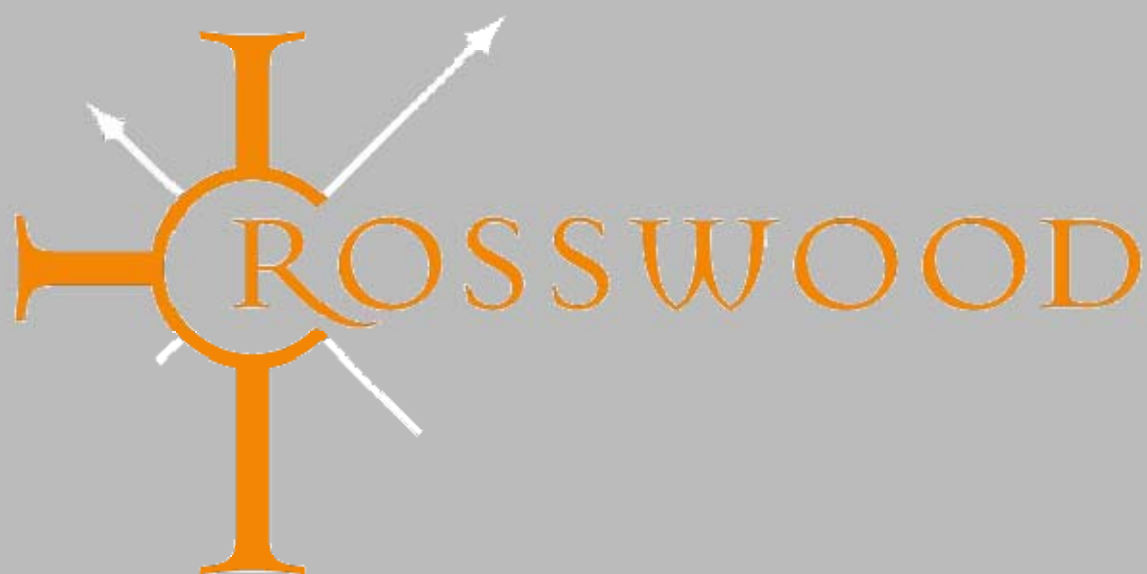


DOCUMENT  
DE REFERENCE

2009



# DOCUMENT DE REFERENCE

## 31 DECEMBRE 2009

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



AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 30 avril 2010 sous le numéro R 10-033. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

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](http://www.crosswood.fr)) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org))

## SOMMAIRE

I. PERSONNE RESPONSABLE .....	6
1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	6
2. ATTESTATION DU RESPONSABLE.....	6
II. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES .....	8
1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES.....	8
2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS .....	8
III. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES .....	9
IV. FACTEURS DE RISQUE.....	11
1. GESTION DES RISQUES.....	11
2. RISQUES LIES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER .....	11
3. RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE.....	12
4. RISQUES LIES AUX ACTIFS .....	13
5. RISQUES FINANCIERS.....	14
6. AUTRES RISQUES .....	16
V. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR .....	18
1. HISTORIQUE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	18
2. INVESTISSEMENTS.....	20
VI. APERÇU DES ACTIVITES DU GROUPE .....	22
1. PRINCIPALES ACTIVITES.....	22
2. LE MARCHE .....	22
3. ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL .....	27
VII. ORGANIGRAMME .....	28
1. ORGANIGRAMME.....	28
2. PRISES DE PARTICIPATIONS.....	30
3. CESSIONS DE PARTICIPATIONS.....	30
4. FRANCHISSEMENTS DE SEUIL .....	30
VIII. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES, EQUIPEMENTS .....	31
1. PROPRIETES IMMOBILIERES.....	31
2. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR CROSSWOOD DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....	37
IX. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....	38
1. CONTEXTE ECONOMIQUE.....	38
2. ACTIF NET REEVALUE (ANR) .....	38
3. COMPTES CONSOLIDES ANNUELS EN NORMES IFRS AU 31 DECEMBRE 2009 .....	39
4. COMPTES SOCIAUX ANNUELS EN NORMES FRANCAISES AU 31 DECEMBRE 2009 .....	41
X. TRESORERIE ET CAPITAUX.....	45
XI. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES.....	45
XII. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES.....	46
XIII. PREVISIONS OU ESTIMATION DE BENEFICE.....	46

<b>XIV.</b>	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE.....	47
1.	CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	47
2.	CONFLIT D'INTERETS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	50
<b>XV.</b>	REMUNERATION ET AVANTAGES.....	51
1.	MONTANT DE LA REMUNERATION VERSEE ET AVANTAGES EN NATURE OCTROYES PAR CROSSWOOD ET SES FILIALES .....	51
2.	MONTANT TOTAL DES SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR CROSSWOOD ET SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES.....	52
<b>XVI.</b>	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	53
1.	DATE D'EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE .....	53
2.	INFORMATION SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A LA SOCIETE OU A L'UNE DE SES FILIALES ET PREVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES.....	53
3.	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE, COMITES .....	54
4.	TRANSACTIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ETROITEMENT LIEES SUR LES TITRES DE CROSSWOOD AU COURS DE L'EXERCICE (Art L.621-18-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER ET Art 223-26 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF.....	54
5.	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 2009.....	55
6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ART L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE.....	67
<b>XVII.</b>	SALARIES.....	69
1.	EFFECTIFS.....	69
2.	PARTICIPATION ET STOCK OPTIONS.....	69
3.	ACTIONS GRATUITES ET CONTRATS D'INTERESSEMENT .....	69
<b>XVIII.</b>	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	70
1.	REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2009 .....	70
2.	DROITS DE VOTE DOUBLE.....	71
3.	PACTE D'ACTIONNAIRES.....	71
4.	HISTORIQUE DE LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES.....	72
5.	ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE.....	72
<b>XIX.</b>	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES .....	73

1. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU COURS DE L'EXERCICE 2009.....	73
2. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU COURS DE L'EXERCICE 2008.....	76
3. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU COURS DE L'EXERCICE 2007.....	77
<b>XX.</b> INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR .....	79
1. COMPTES CONSOLIDES EN NORMES IFRS DES TROIS DERNIERS EXERCICES .....	79
2. COMPTES SOCIAUX EN NORMES FRANCAISES DES TROIS DERNIERS EXERCICES .....	177
3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES .....	223
4. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES .....	223
5. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....	223
6. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE .....	223
<b>XXI.</b> INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	224
1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE LA SOCIETE.....	224
2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE.....	238
<b>XXII.</b> CONTRATS IMPORTANTS .....	249
<b>XXIII.</b> INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET .....	250
<b>XXIV.</b> DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	253
<b>XXV.</b> INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....	254
<b>XXVI.</b> TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....	2545

# I. PERSONNE RESPONSABLE

## 1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

---

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

## 2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

---

« 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 4 à 9 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.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2007 figure au chapitre XX.1.3. Ce rapport émis sans réserve comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 6-4 et 6-5 de l'annexe qui exposent respectivement les conséquences de la mise en liquidation des sociétés DG Finance et DG Entreprise et de la comptabilisation en activité destinée à la vente de la société Editions France Empire »

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2008 figure au chapitre XX.1.2. Ce rapport émis sans réserve présente l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 6-10 de l'annexe qui précise le détail par échéance des dettes financières ainsi que les négociations menées par votre société pour rééchelonner certains de ses emprunts »

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2009 figure au chapitre XX.1.1. Ce rapport émis sans réserve présente l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 5.2 aux états financiers qui expose les changements de méthodes comptables relatifs à la mise en application de nouvelles normes comptables applicables à compter de cet exercice. »

Les rapports des contrôleurs légaux relatifs aux comptes sociaux au 31 décembre 2009, 2008 et 2007 figurent respectivement aux Chapitres XX.2.1, 2 et 3.

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. »

Jacques Lacroix,  
Président Directeur Général



# RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

## 1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

---

- **KPMG**

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

Date de 1ere nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2007

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

- **MBV et Associés**

Représentée par Mme. Martine LECONTE  
39 avenue de Friedland 75 008 Paris

Date de 1ere nomination : 30 juin 2009

Date de renouvellement : Néant

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

## 2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

---

- **M. Jean-Claude REYDEL**

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

Date de 1ere nomination : 31 décembre 1989

Date de renouvellement : 28 juin 2007

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

- **M. Regis BIZIEN**

39 avenue de Friedland 75 008 Paris

Date de 1ere nomination : 30 juin 2009

Date de renouvellement : Néant

Date d'expiration du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014





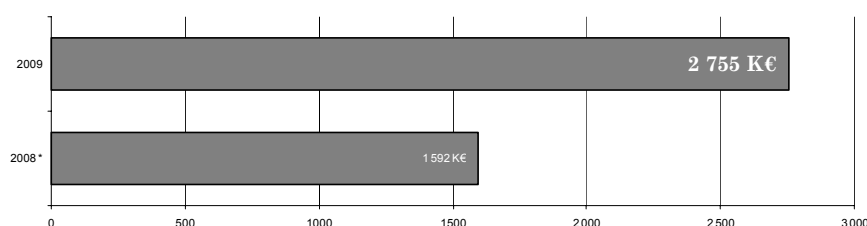
# INFORMATIONS FINANCIERES

## SELECTIONNEES

*Préambule : Les apports des sociétés immobilières réalisés en mai 2008 ont significativement modifié les agrégats financiers du Groupe Crosswood. Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ne sont ainsi pas pertinents au regard de l'évolution postérieure du Groupe et ne sont par conséquent pas présentés à titre comparatif dans le présent paragraphe. Par ailleurs, les apports ayant eu lieu en mai 2008, le Groupe a publié dans ses comptes consolidés au 31 décembre 2008 un compte de résultat pro forma 2008. Ce sont ces données qui sont utilisées à titre de comparables dans le chapitre suivant (2008\*).*

### Principales données financières en normes IFRS du bilan et compte de résultat au 31 décembre 2009

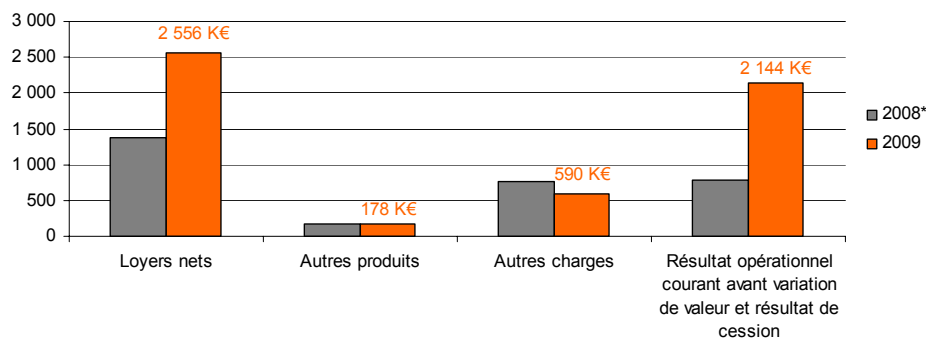
#### Loyers Bruts : + 73 % \*



Les loyers bruts enregistrent une progression de 73% essentiellement sur le secteur Bureaux qui représente 55% des loyers sur 2009 contre 37% en 2008.

#### Résultat opérationnel avant variation de valeur : + 2,1 M€ en 2009 soit +174% par rapport à 2008

La progression des loyers conjuguée avec la baisse des charges conduisent à l'augmentation significative du résultat opérationnel courant



#### Variation de valeur sur immeubles de placement : Une baisse de - 4,6% constatée essentiellement sur le premier semestre 2009

#### Un patrimoine immobilier évalué à 39,2 M€ droits inclus

Le Groupe a arbitré ou est en passe d'arbitrer 2,3 M€ d'actifs non stratégiques d'habitation. Ces actifs ne sont pas compris dans le patrimoine immobilier (comptablement reclassés en Actifs destinés à la vente)

#### Coût de l'endettement financier net : 1,8 M€ soit 3,98 % annuel

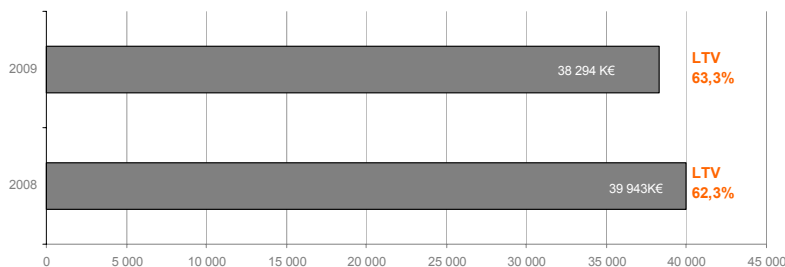
Un résultat net qui s'améliore : -2 219 K€ en comparaison avec une perte de 3 263 K€ sur 2008 pro forma

\* périmètre non comparable

## Ratios et autres indicateurs clés

Endettement financier net et Ratio Loan To Value :

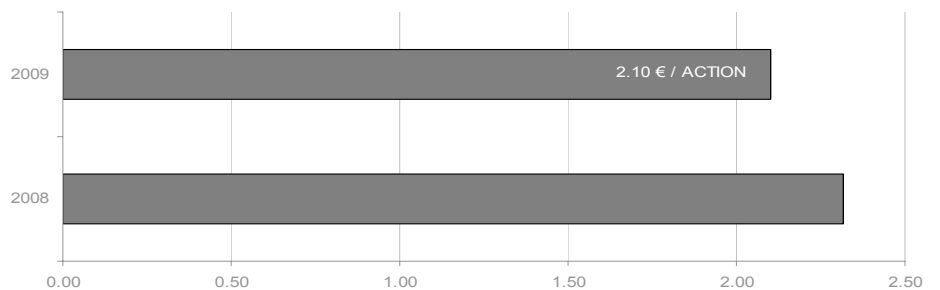
### Une structure d'endettement qui se maintient malgré la baisse de valeur du patrimoine



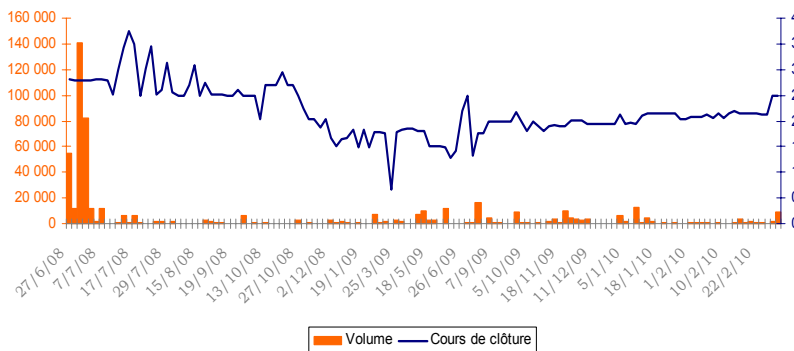
- Une baisse l'endettement financier net : -1,6 M€ / au 31 dec 08
- Un ratio LTV porté à 63%, en légère augmentation du fait de la baisse de valeur du patrimoine

### Actif Net Réévalué : 2,10 € / action

En baisse suite à la perte de valeur des immeubles enregistrée essentiellement au cours du premier semestre



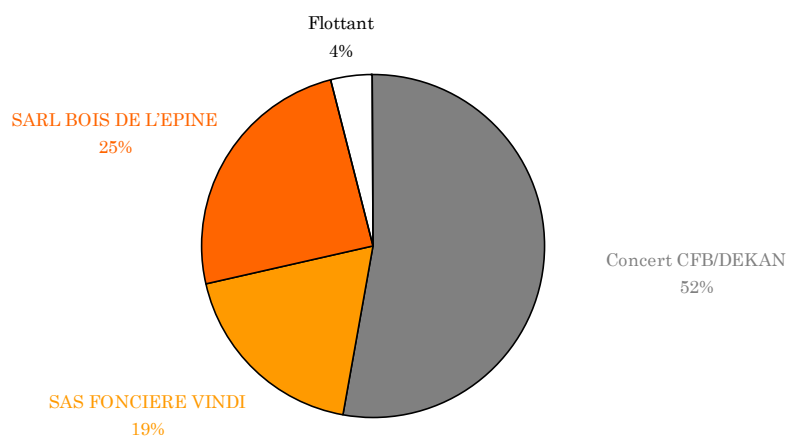
### Cours de bourse : 2,55 € / action au 15 mars 2010



- Des volumes limités liés à la structure actionnariale
- Un cours de bourse moyen sur l'exercice 2009 de 1,84 € décoté de 14% par rapport à l'ANR

### Structure de l'actionariat

- CFB et DEKAN détiennent de concert 52,7 % du capital représentant 54,7% des droits de vote
- SARL Bois de l'Epine détient 25% du capital représentant des droits de vote 24%
- SAS Foncière Vindi détient 19% du capital représentant 18% des droits de vote



# IV. FACTEURS DE RISQUE

*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 la revue de l'ensemble des risques et l'intégralité des risques identifiés comme susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sont détaillés ci-après. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du document de référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, sa situation financière ou ses résultats, pourraient exister.*

## 1. GESTION DES RISQUES

---

Conformément à ce qui est décrit dans le 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 2009, les procédures de contrôle interne et de maîtrise des risques sont effectuées par les membres du Conseil d'Administration sous l'autorité du Président.

## 2. RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

---

- *Risques liés à la conjoncture économique*

Les revenus du Groupe Crosswood proviennent de la location d'actifs immobiliers à usage de bureaux, commerces et habitations ou de leur cession.

La conjoncture économique influence la demande des actifs et par conséquent leur prix ainsi que la capacité des locataires à assumer leur loyer.

Par ailleurs les loyers sont indexés sur l'ICC (Indice du Coût de Construction) ou l'IRL (Indice de référence des Loyer). Une évaluation défavorable de ces indices entraînerait une baisse des revenus du Groupe et par conséquent de ses résultats.

