-26			-314
Autres charges d'exploitation liées à l'immeuble	-2	-1			-3
Autres charges d'exploitation (de structure)		3	74	-330	-253
Charges liées aux activités de promotion			-3 904		-3 904
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-403				-403
Autres charges d'exploitation	-693	-24	-3 830	-330	- 4 877
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	135	-25	-77	-330	-297
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	200	-50			150
Résultat sur cession de participations consolidées					
Résultat opérationnel courant	335	-75	-77	-330	-147

Actif sectoriel au 31 décembre 2016 :

31/12/2016 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 800	3 000		12 800
Immeubles de placement détenus en crédit-bail				
Total des immeubles de placements	9 800	3 000		12 800
Stocks			4 911	4 911
Total des stocks			4 911	4 911
Créances clients	24			24
Total des Créances clients	24			24

Résultat opérationnel courant sectoriel au 31 décembre 2015 :

31/12/2015 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Bureaux	Promotion	Support	Total
Loyers	565	88			653
Autres prestations	339	28			367
Revenus locatifs	904	116			1 020
Revenus de l'activité de promotion			17 832		17 832
Production stockée liée à l'activité de promotion			2 978		2 978
Autres produits d'exploitation	36				36
Total Produits des activités ordinaires	940	116	20 810		21 866
Charges locatives	-289	-42	-174		-505
Autres charges d'exploitation liées à l'immeuble	279	-1	-284		-6
Autres charges d'exploitation (de structure)				-446	-446
Charges liées aux activités de promotion			-16 942		-16 942
Dotations nettes aux amort. et provisions	-55		3		-52
Autres charges d'exploitation	-65	-43	-17 397	-446	-17 951
Résultat opérationnel avant variation de la JV des immeubles de placement	875	73	3 413	-446	3 915
Variation de la JV des immeubles de placement et résultats nets de cessions	400	200			600
Résultat sur cession de participations consolidées					
Résultat opérationnel courant	1 275	273	3 413	-446	4 515

Actif sectoriel au 31 décembre 2015 :

31/12/2015 <i>En milliers d'euros</i>	Commerces	Bureaux	Promotion	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	9 600	3 050		12 650
Immeubles de placement détenus en crédit-bail				
Total des immeubles de placements	9 600	3 050		12 650
Stocks			8 407	8 407
Total des stocks			8 407	8 407
Créances clients	845		414	1 259
Total des Créances clients	845		414	1 259

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

3.4.7 NOTES SUR LE BILAN

A. Immeubles de placement

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé d'un immeuble de bureaux rue Lesueur à Paris et d'un centre commercial à Champigny-sur-Marne.

	31/12/2015	Variation de la juste valeur	Diminution	31/12/2016
Valeurs brutes	12 650	150		12 800
Valeurs nettes	12 650	150		12 800

B. Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2016, le Groupe détient une participation de 35,48 % dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. Cette valeur de 48 229 K€ intègre la quote-part du Groupe dans l'actif net de la société augmentée d'un écart d'acquisition positif de 4 364 K€.

Eléments financiers caractéristiques des sociétés associées

Nota : SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 31 décembre 2016 sur 12 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir des :

- Comptes semestriels au 31 décembre 2014 (a),
- Comptes annuels au 30 juin 2015 (b),
- Comptes semestriels au 31 décembre 2015 (c).

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

Bilan au 31 décembre 2016 de la société SCBSM :

Actifs (en milliers d'euros)	31/12/2016
Immeubles de placement	319 846
Immeubles d'exploitation	2 454
Autres immobilisations corporelles	26
Instruments financiers dérivés actifs	2
Autres actifs financiers (non courants)	1 885
Actifs d'impôts différés	
Actifs non courants	324 213
Stocks	2 060
Clients	
Indemnités d'immobilisation	
Autres actifs financiers (courants)	1 100
Autres débiteurs	2 259
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 073
Actifs courants	11 492
TOTAL ACTIFS	335 704

<i>Passifs (en milliers d'euros)</i>	<i>31/12/2016</i>
Capital émis	32 612
Réserves	85 362
Résultat de la période	5 676
Capitaux propres	123 650
Emprunt obligataire non convertible	25 930
Emprunts bancaires	154 987
Instruments financiers dérivés	5 464
Autres dettes financières	3 769
Passifs non-courants	190 151
Emprunts obligataires non convertibles (part non courante)	1 100
Fournisseurs	2 997
Autres créditeurs	7 387
Concours bancaires	1 432
Part courante des emprunts long termes	8 924
Autres dettes financières	1
Exit taxes	64
Passifs courants	21 904
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	335 704

Compte de résultat au 31 décembre 2016 de la société SCBSM :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2016</i> <i>12 mois</i>
Loyers	14 935
Autres prestations	2 763
Revenus du patrimoine	17 698
Autres produits d'exploitation	48
Total Produits des activités ordinaires	17 746
Charges locatives	(4 563)
Autres charges liées au patrimoine	(546)
Autres charges de structure	(1 624)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	734
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11 746
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8 342
Résultat de cession des immeubles de placement	(1 154)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	7 188
Résultat opérationnel courant	18 934
Revenus des équivalents de trésorerie	76
Intérêts financiers - impact trésorerie	(6 620)
Intérêts financiers - application IAS 39	(665)
Coût de l'endettement financier net	(7 209)
Actualisation des dettes et créances	(4)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	106
Prod. de cession & aut. prod/ équiv. de trésorerie	
Autres produits financiers	113
Autres charges financières	(487)
Autres produits et charges financiers	(273)
Résultat avant impôts des activités poursuivies	11 452
Impôts sur les bénéfices	(719)
Résultat net de la période	10 732

C. Autres actifs financiers non courants

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Titres non consolidés	158	130
Dépôts et cautionnements	2	2
Total	160	132

D. Stocks

Champigny sur Marne

La livraison aux acquéreurs des logements en accession s'est poursuivie sur 2016.

Au 31 décembre 2016, le stock Champigny est composé de 24 appartements disponibles (dont 2 vendus sur le 1T2017 et 12 dont la signature est prévue sur le 2T2017).

Montivilliers

Le stock de Montivilliers est composé d'un terrain donné à Bail à construction à KFC dont le restaurant-drive a ouvert en février 2016.

E. Actifs courants

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients	24	1 259
Autres créances	156	179
Créances fiscales et sociales	459	890
Comptes courants débiteurs	1 104	8
Fournisseurs débiteurs	88	
Prime de remboursements des obligations	3	
Charges constatée d'avance	8	
Total	1 844	2 336

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

F. Trésorerie et équivalent de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Autres valeurs mobilières de placement	210	210
Disponibilités	1 531	1 467
Trésorerie à l'actif	1 741	1 677
Concours bancaires courants		14
Trésorerie nette	1 741	1 663

G. Capitaux émis et réserves

Au 31 décembre 2016, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées, d'une valeur nominale de 1 €, soit 10 633 K€. La prime d'émission s'élève à 19 913 K€.

H. Provisions long terme

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>31/12/2016</i>
Autres provisions pour risques	1 232	828	-442	1 618
Total	1 232	828	-442	1 618

Les dotations de l'exercice correspondent essentiellement à des provisions liées au projet de promotion de Champigny sur Marne et son impact sur l'exploitation du centre commercial.

I. Dettes financières

Détail par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2016</i>	<i>Part courante</i>	<i>Part non courante</i>	<i>Dont 1 à 2 ans</i>	<i>Dont 2 à 5 ans</i>
Emprunts bancaires	5 283	551	4 732	569	1 858
Emprunts obligataires	800	800			
Dépôts de garantie	169	19	150		144
Intérêts courus	24	24			
Comptes courants créditeurs	380	380			
Total	6 656	1 774	4 882	569	2 002

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

Détail par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Solde au 31/12/2015</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Solde au 31/12/2016</i>
Total des emprunts	5 796	1 200	-913	6 083
Dettes financières diverses	180	18	-29	169
Intérêts courus	41		-17	24
Comptes courants créditeurs	840		-460	380
Comptes bancaires courants	14		-14	
Ligne de crédit	2 513		-2 513	
Total des dettes financières	9 384	1 218	-3 945	6 656

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 31 décembre 2016.