- *Risques liés au niveau des taux d'intérêt*

La valeur des actifs est naturellement impactée par le niveau des taux d'intérêt. Ainsi une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par le Groupe 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 la stratégie d'acquisition du Groupe.

- ***Risques liés à l'évolution réglementaire***

Par plusieurs aspects de son activité, le Groupe 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. Néanmoins, ce dernier est entouré de conseils juridiques, fiscaux, comptables et immobiliers qui veillent à l'évolution de ces réglementations et à leur application.

### **3. RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**

---

- ***Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement***

La législation française relative aux baux commerciaux est stricte vis-à-vis du bailleur. Les stipulations contractuelles relatives à la durée, au renouvellement, à la résiliation ou à l'évolution du montant des loyers sont d'ordre public et limitent la possibilité pour les propriétaires d'augmenter des loyers qui se situeraient en dessous du prix du marché.

De plus, certains baux commerciaux permettent au locataire de quitter les locaux à l'issue de périodes triennales en contrepartie le cas échéant d'une indemnité. A l'issue des baux, le locataire a généralement le choix entre quitter les locaux et la reconduction tacite de son bail.

Au 31 décembre 2009, la maturité moyenne résiduelle des baux en portefeuille (hors actifs d'habitation) s'élève à 3,7 années.

Le Groupe Crosswood commercialise directement ou par l'intermédiaire de spécialistes les actifs vacants en sa possession. En fonction du contexte, des vacances ne sont pas à exclure et pourraient avoir un impact négatif sur les résultats. Au 31 décembre 2009, la vacance financière sur le portefeuille hors actifs en cours d'arbitrage est évaluée à 11,7%.

- ***Risques de dépendance vis-à-vis des locataires***

De part la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, Crosswood compte une quarantaine de locataires hors actifs d'habitation et, sur la base des états locatifs au 31 décembre, le principal locataire représente 10% des loyers, son bail est à échéance au 31 décembre 2013.

De plus, les 5 principaux locataires représentent moins de 30% des loyers totaux.

- ***Risques de non paiement des loyers***

Le non paiement de loyers aurait une incidence directe et immédiate sur le résultat et la trésorerie du Groupe. Néanmoins, le Groupe s'efforce de louer ses actifs à des signatures de première qualité afin de contenir le risque de non recouvrement de loyers. Il suit attentivement l'évolution de sa balance clients afin d'effectuer les relances nécessaires et de prendre des mesures efficaces le cas échéant.

- ***Risques liés à la sous-traitance de certaines prestations***

Pour la gestion locative de ses actifs (« Property management »), le Groupe 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.

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.

- ***Assurances***

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

A ce jour, des polices d'assurance *multirisques immeubles* ont été souscrites au niveau de chacune des sociétés auprès de compagnies d'assurance de premier plan. Ces assurances couvrent notamment les risques suivants : dommages aux biens (Incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, etc.), perte de loyers et indemnisation en cas de reconstruction ou réparation.

## **4. RISQUES LIES AUX ACTIFS**

---

- ***Risques de cessions***

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

- ***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 2009, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle. Les rapports résumés comprenant les principales hypothèses de valorisation sont présentés au Chapitre XXIII du présent document de référence.

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. Il est à noter toutefois que les financements associés aux actifs ne sont assortis d'aucun « covenant » susceptible d'entraîner un remboursement anticipé en cas de défaut.

## 5. RISQUES FINANCIERS

- *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 dans l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2009. Les contrats de financement en place ne comporte aucune clause de type covenant.

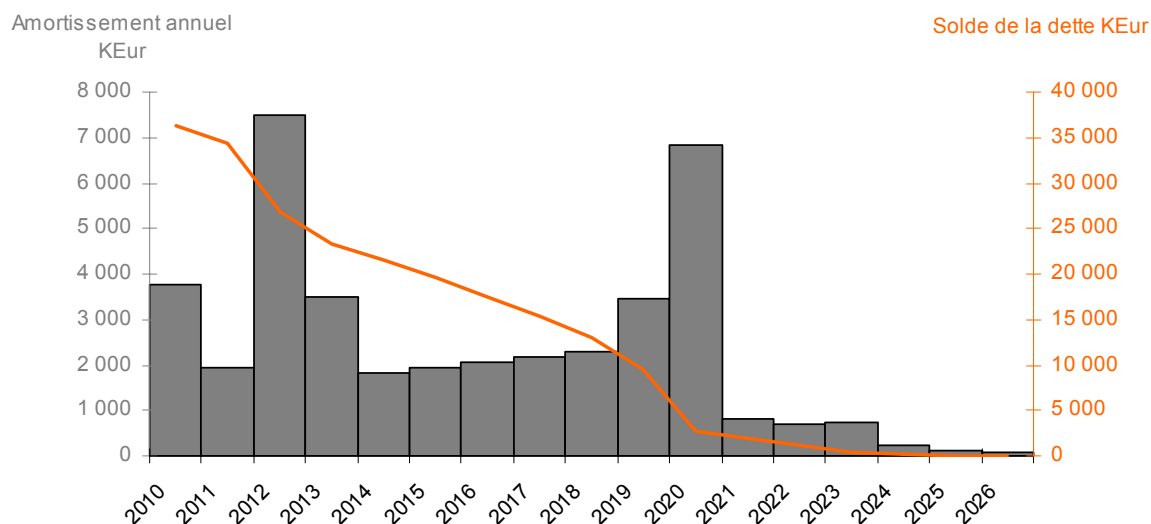
*Ratio Loan to Value (LTV, Endettement financier net/valeur des actifs) - En Keur*

Immeubles de placement	36 894	Le ratio LTV enregistre une légère dégradation entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008 passant de 62,3 à 63,3% du fait essentiellement des pertes de valeurs constatées sur le portefeuille immobilier. En revanche, la trésorerie disponible nette progresse légèrement pur s'établir à 1 095 K€ *
Actifs destinés à la vente	1 529	
Titres mis en équivalence	22 121	
	60 544	
Dettes Bancaires	39 389	
Trésorerie disponible nette	-622	
Autres actifs financiers (VMP)	-473	
	38 294	
<b>LTV</b>	<b>63.25%</b>	

*\*en ce compris les VMP reclassés en Autres Actifs Financiers en IFRS*

*Maturité de la dette, risque de liquidité*

L'essentiel de la dette du Groupe est constitué de crédits amortissables long terme : la maturité moyenne de la dette au 31 décembre 2010 est ainsi supérieure à 6 ans



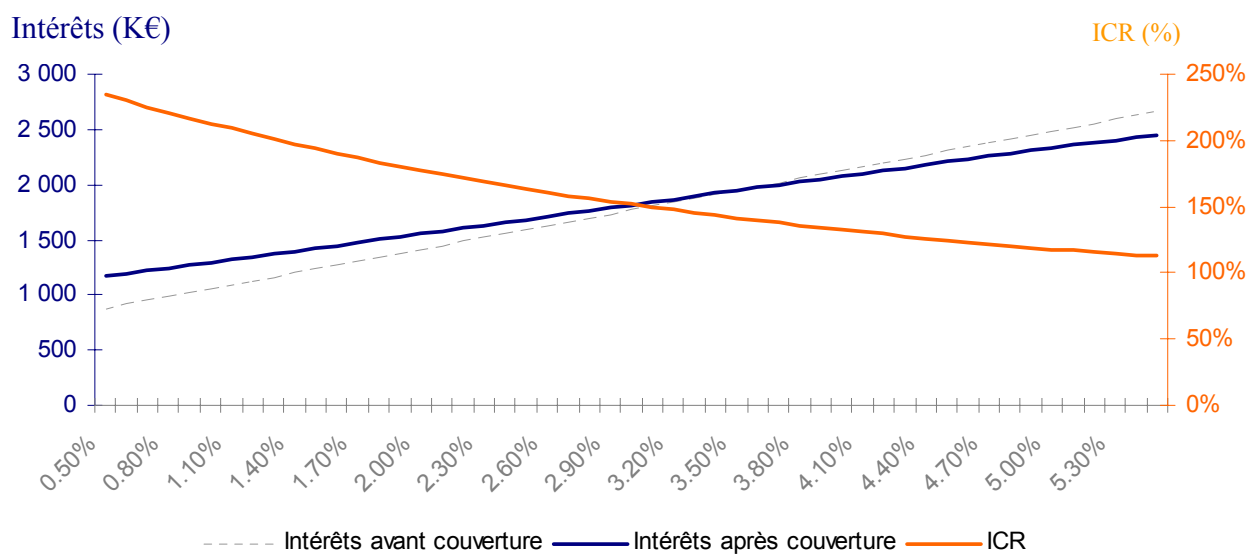
Les échéances 2010 concernent 2 M€ de dettes corporate et 1,8 M€ de dettes hypothécaires. Ces remboursements seront couverts par : la trésorerie disponible au 31 décembre, les cash flows d'exploitation et les arbitrages en cours.

### Sensibilité au risque de taux

Pour sa dette de type corporate à maturité courte (environ 25% de sa dette totale), le Groupe a choisi de profiter de la tendance baissière des taux et de ne pas contracter de couverture de taux. Pour la dette immobilière hypothécaire et les contrats de crédit-bail, Crosswood a sécurisé environ 52% de ses encours. Ces contrats sont décrits et valorisés dans les comptes consolidés en normes IFRS présentés au Chapitre XX.

Le taux moyen de la dette au cours de l'exercice 2009 est ainsi de 3,98% 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. :



- **Risques actions**

Au 31 décembre 2009, le Groupe Crosswood détenait 3 825 139 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 22 121 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2009, le cours de la SCBSM s'établissait à 4,81 €. Néanmoins, sur la base de l'actif net par action publié par la société, la valeur de la participation détenue par Crosswood est évaluée à 27,2 M€.

- **Risques de change**

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

## 6. AUTRES RISQUES

---

- ***Risques fiscaux***

A ce jour, le Groupe ne fait l'objet d'aucune vérification fiscale.

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

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et par le respect des conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Concernant plus particulièrement le quatrième volet du régime des SIIC dit SIIC 4 introduit par la loi de finances rectificative pour 2006, les principales mesures mises en place sont les suivantes :

- la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert devra être limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné. Cette condition est applicable à compter du 1er janvier 2007 pour les sociétés souhaitant opter pour le régime, et pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 pour celles ayant opté avant le 1er janvier 2007 ;
- une société ne pourra désormais opter pour le régime des SIIC que si, à la date d'effet de l'option, son capital et ses droits de vote sont détenus à hauteur d'au moins 15% par des actionnaires qui détiennent directement ou indirectement moins de 2% du capital et des droits de vote ;
- la SIIC sera redevable d'un prélèvement au taux de 20% sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à ses actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10% ou plus de son capital et qui ne seraient pas imposés.

- ***Risques sociaux***

Le Groupe n'emploie aucun salarié.

- ***Risques industriels et liés à l'environnement***

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si les seuils environnementaux fixés par ces lois et règlements devenaient plus stricts, la Société pourrait être exposée à des coûts supplémentaires.

Néanmoins compte tenu de la nature des actifs en portefeuille à ce jour, l'exposition du Groupe à ces risques de surcoût liés à la mise en conformité de ses propriétés avec les législations environnementales est limité.

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.



- *Risques technologiques*

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

- *Risques liés aux systèmes d'information*

Dans le cadre de son activité courante, le Groupe 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.

# **V. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

## **1. HISTORIQUE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

---

### **1.1 RAISON SOCIALE**

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

### **1.2 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

La Société est enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro Paris B 582 058 319.

Le code NAF de la société est 741 J. Il correspond à l'activité d'administration d'entreprises.

### **1.3 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE LA SOCIETE**

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.

### **1.4 SIEGE 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 est une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

## 1.5 EXERCICE SOCIAL

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

## 1.6 HISTORIQUE

Précédemment dénommée « Desquenue & Giral », la Société née de la rencontre de deux entrepreneurs, M. Albert Giral et M. Pierre Desquenue, 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'Edition s'est progressivement ralentie. Le Groupe a ainsi été confronté à la fin des années 90 à un fort ralentissement de son activité opérationnelle ainsi qu'à des litiges juridiques notamment le procès Eole. Le Groupe s'est vu contraint de réorganiser ses activités, certaines filiales étant conduites à la liquidation judiciaire (DG Finance).

Fin septembre 2007, Desquenue et Giral ne détient plus que deux filiales, SNC Foch Le Sueur filiale immobilière et Editions France Empire.

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

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

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

## 2. INVESTISSEMENTS

---

### 2.1 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'EMETTEUR DURANT LES 3 DERNIERS EXERCICES

Le 16 mai 2008, Crosswood a bénéficié de l'apport des titres des sociétés Hilaust & Gutzeit et Foncière Narvik, maison mère à 100% de plusieurs sociétés civiles immobilières.

- *Foncière Narvik – Centre Commercial Champigny sur Marne (94), Portefeuille de bureaux et commerce dans l'Est de la France*

La société Foncière Narvik a été apportée le 16 mai 2008 puis fusionnée par Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) dans Crosswood au 31 décembre 2008.

Crosswood a ainsi acquis par apport un centre commercial de 5.000 m<sup>2</sup> environ entièrement rénové en 2006 situé en centre-ville de Champigny Sur Marne, dans le Val de Marne (94).

Crosswood est également crédit preneuse d'un portefeuille de bureaux et commerces situés dans l'Est de la France : Strasbourg, Epernay, Bourg en Bresse, Metz, Richardmenil.

- *SCI Villiers de Gaulle*

Filiale à 100% de Crosswood, cette société est propriétaire d'un immeuble mixte restructuré à neuf en 2006/2007 à usage d'habitations et de commerces à Villiers sur Marne (94). Les appartements neufs ont fait l'objet de cession à l'unité.

- *SCI Villiers Luats*

Filiale à 100% de Crosswood, cette société est propriétaire d'un immeuble de bureaux d'une surface de 1 600 m<sup>2</sup> environ, dans la ZAC des Luats à Villiers sur Marne.

- *SCI Val sans retour*

Filiale à 100% de Crosswood, cette société est propriétaire d'un local commercial de 4 500 m<sup>2</sup> environ en centre ville de Massy, dans l'Essonne (91).

- *SCI MP Maeva*

Filiale à 100% de Crosswood, cette société est propriétaire de deux immeubles à usage d'habitation avec commerce de pied d'immeuble offrant une surface totale de 1 200 m<sup>2</sup> environ situés à Ivry sur Seine (94).

- *SCI Dieu Vendôme*

Cette société créée fin 2008, filiale à 87% de Crosswood, est crédit-preneuse de deux immeubles de bureaux situés en centre ville de Lyon, dans le quartier de la gare Part Dieu.

- *Hailaust et Gutzeit*

Cette société a été apportée à Crosswood le 16 mai 2008. Son actif est constitué d'une participation de 27% au capital de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche, foncière cotée sur Eurolist Paris.

## **2.2 PRINCIPALES CESSIIONS REALISEES PAR L'EMETTEUR DURANT LES 3 DERNIERS EXERCICES**

En 2007 et début 2008, le Groupe a procédé à la cession ou la liquidation de plusieurs filiales :

- *DG Finance et DG Entreprise*

Ces sociétés ont été liquidées en juin 2007.

- *MIRE*

La société MIRE a été cédée au cours du premier semestre 2007 générant une plus-value de cession de 136 K€.

- *Editions France Empire*

Cette filiale dédiée à l'édition devenue non stratégique a été cédée pour sa valeur nette comptable en février 2008.

## **2.3 INVESTISSEMENTS POTENTIELS A COURT ET MOYEN TERME**

Crosswood est bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente concernant un immeuble à restructurer situé dans la zone commerciale de Montivilliers à échéance au 30 juin 2010. Les principales conditions suspensives nécessaires à la réalisation effective de la promesse ont été levées. Les parties finalisent actuellement les conditions définitives de la vente. Crosswood dispose d'ores et déjà d'un accord de financement sur ce projet.

# VI. APERÇU DES ACTIVITES DU GROUPE

## 1. PRINCIPALES ACTIVITES

---

Le Groupe Crosswood intervient sur les marchés de l'immobilier commercial et de bureau. Les actifs d'habitation sont en cours d'arbitrage et ne constituent pas une activité stratégique pour le Groupe.

Les propriétés immobilières du Groupe sont décrites au Chapitre VIII.

## 2. LE MARCHE <sup>1</sup>

---

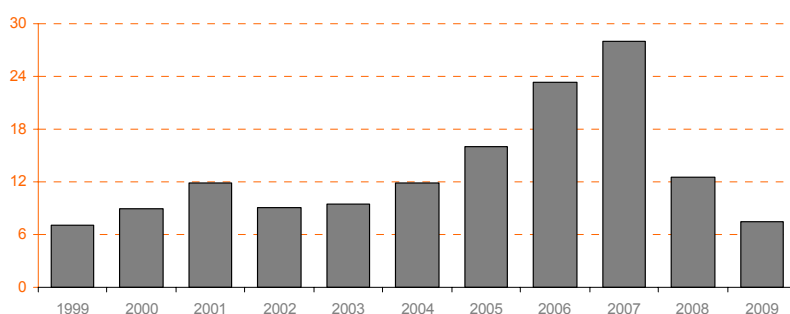
### 2.1 GENERALITES

L'année 2009 a été pour l'économie française une année difficile, la pire depuis l'après-guerre avec une chute attendue du PIB de -2,3%. La crise financière mondiale a ainsi eu des conséquences lourdes sur l'économie : remontée du chômage à son niveau de 2006, augmentation de près de 20% du nombre de faillites d'entreprises, forte hausse du déficit public qui atteint désormais près de 80% du PIB.

Cependant, l'économie française a moins souffert que la plupart des autres pays développés : la consommation a tenu bon grâce à la brutale décrue de l'inflation.

Les perspectives sur 2010 laissent à prévoir une reprise lente et fragile, entourée d'incertitudes.

**Une chute des investissements banalisés en France**  
(en milliards d'€)



Source : CB Richard Ellis

Ce climat économique général s'est traduit sur le marché de l'investissement par une chute marquée des volumes : ces derniers ont ainsi été divisés par 3,5 depuis 2007. De fait, depuis la faillite de Lehman Brothers, l'accès au crédit s'est considérablement réduit impactant directement le niveau de capitaux disponibles à investir dans l'immobilier. Par ailleurs, les valeurs vénales se sont trouvées prises

en étau entre l'importante remontée des taux de rendement et le recul des valeurs locatives. L'ajustement du marché brutal fin 2008/début 2009 s'est ensuite stabilisé. Les acteurs ayant

---

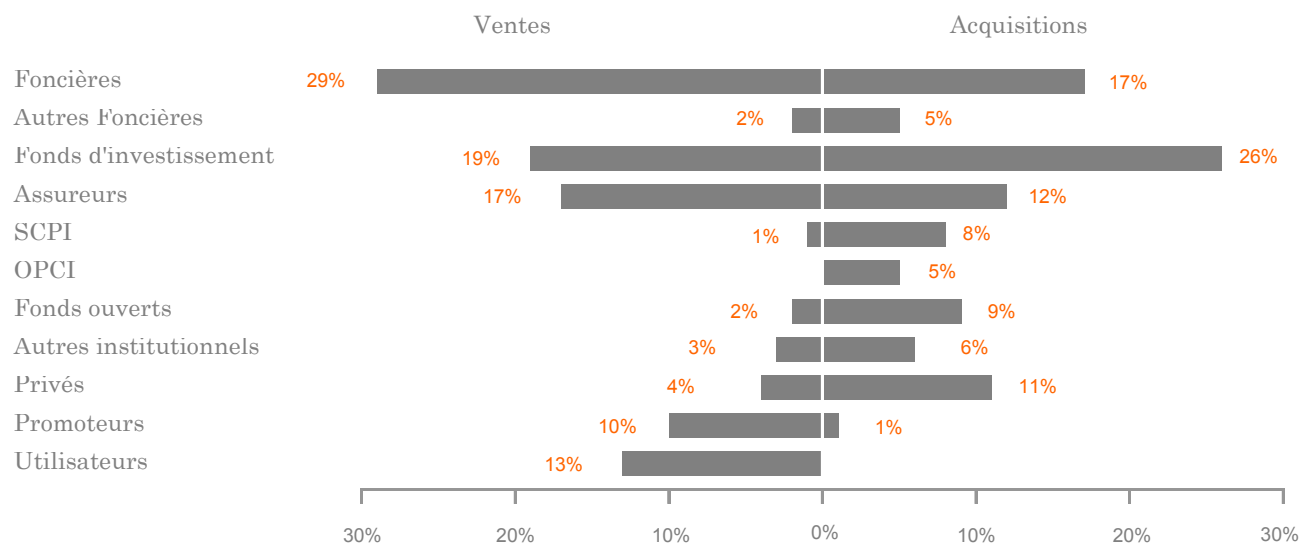
<sup>1</sup> Les informations de ce paragraphe sont extraites des publications réalisées par CB Richard Ellis et DTZ Eurexi

intégré les nouvelles conditions de marché, les transactions ont redémarré. Ainsi, bénéficiant de la pression à la vente de fin d'année, le 4<sup>e</sup> trimestre a même connu le meilleur volume d'engagements enregistré depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2008 avec 3,5 milliards d'Euros recensés soit 20% de plus que le dernier trimestre 2008.

La tendance est aujourd'hui à la normalisation progressive : les conditions de financement se détendent malgré un apport en fonds propres exigé par les banques qui reste important (de l'ordre de 40%) et une marge de crédit plus élevée compensée par la faiblesse des taux directeurs.

Face à un environnement économique incertain, les acteurs se sont tournés vers les actifs résilients : les commerces, actifs réputés très défensifs, et les bureaux (bénéficiant de baux long terme à des conditions de marché).

### Répartition des ventes/acquisitions par typologie d'acteur (en volume)



Source : CB Richard Ellis

Dans un contexte où la dette était peu disponible, les investisseurs en fonds propres ont été majoritaires avec notamment la présence de nombreux privés réfugiés sur le secteur immobilier suite aux fortes déconvenues subies sur les marchés boursiers. Du côté des institutionnels, les assureurs ont été les plus actifs même s'ils sont restés en 2009 vendeurs nets. Les SCPI sont surtout intervenues sur les localisations périphériques, les OPCI ont quant à eux dominé le marché de l'externalisation. Les foncières SIIC quant à elles, confrontées à des problèmes de Loan to value (LTV, endettement rapporté à la valeur patrimoniale), ont poursuivi leur politique de désendettement en se désengageant notamment du secteur des bureaux. Elles ont toutefois fait preuve d'une plus forte activité à l'acquisition sur la fin d'année à l'instar des fonds d'investissement.

Les perspectives pour le marché de l'investissement laissent à penser que 2010 sera une année de « convalescence » avec des niveaux d'engagements proches de ceux enregistrés en 2008. La question de la dette reste omniprésente, les quotités de fonds propres exigées par les banques demeureront durablement élevées. Des mouvements de concentration du secteur sont par ailleurs à envisager.

## 2.2 LE MARCHE DES BUREAUX

Conformément à la tendance observée en Ile-de-France, le marché des bureaux en régions a enregistré au 1er semestre 2009 un net ralentissement de ses commercialisations. La demande exprimée par les entreprises est nettement orientée à la baisse, et les utilisateurs ont ajourné voire stoppé leur projet de transfert, dans l'attente de retrouver une meilleure visibilité sur leurs perspectives. Les marchés qui enregistrent le plus fort recul de transactions sont ceux de Strasbourg (-31%), Lyon (-47% en un an), et Sophia-Antipolis ou Reims (ces deux agglomérations affichant une contraction du marché de 68% en un an). Si le marché toulousain se maintient, ceux de Marseille, Bordeaux et Nice performant mieux d'une année sur l'autre. La commercialisation des surfaces neuves porte essentiellement la dynamique de ces marchés.

Le repli du marché tertiaire intervient dans une période de forte production de bureaux neufs dans des projets initiés au plus haut du cycle immobilier. L'appétit des grands utilisateurs pour ces espaces dernière génération, plus efficaces et plus flexibles est important; pour autant, le report dans le temps de certains mouvements de relocalisations a entraîné une forte hausse de l'offre immédiate de bureaux. Ainsi les disponibilités immédiates de surfaces tertiaires sur les 15 agglomérations étudiées sont-elles passées de 900 000 m<sup>2</sup> mi-2008 à plus 1,3 million de m<sup>2</sup> mi-2009, soit une hausse de 45% en un an. Quelques rares agglomérations ont vu leur stock se maintenir ou se réduire – citons le cas de Toulon (+7%) de Nice (-5%) ou de Besançon (-16%). Les autres marchés affichent, quant à eux, des évolutions significatives de leur offre immédiate de bureaux avec des progressions de plus de 50%. Si l'écoulement des surfaces neuves sur le long terme ne pose pas de réelles difficultés, en revanche le devenir des surfaces de seconde main libérées pourrait se révéler nettement plus problématique. L'inefficacité de ces surfaces en termes d'aménagement et leur obsolescence au regard des critères de plus en plus affirmés des utilisateurs, les rendent plus difficilement commercialisables quand elles ne sont pas situées en centre ville.

Dans ce contexte de ralentissement des commercialisations et de la forte progression des disponibilités, le marché des bureaux en régions n'a pas enregistré de fortes corrections des valeurs locatives. Sur les 15 marchés régionaux étudiés, les variations des valeurs primes – c'est-à-dire celles des immeubles de meilleure qualité dans les micro-marchés les plus prisés – sont relativement faibles, de 140 à 240 €/m<sup>2</sup>/an selon les agglomérations considérées. Il faut cependant préciser qu'il s'agit d'une observation portant sur des valeurs faciales alors que les propriétaires sont de plus en plus généreux dans l'octroi de mesure d'accompagnement en contrepartie d'une durée ferme d'engagement. Cette bonne résistance des valeurs prime s'explique par la faiblesse de l'offre neuve actuellement sur le marché, en dépit d'une forte poussée des livraisons suivie immédiatement par un arrêt des mises en chantier. Le marché des bureaux neufs entre donc dans une phase d'autorégulation. Les loyers moyens connaissent une tendance identique et n'ont que peu évolué en un an, entre -8 et +9% selon les marchés. Nettement moins cyclique qu'en Ile de France, le marché des bureaux en régions connaît donc aujourd'hui une pause conjoncturelle. Pour autant, les fondamentaux du marché restent sains : les rythmes de production de bureaux neufs sont maîtrisés, la demande des entreprises pour des locaux neufs pourrait retrouver son ampleur dès fin 2010 permettant ainsi l'absorption du stock aujourd'hui existant sans dégrader significativement les valeurs locatives prime.

La mutation du parc tertiaire des agglomérations régionales est son meilleur atout de commercialisation. Alliée au développement d'infrastructures de transports en commun, elle permettra à ces agglomérations de proposer des alternatives crédibles aux entreprises dans leurs recherches de locaux tertiaires.



## 2.3 LE MARCHE DES COMMERCES

### **Tendance générale**

Les évolutions de chiffres d'affaires des commerces sont en berne sur les 9 premiers mois de l'année 2009. Ces difficultés économiques s'inscrivent dans une plus longue tendance, avec un décrochage de la consommation constaté depuis mars 2008. De janvier 2008 à septembre 2009, soit 21 mois, les enseignes du commerce spécialisé auront connu 16 mois en négatif.

Selon l'INSEE le pouvoir d'achat de l'ensemble des ménages marquerait le pas au second semestre 2009. En effet, les revenus d'activité stagneraient car les pertes d'emplois se poursuivraient et la hausse du chômage pèserait encore sur les salaires. De plus, le pouvoir d'achat serait moins soutenu qu'au premier semestre par le plan de relance. Enfin, il serait pénalisé par la remontée de l'inflation. Sur l'année, il croîtrait cependant davantage en 2009 (+2,1 %) qu'en 2008 (+0,6 %) du fait essentiellement du reflux de l'inflation. En lien avec la faiblesse des gains du pouvoir d'achat au second semestre, la consommation des ménages progresserait à un rythme très modéré (+0,2 % par trimestre).

### **Marché locatif des locaux commerciaux**

L'assombrissement du contexte économique a provoqué un attentisme se traduisant par l'allongement des délais de commercialisation. La situation financière des commerçants et le niveau des valeurs locatives laissent à penser que des concessions vont être de plus en plus discutées et accordées, ce qui plaide en faveur d'un retour à des négociations plus longues et compliquées débouchant sur des aménagements locatifs importants (loyers progressifs et franchises). Compte tenu des coûts immobiliers et de la conjoncture de la consommation, les enseignes veulent être certaines de se positionner au meilleur endroit et étudient leur stratégie d'implantation avec rigueur. La problématique de l'emplacement est au coeur des préoccupations. Les sites commerciaux les mieux situés sont donc toujours recherchés. Les valeurs locatives s'y maintiennent ainsi à des niveaux élevés. Par ailleurs, les enseignes affichent, de plus en plus, une volonté de restructurer leur réseau et de se concentrer sur les sites les plus rentables. Dans cette perspective, certaines d'entre elles ont annoncé des programmes de cession.

### **Centres commerciaux**

La France est le deuxième plus grand marché européen en termes de surfaces, avec plus de 14 millions de mètres carrés au total accueillant environ 31 000 commerces. Le marché français des centres commerciaux est bien établi, mais comprend beaucoup de centres assez mal conçus, construits au début des années 1970, qui ont besoin d'être rénovés.

Depuis 1996, le taux d'ouverture de nouveaux centres commerciaux s'est considérablement ralenti. Auparavant, entre 10 et 20 nouveaux centres commerciaux étaient ouverts chaque année. Maintenant, la moyenne annuelle est d'environ 5 centres commerciaux par an. Le ralentissement est dû à une réglementation beaucoup plus stricte en termes d'urbanisme, contrairement à ce qui était pratiqué dans les années 1980-90 où l'administration présentait peu d'intérêt pour les projets en développement. Ainsi, avec un peu plus de 220 mètres carrés de centres commerciaux pour 1 000 habitants, la densité française est actuellement inférieure à plusieurs autres pays européens tels que la Suède, l'Espagne, le Royaume-Uni et le Portugal.

Concernant les Centres Commerciaux, pour un magasin de 100 à 200 m<sup>2</sup> dans un centre commercial régional d'Ile-de-France, les loyers « prime » se situent entre € 700 et € 900 /m<sup>2</sup> /an HT HC. Pour des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> les loyers « prime » se situent entre € 900 et € 2 000 /m<sup>2</sup> /an HT HC, et entre € 600 et € 1 500 /m<sup>2</sup> /an HT HC dans un centre commercial régional de province. Certaines transactions pour des situations « prime » dans les meilleurs centres commerciaux peuvent même parfois atteindre un loyer excédant € 2 000 ou € 2 500 /m<sup>2</sup> /an HT HC.

## **Retail parks**

Les Parcs d'activités commerciales développés entre les années 1960 et 1990 étaient composés de bâtiments rudimentaires (bardage sur ossature métallique), abritant, le plus souvent, un unique occupant, et regroupés, de manière relativement désordonnée, autour d'une locomotive (supermarché...). Depuis les années 1990-2000, les Parcs d'activités commerciales sont remplacés par les «Retail-Parks ». Ceux-ci ressemblent davantage aux « Retail-Parks » traditionnels de la Grande-Bretagne. Ils se développent autour d'un nouvel espace structuré et sont organisés au travers d'une gérance commune. La « locomotive » est devenue sur de nombreux sites, une grande enseigne d'ameublement (Ikéa), voire de bricolage (Leroy Merlin, Castorama...) ou de sport (Décathlon) à la place de l'hypermarché et de sa galerie commerciale. Ils présentent le plus souvent une offre diversifiée pour l'équipement de la personne et du ménage. Ils sont de plus en plus qualitatifs d'un point de vue architectural (mail ouvert paysagé...) et proposent des services à la clientèle (espace toilettes et nurserie...). Enfin, l'offre commerciale est progressivement complétée par la restauration.

L'importance de la production des Retail-Parks en France s'explique par plusieurs raisons. Premièrement, les retail-parks sont plus faciles et plus rapides à construire que les centres commerciaux : ils coûtent moins chers. Deuxièmement, les changements sociodémographiques dans les zones périphériques des villes françaises justifient l'adaptation des installations de commerces à une nouvelle population. Troisièmement, les loyers observés dans les retail-parks sont nettement moins élevés que dans les centres commerciaux. Ils constituent dès lors une bonne option pour les commerçants qui sont déjà implantés en centre-ville et veulent développer leur activité dans les banlieues, mais qui ne sont financièrement pas capables de louer une surface significative dans un centre commercial.

Les valeurs locatives les plus élevées sont constatées dans les parcs les plus grands. Depuis deux ans, on assiste à une stabilité des valeurs locatives pour les parcs d'activités commerciales. Les valeurs pour des surfaces neuves dans les parcs sont comprises entre € 75-100 /m<sup>2</sup>/an HT HC pour un emplacement moyen, € 95-120 /m<sup>2</sup>/an HT HC pour un bon emplacement et € 130-180 /m<sup>2</sup>/an HT HC pour un très bon emplacement. Notons que dans les meilleures zones d'Ile-de-France, les valeurs locatives peuvent dépasser € 200 /m<sup>2</sup>/an HT HC.

## **Marché de l'investissement**

Le marché de l'investissement immobilier a montré des signes de reprise fin 2009.

Près d'1,5 milliard d'euros auront été investis en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, entrepôts, locaux d'activité et commerces) en France au 3ème trimestre 2009, soit un repli de 12% par rapport au 2ème trimestre 2009, où les engagements avaient représenté 1,7 milliard d'euros. La performance depuis le début de l'année 2009 s'établit ainsi à 4 milliards d'euros, à comparer à 9,7 milliards en 2008, soit une baisse de 58%.

Le marché de l'investissement français continue de se concentrer sur la région francilienne avec 2,6 milliards d'euros engagés depuis le début de l'année. Cette tendance s'est réaffirmée au 3ème trimestre 2009 avec 1,3 milliard d'euros investis en Ile de France, soit près de 90% des investissements du trimestre. La préférence des investisseurs reste centrée sur les actifs tertiaires avec 1,2 milliard d'euros d'acquisitions recensées, soit 80% des engagements du trimestre.

La prudence et la sélectivité des investissements restent de mise tant au niveau géographique, avec une hyper concentration des acquisitions d'actifs franciliens, que de la classe d'actifs (3,5 milliards d'euros investis sur des actifs tertiaires). Notons la bonne résistance des commerces avec plus d'un milliard d'euros engagés depuis le début de l'année. Le recentrage du marché sur des actifs sécurisés dans des sites tertiaires confirmés est une constante chez les investisseurs, d'autant que, côté utilisateurs, le ralentissement de la demande placée s'accroît et que les valeurs sont très nettement orientées à la baisse.

Les taux de rendement « prime » tendent à se stabiliser aujourd'hui. La correction des taux et le retour de nombreux produits commerces sécurisés sur le marché ont représenté de belles opportunités, notamment pour des produits devenus inaccessibles ces dernières années.

Il existe maintenant une très nette différence entre les produits d'investissement core et les autres produits d'investissement. De plus, dans le climat économique actuel, les propriétaires sont moins susceptibles de vendre leurs actifs de commerce, qui sont appréciés pour leur sécurité et leur faible volatilité.

Les dernières transactions sur le marché de l'investissement commercial tendent à montrer que les taux de rendement pour des actifs « prime » se stabilisent par rapport à juin 2009. Toutefois, pour les actifs commerciaux de seconde main soumis à une forte concurrence le réajustement des taux s'est poursuivi jusqu'à 25 points de base.