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	31/12/2016
Emprunts bancaires						
Nominal	551	569	1 858	2 305	4 732	5 283
Flux d'intérêts (1)	134	120	254	152	527	
Emprunt Obligataire						
Nominal	800					800
Flux d'intérêts (1)	27					

(1) Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicables au 31 décembre 2016, ils comprennent le coût amorti des frais d'émission.

J. Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Impôts différés sur la juste valeur des immeubles de placement	2 987	2 718
Impôts différés sur la juste valeur des instruments financiers	2	1 926
Impôts différés sur le chiffre d'affaires à l'avancement	533	0
Impôts différés sur réévaluation de passif	239	239
Impôts différés sur entreprises associées	5 384	4 677
Activation de reports déficitaires	-4 063	-4 458
Autres	21	18
Total des actifs et passifs net d'impôts différés	5 103	5 120

L'impôt différé passif au titre des différences temporelles liées aux entreprises associées a été calculé sur la base d'un taux d'impôt de 19 %, correspondant au taux applicable en cas de cession de tout ou partie des titres. En cas de distribution de dividendes, le taux à retenir serait de 33,33 %.

K. Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Instruments de couverture de taux à l'actif	5	
Total actif	5	
Instruments de couverture de taux au passif		
Autres instruments financiers		
Total passif		

L. Autres créditeurs

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Autres créditeurs	2 132	2 132
Total	2 130	2 132

Il s'agit d'un complément de prix comptabilisé en 2009 relatif à une transaction entre actionnaires.

M. Passifs courants

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs	2 356	4 160
Avances acomptes reçus	132	170
Dettes fiscales et sociales	97	582
Autres dettes	128	260
Produits constatés d'avance	1 900	
Total	4 613	5 172

N. Catégories d'actifs et passifs financiers

	<i>Actifs ne faisant pas partis des instruments financiers</i>	<i>Juste valeur par résultat</i>	<i>Titres détenus jusqu'à échéance</i>	<i>Actifs disponibles à la vente</i>	<i>Prêts et créances</i>	<i>Au coût amorti</i>	<i>Valeur au 31/12/16</i>	<i>Juste valeur</i>
Titres de sociétés mis en équivalence	X						48 229	52 216
Titres disponibles à la vente				X			158	158
Instruments financiers dérivés actifs		X					5	5
Clients (1)						X	24	24
Dépôts et autres Immobilisations financières					X		2	2
Total actifs financiers							48 418	52 405
Emprunts						X	6 107	6 107
Autres créditeurs		X					2 132	2 132
Dépôts de garantie						X	169	169
Comptes courants créditeurs						X	380	380
Total passifs financiers							8 788	8 788

(1) Hors financiers et CA à l'avancement

Le cours de bourse au 31 décembre 2016 de la société SCBSM est de 5,95 € / action. Ce dernier ne reflète pas l'actif net réévalué de la société à cette date. La juste valeur de la participation calculée sur la base de l'actif net par action (11,91 € / action) communiqué par le Groupe au 31 décembre 2016 s'établit à 52 216 K€.

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

O. Evaluation de la juste valeur

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 6.E.2, le Groupe Crosswood se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Compte-tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, Crosswood a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe Crosswood.

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 31 décembre 2016 :

Commerces - 31/12/15		Base capitalisée en € par m2	Méthode des DCF				Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
			Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	-	-	-	-	-	8,00%	-	-
	Min	118,82	6,75%	6,75%	6,75%	2,87%	5,00%	-	-

Bureaux - 31/12/15		Base capitalisée en € par m2	Méthode des DCF				Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
			Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	432,89	5,75%	5,75%	4,50%	1,32%	4,90%	-	-
	Min	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4.8 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

A. Revenu locatif net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	536	653
Autres prestations	225	367
Charges locatives	-314	-505
Total	447	515

B. Revenus de l'activité de promotion

Sur le programme d'accession de Champigny sur Marne, 56 appartements ont été livrés aux acquéreurs en 2016.

C. Coût de l'endettement brut

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	163	269
Charges d'intérêts sur couverture		
Charges d'intérêts sur comptes courants et dettes rattachées	1	28
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	54	54
Intérêts et charges assimilées	218	351
Produits/charges de trésorerie et équivalents		
Coût de l'endettement financier net	218	351

D. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

<i>Résultat par action</i>	31/12/2016	31/12/2015
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	0,35 €	0,43 €
- Résultat dilué par action	0,35 €	0,43 €
Résultat net des activités abandonnées par action		
- Résultat de base par actions		
- Résultat dilué par action		
Résultat net part du Groupe par actions (en euros)		
- Résultat de base par action	0,35 €	0,43 €
- Résultat dilué par action	0,35 €	0,43 €

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

E. Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2016</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 703
Impôts sur les bénéfices	-30
Résultat avant impôt	3 733
Taux d'imposition de l'entité consolidante	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	-1 244
Incidence :	
- Des différences permanentes	539
- Du résultat des sociétés mise en équivalence :	1 383
- De la JV des titres des entreprises associées	-707
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	-30

3.4.9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 380 K€ rémunérée au taux de 2,03 % au 31 décembre 2016.

Au cours de l'exercice 2009, CFB et Foncière Vindi ont cédé à Crosswood une créance détenue sur Hailaust & Gutzeit pour 150 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 2016, le passif lié à ce complément de prix potentiel (Autres créiteurs non-courant) est de 2 132 K€.

3.4.10 RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DIRIGEANT DU GROUPE

Pour l'exercice 2016, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration. Il n'existe aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraites des dirigeants.

3.4.11 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

- **Risque de crédit**

- Lié à l'insolvabilité des locataires :

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

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

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

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable.

- **Risque actions**

Au 31 décembre 2016, le Groupe Crosswood détenait 4 384 361 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 48 229 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2016, le cours de la SCBSM s'établissait à 5,95 €.

- **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 6 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2016 :

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Montant au 31/12/2016</i>
Moins d'un an	654
De 1 à 2 ans	610
De 2 à 5 ans	750
Plus de 5 ans	2 146
Total des engagements reçus sur contrats de location	4 159

B. Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dette au 31/12/2016 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2016	Description des garanties et engagements
Palatine	2024	3 133	9 800	Hypothèque Conventionnelle Immobilière, Hypothèques autres rangs, Délégations de Loyers et Privilège de prêteur de deniers.
Palatine	2031	1 180	700	Hypothèque Conventionnelle Immobilière, Cession Dailly des loyers
Crédit Mutuel	2023	993	3 000	Hypothèque, Cautionnement et délégation de loyers

C. Autres engagements hors bilan

Engagements reçus :

- 14 contrats de vente en accession à la propriété sous promesse de vente à livrer en 2017.
- Dans le cadre de la cession de parts de la SCI Val Sans Retour, un complément de prix pourra être perçu en cas d'expropriation avant le 31 décembre 2016 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. Les parties communes ont été expropriées en date du 15 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation.

3.5 COMPTES ANNUELS RESUMES AU 31 DECEMBRE 2016

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	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires	11 901	20 487
Autres produits d'exploitation	531	16 020
Charges d'exploitation	-9 334	-34 921
Résultat d'exploitation	3 098	1 586
Résultat financier	949	-221
Résultat exceptionnel	- 1 641	-517
Résultat avant impôts	2 405	849
Impôts	54	143
Résultat net de l'exercice	2 351	706

Le chiffre d'affaires est constitué :

- des revenus locatifs : 535 K€ de loyers bruts et de 224 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires,
- des revenus de l'activité de promotion : 11 054 K€ correspondant aux livraisons aux acquéreurs de 56 logements en accession à la propriété.
- de 65 K€ de refacturation diverses
- de 22 K€ d'honoraires de management fees

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement :

- la production stockée pour 16 K€,
- des reprises de provision et transfert de charge pour 515 K€

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 279 K€,
- des dotations aux amortissements et provisions pour 1 546 K€,
- du prix de revient comptable des éléments liés à l'activité de promotion pour 7 134 K€,
- des autres charges d'exploitation (honoraires comptables, juridiques et autres) pour le solde soit 375 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 3 098 K€.

Les charges financières s'élevant à 326 K€ et les produits financiers à 1 275 K€ entraînent un résultat financier de 949 K€.