#### Evolution des taux de rendement « prime »

Typologie d'actifs	31/12/2007	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2009
<b>Centres Commerciaux en IDF</b>	4,00% - 5,00%	4,75% - 5,75%	4,90% - 5,90%	4,75% - 5,75%
<b>Centres Commerciaux en province</b>	4,50% - 5,50%	5,00% - 6,00%	6,00% - 7,00%	5,75% - 6,5%
<b>Centres Commerciaux secondaires</b>	6,00% - 7,00%	6,50% - 7,50%	7,00% - 8,00%	7,00% - 8,00%
<b>Retail Park Nouvelle Génération</b>	5,00% - 5,50%	6,00% - 6,50%	6,25% - 7,00%	6,25% - 7,00%
<b>Parc d'Activités Commerciales</b>	5,50% - 6,50%	6,50% - 7,50%	7,00% - 9,00%	7,00% - 8,50%
<b>Boîtes commerciales à l'unité</b>	6,00% - 6,50%	7,50% - 8,00%	7,50% - 9,5%	7,25% - 8,5%
<b>Commerces de pied d'immeuble*</b>	4,00% - 5,00%	5,00% - 6,00%	5,25% - 6,25%	4,75% - 5,5%

Source : DTZ Eurexi

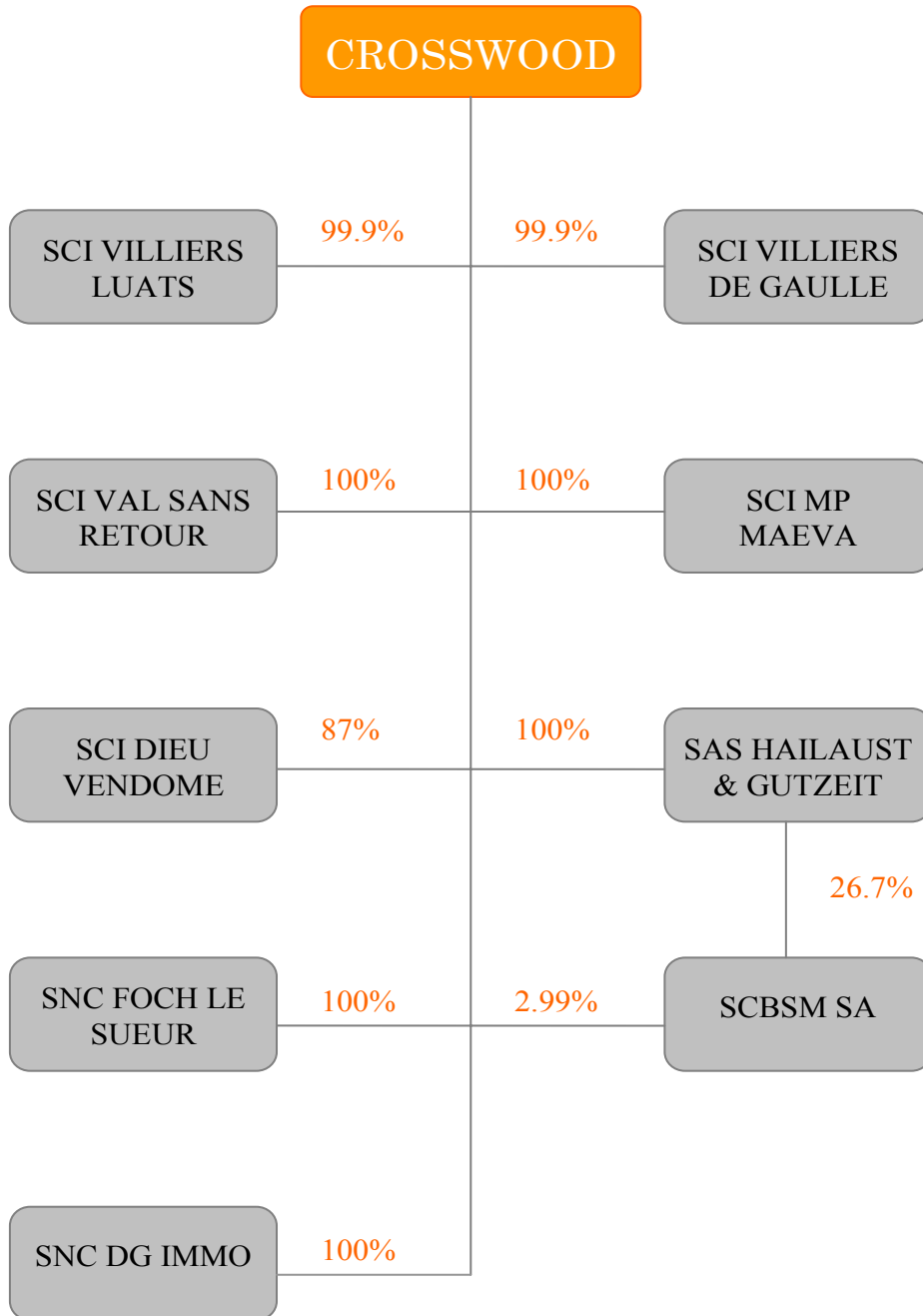
### 3. ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Tel que développé précédemment, le marché de l'immobilier présente de nombreux atouts et attire des acteurs diversifiés : investisseurs privés, foncières tant françaises qu'européennes à la surface financière et au patrimoine plus ou moins important, investisseurs institutionnels (banques, assurances), fonds d'investissement français et étrangers et organismes de placement collectif immobilier.

Par son positionnement sur plusieurs marchés notamment l'immobilier commercial et l'immobilier tertiaire, le Groupe Crosswood est confronté à la concurrence d'acteurs multiples essentiellement des foncières de taille comparable ainsi que des acteurs privés.

# VII. ORGANIGRAMME

## 1. ORGANIGRAMME



- **SCI Val Sans retour**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 703 651 RCS Paris.

Cette SCI est propriétaire d'un local commercial sis à Massy (91).

- **SCI Villiers de Gaulle**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 489 406 223 RCS Paris.

Cette structure est devenue propriétaire d'un immeuble à usage mixte d'habitations et de commerce (pied d'immeuble) à Villiers sur Marne (94).

- **SCI Villiers Luats**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 489 377 390 RCS Paris.

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

- **SCI MP Maeva**

Société civile immobilière de droit français au capital de 45 734 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 429 334 964 RCS Paris.

La société est propriétaire de deux immeubles à usage d'habitation à Ivry sur Seine.

- **SCI Dieu Vendôme**

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

La société est crédit preneuse de deux immeubles à usage de bureaux à Lyon.

- **SAS Hailaust et Gutzeit**

Société par Actions simplifiée de droit français au capital de 78 430 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 739 468 RCS Paris.

La SAS Hailaust et Gutzeit est un des principaux actionnaires de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist.

- **SNC Foch le Sueur**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 500 euros. Son siège social est situé 2 square de l'avenue du bois 75016 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 391 456 035 RCS Paris.

La SNC Foch Le Sueur est propriétaire d'un immeuble de bureaux rue Le Sueur à Paris 16<sup>e</sup>.

- **SNC DG Immo**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1000 euros. Son siège social est situé 13 rue Lesueur 75016 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, Crosswood. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 501 611 172 RCS Paris.

La SNC possède une carte de transaction immobilière. Elle n'a pas eu d'activité sur l'exercice 2009.

## **2. PRISES DE PARTICIPATIONS**

---

Néant

## **3. CESSIONS DE PARTICIPATIONS**

---

Néant

## **4. FRANCHISSEMENTS DE SEUIL**

---

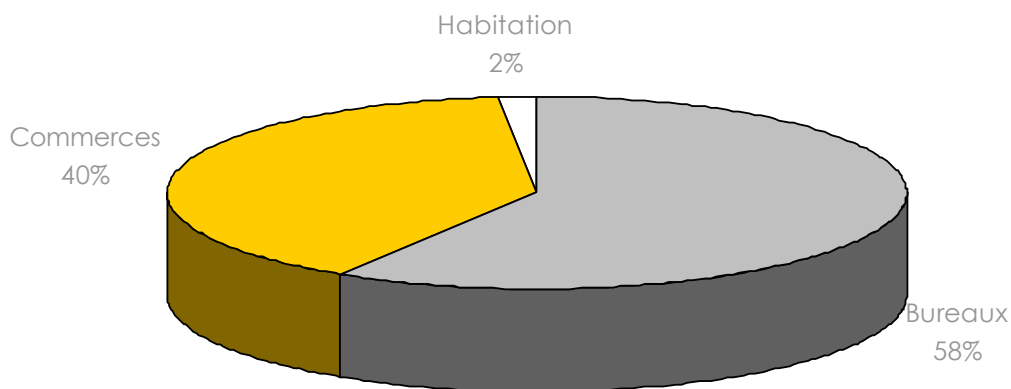
Néant

# VIII. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES, EQUIPEMENTS

## 1. PROPRIETES IMMOBILIERES

Au 31 décembre 2009, le patrimoine du Groupe est évalué par des experts indépendants (DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle) à 36 894 K€ pour des revenus locatifs de 2 751 K€ qui compte tenu de la vacance sur certains actifs pourraient être portés à 3 128 K€ (8,34% de rendement).

Ce patrimoine se compose d'actifs de bureaux, commerces et habitations selon la répartition suivante :

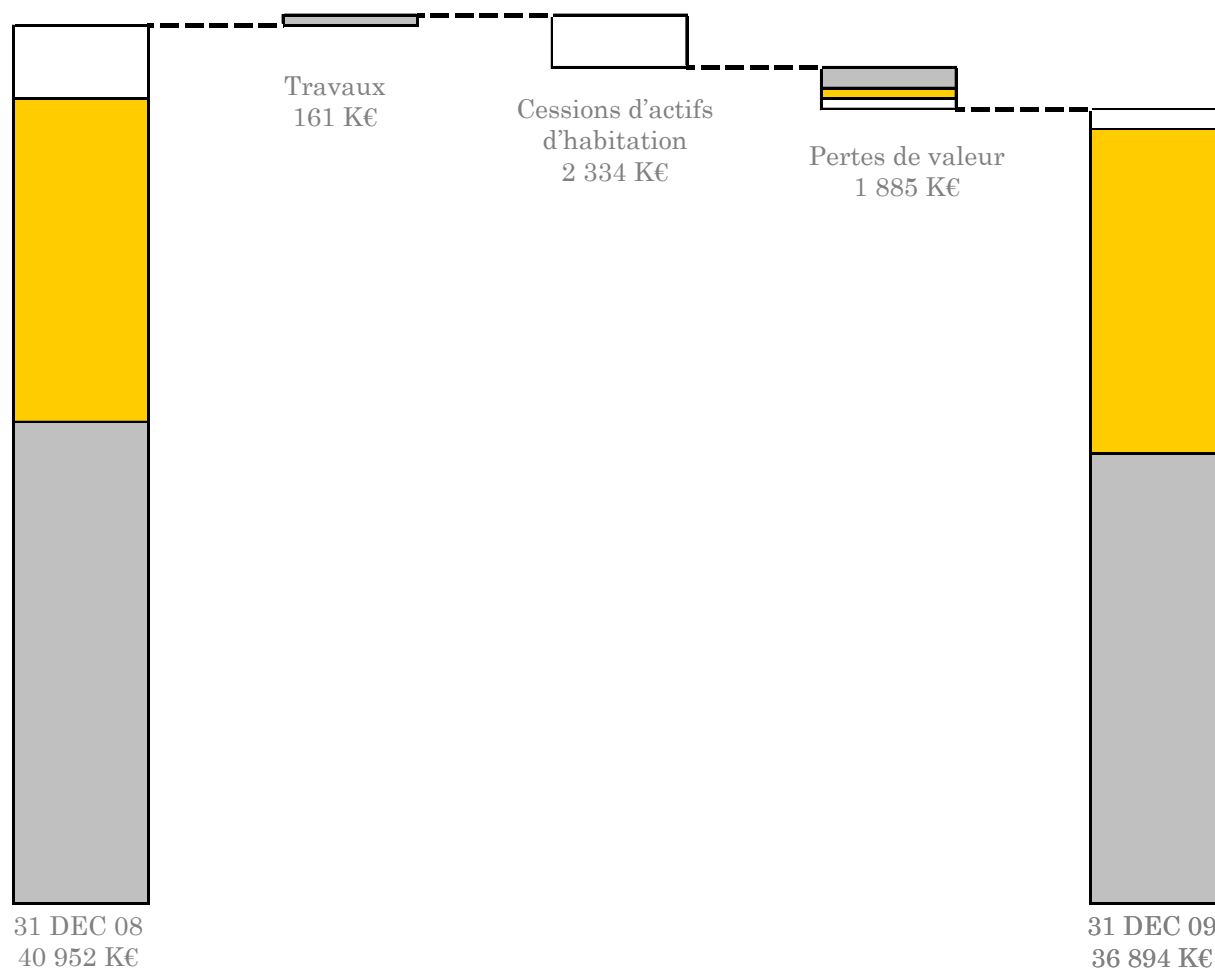


Source : CROSSWOOD

Au cours de l'exercice écoulé, le portefeuille du Groupe a subi une baisse globale de l'ordre de 8,6% liée à :

- l'arbitrage d'actifs d'habitation : les appartements neufs à Villiers sur Marne ont ainsi été cédés à l'unité, certaines promesses ont été débouclées sur 2010 et les actifs correspondant reclassés en Actifs destinés à la vente au 31 décembre 2009. Le Groupe a également décidé de la cession de son immeuble sis à Ivry sur Seine comptant 12 appartements et deux locaux commerciaux de pied d'immeuble. La cession effective devrait survenir au premier semestre 2010. Au 31 décembre 2009, cet actif a également été reclassé en Actifs destinés à la vente.
- Et la perte de valeur sur le portefeuille pour 4,5% par rapport au 31 décembre 2008. Cette baisse s'est essentiellement fait sentir sur le premier semestre de l'exercice (90% des pertes de valeur ont été enregistrées avant le 30 juin 2009), la situation sur le marché de l'immobilier au cours du second semestre ayant retrouvé une certaine stabilité.

## Un recentrage du portefeuille autour des actifs de bureaux et commerces



Source : CROSSWOOD

Le taux moyen de capitalisation sur le portefeuille du Groupe est ainsi passé de 8,04% à 8,34% soit une hausse limitée de 30 points de base.

Par ailleurs, le Groupe détient au 31 décembre 2009 environ 30% du capital et des droits de vote de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), société d'investissement immobilier cotée sur Eurolist de NYSE d'Euronext. Cette participation est valorisée au 31 décembre 2009 à 22 121 K€.



## Commerces

Le portefeuille immobilier du Groupe Crosswood est composé pour 40% de sa valeur d'actifs à usage de commerces essentiellement Retail Park, « boîtes commerciales » ou commerce de pied d'immeubles situés en première couronne de banlieue parisienne et en province.

Immeuble	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
Centre Commercial République 2000	Champigny sur Marne (94)	4 770
Centre Commercial Les Franciades	Massy (91)	4 751
Bred	Av Gal De Gaulle, Villiers sur Marne (94)	190
Gemo	Bourg en Bresse (01)	900
Ecomarché	Richardmenil (54)	650
Local commercial	Epernay (51)	696



### *Centre Commercial Republic 2000 Champigny*

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

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

Le site dispose par ailleurs d'un potentiel de valorisation important du fait d'une réserve foncière de l'ordre de 10.000 m<sup>2</sup> SHON.

### *Centre Commercial Les Franciades, Massy*

Au pied d'immeubles d'habitation, Crosswood possède un local commercial de près de 5000 m<sup>2</sup> au sein du Centre Commercial Les Franciades.



### *Divers lots de commerces (Ile de France et Est)*

Le Groupe Crosswood possède plusieurs lots de commerces au sein de zones commerciales ou en centre-ville dans l'Est de la France et à Villiers sur Marne.





Bourg en Bresse (01)



Champigny sur Marne (94)



## Bureaux

58% du portefeuille détenu par Crosswood est constitué de bureaux situés pour l'essentiel en centre de Paris et de Lyon.

Immeuble	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
Rue LeSueur	13 rue Lesueur, 75016 Paris	297
Le Vendôme	139 rue Vendôme 69006 Lyon	1 202
"6 Part Dieu"	23 bd Jules Fabre 69006 Lyon	4 446
Divers lots de bureaux Portefeuille Est	Metz (57), Strasbourg (67), Ecole Valentin (25), Besançon (25), Vienne (38)	3 564
Les Luats	Villiers sur Marne (94)	1 619

### *Rue Lesueur, Paris 16e*



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



### *Lyon Vendôme (69006)*



Cet immeuble se situe au cœur du 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, à mi-chemin entre le quartier des affaires de la Part Dieu et le centre historique de la presqu'île. Crosswood possède 1 202 m<sup>2</sup> de bureaux en copropriété dans ce bâtiment.

### *« 6 Part Dieu » (69006)*

A proximité directe la Part Dieu, 1<sup>er</sup> quartier d'affaire de l'agglomération lyonnaise, cet immeuble de type R+6 entièrement restructuré en 2001 offre une surface utile de près de 4 500m<sup>2</sup> divisée en une dizaine de lots.



### *Les Luats, Villiers sur Marne (94)*

L'immeuble détenu par Crosswood est situé dans la Zac des Luats, pôle économique attractif de Villiers sur Marne. Construit en 2002, il offre une surface utile de 1600 m<sup>2</sup> environ et est intégralement loué à une dizaine de locataires.

### *Portefeuille Est*

Le Groupe est bénéficiaire d'un contrat de location financement portant sur un portefeuille de bureaux répartis dans plusieurs ville de l'est de la France : Metz (57), Strasbourg (67), Ecole Valentin (25), Besançon (25), Vienne (38).

## **2. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR CROSSWOOD DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

---

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe Crosswood sont naturellement soumis à des lois et réglementations relatives aux questions environnementales.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas au sein du Groupe de question environnementale pouvant influencer l'utilisation par la Société de ses immobilisations corporelles (Cf §Chapitre IV – 4. Risques industriels et liés à l'environnement).