Le résultat exceptionnel s'établit à -1 641 K€ et correspond essentiellement au cout de sortie au prix historique des parcelles du terrain de Champigny sur Marne rattachées au programme de promotion du site et dont les ventes ont été réalisées sur l'exercice.

Le résultat net constitue un bénéfice de 2 351 K€, après prise en compte de l'impôt sur les sociétés.

3.5.2 BILAN RÉSUMÉ

En Milliers d'Euros	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations corporelles et incorporelles	5 040	7 402
Immobilisations financières	18 732	18 265
Stock de marchandises	3 313	10 019
Clients et comptes rattachés	25	845
Créances diverses	14 616	13 787
Charges constatées d'avance	9	0
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	1 735	361
Total Actif	43 471	50 680
En Milliers d'Euros	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres	31 326	28 975
Provisions pour risques et charges	1 618	1 232
Emprunts obligataires	800	800
Dettes financières	5 462	7 893
Autres dettes	2 364	4 450
Produits constatés d'avance	1 900	7 330
Total Passif	43 471	50 680

Crosswood exerce une activité de foncière ainsi qu'une activité de promotion. Au 31 décembre 2016, son actif immobilisé est constitué de terrains à Montivilliers pour 196 K€, d'un immeuble à usage de commerce situé à Champigny pour 4 844 K€ en valeur nette, et de titres de participation au sein de plusieurs sociétés immobilières pour un montant net de 18 732 K€.

Le stock net de marchandises au 31 décembre 2016 correspond au prix de revient des logements en accession en cours de commercialisation.

Les créances diverses sont essentiellement composés de comptes courant débiteurs avec les filiales.

Le poste de trésorerie et équivalents de trésorerie ressort à 1 735 K€ au 31 décembre 2016.

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une évolution positive par rapport au 31 décembre 2015 pour s'établir à la clôture à 31 326 K€. Cette évolution résulte du résultat de l'exercice de 2 351 K€.

Le poste dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 4 352 K€ intérêt courus inclus, les comptes courants créditeurs pour 940 K€ et les dépôts de garantie reçus des locataires pour le solde.

Les autres dettes sont constituées essentiellement de dettes fournisseurs, fiscales et sociales ainsi que des avances clients (loyers du 1T2017 déjà perçus).

Les produits constatés d'avance de 1 900 K€ sont essentiellement composés des avances pour une seconde résidence étudiante de 94 studios à Champigny sur marne.

3.5.3 INFORMATIONS GENERALES

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 2 351 262 € 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 2016, le poste fournisseur et comptes rattachés se compose de 225 K€ de dettes fournisseurs et 1 790 K€ de factures non parvenues.

Echéancier des dettes fournisseurs en K€

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Non échues	81	501
1-30 jours	12	402
30-60 jours	43	203
60-90 jours	26	38
90-180 jours	14	31
180-360 jours	45	35
+ 360 jours	3	1
Total dettes fournisseurs	225	1 211

3.5.4 RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En €

NATURE DES INDICATIONS	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Capital en fin d'exercice					
Capital social	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960
Nombre d'actions émises	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960	10 632 960
Nombre d'obligations convertibles en actions					
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 739 013	1 303 095	4 426 906	20 487 139	11 900 765
Résultat avant impôts, participation des salariés, amort. et prov.	2 445 420	1 128 735	3 307 163	209 127	3 548 522
Impôts sur les bénéfices	4 379	-105 109	53 590	142 682	54 471
Résultat après impôts, participation des salariés, amort. et prov.	118 113	1 372 538	2 330 524	706 268	2 351 262
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
Résultat par action					
Résultat avant impôts, participation des salariés, amort. et prov.	0.23	0.11	0.31	0.02	0.33
Résultat après impôts, participation des salariés, amort. et prov.	0.01	0.13	0.22	0.07	0.22
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 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Règles et méthodes comptables – Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose un changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement n°2015-06 de l'ANC.

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 – Participation et autres titres immobilisés » de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et autres titres immobilisés. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application ;

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles » de l'annexe. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère durable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable et le cas échéant, le calcul des dépréciations constatées ;
- la note « Règles et méthodes comptables – Stocks et VEFA » de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des stocks liés à l'activité de promotion. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs de capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les Commissaires aux Comptes

Paris la Défense, le 28 avril 2017

Paris la Défense, le 28 avril 2017

KPMG Audit IS

RSA

Éric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

3.7.1 BILAN ACTIF

En Milliers d'euros	31/12/2016			31/12/2015
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires				
Fonds commercial (1)				
Mali technique de fusion				5 002
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 914		1 914	1 408
Constructions	6 140	3 014	3 126	992
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres participations	18 732		18 732	18 265
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	26 786	3 014	23 773	25 668
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	3 313		3 313	10 019
Avances et Acomptes versés sur commandes	2		2	2
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	42	17	25	845
Autres créances	14 725	110	14 615	13 785
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeur Mobilière de Placement	210		210	210
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de Trésorerie				
Disponibilité	1 525		1 525	151
Charges constatées d'avance (3)	9		9	0
	19 825	127	19 698	25 012
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	46 611	3 140	43 471	50 680

3.7.2 BILAN PASSIF

En Milliers d'euros	31/12/2016 Net	31/12/2015 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	-1 921	-2 628
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 351	706
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	31 326	28 975
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques	1 618	1 232
Provisions pour charges		
		1 232
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	800	800
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	4 352	6 485
Emprunts et dettes financières (3)	1 110	1 408
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	125	165
Fournisseurs et comptes rattachés	2 015	3 797
Dettes fiscales et sociales	101	248
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	123	240
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	1 900	7 330
	10 527	20 474
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	43 471	50 680
(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	0	2 527
(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	31/12/2016		Total	31/12/2015 Total
	France	Exportation		
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	11 054		11 054	19 649
Production vendue (services)	846		846	838
Chiffre d'affaires Net	11 901		11 901	20 487
Production stockée			16	13 780
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges			515	1 896
Autres produits				344
			12 432	36 508
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks			6 794	18 827
Autres achats et charges externes (a)			766	14 357
Impôts, Taxes et Versements assimilés			222	410
Salaires et Traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			701	117
- Sur immobilisations: dotations aux provisions				
- Sur actif circulant: dotations aux provisions			17	364
- Pour risques et charges: dotations aux provisions			828	845
Autres charges			7	2
			9 334	34 921
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 098	1 586
Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)			1 226	33
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			11	11
Autres intérêts et produits assimilés (3)			37	61
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			1 275	106
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions			110	
Intérêts et charges assimilées (4)			216	326
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			326	326
RESULTAT FINANCIER			949	-221
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			4 047	1 366

En Milliers d'euros	31/12/2016		31/12/2015
	France	Exportation	Total
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion		1	71
Sur opérations en capital		112	
Reprises sur provisions et transferts de charges			69
		113	141
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital		1 753	657
Dotations aux amortissements et aux provisions			
		1 753	657
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-1 641	-517
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices		54	143
Total des produits		13 819	36 754
Total des charges		11 413	35 905
BENEFICE OU PERTE		2 351	706

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

1 274 95

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

21 38

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 2016 met en évidence un total de 43 470 K Euros et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 2 351 K Euros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

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.

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

La société Crosswood SA est la société mère du Groupe Crosswood, des comptes consolidés du Groupe ont été établis au 31 décembre 2016.

Faits caractéristiques de l'exercice

Crosswood a poursuivi la vente du programme d'accession de Champigny sur Marne au cours de l'exercice.

Le programme totalise 89 logements, seulement 24 restaient à vendre au 31 décembre 2016.

Le restaurant KFC de Montivilliers a ouvert le 16 février 2016 et a connu un grand succès commercial.

Un permis de construire a été obtenu au cours de l'exercice afin d'édifier une seconde résidence étudiante de 94 studios à Champigny sur Marne.

Evènements post-clôture

Sur le programme d'accession de Champigny, 2 appartements ont été vendus sur le 1T2017 et 12 appartements sont sous promesse de vente.

Règles et méthodes comptables

- **Patrimoine immobilier**

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

- 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.

Conformément à la nouvelle Directive européenne n°2013/34/UE, les malis issus des fusions doivent être alloués et, en fonction du sous-jacent, doivent être amortis. Le règlement n° 2015-06 (homologué par arrêté

du 4 décembre 2015) modifiant le PCG modifie ainsi la présentation au bilan et les règles d'amortissement du mali. Ces nouvelles règles sont applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

➤ Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

- **Participation et autres titres immobilisés**

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

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

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

- **Stocks et VEFA**

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

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et il est tenu

d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ; le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

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

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

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

- **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, notamment en cas de perte à terminaison.

- **Changement de méthode comptable**

Conformément au règlement ANC n°2015-06, à l'ouverture de l'exercice 2016, les malis techniques qui étaient comptabilisés dans le compte fonds commercial ont été affectés, opération par opération, aux actifs sous-jacents sur lesquels existaient les plus-values latentes.

En l'espèce les actifs sous-jacents sont des immobilisations corporelles reçus lors des opérations de fusion. Par conséquent les malis techniques ont été reclassés au 1er janvier 2016 dans les comptes comptables suivants :

- Terrains : 1 848 K€
- Constructions : 3 154 K€

NOTES SUR LE BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

- **Tableau de variation des immobilisations**

Valeurs brutes	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin d'exercice
		Reclass	Acquis	TUP	Cession	
Immobilisations Incorporelles						
Frais d'établissement, de R&D						
Total I	0					0
Autres postes d'immobilisations incorporelles	5 002	- 5 002				0
Total II	5 002	- 5 002				0
Immobilisations Corporelles						
Terrains	1 408	1 848			1 343	1 914
Constructions sur sol propre	3 517	3 154			531	6 140
Constructions sur sol d'autrui						
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
Total III	4 926	5 002			1 874	8 054
Immobilisations financières						
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	18 265		559		92	18 732
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total IV	18 265	0	559		92	18 732
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	28 193	0	559		1 966	18 732

- **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 immo. incorporelles Total II					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	2 526		701	213	3 014
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	2 526		701	213	3 014
TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 526		701	213	3 014

- **Dépréciations et provisions**

En Milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges	1 232	828	442	1 618
Total II	1 232	828	442	1 618
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et encours	71		71	0
Sur comptes clients		17		17
Autres provisions pour dépréciations		110		110
Total III	71	127	71	127
Total général (I + II + III)	1 303	955	513	1 745
Dont dotations et reprises				
- d'exploitation		845	513	
- financières		110		
- exceptionnelles				

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

- **Etat des créances**

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
De l'actif circulant				
Clients douteux et litigieux				
Avances et acomptes versés sur commandes		2	2	
Autres créances clients		42	42	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéficiaires				
Taxe sur la valeur ajoutée		327	327	
Autres impôts, taxes et versements assimilés		88	88	
Divers				
Groupe et associés (2)		13 957	13 957	
Débiteurs divers		352	352	
Charges constatées d'avance		9	9	
Total		14 777	14 777	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>		13 957		

- **Produits à recevoir**

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

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2016	31/12/2015
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		5
Créances clients et comptes rattachés	5	155
Autres créances	88	
Disponibilités	5	
Total	98	160

- **Produits constatés d'avance**

Les produits constatés d'avance de 1 900 K€ sont essentiellement composés des avances faites par Espacil pour une seconde résidence étudiante de 94 studios à Champigny sur marne.

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

Au 31/12/2016, la SA CROSSWOOD détient 21 obligations SCBSM au taux de 5,25 %.

- **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

	31/12/2015	Augmentation du capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	31/12/2016
Capital social	10 633				10 633
Prime d'émission	19 913				19 913
Réserve légale	350				350
Autres réserves					
Report à nouveau	-2 627		706		-1 921
Résultat	706		-706	2 351	2 351
Total	28 975	0	0	2 351	31 326

Echéancier des dettes

Cadre B ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	800	800		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine				
- à plus d'un an à l'origine	4 352	447	1 890	2 015
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	171	171		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	125	125		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 015	2015		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	7	7		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et versements assimilés	94	94		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	940	940		
Autres dettes	123	123		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 900	1 900		
Total	10 526	6 621	1 890	2 015
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés	940			

- Charges à payer

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

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	22	38
Emprunts et dettes financières divers	44	44
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 790	2 584
Dettes fiscales et sociales	94	83
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	110	214
Avoir à établir		48
Total	2 060	3 011

- Ventilation du chiffre d'affaires

	31/12/2016			dont entreprises Liées	31/12/2015
	France	Etranger	Total		
Prestations de services	11 054		11 054		838
Autres	846		846		19 649
Chiffre d'affaires Net	11 901		11 901		20 487

- Détail du résultat exceptionnel

	31/12/2016	31/12/2015
Sur opération de gestion		
# 77880 Produits exceptionnels divers	1	71
Sur opération en capital		
# 775200 Immobilisation corporelle		
# 775600 Immobilisation financière	112	
# 775800 Autres éléments d'actifs		
# 787600 Reprise prov dep exceptionnelle		69
Produits exceptionnels	113	141
Sur opération de gestion		
# 671200 Pénalités amendes fisc. & pénales		
# 671801 Aut ch except. Sur opération de gestion		
Sur opération en capital		
# 675200 Immobilisation incorporelle	1 662	657
# 675200 Immobilisation corporelle		
# 675610 Sortie Mali technique		
# 675600 Immobilisation financière	92	
# 687500 DAP pr risq. & charges excep.		
Charges exceptionnelles	1 753	657
Résultat exceptionnel	-1 641	-517

- **Engagement hors bilan sur CBI**

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

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

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

- **Rémunérations versées aux mandataires sociaux**

Pour l'exercice 2016, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration pour 16 K€. Il n'existe par ailleurs aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

- **Intégration Fiscale**

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

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

- **Engagements hors bilan**

Nantissement et hypothèques sur immeubles de placements

Prêteur	Échéance	Dette au 31/12/2016 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2016	Description des garanties et engagements
Palatine	2024	3 133	9 800	Hypothèque Conventionnelle Immobilière, Hypothèques autres rangs, Délégations de Loyers et Privilège de prêteur de deniers.
Palatine	2031	1 180	700	Hypothèque Conventionnelle Immobilière, Cession Dailly des loyers

Autres engagements donnés :

- 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€.

Engagements reçus :

- 14 contrats de vente en accession à la propriété signés au 31 décembre 2016 à livrer en 2017.

- Dans le cadre de la cession de parts de la SCI Val Sans Retour, un complément de prix pourra être perçu en cas d'expropriation avant le 31 décembre 2016 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. Les parties communes ont été expropriées en date du 15 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation.

- **Honoraires des commissaires aux comptes**

La charge d'honoraires des commissaires aux comptes comptabilisée sur l'exercice est de 43 K€.

- **Sociétés et parties liées**

Créances et dettes :

Société	Intitulé	Créance (en K€)	Dettes (en K€)
Foch Le sueur	Compte courant		527
DG Immobilier	Compte courant		59
Hailaust et Gutzeit	Compte courant	12 853	
Adalgisa	Compte courant		302
Actionnaires	Compte courant	1 053	

Produits et charges :

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

Société	Intitulé	Charges (en K€)	Produits (en K€)
Foch le sueur	Intérêt de compte courant	13	
Hailaust et Gutzeit	Intérêt de compte courant		25
Adalgisa	Intérêt de compte courant	13	
DG Immobilier	Intérêt de compte courant	1	
Actionnaires	Intérêt de compte courant		17
SCBSM	Refacturation de charges générales de fonctionnement	23	

Autres :

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

- Liste des filiales et participations

En K€	Capital	% du capital détenu	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts (+) et avances (-) consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
1- Filiales (plus de 50 % du capital détenu)									
SNC DG Immobilier 8 rue de Sèze 75009 Paris 501611172	1	100%	-6	1	1	-59		70	65
SNC Foch Le Sueur 8 Rue de Sèze 75009 Paris 391456035	2	100%	-168	1	1	-527		-1	-134
SAS Hailaust & Gutzeit 7 rue Caumartin 75009 Paris 489923631	297	100%	-1 380	13 879	13879	12 853		0	586
SNC Adalgisa 8 Rue de Sèze 75009 Paris 811669084	1	100%	-	1	1	-302		0	84
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	32 612	33,61%	8 701	4 716	4 716	0		2 282	-4 528
* Compte tenu de la date de clôture de la SCBSM, les informations présentées concernent l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2016									

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE

4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

4.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

4.1.2 AUTRES MEMBRES DE LA DIRECTION

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

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

Les conventions libres et réglementées sont exposées aux paragraphes 4.3.2 « Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages » et 4.7 « Opérations avec des Apparentes: Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions Réglementées – Exercice clos le 31 Décembre 2016 » 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.