# IX.

# EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

## 1. CONTEXTE ECONOMIQUE

Les grandes tendances et caractéristiques de ce secteur sont exposées au chapitre VI.

Les principaux risques liés au contexte économique sont exposés au chapitre IV.

Le patrimoine immobilier du groupe est détaillé au chapitre VIII.

L'endettement est présenté au chapitre IV.

Les projets de développement sont exposés aux chapitres V et XII.

## 2. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

La situation nette consolidée au 31 décembre intègre la mise à la juste valeur des immeubles de placement selon les expertises réalisées par DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle. Les méthodes d'évaluation sont décrites au Chapitre XXIII du présent document de référence.

L'ANR de reconstitution du Groupe Crosswood au 31 décembre 2009 a été calculé en considérant une hypothèse de vente en lots des habitations et en ajoutant le montant des droits et frais d'acquisition à la situation nette présentée dans les comptes consolidés estimés forfaitairement à 6.20% du montant de l'actif.

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

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.

	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres	18 380	17 785
Impôts différés	1 228	1 596
Instruments financiers derives	374	212
Complément de valeur Vente en lots des habitations	62	285
Droits déduits sur immeubles de placement (6,20%)	2 291	2 557
<b>ANR</b>	<b>22 335</b>	<b>22 435</b>
Nombre d'actions	10 632 960	9 682 960
<b>ANR/action</b>	<b>2.10</b>	<b>2.32</b>

L'ANR par action enregistre ainsi une dégradation de 9% essentiellement imputable à la hausse des taux de capitalisation enregistrée sur le portefeuille propre.

### 3. COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'euros	31/12//2009	31/12/2008	Variation	
	12 mois	pro forma 12 mois		
Loyers	2 755	1 592	1 163	73%
Charges locatives nettes	-199	-217	18	8%
<b>Loyers nets</b>	<b>2 556</b>	<b>1 375</b>	<b>1 181</b>	<b>86%</b>
Autres produits	178	178	0	0%
Autres charges	-997	-758	-239	-32%
<b>Résultat opérationnel avant variation de valeur des im</b>	<b>1 737</b>	<b>795</b>	<b>942</b>	<b>118%</b>
Variation de valeur des immeubles	-1 885	527	-2 412	-458%
Variation de valeur des options d'achat sur immeuble de pl	-516	-1 635	1 119	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-664</b>	<b>-313</b>	<b>-351</b>	<b>-112%</b>
Coût de l'endettement financier net	-1 811	-1 828	17	1%
Autres produits et charges financiers	-472	-376	-96	N/A
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-2 947</b>	<b>-2 517</b>	<b>-430</b>	<b>-17%</b>
<b>Quote part résultat des sociétés MEQ</b>	<b>95</b>	<b>-2 266</b>	<b>2 361</b>	<b>104%</b>
Impôts différés	1 041	1 521	-480	-32%
<b>Résultat des activités destinées à la vente</b>	<b>-408</b>		<b>-408</b>	<b>N/A</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-2 219</b>	<b>-3 263</b>	<b>1 043</b>	<b>32%</b>

Les méthodes comptables retenues pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2009 sont semblables à celles retenues lors de l'exercice précédent hormis les nouvelles normes et amendements d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2009. Ces normes induisent pour le Groupe un seul impact de présentation (IAS1 révisée).

En comparaison avec le 31 décembre 2008 pro forma, les revenus locatifs nets du groupe Crosswood progressent de 86% suite à l'acquisition de deux immeubles de bureaux à Lyon réalisées fin 2008 et contribuant à hauteur de 996 K€ aux loyers nets de l'exercice.

Le résultat opérationnel du Groupe avant variation de valeur des immeubles s'établit à 4 587 K€, en très nette hausse de 3,8 M€ par rapport à 2008, du fait essentiellement de la comptabilisation d'un produit non récurrent de cession de créances envers les associés.

Suite à la montée des taux de capitalisation, le patrimoine du Groupe enregistre une baisse de valeur de 1 885 K€ par rapport au 31 décembre 2008. Cette baisse avait pour l'essentiel était

constatée au cours du premier semestre 2009. De même, la valeur de l'option d'achat sur immeuble de placement valorisée dans le cadre des apports en 2008 est dépréciée de 516 K€. Le résultat opérationnel du Groupe s'établit ainsi à -664 K€.

Le coût moyen de la dette nette marge s'établit à 3,98% en diminution par rapport à 2008 du fait de l'évolution corrélée de l'indice Euribor 3 mois. Le ratio Loyers nets/Coût de l'endettement financier net s'établit ainsi à 141% sur 2009.

Les autres produits et charges financiers sont essentiellement constitués de la valeur des options sur actions SCBSM octroyées dans le cadre de l'emprunt obligataire pour 259 K€ et des pertes de valeur enregistrées sur les instruments financiers dérivés de couverture de taux pour 162 K€.

Compte tenu de ces éléments, le résultat du Groupe avant impôts constitue une perte de -2 947 K€.

Après prise en compte du résultat des participations mises en équivalence pour 95 K€ et d'un produit d'impôts différés pour 1041 K€ et de la perte réalisée sur les activités destinées à la vente pour 408 K€, le résultat du Groupe s'établit à -2 219 K€ dont -2 206 part du Groupe.

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Variation	
Immeubles de placement	36 894	40 952	-4 058	-10%
Autres immobilisations	1 695	2 376	-681	-29%
Titres mis en équivalence	22 121	23 189	-1 068	-5%
Autres actifs non courant	2 058	992	1 066	107%
<b>Total actif non courant</b>	<b>62 768</b>	<b>67 509</b>	<b>-4 741</b>	<b>-7%</b>
Créances clients et autres débiteurs	1 602	1 166	436	37%
Trésorerie et équivalents	864	936	-72	-8%
<b>Total actif courant</b>	<b>2 466</b>	<b>2 102</b>	<b>364</b>	<b>17%</b>
<b>Actifs destinés à la vente</b>	<b>1 573</b>		<b>1 573</b>	<b>N/A</b>
<b>Total Actif</b>	<b>66 807</b>	<b>69 611</b>	<b>-2 804</b>	<b>-4%</b>

<b>Capitaux propres</b>	<b>18 380</b>	<b>17 785</b>	<b>595</b>	<b>3%</b>
Part non courante des dettes bancaires et obligataires	36 033	25 109	10 924	44%
Autres dettes financières non courantes	220	382	-162	-42%
Impôts différés passifs	1 228	1 596	-368	-23%
Instruments financiers non courant	633	212	421	199%
Autres créditeurs	900	1	899	89900%
<b>Total passif non courant</b>	<b>39 014</b>	<b>27 300</b>	<b>11 714</b>	<b>43%</b>
Part courante des dettes bancaires et obligataires	3 598	15 278	-11 680	-76%
Autres dettes financières courantes	2 837	7 524	-4 687	-62%
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 978	1 724	1 254	73%
<b>Total passif courant</b>	<b>9 413</b>	<b>24 526</b>	<b>-15 113</b>	<b>-62%</b>
<b>Total Passif</b>	<b>66 807</b>	<b>69 611</b>	<b>-2 804</b>	<b>-4%</b>

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe s'établit au 31 décembre 2009 à 36 894 K€ en baisse par rapport au 31 décembre 2008 du fait de l'effet conjugué de la baisse de valeur



constatée essentiellement sur le premier semestre dans un contexte de remontée des taux de capitalisation constatée sur le marché de l'immobilier pour 1 885 K€ et des reclassement en actifs destinés à la vente ou cessions effectives d'actifs d'habitations pour 2 334 K€.

Les autres immobilisations sont essentiellement constituées d'une promesse d'acquisition valorisée dans le cadre des apports.

Les autres actifs non courants sont constitués des valeurs mobilières qui, selon IFRS 7 ne présentent pas les caractéristiques nécessaires à leur comptabilisation en Trésorerie et Equivalents pour 960 K€, de l'OCEANE SCBSM pour 999 K€, le solde étant constitué de dépôts et cautionnements.

Les titres mis en équivalence pour 22 121 K€ concernent la quote-part de capitaux propres de SCBSM au 31 décembre 2009.

La trésorerie du Groupe s'élève à 864 K€ stable par rapport au 31 décembre 2008.

La variation des capitaux propres du Groupe entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 résulte essentiellement de :

- résultat de la période pour -2 206 K€
- augmentation de capital pour 1 900 K€
- transactions avec les actionnaires pour 1 300 K€
- autres éléments constatés directement en capitaux propres pour 366 K€.

Suite à la restructuration de la dette effectuée sur le premier semestre 2009, la répartition entre dettes bancaires et obligataires courantes et non courantes est significativement modifiée par rapport au 31 décembre 2008 : respectivement 90,9%/9,1% pour la part non courante/courante au 31 décembre 2009 contre 62,2%/37,8% à la clôture de l'exercice précédent.

Le total bilan est en légère baisse par rapport au 31 décembre 2008 : il s'établit à 66 807 K€ au 31 décembre 2009 contre 69 611 K€ au 31 décembre 2008 soit une variation de 4%.

## 4. COMPTES SOCIAUX ANNUELS EN NORMES FRANCAISES AU 31 DECEMBRE 2009

---

### Compte de résultat résumé

<i>En KEUR</i>	<i>31 décembre 2009</i>	<i>31 décembre 2008</i>
Chiffre d'affaires	1 450	100
Résultat d'exploitation	272	-177
Résultat financier	-345	- 7
Résultat exceptionnel	- 2 771	-1 635
<b>Perte de l'exercice</b>	<b>-2 844</b>	<b>- 1 820</b>

Le compte de résultat de la société Crosswood au cours de l'exercice 2008 ne comprenait que les opérations de holding, la transmission universelle de patrimoine de la Société Foncière Narvik,

propriétaire directement ou par le biais d'un contrat de location financement d'ensembles immobiliers, ayant eu lieu le 30 décembre 2008 n'avait produit aucun effet sur le résultat de l'exercice.

Sur 2009, Crosswood bénéficie d'un effet année pleine de cette opération.

Le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de 985 K€ de loyers bruts, 287 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires et 178 K€ d'autres prestations de service.

Les charges d'exploitation sont constituées des charges liées au fonctionnement des immeubles et partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux pour 373 K€, des dotations aux amortissements pour 137 K€ et des autres charges d'exploitation (crédit bail immobilier, honoraires comptables, juridiques et autres notamment) pour le solde soit 668 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 272 K€.

Après prise en compte d'un résultat financier de - 345 K€, et d'un résultat exceptionnel lié à la dépréciation du mali technique de - 2 771 K€ (cf ci-après), le résultat de l'exercice constitue une perte de 2 844 K€.

### Dépenses non déductibles fiscalement

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

### Bilan résumé

<i>En KEUR</i>	<i>31 décembre 2009</i>	<i>31 décembre 2008</i>
Immobilisations incorporelles	7 664	10 435
Immobilisations corporelles	3 711	3 847
Immobilisations financières	15 643	14 570
Créances	4 793	3 301
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	660	1 174
Comptes de regularisation	12	17
<b>Total Actif</b>	<b>32 484</b>	<b>33 346</b>
Capitaux propres	21 195	22 138
Dettes financiers	10 193	9 746
Autres dettes	1 096	1 460
<b>Total Passif</b>	<b>32 484</b>	<b>33 346</b>

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées du mali de fusion résultant de la TUP avec la société Foncière Narvik survenue le 30 décembre 2008. Ce mali a été affecté extracomptablement à l'immeuble anciennement porté par la SARL Foncière Narvik (centre commercial Champigny sis dessous), aux titres des sociétés civiles immobilières anciennement filiales de la SARL et à la promesse Montivilliers. Au cours de l'exercice 2009, les pertes de valeurs enregistrées sur les immeubles détenus en direct ou par les sociétés civiles immobilières ont conduit à la dépréciation du mali technique pour 2 771 K€.

Crosswood exerce une double activité de foncière et de holding d'un groupe immobilier. Son actif immobilisé est ainsi constitué d'un immeuble à usage de commerce sis à Champigny pour 3,7 M€ en valeur nette au 31 décembre 2009 et de titres de participation au sein de plusieurs sociétés immobilières pour un montant de 14 643 K€

La société a également souscrit au cours de l'exercice à l'émission d'OCEANE réalisée par SCBSM (filiale détenue directement et indirectement à près de 30%) pour 1 M€.

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une évolution négative par rapport au 31 décembre 2008 pour s'établir à la clôture à 21 195 K€. Cette évolution résulte essentiellement du résultat de la période pour -2,4 M€ compensé partiellement par une augmentation de capital de 1,9 M€.

Le poste Dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 7 338 K€, des comptes courants débiteurs pour 2 632 K€ et des dépôts de garantie reçus des locataires pour 223 K€.

### **Affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à – 2 844 228,71 €

– au compte "Report à nouveau"	- 2 844 228,71 €.
--------------------------------	-------------------

### **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.

## Résultat des cinq derniers exercices

En €

NATURE DES INDICATIONS	2005	2006	2007	2008	2009
<b>SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	2 755 503	2 598 687	866 229	9 682 960	10 632 960
Nombre d'actions émises	918 501	866 229	866 229	9 682 960	10 632 960
Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	431 348	419 451	41 970	100 000	1 450 367
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	6 304 081	(2 713 305)	(12 601 193)	(2 128 573)	2 913 948
Impôts sur les bénéfices	4 577	2 925	2 175	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	3 226 269	(5 584 782)	(1 184 929)	(1 819 954)	(2 844 229)
Montant des bénéfices distribués	2 165 572	0	0	0	0
<b>RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	6.86	-3.13	-14.55	-0.21	0.27
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	3.51	-6.45	-1.37	-0.19	-0.27
Dividende versé à chaque action	2.50	0,00	0.00	0,00	0.00
<b>PERSONNEL</b>					
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

## **X.** TRÉSORERIE ET CAPITAUX

L'ensemble des informations concernant la Trésorerie et les capitaux est présenté au Chapitre XX.

## **XI.** RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Le Groupe Crosswood n'a pas d'activité de recherche et développement et ne détient ni brevet ni licence.

Par ailleurs, le Groupe n'a aucune dépendance vis-à-vis d'un quelconque brevet ou licence.

## **XII. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES**

L'objectif du Groupe Crosswood est

- d'une part de poursuivre le développement de son activité immobilière propre en restant à l'affût des opportunités d'investissement et en continuant d'accroître la valeur du patrimoine existant via un travail rigoureux d'asset management ; Le groupe qui s'est engagé sur 2009 au recentrage des ses activités va poursuivre sur 2010 l'arbitrage de ses actifs non stratégique à savoir l'habitation et les commerces de pied d'immeubles
- d'autre part d'accompagner et valoriser sa participation dans SCBSM, société d'investissement immobilier cotée détenue à près de 31%.

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

## **XIII. PREVISIONS OU ESTIMATION DE BENEFICE**

Le Groupe Crosswood ne réalise pas de prévisions ou d'estimations de bénéfice.

# XIV.

# ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE

## 1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

### 1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration est composé de quatre administrateurs :

- Monsieur Jacques LACROIX, Président-Directeur Général
- La société Foncière Vindi, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN
- Monsieur Jean-Louis GIRAL
- Madame Aurélie REVEILHAC

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

#### **Monsieur Jacques LACROIX, Président-Directeur Général**

Adresse professionnelle : 8 rue de Sèze, 75009 PARIS

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 6 300

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant

#### **Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

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

#### **Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années**

Gérant de la SARL Foncière Narvik

#### **Biographie**

Jacques Lacroix, diplômé HEC âgé de 42 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés, il a rejoint en 2001 la société HOCH PARTNERS (anciennement Hermès Partners) fondée par Jean-Daniel COHEN en qualité d'associé pour développer le pôle « refinancement immobilier » et montage d'opérations d'investisseurs.

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

\* \* \*

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

Adresse professionnelle : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 1 991 248

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant

**Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

- Mandats au sein du Groupe CROSSWOOD : Néant

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

**Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN au cours des cinq dernières années**

Néant

**Biographie**

Foncière Vindi est une société par actions simplifiée spécialisée détenant des participations au sein de sociétés immobilières.

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 48 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.

\* \* \*

**Monsieur Jean-Louis GIRAL, Administrateur**

Adresse professionnelle : Chalet Phoenix, 4 rue du Pont du Diable, Crans-Montana 3963 CH (Suisse)

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 2

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant

**Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : aucun

- Mandats hors Groupe Crosswood : Administrateur de Cofip (anciennement Didot Bottin), Financière Lesueur et France Empire

**Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Louis GIRAL au cours des cinq dernières années**

Président Directeur Général de DG Entreprise et DG Finance



## **Biographie**

Jean-louis Giral, né en 1934, devient Président du Conseil d'administration puis du Conseil de Surveillance de Desquenne et Giral en septembre 1971 à la suite du décès de son père. Il occupe ce poste jusqu'en 2008, date où Desquenne et Giral devient Crosswood.

\* \* \*

### **Madame Aurélie REVEILHAC, Administrateur**

Adresse professionnelle : 12 rue Godot de Mauroy, 75009 PARIS

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 1

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant

### **Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

- Mandat au sein du Groupe Crosswood : Néant

- Mandats hors Groupe Crosswood : Représentant permanent de SAS Hailaust et Gutzeit, administrateur de SCBSM

### **Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années**

Néant

## **Biographie**

Diplômée de l'Edhec, Aurélie Reveilhac, 30 ans, a exercé plusieurs années en tant qu'auditeur financier ; Elle est depuis début 2006 directrice financière d'un groupe immobilier coté.

## **1.2 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.

Il convient néanmoins de noter que les sociétés DG Finance et DG Entreprise dont le Président Directeur Général était M. Jean-Louis Giral ont été mises en liquidation judiciaire le 14 juin 2007.