Au titre de l'exercice 2016, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration pour 16 K€.

4.2.2 RÉMUNÉRATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux durant les exercices 2014 à 2016.

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 2014 à 2016.

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 2014 à 2016.

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 de ces fonctions postérieurement à celles-ci.

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

Enfin aucun mandataire social ne bénéficie de contrat de travail.

4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

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

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

Des mandats de gestion locative et suivi technique ont été conclu entre Crosswood et ses filiales et la société Brocéliande Patrimoine SARL, filiale à 100 % de CFB, elle-même détenue à 100 % par Jacques Lacroix.

Ces mandats recouvrent 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 ces contrats 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 35 K€ HT a été facturé au titre de ces contrats sur l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Par ailleurs les avances en comptes courants d'associés qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à 1 104 K€ sont rémunérées au taux maximum fiscalement déductible, soit 2,03 %.

4.3.3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISES / COMITÉS

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.225-37 du Code de commerce, le présent rapport 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 2016, 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 efficacité des prises de décision.

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

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

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

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

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

4.3.3.2 EVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Néant.

4.4 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

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 2016 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 quatre membres :

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

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

En effet, selon la huitième recommandation du Code 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 : 25 juin 2014

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2019

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 40 409

Nombre de stock-options détenues 31 décembre 2016 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Néant.

Biographie

Diplômé d'HEC, Jacques Lacroix, 49 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 : 121 avenue de la Faiencerie L-1511 Luxembourg

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 2016 : 4 626 128

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2016 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Administrateur Inovalis REIT, Administrateur Titanstar Properties

Biographie

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

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 54 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 : 24 juin 2016

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016 : 100

Nombre de stock-options détenues 31 décembre 2016 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016

- 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, 39 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 2016 : 10

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2016 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016

- 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.

Biographie

Yves AUBRET, 61 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. Son mandat d'administrateur a été renouvelé en 2014 pour une durée de 6 ans.

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 2016, les réunions du Conseil d'Administration se sont déroulées au siège de la société sis 8 rue de Sèze à PARIS (9^{ème}).

▪ Comité d'audit

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il s'est réuni 2 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 2016, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, affectation du résultat, approbation des conventions réglementées et libres, préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale
- Arrêté des comptes consolidés semestriels

e) Jetons de présence

Pour l'exercice 2016, le Groupe prévoit de distribuer des jetons de présence aux membres du conseil d'administration.

4.4.1.4 RESTRICTIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'objectif du Groupe est ainsi de :

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

Fait à PARIS,

Le 28 avril 2017

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 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, 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 2016.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Les Commissaires aux Comptes

Paris la Défense, le 28 avril 2017

Paris la Défense, le 28 avril 2017

KPMG Audit IS

RSA

Éric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En euros	31/12/2016		31/12/2015	
	KPMG	RSA	KPMG	RSA
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés Missions accessoires	22 000	23 000	22 000	23 000
Sous-total	22 000	23 000	22 000	23 000
Autres prestations	N/A	N/A	N/A	N/A
Sous-total	-	-	-	-
TOTAL	22 000	23 000	22 000	23 000

4.7 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES: RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Exercice clos le 31 décembre 2016

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

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

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Convention de cession de 999 parts sociales de la SCI 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 société SCBSM pour un montant de 2 848 K€. En cas d'expropriation avant le 31 décembre 2016, un complément de prix égal à l'indemnité d'éviction perçue au titre des parties communes SCI est dû.

Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice 2016.

En effet, si l'expropriation des parties communes a effectivement eu lieu en décembre 2014, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation.

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 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, 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.

Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice 2016.

Les Commissaires aux Comptes

Paris la Défense, le 28 avril 2017

Paris la Défense, le 28 avril 2017

KPMG Audit IS

RSA

Éric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2016, 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	5 478 198	51,52 %	10 910 199	66,96 %
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	43,51 %	4 626 128	28,39 %
FLOTTANT	528 634	4,97 %	758 008	4,65 %
TOTAL	10 632 960	100 %	16 294 335	100 %

Les titres de CROSSWOOD étant inscrits sur un marché actif, l'actionnariat détaillé ci-dessus est sujet à évolution. Néanmoins, depuis le 31 décembre 2016, 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 2016, le nombre de droits de vote existants est ainsi de 16 294 335 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, 51,52 % du capital et 66,96 % des droits de vote de Crosswood.

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

La Société n'a mis en place aucune mesure particulière en vue d'assurer que le contrôle de CFB ne soit pas exercé de manière abusive. Néanmoins, le fonctionnement régulier des organes de gouvernance de l'entreprise, tel que décrit au paragraphe 4.4 « Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne au cours de l'exercice clos le 31 Décembre 2016 » 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	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014	
	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%
CFB	5 478 198	51,5 %	5 476 998	51,5 %	5 476 998	51,5 %
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	43,5 %	4 626 128	43,5 %	4 626 128	43,5 %
FLOTTANT	528 634	5,0 %	529 834	5,0 %	529 834	5,0 %
TOTAL	10 632 960	100 %	10 632 960	100 %	10 632 960	100 %

Répartition des droits de vote :

Actionnaires	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2016	
	Nb de DDV	%	Nb de DDV	%	Nb de DDV	%
CFB	10 910 199	66,9 %	10 908 999	66,9 %	10 908 999	66,9 %
SA FONCIERE VINDI	4 626 128	28,4 %	4 626 128	28,4 %	4 626 128	28,4 %
FLOTTANT	758 008	4,7 %	759 208	4,7 %	759 208	4,7 %
TOTAL	16 294 335	100 %	16 294 335	100 %	16 294 335	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 2016, 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 €)
Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	24/06/2016	24/12/2017	10 % du capital / 2 ans			10 % du capital / 2 ans
Emission, avec maintien du DPS, 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 (**)	26/06/2015	26/08/2017	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⁾	26/06/2015	26/08/2017	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	26/06/2015	26/08/2017	20 % du capital / an	-	-	20 % du capital / 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 ⁽²⁾	26/06/2015	26/08/2017	10 % du capital / an	-	-	10 % du capital / an
Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du DPS des actionnaires au profit des catégories de personnes	24/06/2016	24/12/2017	15.000.000 €	-	-	15.000.000 €
Emission de bons de souscription d'actions au profit des catégories de personnes	24/06/2016	24/12/2017	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	26/06/2015	26/08/2017	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	26/06/2015	26/08/2017	15 % de l'émission initiale	-	-	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	26/06/2015	26/08/2017	10 % du capital	-	-	10% du capital
Augmentation de capital social dans les conditions prévues à l'article L.3332-19 du Code du travail	26/06/2015	26/08/2017	2 % du capital			2 % du capital
Autorisation de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice du personnel salarié et/ou mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées ⁽³⁾	26/06/2015	26/08/2017	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique	24/06/2016	24/12/2017	50 % du capital	-	-	50 % du capital
Autorisation d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	24/06/2016	24/12/2017	10 % du capital	-	-	10 % du capital

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

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

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

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

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

Néant.

5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

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

L'affectation de résultat qui sera proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires et détail dans le projet des résolutions en annexe ne prévoit pas de distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

5.7 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

5.7.1 OBJET SOCIAL (ART 2 DES STATUTS)

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

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

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

5.7.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION

5.7.2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 14)

a) Composition du Conseil d'Administration

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

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

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

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

3 - La durée de leurs fonctions est de quatre 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-propiétaire 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 émarginée 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, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateur.

Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

3. Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément à la loi.

Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par la loi.

5.7.5.6 QUORUM – VOTE (ARTICLE 23)

1. Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la société trois jours au moins avant la date de l'assemblée.

2. Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions régissant le vote double figurant à l'article 13.1 des présents statuts.