### **1.3 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.

### **1.4 AUTRES MEMBRES DE LA DIRECTION**

A ce jour il n'existe aucun autre membre de la Direction du Groupe Crosswood.

## **2. CONFLIT D'INTERETS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

---

Les conventions libres et réglementées sont décrites au Chapitre XIX et au Chapitre XVI.2 pour ce qui concerne les membres du Conseil d'Administration.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'une manière générale de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction, de contrôle et de la direction générale.

Au terme d'un protocole conclu en décembre 2007, Dekan, contrôlée par M. Jean-Louis Giral, a consenti à CFB, contrôlée par M. Jacques Lacroix, une promesse d'achat portant sur un maximum de 221 889 actions au prix de 2,80 € par action. Cette promesse pourra librement être exercée par Dekan pendant une période de 30 jours à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Par ailleurs, CFB, contrôlée par M. Lacroix et Dekan, contrôlée par M. Giral ont déclaré une action de concert.

# XV. REMUNERATION ET AVANTAGES

## 1. MONTANT DE LA REMUNERATION VERSEE ET AVANTAGES EN NATURE OCTROYES PAR CROSSWOOD ET SES FILIALES

En ce qui concerne la rémunération des dirigeants mandataires sociaux., la société applique les recommandations 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.

Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux  
En 000€ 31 décembre 2009 – (12 mois)

Administrateurs	Rémunération fixe	Rémunération Variable	Autres éléments de rémunération (Avantages en nature/ Indemnités)	Jetons de présence	Rémunération indirecte
Jacques Lacroix				2,5	
Foncière Vindi SAS				2,5	
Jean-Louis Giral				2,5	
Aurélie Reveilhac				2,5	

Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux  
En 000€ 31 décembre 2008 – (12 mois)

Administrateurs (À compter du 16 mai 2008)	Rémunération fixe	Rémunération Variable	Autres éléments de rémunération (Avantages en nature/ Indemnités)	Jetons de présence	Rémunération indirecte
Jacques Lacroix					
Foncière Vindi SAS					
Jean-Louis Giral					
Aurélie Reveilhac					

Rémunération et avantages versés aux mandataires sociaux  
En 000€ 31 décembre 2007 – (12 mois)

Membres du Directoire et du Conseil de Surveillance	Rémunération fixe	Rémunération Variable	Autres : Avantages en nature/ Indemnités	Jetons de présence	Rémunération indirecte
Bernard Courtillon (Président du Directoire, démission au 21/12/07)	47,8		30	5	
Jean-Daniel Cohen					

(Président du Directoire nommé au 21/12/07)					
Aurélie Reveilhac (Membre du directoire nommé au 21/12/07)					
Jean-Louis Giral (Président du Conseil de Surveillance)				3,5	
Carla Giral (Membre du CS jusqu'au 16/05/08)				3,5	
Charles-Albert Giral (Membre du CS, démission au 21/12/07)				3,5	
Vincent Hollard (Membre du CS, démission au 21/12/07)				3,5	
Thierry Menetrel (Membre du CS, démission au 21/12/07)				3,5	
Jacques Nobileau (Membre du CS, démission au 21/12/07)				3,5	
Jacques Perrilliat (Membre du CS, démission au 21/12/07)				3,5	

## **2. MONTANT TOTAL DES SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR CROSSWOOD ET SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES**

---

A la date du visa du présent document de référence, la Société et ses filiales n'ont provisionné ou constaté aucune somme aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages aux membres du Conseil d'Administration.

# XVI.

## FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### 1. DATE D'EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE

---

Ceci a été précisé au Chapitre XIV – 1.1

### 2. INFORMATION SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A LA SOCIETE OU A L'UNE DE SES FILIALES ET PREVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES

---

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

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

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

La rémunération associée à ce contrat est fonction du revenu locatif par immeuble pour les missions courantes et la commercialisation et forfaitaire selon l'importance des travaux pour le suivi technique. Un montant de 75 K€ a été comptabilisé au titre de ce contrat sur l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Par ailleurs les avances en comptes courants d'associés qui s'élèvent au 31 décembre 2009 à 2 420 K€ sont rémunérées au taux maximum fiscalement déductible.

### 3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, COMITES

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 ».

Le Conseil d'Administration étudie actuellement les modalités de création d'un comité d'audit conformément au code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites publié en décembre 2009 en accord avec l'Art.L823-20 du Code de Commerce.

### 4. TRANSACTIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ETROITEMENT LIEES SUR LES TITRES DE CROSSWOOD AU COURS DE L'EXERCICE (Art L.621-18-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER ET Art 223-26 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF)

Déclarant	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Lieu de l'opération	Prix unitaire (en €)	Montant de l'opération (en €)
CFB	Actions	Acquisition	30/12/2009	Euronext Paris	2.12	14 204.00
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	07/12/2009	Euronext Paris	1.95	2 925.00
CFB	Actions	Acquisition	07/12/2009	Euronext Paris	1.95	3 997.50
CFB	Actions	Acquisition	23/11/2009	Euronext Paris	2.02	8 532.48
CFB	Actions	Acquisition	01/12/2009	Euronext Paris	2.01	4 824.00
CFB	Actions	Acquisition	25/11/2009	Euronext Paris	2.01	8 040.00
CFB	Actions	Acquisition	19/11/2009	Euronext Paris	1.90	13 357.00
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	16/11/2009	Euronext Paris	1.94	4 868.31
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	11/11/2009	Euronext Paris	1.90	2 316.10
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	03/11/2009	Euronext Paris	1.89	1 890.00

## **5. 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 2009**

---

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 2009 et des procédures de contrôle interne mises en place par CROSSWOOD.

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

### **I. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET ETENDUE DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

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.

#### **1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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.

### **1.1. Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2009**

Le Conseil d'administration est composé de quatre administrateurs :

- Monsieur Jacques LACROIX, Président-Directeur Général
- La société Foncière Vindi, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN
- Monsieur Jean-Louis GIRAL
- Madame Aurélie REVEILHAC

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

### **1.2. Renseignements concernant les mandataires sociaux**

#### **Monsieur Jacques LACROIX, Président-Directeur Général**

Adresse professionnelle : 8 rue de Sèze, 75009 PARIS

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 6 300

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant

#### **Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

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

#### **Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années**

Gérant de la SARL Foncière Narvik

#### **Biographie**

Jacques Lacroix, diplômé HEC âgé de 42 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés, il a rejoint en 2001 la société HOCH PARTNERS (anciennement Hermès Partners) fondée par Jean-Daniel COHEN en qualité d'associé pour développer le pôle « refinancement immobilier » et montage d'opérations d'investisseurs.

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

\* \* \*

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

Adresse professionnelle : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 1 991 248

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant



### **Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

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

### **Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN au cours des cinq dernières années**

Néant

### **Biographie**

Foncière Vindi est une société par actions simplifiée spécialisée détenant des participations au sein de sociétés immobilières.

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 48 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.

\* \* \*

### **Monsieur Jean-Louis GIRAL, Administrateur**

Adresse professionnelle : Chalet Phoenix, 4 rue du Pont du Diable, Crans-Montana 3963 CH

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 2

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant

### **Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

- Mandats au sein du Groupe Crosswood : aucun  
- Mandats hors Groupe Crosswood : Administrateur de Cofip (anciennement Didot Bottin), Financière Lesueur et France Empire

### **Autres mandats et fonctions exercées par Jean-Louis Giral au cours des cinq dernières années**

Président Directeur Général de DG Finance et DG Entreprise

### **Biographie**

Jean-louis Giral, né en 1934, devient Président du Conseil d'administration puis du Conseil de Surveillance de Desquenne et Giral en septembre 1971 à la suite du décès de son père. Il occupe ce poste jusqu'en 2008, date où Desquenne et Giral devient Crosswood.

\* \* \*

**Madame Aurélie REVEILHAC, Administrateur**

Adresse professionnelle : 12 rue Godot de Mauroy, 75009 PARIS

Date de nomination : 16 mai 2008

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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2009 : 1

Nombre de stock-options détenues au 31 décembre 2009 : néant

**Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009**

- Mandat au sein du Groupe Crosswood : Néant

- Mandats hors Groupe Crosswood : Représentant permanent de SAS Hailaust et Gutzeit, administrateur de SCBSM

**Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années**

Néant

**Biographie**

Diplômée de l'Edhec, Aurélie Reveilhac, 30 ans, a exercé plusieurs années en tant qu'auditeur financier ; Elle est depuis début 2006 directrice financière d'un groupe immobilier coté.

\* \* \*

**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.

Il convient néanmoins de noter que les sociétés DG Finance et DG Entreprise dont le Président Directeur Général était M. Jean-Louis Giral ont été mise en liquidation judiciaire le 14 juin 2007.

**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.

### **1.3. 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.

## **2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **2.1. 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 <sup>2</sup>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.*

## **2.2. 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 2009, les réunions du Conseil d'administration se sont déroulées au siège social de la société sis 8 rue de Sèze à Paris (9<sup>e</sup>).

### **Comités spécialisés**

Dans son article 3, le règlement intérieur du Conseil prévoit 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 étudie actuellement les modalités de création d'un comité d'audit conformément au code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites publié en décembre 2009 en accord avec l'Art.L823-20 du Code de Commerce.

### **2.3. 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 2009, il s'est réuni 5 fois. Le taux de participation s'est élevé en moyenne à 95%. Les séances du Conseil d'administration ont été présidées par le Président du Conseil.

### **2.4. 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 2009, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Autorisation de conclure un contrat de prêt d'un montant de 5.700.000 euros auprès de BANQUE PALATINE ;
- Autorisation de conclure, à la garantie du remboursement du prêt susvisé, une subrogation de BANQUE PALATINE dans les sûretés du créancier inscrit sortant et affectation hypothécaire complémentaire pour le montant du prêt susvisé ne bénéficiant pas de la subrogation ;
- Autorisation de conclure une cession civile de créance à titre de garantie portant sur les loyers d'un immeuble dont la société est propriétaire à CHAMPIGNY SUR MARNE
- Arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, affectation du résultat, approbation des conventions réglementées et libres, préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale
- Examen et arrêté des comptes semestriels consolidés
- Autorisation préalable d'une convention réglementée par l'article L. 225-38 du Code de commerce
- Augmentation de capital de 950.000 euros par la création de 950.000 actions nouvelles de numéraire dans les conditions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce ; modalités de l'émission au profit de bénéficiaires dénommés
- Arrêté de compte prévu par l'article R. 225-134 du Code de commerce ;
- A la suite de la réalisation définitive de l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration lors de sa séance du 14 octobre 2009 : modification de l'article 6 des statuts ; formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché EUROLIST d'EURONEXT PARIS des actions nouvellement émises

### **3. RESTRICTIONS APPORTEES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL**

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. PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES 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.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009, l'Assemblée Générale a approuvé le versement d'un montant global de jetons de présence de 10.000 €. Le Conseil d'Administration a décidé la répartition équitable entre ses membres.

## **II. PROCEDURES 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.

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

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

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

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

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

L'objectif du Groupe est ainsi de :

- mieux contrôler et renforcer l'application des méthodes comptables et financières adoptées pour l'établissement des comptes,

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

**Fait à PARIS,**

**Le 26 avril 2010**

Monsieur Jacques LACROIX,

**Président Directeur Général**

## **6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ART L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE**

---

**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 2009

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Crosswood SA et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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.

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.

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

Paris La Défense et Paris, le 30 avril 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis  
Associé

Martine Leconte  
Associée

# **XVII.** SALARIES

## **1. EFFECTIFS**

---

Le Groupe n'emploie aucun salarié.

## **2. PARTICIPATION ET STOCK OPTIONS**

---

Néant.

## **3. ACTIONS GRATUITES ET CONTRATS D'INTERESSEMENT**

---

Néant.

## 1. REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2009

Au 31 décembre 2009, 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	%
Concert Jacques Lacroix (CFB) / DEKAN	5 605 188	52.7%	6 069 621	54.7%
SAS FONCIERE VINDI	1 991 248	18.7%	1 991 248	17.9%
SARL BOIS DE L'EPINE	2 614 979	24.6%	2 614 979	23.6%
Flottant	421 545	4.0%	422 158	3.8%
<b>TOTAL</b>	<b>10 632 960</b>	<b>100.0%</b>	<b>11 098 006</b>	<b>100.0%</b>

Les titres de CROSSWOOD étant inscrits sur un marché actif, l'actionnariat détaillé ci-dessus est sujet à évolution. Néanmoins, depuis le 31 décembre 2009, 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. En tenant compte des autres participations contrôlées par M. Lacroix, le concert existant avec Dekan détient 52,7% du capital représentant 54,7% des droits de vote.
- SAS Foncière Vindi (anciennement HERMES CAPITAL PARTNERS) a pour activité la prise de participations et les prestations de conseil et d'assistance à ses participations.

Cette société est détenue à 100% par Immogui, elle-même détenue majoritairement par Evelyne VATURI.

- SARL Bois de l'Épine a pour objet principal, en France et à l'étranger la propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles ainsi que l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous autres biens d'immeubles et de tous biens meubles, la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation commercial, industriel, professionnel ou mixte, la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination.

Cette société est détenue à 100% par Immogui, elle-même détenue majoritairement par Evelyne VATURI.

## **2. 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 2009, le nombre de droits de vote existants est ainsi de 11 098 006 pour 10 632 960 actions.

## **3. PACTE D'ACTIONNAIRES**

---

Dans le cadre du protocole de cession d'actions de la société Crosswood conclu entre CFB et Dekan le 22 décembre 2007, CFB a consenti à Dekan une promesse d'achat portant sur la participation que Dekan viendrait à détenir à la date d'exercice de la promesse dans la limite de 221 889 actions. Selon les termes de cette promesse, librement exerçable par Dekan pendant une période de 30 jours à compter du 1er janvier 2011, soit au plus tard le 1er février 2011, les actions seront cédées au prix de 2,80 €/action.

Les sociétés Dekan, contrôlée par M. Giral et CFB, contrôlée par M. Lacroix ont par ailleurs déclaré une action de concert. Au 31 décembre 2009, ce concert, dans lequel M. Lacroix est majoritaire, possède 52,7% du capital de la société représentant 54,7% des droits de vote.

Le concert CFB/Dekan contrôle le Groupe Crosswood. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration ainsi que la nomination parmi les membres du Conseil de deux administrateurs sur quatre extérieurs au contrôle permettent de limiter les risques de contrôle abusif.

## 4. HISTORIQUE DE LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

REPARTITION DU CAPITAL :

Actionnaires	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007	
	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%	Nb d'actions	%
<b>Concert J.Lacroix/Dekan</b>	<b>5 605 188</b>	<b>52.72%</b>	<b>5 151 392</b>	<b>53.20%</b>	<b>464 433</b>	<b>53.62%</b>
SAS FONCIERE VINDI	1 991 248	18.7%	1 991 248	20.6%		
SARL BOIS DE L'EPINE	2 614 979	24.6%	2 377 479	24.6%		
Flottant	421 545	4.0%	162 841	1.7%	401 796	46.4%
<b>TOTAL</b>	<b>10 632 960</b>	<b>100.0%</b>	<b>9 682 960</b>	<b>100.0%</b>	<b>866 229</b>	<b>100.0%</b>

REPARTITION DES DROITS DE VOTE :

Actionnaires	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007	
	Nb DDV	%	Nb DDV	%	Nb DDV	%
<b>Concert CFB/Dekan</b>	<b>6 069 621</b>	<b>54.7%</b>	<b>5 292 383</b>	<b>53.9%</b>	<b>605 424</b>	<b>60.1%</b>
SAS FONCIERE VINDI	1 991 248	17.9%	1 991 248	20.3%		0.0%
SARL BOIS DE L'EPINE	2 614 979	23.6%	2 377 479	24.2%		0.0%
Flottant	422 158	3.8%	163 801	1.7%	402 756	39.9%
<b>TOTAL</b>	<b>11 098 006</b>	<b>100.0%</b>	<b>9 824 911</b>	<b>100.0%</b>	<b>1 008 180</b>	<b>100.0%</b>

## 5. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

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



# XIX.

## OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

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 Chapitre XVI.

### 1. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU COURS DE L'EXERCICE 2009

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2009

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.

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous

prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

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.

### **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 1.500.000 € chacune détenues sur la société Hailaust & Gutzeit, filiale de votre société, au prix unitaire de 75.000 €.

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

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

Les créances détenues par votre société continuent, à compter de la date de cession, de porter intérêt au taux maximal fiscalement déductible (rémunération de compte courant d'actionnaires). La cession ayant eu lieu le 30 décembre 2009, aucun intérêt n'a été comptabilisé dans les comptes de Crosswood au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

Cette convention a été autorisée par votre Conseil d'administration réuni le 14 octobre 2009.

Paris La Défense et Paris, le 30 avril 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis  
Associé

Martine Leconte  
Associée

## **2. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU COURS DE L'EXERCICE 2008**

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de tels conventions et engagements.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense et Paris, le 30 avril 2009

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Dominique Ledouble

Michel Berthet  
*Associé*

### **3. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU COURS DE L'EXERCICE 2007**

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés.

#### **1 Conventions et engagements autorisées au cours de l'exercice**

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

#### **Abandon de compte courant**

Votre Conseil de surveillance, dans sa décision du 6 décembre 2007, a autorisé votre société à abandonner avec clause de retour à meilleure fortune le compte courant qu'elle détenait dans les livres de la société Editions France Empire pour un montant de 711 450 euros

Les personnes concernées par cette convention sont Madame Carla Giral, membre de votre Conseil de surveillance et administratrice de la société Editions France Empire et Messieurs Jean Louis Giral, président de votre Conseil de surveillance et administrateur de la société Editions France Empire, et Bernard Courtillon, président de votre directoire jusqu'au 21 décembre 2007.