3. Le vote s'exprime à main levée, ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

5.7.5.7 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES (ARTICLE 24)

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du Conseil d'Administration et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

5.7.5.8 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES (ARTICLE 25)

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la société en société d'une autre forme civile ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un échange ou d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, sauf dérogation légale.

5.7.5.9 ASSEMBLÉES SPÉCIALES (ARTICLE 26)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions de la catégorie concernée ayant droit de vote.

Elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires, sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées des titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

5.7.6 CLAUSES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE CONTRÔLE DE CROSSWOOD

Les statuts de Crosswood ne contiennent aucune clause susceptible de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

5.7.7 DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL STATUTAIRES

Article 13 : –Droits et obligations attachés aux actions

...

4- Tout actionnaire, agissant seul ou de concert, venant à détenir plus de 5 %, de 10 %, de 15 %, de 20 %, de 25 %, de 30 %, de 33,33 %, de 50 %, de 66,66 %, de 90 % et de 95 % du capital ou des droits de vote de la société, devra se conformer aux dispositions légales et plus particulièrement devra en informer immédiatement la société par lettre recommandée avec avis de réception.

5.7.8 STIPULATIONS PARTICULIÈRES RÉGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Les statuts de Crosswood ne contiennent aucune stipulation particulière régissant les modifications du capital social.

6 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

6.1 CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par le Groupe Crosswood relève de la gestion courante. Il s'agit essentiellement des contrats de gestion pour le « Property management », des contrats d'assurance, d'emprunts bancaires et crédit baux.

Concernant la convention entre CFB, Foncière Vindi et Mr Jacques Lacroix de Cession de créances avec clause de complément de prix se reporter au paragraphe 4.7 ci-dessus « Opérations avec des Apparentes: Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions Réglementées – Exercice clos le 31 Décembre 2016 ».

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 la société DTZ Eurexi (exploitée sous la marque Cushman & Wakefield) en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au 31 décembre 2016.

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 2016.

6.2.1 DTZ EUREXI

La société DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel de ville, 92522 Neuilly sur Seine représenté par Philippe Dorion, 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 2017 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 12 décembre 2016, de procéder à l'estimation de la juste valeur d'un actif de la foncière « CROSSWOOD ». Il s'agit de l'actif de Champigny-sur-Marne.

Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Valuation France n'a aucun lien capitalistique avec la société CROSSWOOD.

La société DTZ Valuation France confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés tant au niveau de leurs formations que de leurs expériences professionnelles sur les différents types d'actifs et leurs situations géographiques.

Nos honoraires annuels facturés à la société CROSSWOOD représentent moins de 5% du chiffre d'affaires de DTZ Valuation France réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société CROSSWOOD (rotation de patrimoine).

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts 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 juste valeur d'un actif faisant partie du portefeuille de la foncière « CROSSWOOD ». Pour cette mission, la société CROSSWOOD nous a demandé de réaliser une actualisation de la juste valeur sur pièces de cet actif.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2016.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

L'actif est situé sur le territoire national, à Champigny-sur-Marne, et se décompose en 3 sous-ensembles situés sur un même site, avec un premier à usage principal de commerces (pleine propriété), un second à usage de logement (pleine propriété) et un troisième à usage de résidence étudiante (objet d'un bail à construction auprès d'une société exploitante preneuse à construction).

L'ensemble « Champigny-sur-Marne – Commerces » est considéré comme un actif de placement. Les deux autres ensembles, « Champigny-sur-Marne – Logements libres » et « Champigny-sur-Marne – Résidence étudiante n°2 », sont considérés comme actifs de développement.

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 correspondant à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La 4^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (octobre 2012),
- La 9^{ème} édition du « Red Book »,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Définition de la Juste Valeur

Nous avons retenu le référentiel constitué par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, qui définit la juste valeur comme suit :

« Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

Dans la pratique, pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale.

La juste valeur des immeubles de placement en cours de construction ('Investment properties under construction' ou IPUC) est à apprécier selon l'état d'avancement du projet à la date de valeur et non pas à la valeur estimée de l'immeuble considéré livré. Il convient ainsi de prendre en compte les risques liés au projet à la date de valeur, compte tenu de son état d'avancement, du niveau de précommercialisation locative ou à la vente et de l'état du marché immobilier à cette date. »

Définition de 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, agi 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, (« willing buyer and seller »),
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »),
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction ») ».

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

Valeur en utilisation optimale du bien ('Highest and best use value')

« La valeur est en principe, fondée sur l'utilisation optimale ('Highest and best use') du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier.

Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes... Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;

- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Si l'expert envisage un usage différent de l'utilisation actuelle, il doit le signaler dans son rapport. Dans certains cas, il convient de signaler qu'il s'agit seulement d'une hypothèse d'évaluation particulière ('Special assumption'). »

Méthodologie retenue

Pour l'actif « Champigny-sur-Marne – Commerces », nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement.

Pour l'actif « Champigny-sur-Marne – Logements libres », nous avons retenu la méthode par comparaison.

Pour l'actif « Champigny-sur-Marne – Résidence Etudiante n°2 », nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par la comparaison.

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation

Nous avons repris les définitions de la 4^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- Le taux de capitalisation traduit le rendement (généralement brut) du point de vue du propriétaire et se place généralement dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa juste valeur hors frais d'acquisition. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le loyer brut ou le loyer net de l'immeuble. Il est employé de plus en plus rarement pour l'habitation.
- Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une juste valeur dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c'est-à-dire en fonction de l'assiette considérée : loyer brut ou loyer net.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les paramètres globaux suivants :

Type d'actifs	Hypothèses de valorisation		
	VLM* €/m²/an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Champigny-sur-Marne – Commerces	€ 100 à € 175	6 à 24	5,50 % à 8,00 %
Champigny-sur-Marne – Logements libres	N/A	N/A	N/A
Champigny-sur-Marne – Résidence étudiante n°2	N/A	N/A	N/A

* VLM : Valeur Locative de Marché

Remarque : les actifs « Champigny-sur-Marne – Logements libres », « Champigny-sur-Marne – Résidence Etudiante n°2 » étant de natures spécifiques le tableau ci-dessus ne leur est pas applicable.

C. Valeur vénale globale

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste Valeur en 100 % placement : **€ 9 800 000 hors Frais et Droits de mutation**

Juste Valeur en 100 % développement : **€ 4 900 000 hors Taxes et hors frais d'achat**

6.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Crosswood, 8 rue de Sèze, 75 009 Paris ainsi que sur le site internet de la société www.crosswood.fr et sur celui de l'Autorité des Marché Financiers (www.amf-france.org).

Les documents suivants peuvent être, le cas échéant, consultés dans les locaux de la Société :

- L'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur et dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence ;
- Les informations financières historiques de la Société et ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

L'information réglementée est par ailleurs disponible sur le site internet de la société www.crosswood.fr.

6.4 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.4.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET ATTESTATION

6.4.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

6.4.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant aux chapitres I à V présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'Administration
Le 28 avril 2017

6.4.2 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.4.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

▪ KPMG Audit IS

Représentée par Mr Éric Lefebvre
Tour Echo 2 avenue Gambetta 92 066 Paris La Défense

Date de 1^{ère} nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2013

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

▪ RSA

Représentée par Mr Jean Louis Fourcade
11-13, avenue de Friedland 75 008 Paris

Date de 1^{ère} nomination : 26 juin 2015

Date de renouvellement : Néant

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

6.4.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

▪ KPMG Audit ID

Tour Echo 2 avenue Gambetta 92 066 Paris La Défense

Date de 1^{ère} nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2013

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

▪ Mr Arnaud Devoucoux

11-13, avenue de Friedland 75 008 Paris

Date de 1^{ère} nomination : 26 juin 2015

Date de renouvellement : Néant

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

6.5 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

L'article 225 de la loi Grenelle et son décret d'application impose à certaines sociétés, parmi lesquelles les sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé, de communiquer des informations sur les conséquences sociales et environnementales de leur activité ainsi que sur leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable.

6.5.1 INFORMATIONS SOCIALES

La société n'a pas de personnel. En effet, l'ensemble de l'activité du Groupe Crosswood est gérée par la société Brocéliande Patrimoine sous le contrôle du Président dont l'effectif est décrit ci-dessous.