## **2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **Avance en compte courant non rémunérée**

Le compte courant non rémunéré ouvert entre votre société et la société Editions France Empire présente au 31 décembre 2007 un solde débiteur d'un montant de 308.619 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense et Paris, le

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Dominique Ledouble

Michel Berthet  
*Associé*



# INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

## 1. COMPTES CONSOLIDES EN NORMES IFRS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

---

### 1.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009 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.

#### 1. 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 5.2 aux états financiers qui expose les changements de méthodes comptables relatifs à la mise en application de nouvelles normes comptables applicables à compter de cet exercice.

## 2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

Comme indiqué dans la note aux états financiers 5.3 au paragraphe « Immeuble de placement », votre société fait procéder systématiquement, à chaque clôture, à une estimation par des évaluateurs indépendants de la valeur de son portefeuille immobilier et enregistre à la juste valeur les immeubles de placement qu'elle détient. Notre appréciation de la juste valeur de ces immeubles s'est fondée sur les évaluations indépendantes obtenues par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que les notes correspondantes de l'annexe fournissent une information appropriée.

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

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

## 3. 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 relatives au groupe données dans le rapport de gestion.



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

Paris La Défense et Paris, le 30 avril 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis  
Associé

Martine Leconte  
Associée

## Sommaire

1.	Etat de la situation financière .....	83
2.	Etat de résultat global .....	84
3.	Tableau des flux de trésorerie consolidés .....	86
4.	Tableau des variations de capitaux propres consolidés .....	87
5.	Notes annexes .....	88
5.1	Entité présentant les états financiers .....	88
5.2	Principales méthodes comptables .....	88
5.3	Principales estimations .....	89
5.4	Faits marquants .....	93
5.5	Périmètre .....	94
5.6	Comparabilité .....	95
5.7	Information sectorielle .....	96
6.	Notes sur le bilan .....	97
6.1	Immobilisations incorporelles .....	97
6.2	Immobilisations corporelles .....	97
6.3	Immeubles de placement .....	98
6.4	Participations dans les entreprises associées .....	98
6.5	Autres actifs financiers non courants .....	101
6.6	Actifs courants .....	101
6.7	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	102
6.8	Capitaux émis et réserves .....	102
6.9	Dettes financières .....	102
6.10	Impôts différés .....	104
6.11	Instruments financiers dérivés .....	104
6.12	Passifs courants .....	105
6.13	Catégorie d'actifs et passifs financiers .....	106
7.	Notes sur le compte de résultat .....	106
7.1	Revenu locatif Net .....	106
7.2	Autres produits et charges opérationnels .....	107
7.3	Coût de l'endettement brut .....	107
7.4	Résultat par action .....	107
7.5	Impôts sur les résultats .....	108
8.	Transactions avec les parties liées .....	108
9.	Rémunération du personnel dirigeant du groupe .....	108
10.	Gestion des risques financiers .....	109
11.	Engagements donnés ou reçus .....	110
11.1	Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur .....	110
11.2	Autres engagements hors bilan .....	110

## 1. Etat de la situation financière

Actif (en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008	Notes
Immobilisations incorporelles	1 695	2 210	6.1
Immobilisations corporelles		166	6.2
Immeubles de placement	36 894	40 952	6.3
Titres mis en équivalence	22 121	23 189	6.4
Autres actifs non courant	2 058	992	6.5
<b>Actif non courant</b>	<b>62 768</b>	<b>67 509</b>	
Créances clients et autres débiteurs	1 602	1 166	6.6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	864	936	6.7
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	1 573		
<b>Actif courant</b>	<b>4 039</b>	<b>2 102</b>	
<b>Total actif</b>	<b>66 807</b>	<b>69 611</b>	

Passif (en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008	Notes
	12 mois	12 mois	
Capital social	10 633	9 683	4
Primes d'émission	19 913	18 963	4
Réserves Consolidées	-10 156	-6 614	4
Résultat de la période	-2 206	-4 454	4
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>18 184</b>	<b>17 578</b>	
Intérêts minoritaires	196	207	
<b>Capitaux propres</b>	<b>18 380</b>	<b>17 785</b>	
Dettes financières à long terme	36 253	25 491	6.9
Impôts différés passif	1 228	1 596	6.10
Instruments financiers non courant	633	212	6.11
Autres créditeurs	900	1	6.12
<b>Passif non courant</b>	<b>39 014</b>	<b>27 300</b>	
Dettes financières à court terme	6 435	22 802	6.9
<i>Dont comptes courants associés</i>	2 420	4 330	
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 978	1 724	6.13
<b>Passifs courants</b>	<b>9 413</b>	<b>24 526</b>	
<b>Total Passif</b>	<b>66 807</b>	<b>69 611</b>	

## 2. Etat de résultat global

En milliers d'euros	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	Note
Loyers	2 755	991	
Charges locatives et taxes refacturées	910	368	
Autres produits d'exploitation	178	160	
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>3 843</b>	<b>1 519</b>	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 885	527	
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement	-516	-1 635	
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>-2 401</b>	<b>-1 108</b>	
<b>Produits opérationnels courants</b>	<b>1 442</b>	<b>411</b>	
Charges locatives refacturables	-1 109	-498	
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-54	-209	
Autres charges d'exploitation	-478	-444	
Amortissements	-1	-1	
Provisions et dépréciations	-57	34	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-257</b>	<b>-707</b>	
Autres produits et charges opérationnels	-407	15	7.2
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-664</b>	<b>-692</b>	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3	41	
Coût de l'endettement financier brut	-1 814	-1 162	7.3
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 811</b>	<b>-1 121</b>	
Variations de valeurs des instruments financiers	-421	-437	
Autres produits et charges financiers	-51	7	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-2 947</b>	<b>-2 243</b>	
<b>Quote part résultat des sociétés MEQ</b>	<b>95</b>	<b>-2 266</b>	
Impôts courants			
Impôts différés	1 041	260	7.5
<b>Résultat des activités ordinaires poursuivies dans l'exercice</b>	<b>-1 811</b>	<b>-4 249</b>	
<b>Résultat des activités destinées à la vente</b>	<b>-408</b>		
<b>Résultat de la période</b>	<b>-2 219</b>	<b>-4 249</b>	
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère	-2 206	-4 454	
Intérêts minoritaires	-13	205	
<b>Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)</b>			
- résultat de base par action	-0,17	-1,45	7.4
- résultat dilué par action	-0,17	-1,45	7.4
<b>Résultat net des activités abandonnées par actions (en euros)</b>			
- résultat de base par action	-0,04		7.4
- résultat dilué par action	-0,04		7.4
<b>Résultat net part du groupe par actions (en euros)</b>			
- résultat de base par action	-0,21	-1,45	7.4
- résultat dilué par action	-0,21	-1,45	7.4

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Résultat net</b>	<2 219>	<4 249>
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>		
- Gain / Perte généré durant la période	<85>	<279>
- Recyclage en résultat sur la période	147	
<b>Couverture des flux de trésorerie</b>		
- Gain / Perte généré durant la période	<1 344>	<2 595>
- Recyclage en résultat sur la période	594	<105>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<689>	<2 979>
<b>Total du résultat global</b>	<2 908>	<7 228>

### 3. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Notes
	12 mois	12 mois	
<b>Résultat de la période</b>	<b>-2 206</b>	<b>-4 454</b>	
Part des minoritaires dans le résultat	-13	205	
Quote part du résultat des titres mis en équivalence nette des dividendes reçus	-95	2 266	
Amortissements et provisions		-54	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 885	-528	
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement	516		
Variation de la juste valeur des options d'achats d'actions SCBSM octroyés	259	1 635	
Variation de la juste valeur des instruments financiers	162	437	
Stocks options			
Produits et charges sans incidence sur la trésorerie	-16		
Résultat de cession d'immobilisations	815		
Profits et pertes de dilution		-15	
Autres éléments sans impact sur la trésorerie		34	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette d'impôt</b>	<b>1 307</b>	<b>-474</b>	
Charge d'intérêts	1 814	1 162	
Charge d'impôts	-1 041	-260	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette d'impôt</b>	<b>2 080</b>	<b>428</b>	
Variation des clients et autres débiteurs	-314	1 251	
Variation des stocks			
Variation des fournisseurs et autres créditeurs	3 405	-1 077	
Variation des provisions	-57	20	
Intérêts versés	-1 975	-1 050	
<b>Trésorerie nette provenant des activités opérationnelles</b>	<b>3 139</b>	<b>-428</b>	
Acquisition des actifs immobilisés hors immeuble de placement	-1 173	-539	
Acquisition et cession d'immeuble de placement	502		
Incidences des acquisitions et cessions de titres consolidés	307	-1 946	
<b>Trésorerie nette provenant des activités d'investissement</b>	<b>-364</b>	<b>-2 530</b>	
Encaissements provenant d'emprunts	7 673	4 749	
Remboursement d'emprunts	-7 976	-1 354	
Remboursement de dettes sur contrats de location financement	-524	-100	
Variation des comptes courants	-1 910	101	
<b>Trésorerie nette provenant des activités de financement</b>	<b>-2 737</b>	<b>3 396</b>	
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>38</b>	<b>438</b>	<b>6.8</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>584</b>	<b>145</b>	<b>6.8</b>
<b>Reclassement de trésorerie</b>			
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>622</b>	<b>584</b>	<b>6.8</b>

#### 4. Tableau des variations de capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres - part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Situation à la clôture 31/12/2007</b>	866	3 198		<3 692>		372	3	375
Résultat de l'exercice 2008				<4 454>		<4 454>	205	<4 249>
Autres éléments du résultat global					<2 979>	<2 979>		<2 979>
<b>Total du résultat global</b>				<4 454>	<2 979>	<7 433>	205	<7 228>
Opérations sur titres auto détenus			<5>			<5>		<5>
Paiement en actions				36		36		36
Augmentation de capital	8 817	15 765		35		24 617		24 617
Autres				<10>		<10>		<10>
<b>Situation à la clôture 31/12/2008</b>	9 683	18 963	<5>	<8 085>	<2 979>	17 577	208	17 785
Résultat de l'exercice 2009				<2 206>		<2 206>	<13>	<2 219>
Autres éléments du résultat global					<689>	<689>		<689>
<b>Total du résultat global</b>				<2 206>	<689>	<2 895>	<13>	<2 908>
Transactions entre actionnaires				1 300		1 300		1 300
Opérations sur titres auto détenus			<41>			<41>		<41>
Paiement en actions				5		5		5
Composant capitaux propres OCEANE SCBSM				339		339		339
Augmentation de capital	950	950				1 900		1 900
<b>Situation à la clôture 31/12/2009</b>	10 633	19 913	<46>	<8 647>	<3 668>	18 185	195	18 380

## 5. Notes annexes

### 5.1. Entité présentant les états financiers

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

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

Les états financiers consolidés de la Société pour la période allant du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe »). Ils sont présentés en milliers d'euros et leur publication a été autorisée par le conseil d'administration du 29 avril 2010.

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

### 5.2. Principales méthodes comptables

Les comptes consolidés au 31 décembre 2009 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. 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 au 31 décembre 2009 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2009 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, à l'exception de celles développées ci-dessous.

- IAS 1 Révisée « Présentation des états financiers » : cette norme applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 touche à la présentation des états financiers. Cette nouvelle norme a deux conséquences pour le Groupe :
  - o Présentation d'un « Etat de Résultat Global » : Le Groupe a retenu l'option de dissocier l'Etat du Résultat Global du Compte de Résultat. Cet état repart du résultat net issu du compte de résultat et détaille les autres éléments du résultat global correspondant aux variations de capitaux propres hors opérations avec les actionnaires.
  - o Le bilan est renommé « Etat de la situation financière ».
- IAS 23 Révisée « Coûts d'emprunt » est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. Cette norme requiert la capitalisation au sein de l'actif des coûts d'emprunt



directement liés à l'acquisition, la construction ou la production des actifs éligibles. La comptabilisation en charges de ces coûts d'emprunt n'est plus autorisée. Cette norme est sans impact sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2009.

- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 en remplacement d'IAS 14. L'application par le Groupe de cette norme a entraîné la suppression de l'axe secondaire de l'information sectorielle, l'analyse par zone géographique ne faisant pas partie des reportings internes communiqués aux principaux décideurs opérationnels du Groupe.
- IAS 40 Révisée « Immeubles de placement » applicables pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2009 n'a eu aucune incidence pour le Groupe.

Le groupe n'a pas adopté par anticipation les normes et interprétations suivantes, dont l'application n'est obligatoire qu'à compter des exercices ouverts postérieurement au 31 décembre 2009.

- Amendement IFRS 2 : Conditions d'acquisition et annulation ;
- IFRS 3 Révisée : Regroupement d'entreprise ;
- Amendement IFRS 1 : Première adoption des normes IFRS ;
- Amendement IAS 39 : Eléments éligibles à la couverture ;
- Amendement IFRS 2 : Conditions d'acquisition et annulation ;
- Amendement IAS 32 : Présentation des instruments financiers ;
- IFRIC 12 : Accords de concession de services ;
- IFRIC 15 : Accords de construction de biens immobiliers ;
- IFRIC 16 : Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger ;
- IFRIC 17 : Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires ;
- IFRIC 18 : Transferts d'actifs provenant de clients.

Ces amendements et nouvelles normes ne devraient pas avoir d'impacts significatifs dans les comptes du Groupe.

### 5.3.Principales estimations

#### **A. 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.

## **B. Immeubles de placement**

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat.

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

### *Juste valeur*

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

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

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

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

### *Méthodologie d'expertise*

La valeur de marché au 31 décembre 2009 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon essentiellement deux approches :

- La méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents

- et/ou la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

### C. Autres estimations

- **Immobilisations corporelles** : elles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeurs. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeurs éventuelles sont déterminées entre les valeurs comptables nettes et les valeurs d'utilité ; elles sont comptabilisées au compte de résultat de la période.
- **Contrats de location** : Le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met à disposition des actifs en vertu de contrats de location. Les contrats de location respectant les critères édictés par IAS 17 sont comptabilisés de la manière suivante :
  - 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 § A.
  - 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.
- **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 Groupe a accordé en juin 2009 200 000 options d'achat sur les actions SCBSM au prêteur obligataire au cours de 4,5 €. Ces options, exerçables à tout

moment, à échéance juin 2012 ont été valorisées selon le modèle binomial à 259 K€. Les hypothèses retenues pour ce calcul sont les suivantes :

- Cours du sous-jacent 4,30 €
- Prix d'exercice 4,50 €
- Volatilité Volatilité historique au cours de l'exercice écoulé (50%)
- Dividendes 2%
- Taux sans risque 2%

- **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 Equivalents 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.

- **Transactions avec les actionnaires** : Les transactions entre actionnaires résultant de cessions de comptes courants sont comptabilisées en contrepartie des capitaux propres pour leur montant net d'impôt. Le passif financier lié au complément de prix conditionnel est évalué en fonction d'une estimation des flux de trésorerie prévisibles ainsi que d'un échéancier prévisible de versement. Il est comptabilisé en contrepartie des capitaux propres pour son montant net d'impôt.
- **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.
- **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.

#### 5.4.Faits marquants

Au cours du premier semestre 2009, le Groupe a procédé au refinancement de sa dette immobilière (pour 5,7 M€) et corporate (pour 9 M€) portant ainsi la maturité moyenne à 6,7 ans.

## 5.5.Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2009	% de contrôle au 31/12/2009	% d'intérêts au 31/12/2008	% de contrôle au 31/12/2008	Méthode de consolidation au 31/12/2009	Méthode de consolidation au 31/12/2008
<b>CROSSWOOD (ex : DEQUESNE ET GIRAL)</b> 8 rue de Sèze, 75009 Paris France	582058319	Société mère					
<b>SNC DG IMMOBILIER</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	501611172	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SNC FOCH LE SUEUR</b> 2, square de l'Avenue du Bois, 75116 Paris, France	391456035	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SAS HAILAUST &amp; GUTZEIT</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489923631	99.95%	100%	99.95%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI VILLIERS DE GAULLE</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489406223	99.90%	100%	99.90%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI VILLIERS LUATS</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489377390	99.90%	100%	99.90%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI DU VAL SANS RETOUR</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	480703651	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI MP MAEVA</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	429334964	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SCI DIEU VENDOME</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	509538302	87%	87%	87%	87%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS &amp; SCIERIES DE LA MANCHE</b> 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	29.69%	29.69%	30.86%	30.86%	Mise en équivalence	Mise en équivalence

\* La SARL Fonciere Narvik a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) au profit de Crosswood en date du 30 décembre 2008.

## 5.6.Comparabilité

Conformément à l'instruction AMF n° 2007-05 du 2 octobre 2007, l'apport des titres Narvik et Hailaust & Gutzeit ayant eu lieu le 16 mai 2008, le Groupe a présenté dans ses comptes au 31 décembre 2008 une information financière pro forma du compte de résultat pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2008 comme si l'opération d'apport avait eu lieu à l'ouverture de la période. Le tableau ci-après reprend l'information précédemment publiée en comparaison avec le compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

En milliers d'euros	31/12/2009	Proforma 31/12/2008
Loyers	2 755	1 592
Charges locatives et taxes refacturées	910	555
Autres produits de l'activité	178	163
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>3 843</b>	<b>2 311</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 885	527
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement	-516	-1 635
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>-2 401</b>	<b>-1 108</b>
<b>Produits opérationnels courants</b>	<b>1 442</b>	<b>1 203</b>
Charges locatives refacturées	-1 109	-772
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-54	-227
Autres charges d'exploitation	-478	-534
Amortissements		-1
Provisions et dépréciations	-57	-15
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-256</b>	<b>-328</b>
Autres produits et charges opérationnels	2 443	15
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 187</b>	<b>-313</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3	17
Coût de l'endettement financier brut	-1 814	-1 845
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 811</b>	<b>-1 828</b>
Variations de valeurs	-421	-383
Autres produits et charges financiers	-51	7
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-97</b>	<b>-2 517</b>
<b>Quote part résultat des sociétés MEQ</b>	<b>95</b>	<b>-2 266</b>
Impôts courants		
Impôts différés	91	1 521
<b>Résultat des activités ordinaires poursuivies dans l'exercice</b>	<b>89</b>	<b>-3 263</b>
<b>Résultat des activités destinées à la vente</b>	<b>-408</b>	
<b>Résultat de la période</b>	<b>-319</b>	<b>-3 263</b>
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère	-308	-3 468
Intérêts minoritaires	-11	205

## 5.7.Information sectorielle

Le groupe a défini les secteurs d'activité suivants :

- Bureaux ;
- Commerces ;
- Habitations.