6.5.1.1 EMPLOI

- Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique

Brocéliande Patrimoine se classe parmi les entreprises à taille humaine et dispose d'un effectif relativement jeune qu'elle souhaite conserver et fidéliser. L'effectif salarié de la société est de 5 personnes (4 hommes et 1 femme). Les salariés ont moins de 40 ans et travaillent sur Paris.

- Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice 2016, cette société n'a effectué ni embauche ni licenciement.

- Rémunération et évolution

Dans l'ensemble, les collaborateurs proviennent d'horizons divers comme en atteste la variété de leurs diplômes. En ciblant de jeunes salariés aux profils complémentaires, la société mise sur des candidats pouvant faire preuve d'une rapide adaptation et autonomie.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Brocéliande Patrimoine à ses salariés en 2016 s'élève à 238 K€.

6.5.1.2 ORGANISATION DU TRAVAIL

- Organisation du temps de travail

L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier, soit sur une durée hebdomadaire de 35h. Il n'y a pas de salarié à temps partiel.

- Absentéisme

Au cours de l'exercice, la Société n'a comptabilisé que 4 jours d'arrêt maladie.

Ce taux d'absentéisme très faible reflète une bonne ambiance au travail et une grande motivation des salariés.

6.5.1.3 RELATIONS SOCIALES

- Organisation du dialogue social

La société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Les salariés dialoguent librement avec les responsables et membres de la direction sans cadre particulier.

- Le bilan et les accords collectifs

La société Brocéliande Patrimoine adhère à la convention collective de l'Immobilier.

6.5.1.4 SANTÉ ET SÉCURITÉ

- Les conditions de santé et de sécurité au travail

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité qui respectent les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux. Les salariés de la société bénéficient d'une mutuelle d'entreprise et de tickets restaurant.

Par ailleurs, des équipements de protections individuels sont mis à la disposition du personnel sur chaque chantier (casque, bottes et gilet rétro-réfléchissant) pour assurer leur protection lors de leur visite sur site.

- Les accidents du travail et les maladies professionnelles

Aucun accident ni aucune maladie professionnelle reconnue n'a été constaté sur 2016 pour les collaborateurs de cette société ainsi que sur les chantiers de constructions ou rénovations.

- Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

Compte tenu de l'activité de la société et des effectifs, il n'a pas été conclu d'accords en matière de santé et de sécurité au travail.

6.5.1.5 FORMATION

- Politique de formation

Aucun cadre spécifique concernant la formation n'a été émis en place. Ces salariés peuvent bénéficier d'une formation à leur demande.

- Nombre d'heures totales de formation

Les heures de formation suivent le régime légal du droit individuel de formation. Aucune heure de formation n'a été suivie en 2016.

6.5.1.6 EGALITÉ DE TRAITEMENT

- Mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes

Cette société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes.

- Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des handicapés

Néant.

- Politique de lutte contre les discriminations

Cette société est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération.

Lors des recrutements, les curriculum vitae reçus ne comportent pas de photos et chaque profil est étudié de façon identique.

6.5.1.7 PROMOTION ET RESPECT DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'ORGANISATION INTERNE DU TRAVAIL

L'activité du Groupe se limite principalement à la France, ce qui implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- Liberté d'association et du droit de négociation collective ;
- Absence de discrimination en matière d'emploi et de profession ;
- Absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

6.5.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le secteur immobilier et notamment du bâtiment, représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée de 30 % sur les dix prochaines années.

La gestion environnementale du bâtiment est dès lors aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Les thèmes de l'énergie et du développement durable ont notamment été débattus initialement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui a imposé en matière de constructions neuves, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 KWh/m² annuels en moyenne après 2012, et pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020, objectif consacré par la loi Grenelle I du 3 août 2009.

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.

Sur l'ensemble de ses opérations de promotion de Champigny sur Marne, Crosswood a missionné la société ELAN dans l'accompagnement de sa démarche environnementale.

La société n'a pas mis en œuvre de démarche particulière sur l'économie circulaire.

6.5.2.1 POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE

- Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Le Groupe est très vigilant sur la problématique des consommations énergétiques et ce tant au niveau des opérations de restructuration d'actifs que de promotion. La Direction instaure au sein de son équipe une volonté importante de prise en compte des questions environnementales.

Pour les constructions neuves, la Société engage des démarches de certification.

Sur son programme de Champigny sur Marne, Crosswood respecte la norme RT2012 et a obtenu le label BBC (Organisme certificateur : CERQUAL).

Sur son projet de réalisation d'une seconde résidence étudiante à Champigny, la société a mené au cours du 1^{ier} Trimestre 2017 la démarche de certification qui s'est concrétisée par un audit de conception sans réserve.

Lors du chantier, un audit de réalisation aura lieu afin de valider définitivement la démarche et obtenir la certification.

Pour la construction de Montivilliers, le Groupe s'est attaché à inclure une terrasse végétalisée sur le toit de l'immeuble tant pour des raisons énergétiques que visuelles (environnement vallonné).

Afin de déterminer de quelle manière les charges de ses locataires peuvent être réduites, le Groupe Crosswood est amené à réaliser des diagnostics énergétiques sur ses immeubles.

- Provisions et garanties pour risque en matière d'environnement

Aucun risque en matière d'environnement n'est apparu sur l'exercice 2016.

- Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Le Groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation, notamment concernant la politique QSE (Qualité, Sécurité, Environnement) des entreprises qui réalisent les travaux pour son compte. Chaque actif fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb...), notamment lors des nouvelles acquisitions ou de travaux sur le patrimoine.

Les études géotechniques menées permettent également de déceler tous risques liés à la pollution des sols.

6.5.2.2 POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

Le Groupe Crosswood contribue 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.

Les nuisances sonores et toute autre forme de pollution que peuvent engendrer les travaux sur le voisinage sont également prises en compte par l'aménagement de périodes et horaires dédiés.

Le programme de Champigny sur Marne a permis de participer à la dépollution d'un quartier. En effet Gaz de France y exploitait précédemment une usine de production de Gaz et avait laissé en place une partie des installations ainsi que des cuves remplies de produits polluants.

L'opération contribue à l'amélioration de l'environnement, de la qualité des sols, de la nappe phréatique de Champigny sur Marne.

Dans un souhait d'être conforme à la réglementation, Crosswood réalise des diagnostics des sols, avec des prestataires qualifiés et renommés, avant d'entreprendre ses travaux.

Au vu de l'activité du Groupe, la lutte contre le gaspillage alimentaire n'est pas une information pertinente.

6.5.2.3 UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

Dans le cadre de son activité de construction, Crosswood construit des bâtiments peu énergivores comme l'illustre par exemple le respect de la norme RT2012 sur le programme de Champigny sur Marne.

Compte tenu de la date de dépôt du permis de construire, la société Crosswood n'était tenue qu'au respect de la norme RT2005 néanmoins celle-ci a préféré anticiper et se placer spontanément sous le norme RT2012 plus respectueuse de l'environnement.

Pour la seconde résidence étudiante de Champigny sur Marne, Crosswood a prévu le respect de la RT2012 moins 10% et s'est engagé à mettre en place la charte chantier propre.

Le Groupe Crosswood porte une attention toute particulière à la qualité des constructions sélectionnées, et se fonde notamment, dans le cadre de 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 axé sa politique de développement durable selon 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.

Dans son programme de Champigny sur Marne, Crosswood a privilégié l'utilisation de ses propres locaux pour la base de vie du chantier à l'installation de bungalows qui auraient engendrés des consommations énergétiques supplémentaires.

Crosswood a également mis en place des panneaux solaires sur la résidence étudiante et l'immeuble de logements sociaux.

Pour son projet de seconde résidence étudiante, Crosswood a prévu de privilégier des matériels peu consommateur (mitigeur, WC double chasse,...). Cette démarche d'économie sera suivie aussi pendant le chantier puisque les compteurs d'eau et d'électricité seront relevés manuellement et suivis pour éviter toute dérive de consommation.

6.5.2.4 CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Groupe a mis en place une démarche visant à optimiser la performance énergétique et à réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).

La démarche se place dans un souhait de respecter la conformité réglementaire liée aux changements climatiques.

6.5.2.5 PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

Le Groupe profite de ses rénovations pour agrémenter les logements ou commerces de jardins et terrasses arborées, malgré des implantations en milieu urbain dense.

A Champigny sur Marne, une végétalisation a été mise en place sur une façade du centre commercial et sur le toit de l'immeuble des logements sociaux.

Le Groupe Crosswood encourage également ses prestataires à réduire l'utilisation des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.

6.5.3 INFORMATIONS SOCIETALES

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

- Impact en matière d'emploi et de développement régional

Le Groupe Crosswood a pour principe de faire appel le plus largement possible à des entreprises locales lors de la réalisation de travaux dans le cadre d'investissement soit sur son patrimoine existant lors de la rénovation d'immeuble soit sur de nouveaux projets ainsi que pour la maintenance et l'entretien de ses actifs.

Pour son programme de Montivilliers 100 % des entreprises de travaux (y compris le maître d'œuvre) sont des entreprises locales.

Par ailleurs, le Groupe est également amené à générer de l'emploi de façon indirecte :

- de part ses bâtiments : Crosswood attire de nouvelles enseignes elles-mêmes génératrices d'emploi
- de part la construction : le développement de nouvelles zones génère de l'emploi

- Impact sur les populations riveraines ou locales

Crosswood veille à respecter l'intégration du bâtiment dans son environnement local et prend en compte lors d'un développement ou d'une rénovation les intérêts des collectivités.

Le programme de Champigny sur Marne représente 12 847 m² d'habitation et 341 m² de commerce. Ce programme compte près de 60 % de logements sociaux très au-delà des exigences du PLU.

Pendant les travaux un numéro vert a été mis en place et affiché sur le panneau de chantier pour permettre à la société d'être à l'écoute et à la disposition des riverains.

Ce système d'écoute et de suivi local sera de nouveau mis en place lors du chantier de la seconde résidence étudiante.

6.5.3.2 RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU LES ORGANISATIONS INTERESSEES PAR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

- Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisation

Le Groupe Crosswood a mis en place, par le biais des collaborateurs de l'administrateur de biens qui gère son patrimoine immobilier, des modalités de dialogue permanentes avec les différentes parties prenantes :

- Les locataires : Chaque collaborateur se tient à l'écoute permanente des occupants des immeubles gérés avec l'exigence d'établir un dialogue et de mettre en place des démarches communes sur les aspects environnementaux.
- Les fournisseurs : Les gestionnaires rencontrent régulièrement les prestataires techniques.

Par ailleurs, lors de la réalisation de travaux, des moyens de contact à destination des personnes pouvant être impactées comme les locataires ou les riverains sont systématiquement mis en place.

L'objectif de cette démarche est de mieux prendre en compte leurs attentes et d'identifier les enjeux sociétaux et environnementaux.

- Les actions en partenariat ou en mécénat

Le Groupe Crosswood n'a entrepris aucune action de partenariat ou de mécénat.

6.5.3.3 SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

Les enjeux sociaux et environnementaux dans la politique d'achats et dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants

Crosswood privilégie les fournisseurs qui ont entrepris une démarche et obtenu une certification dans deux principaux domaines :

- la Qualité (certification ISO 9001)
- l'environnement (certification ISO 14001)

Le Groupe Crosswood sensibilise ses entreprises de construction et sous-traitants à une politique d'achats responsables (conditionnements recyclables, produits issus du recyclage,...) et est très attentif à la politique de sécurité sur les chantiers. La sous-traitance sur les chantiers est très encadrée et les pièces contractuelles précisent les qualifications attendues pour les entreprises et leurs sous-traitants.

Sur le programme de Champigny sur Marne, l'entreprise générale Bouygues a été choisi pour sa gestion et sa rigueur sur les enjeux (Quart d'heure sécurité, tri des déchets, objectif zéro accident, charte environnementale, chantier propre, Label Ecosite,...)

Le Groupe n'a pas de consommation de matière première conséquente, sa responsabilité repose donc sur celle de ses sous-traitants.

6.5.3.4 LOYAUTE DES PRATIQUES

- Les actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe s'assure d'une communication active et ouverte en interne comme en externe sur la tolérance zéro de la direction à l'égard de la corruption.

Dans le cadre de construction ou de restructuration, Crosswood met systématiquement en place des appels d'offre (en moyenne cinq entreprises consultées).

- Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Afin de prévenir les risques pour les occupants des locaux loués ainsi que pour les personnes se rendant dans ces locaux, le Groupe Crosswood se conforme à la réglementation en vigueur et s'assure :

- d'améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques ;
- de 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 ;
- de faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap en augmentant le nombre de bâtiments accessibles ;

6.5.3.5 AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Le Groupe n'a pas entrepris d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

6.6 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Rapport du professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.

Exercice clos le 31 Décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 Décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel (ci-après « le Référentiel »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable et prend en compte les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel de l'expertise comptable

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé la compétence de 3 personnes entre le 21 février 2017 et le 28 avril 2017 pour une durée de 2 jours.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené 2 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Nous avons en particulier étudié :

- informations environnementales : organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches d'évaluation ou de certification ;
- informations sociétales : l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale ; les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Pour ces informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Toulouse, le 28 avril 2017.

**L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT
SAS CABINET DE SAINT FRONT**

Jacques de Saint Front

Président

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 2015 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document de Référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2016 sous le numéro D.16-0453 ;
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document de Référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 mai 2015 sous le numéro D.15-0470.

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 :	1.3.3
6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE	1.3
6.1 Principales Activités	1.3
6.2 Le marché	1.3.6
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	1.3.6
7. ORGANIGRAMME	1.6
7.1 Description du Groupe et de la place occupée par la Société	1.6.1
7.2 Liste des filiales importantes de la Société	1.6.1
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	1.3
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.3
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par le Groupe de ses immobilisations corporelles	2.5.2
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	3.2 / 3.5
9.1 Situation financière	3.2 / 3.5
9.2 Résultat d'exploitation	3.2 / 3.5
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	3.4 / 3.7
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.4 / 3.7
10.2. Source et montant des flux de trésorerie de la Société et description de ces flux de trésorerie	3.4.4
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4 / 3.4.7

10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A
10.5. Sources de financement attendues	2.4
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.4
12.1 Principales tendances ayant affectés la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de la vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	N/A
12.2 Tendances connues, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnable susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société, au moins pour l'exercice en cours	N/A
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	N/A
13.1 Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles la Société a fondé sa prévision ou son estimation	N/A
13.2 Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A
13.3 Prévision ou estimation du bénéfice élaboré sur une base comparable aux informations financières historiques	N/A
13.4 Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE	4
14.1 Conseil d'Administration	4.1
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du Conseil d'Administration	4.1.3
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	4.2
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société Crosswood et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	4.2.5
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	4.3
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages	4.3.2
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de la société	4.3.3
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.3
17. SALARIES	2.5.1
17.1 Effectifs	2.5.1
17.2 Participation et stock-options	5.3.2
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	5.3
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	5.1
18.1 Nom de toute personne non-membre d'un organe d'administration ou de direction détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de la Société devant être notifié en vertu de la législation	5.1
18.2 Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	5.1.1
18.3 Détention ou contrôle, directe ou indirecte, de la Société	5.1.2

18.4 Accord connu de la Société, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	5.1.6
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.7
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	3.2 / 3.5
20.1 Informations financières historiques	3.2 / 3.5
20.2 Informations financières pro forma	N/A
20.3 Etats financiers	3.4 / 3.7
20.4 Vérification des informations historiques	3.3 / 3.6
20.5 Date des dernières informations financières	3.3 / 3.6
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	5.6
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.3
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	1.5
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	1.1 / 5.7
21.2 Acte constitutif et statuts	5.7
22. CONTRATS IMPORTANTS	6.1
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	6.2
24. DOCUMENTS ACESSIBLES AU PUBLIC	6.3
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.6

STOKOMANI

DES MARQUES, DES PRIX

Sortie ↓

↓ Entrée

MODE BEAUTÉ
JOUETS DÉCO
www.stokomani.fr

Horaires magasin
Lundi
au samedi
10h - 19h

CROSSWOOD

8 rue de Sèze
75009 Paris