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.

Les actifs identifiés sur la colonne « autres » correspondent aux actifs non affectés notamment les participations dans les entreprises associées, la trésorerie et équivalents de trésorerie et les actifs courants (essentiellement des créances fiscales).

En milliers d'euros	Bureaux	Commerce	Habitation	Autres	31/12/2009
Loyers	1 511	1 100	144		2 755
Charges locatives et taxes refacturées	515	383	12		910
Autres produits de l'activité				178	178
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>2 026</b>	<b>1 483</b>	<b>156</b>	<b>178</b>	<b>3 843</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-987	-634	-264		-1 885
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement				-516	-516
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>-926</b>	<b>-277</b>	<b>-215</b>	<b>-983</b>	<b>-2 401</b>
<b>Produits opérationnels courants</b>	<b>1 100</b>	<b>1 206</b>	<b>-59</b>	<b>-805</b>	<b>1 442</b>
Charges locatives refacturées	-584	-469	-54	-2	-1 109
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-42	-10	-2		-54
Charges liées à l'activité	-184	-18	-7	-270	-478
Amortissements		-1			-1
Provisions et dépréciations	-22	-14	-21		-57
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>348</b>	<b>996</b>	<b>-154</b>	<b>-1 480</b>	<b>-257</b>
Immeuble de placement	21 692	14 581	621		36 894
Autres actifs non courants		61	1	25 812	25 874
Actifs destinés à la vente				1 573	1 573
Créances clients	176	67	40	163	446
Autres actifs courants				2 020	2 020
<b>Total</b>	<b>23 441</b>	<b>16 282</b>	<b>2 235</b>	<b>29 569</b>	<b>66 807</b>



## 6. Notes sur le bilan

### 6.1. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2008	Augmentation	31/12/2009
Brevets et licences		1	1
Autres *	2 211		2 211
<b>Valeurs brutes</b>	<b>2 211</b>	<b>1</b>	<b>2 212</b>
Fonds de commerce			
Autres *	-1	-516	-517
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>-1</b>	<b>-516</b>	<b>-517</b>
Brevets et licences		1	1
Autres *	2 210	-516	1 694
<b>Valeurs nettes</b>	<b>2 210</b>	<b>-515</b>	<b>1 695</b>

\* Correspond à la promesse d'acquisition d'un immeuble valorisé dans le cadre des apports (cf engagements hors bilan).

### 6.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2008	Diminution	Reclassement	31/12/2009
Terrains et constructions	149		-149	
Acomptes et immobilisations corporelles en cours	17	-17		
Autres	6			6
<b>Valeurs brutes</b>	<b>172</b>	<b>-17</b>	<b>-149</b>	<b>6</b>
Terrains et constructions				
Acomptes et immobilisations corporelles en cours				
Autres	-6			-6
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>-6</b>			<b>-6</b>
Terrains et constructions	149		-149	
Acomptes et immobilisations corporelles en cours	17	-17		
Autres				
<b>Valeurs nettes</b>	<b>166</b>	<b>-17</b>	<b>-149</b>	<b>-</b>

### 6.3.Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2008	Augmentation	Variation juste valeur de la période	Diminution	Reclassement	31/12/2009
<b>Valeurs brutes</b>	<b>40 952</b>	<b>161</b>	<b>-1 885</b>	<b>-805</b>	<b>-1 529</b>	<b>36 894</b>
<b>Valeurs nettes</b>	<b>40 952</b>	<b>161</b>	<b>-1 885</b>	<b>-805</b>	<b>-1 529</b>	<b>36 894</b>

### 6.4.Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2009, le groupe détient une participation de 29,69 % dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. Cette valeur de 22 121 K€ au 31 décembre 2009 intègre la quote-part du groupe dans l'actif net de la société y compris un écart d'acquisition positif de 4 366 K€.

#### Éléments financiers caractéristiques des sociétés associées

*Nota : SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année. En conséquence, le résultat au 31 décembre 2009 sur 12 mois présenté ci-après a été reconstitué à partir de :*

- *des comptes semestriels au 31 décembre 2008 (a),*
- *des comptes annuels au 30 juin 2009 (b) et*
- *des comptes semestriels au 31 décembre 2009 (c)*

*selon la formule suivante : (b)-(a)+(c).*

<b>Actif (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2009</b>
Immeubles de placement	270 173
Immobilisations incorporelles	4
Immobilisations corporelles	1 803
Autres actifs financiers (non courant)	4 715
Actifs d'impôts différés	929
<b>Actif non-courant</b>	<b>277 623</b>
Stocks	560
Clients	4 139
Indemnités d'immobilisation	1 000
Autres débiteurs	4 047
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 668
Actifs non-courants destinés à la vente	3 814
<b>Actif courant</b>	<b>20 229</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>297 852</b>

<b>Passif (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2009</b>
Capital émis	32 206
Réserves	27 272
Résultat de la période	319
<b>Total capitaux propres *</b>	<b>59 797</b>
Emprunts obligataires convertibles	5 746
Emprunts bancaires	190 345
Instruments financiers dérivés	11 163
Autres dettes financières	2 728
Impôts (non courants)	4 330
<b>Passif non-courant</b>	<b>214 311</b>
Fournisseurs	3 786
Autres créditeurs	3 166
Emprunts bancaires	9 152
Autres dettes financières	3 608
Exit tax (part courante)	3 699
Provisions	332
<b>Passif courant</b>	<b>23 744</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>297 852</b>

* Analyse de la valeur des titres MEQ	31/12/2009
Capitaux propres au 31/12/2009	59 797
% de détention acquis	29.69%
Quote part acquise	17 755
Ecart d'acquisition	4 366
<b>VALEUR DES TITRES MEQ</b>	<b>22 121</b>

En milliers d'euros	31/12/2009 12 mois
Loyers	17 623 655
Autres prestations	5 634 864
<b>Revenus locatifs</b>	<b>23 259</b>
Autres produits d'exploitation	-253
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>23 006</b>
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-6 657
Travaux sur immeubles de placement	-179
Autres charges d'exploitation	-2 207
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>13 963</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de	-4 918
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>9 045</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	777
Intérêts et charges assimilées	-10 983
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-10 207</b>
Actualisation des dettes et créances	-47
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	-1 716
Autres produits financiers	184
Autres charges financières	-1 522
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-3 101</b>
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>	<b>-4 263</b>
<b>Résultat avant impôts des activités abandonnées</b>	
Impôts	4 582
<b>Résultat</b>	<b>319</b>
Nb moyen pondéré d'actions ordinaires (1)	12 863 302
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles (1)	12 863 302
Résultat de base par action (en €)	0.02
Résultat dilué par action (en €)	0.02

## 6.5. Autres actifs financiers non courants

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Bons de souscription d'actions	483	415
Dépôts et cautionnements	63	63
Autres titres immobilisés	999	
Valeurs mobilières de placement	473	444
Autres créances (dont client)		31
Placements sequestres	40	39
<b>Total</b>	<b>2 058</b>	<b>992</b>

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

Les BSA inscrits à l'actif donnent droit à souscrire 415.000 actions SCBSM au cours de 5,8 euros. Au cours de l'exercice la juste valeur des bons de souscription d'actions a augmenté de 68 K€, la contrepartie nette d'impôt ayant été enregistrée en capitaux propres.

Les Autres titres immobilisés correspondent à la souscription par Crosswood de 148 130 Obligations Convertibles en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) SCBSM en novembre 2009 et présentant les caractéristiques suivantes :

Nature de l'émission : Obligations Convertibles en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE)

Maturité : 1<sup>er</sup> juillet 2016

Valeur unitaire : 6,75 €

Prix d'émission : le pair

Taux d'intérêt annuel : 9%

## 6.5.Actifs courants

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Créances clients	446	263
Avances et Acomptes versés sur commandes	56	
Créances fiscales et sociales	808	754
Comptes courants débiteurs	11	1
Débiteurs divers	97	50
Prime de remboursement des obligations	58	15
Charges Constatée d'avance	126	83
<b>Total</b>	<b>1 602</b>	<b>1 166</b>

Les créances ne portent pas intérêt et sont en général payables de 30 à 90 jours. Elles n'ont pas à être actualisées.

Les créances clients sont dépréciées à hauteur de 137 K€ au 31/12/2009.

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.

#### 6.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Détail de la trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Autres valeurs mobilières de placement	20	356
Disponibilités	844	580
<b>Trésorerie à l'actif</b>	<b>864</b>	<b>936</b>
Concours bancaires courants	<242>	<352>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>622</b>	<b>584</b>

#### 6.7. Capitaux émis et réserves

##### ▪ Capital social et prime d'émission

Au 31 décembre 2009, le capital est composé de 10 632 960 actions ordinaires, entièrement libérées et représentant 10 633 K€. La prime d'émission s'élève à 19 913 K€.

#### 6.8. Dettes financières

##### ▪ Détail par échéance

En milliers d'euros	Courant < 1 an	Non courant de 1 à 5 ans	Non courant + de 5 ans	Total Non courant	31/12/2009
Emprunts	3 356	14 755	21 278	36 033	39 389
Dépôts de garantie	417	220		220	637
Concours bancaires courants	242				242
Comptes Courants Créiteurs	2 420				2 420
<b>Total</b>	<b>6 435</b>	<b>14 975</b>	<b>21 278</b>	<b>36 253</b>	<b>42 688</b>

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

▪ **Détail par nature**

Nature	Montant Emprunt 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Montant emprunt 31/12/2009	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux
Emprunt Obligataire	3 600		-3 600	0	2006	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,35%
Emprunt Obligataire	1 000		-1 000	0	2 006	31 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,35%
Emprunt Obligataire	1 650		-1 650	0	2007	15 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,75%
Emprunt hypothécaire	0	5 750		5 750	2 009	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,35%
Emprunt hypothécaire	4 300		-4 300	0	2006	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,75%
Emprunt hypothécaire	0	3 300		3 300	2 009	48 mois	Amortissable, taux variable	Euribor 3 mois + 1,10%
Emprunt hypothécaire	500			500	2007	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,00%
Crédit relais	2 500		-1 100	1 400	2008	6 mois reconductibles	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,20%
Crédit relais	1 000	1 000	-107	1 893	2008	15 ans	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois + 0,95%
Emprunt hypothécaire	1 947		-128	1 819	2006	12 ans	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois +1,211% cappé à 4,98%
Emprunt hypothécaire	558	15	-49	524	2005	15 ans	Amortissable, Taux variable indexé	Euribor 1 an + 1,829%
Emprunt hypothécaire	3 207		-3 207	0	2006	174 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,30%
Emprunt hypothécaire	483		-33	450	2005	180 mois	Amortissable, Taux fixe	0.0405
Emprunt hypothécaire	0	5 559	-217	5 342	2 009	180 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,50%
Emprunt hypothécaire	1 694		-67	1 627	2006	240 mois	Amortissable, Taux fixe	4.20%
Emprunt hypothécaire	1 083		-520	563	2006	180 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois +1,211% cappé à 4,98%
Contrat Location financement	3 618		-179	3 439	2007	144 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois, cappé à 5%
Contrat Location financement	13 100		-345	12 755	2 008	144 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois+ 1.55%
<b>Total</b>	<b>40 240</b>	<b>15 624</b>	<b>-16 502</b>	<b>39 360</b>				
Dettes financières diverses	585	55	-3	637				
Intérêts courus	147		-118	29				
Comptes courants créditeurs	6 971	224	-4 775	2 420				
Comptes bancaires courants	352		-110	242				
<b>Total dettes financières</b>	<b>48 295</b>	<b>15 903</b>	<b>-21 508</b>	<b>42 688</b>				

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 31 décembre 2009.

## 6.9. Impôts différés

Les impôts différés actifs et passifs peuvent être détaillés ainsi :

En milliers d'euros	Actifs			Passifs				Net			
	31/12/2008	Impact résultat	31/12/2009	31/12/2008	Impact réserves	Impact résultat	31/12/2009	31/12/2008	Impact réserves	Impact résultat	31/12/2009
Activation déficit reportable	3 995	269	4 264					3 995	0	-269	4 264
JV des immeubles de placement	0	172	172	6 674	0	-603	6 071	-6 674	0	-775	-5 899
Autres différences temporelles	35	143	178	-1 048	23	1 096	71	1 083	-23	953	107
Compensation IDA/IDP	2 916	-7 530	-4 614	2 916	0	-7 530	-4 614				
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS CALCULÉS</b>	<b>6 946</b>	<b>-6 946</b>	<b>0</b>	<b>8 542</b>	<b>23</b>	<b>-7 037</b>	<b>1 528</b>	<b>-1 596</b>	<b>-23</b>	<b>-91</b>	<b>-1 528</b>

Le montant total des déficits fiscaux non activés, au 31 décembre 2009, s'élève à 1 765 K€ (en base), soit 588 K€ d'impôt.

## 6.10. Instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Instruments de couverture de taux	374	212
Autres instruments financiers	259	
<b>Total</b>	<b>633</b>	<b>212</b>

### Instruments de couverture du risque de taux d'intérêt

Afin de se prémunir des risques de taux d'intérêt, le groupe a souscrit des contrats de couvertures associés à certains contrats d'emprunts à taux variable

Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

Profil	Solde dette couverte	Date début contrat	Durée	Valeur au 31/12/2008	Impact résultat	Valeur au 31/12/2009
Cap Euribor 5,50%, Floor Euribor 1,3%, Cap Euribor 3,13%, Floor Euribor 3,13%	12 916	12/06/2009	4 ans	0	-178	-178
Swap Euribor 3 mois (€) / Libor 3 mois (CHF) et Cap Libor 3 mois à 3%*	4 300	15/05/2006	3 ans	-99	99	0
Cap Euribor 3 mois à 5% / Floor euribor 3 mois à 3,95%	3 539	05/11/2008	6 ans	-113	-83	-196
<b>Total</b>	<b>20 755</b>			<b>-212</b>	<b>-162</b>	<b>-374</b>



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

\* Le Swap Euribor 3 mois (€) / libor 3 mois (CHF) est arrivée à échéance au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009.

La valorisation de ces instruments financiers est effectuée par la contrepartie Fortis.

#### 6.11. Autres créditeurs

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Autres créditeurs	900	1
<b>Total</b>	<b>900</b>	<b>1</b>

Il s'agit en 2009 d'un complément de prix relatif à une transaction entre actionnaires (cf Transactions avec les parties liées ci-après).

#### 6.12. Passifs courants

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Fournisseurs	739	283
Fournisseurs d'immobilisations		17
Avance Acomptes reçus/commandes	360	146
Dettes fiscales et sociales	824	197
Autres dettes	1 055	1 081
Produits Constatés d'avance		
<b>Total</b>	<b>2 978</b>	<b>1 724</b>

### 6.13. Catégorie d'actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Actifs ne faisant pas parti des instruments financiers	Juste valeur par résultat	Titres détenus jusqu'à échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Dettes au coût amorti	Instruments dérivés	Valeur au bilan	Juste valeur
Titres de sociétés mises en équivalence	X							22 121	27 158
Titres disponibles à la vente				X				956	956
Dépôts et autres immobilisations financières					X			1 102	1 102
Equivalents de trésorerie		X						20	20
<b>Total actifs financiers</b>								<b>24 199</b>	<b>29 236</b>
Emprunts						X		42 688	42 688
Intruments financiers		X						633	633
<b>Total passifs financiers</b>								<b>43 321</b>	<b>43 321</b>

\* Sur un marché boursier perturbé, le cours au 31 décembre 2009 des titres des sociétés mises en équivalence à savoir SCBSM (4,81€/action) ne reflète pas l'actif net réévalué de la société à cette date. La juste valeur de la participation calculée sur la base de l'Actif net par action (7,10 €/action) communiqué par la société au 31 décembre 2009 s'établit à 27 158 K€.

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

## 7. Notes sur le compte de résultat

### 7.1. Revenu locatif Net

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	2 755	991
Charges locatives et taxes refacturées	910	368
Charges locatives refacturables	-1 109	-498
<b>Total</b>	<b>2 556</b>	<b>861</b>

## 7.2. Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Résultat de dilution sur les entreprises associées	-407	15
<b>Total</b>	<b>-407</b>	<b>15</b>

## 7.3. Coût de l'endettement brut

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts sur comptes courants	325	185
Intérêts sur emprunts bancaires	1 489	977
<b>Total</b>	<b>1 814</b>	<b>1 162</b>

## 7.4. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

Résultat par actions	31/12/2009	31/12/2008
<b>Nombre pondéré d'actions en circulation</b>	<b>10 632 960</b>	<b>3 070 384</b>
<b>Nombre pondéré d'actions diluées</b>	<b>10 632 960</b>	<b>3 070 384</b>
<b>Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions</b>		
Résultat par action (en €)	-0,17	-1,45
Résultat dilué par action (en €)	-0,17	-1,45
<b>Résultat net des activités abandonnées par actions</b>		
Résultat par action (en €)	-0,04	
Résultat dilué par action (en €)	-0,04	
<b>Résultat net part du groupe par actions</b>		
Résultat par action (en €)	-0,21	-1,45
Résultat dilué par action (en €)	-0,21	-1,45

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

## 7.5. Impôts sur les résultats

La charge d'impôts est composée ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Impôts différés	1 041	260
Impôts sur le résultat	0	0
<b>Total</b>	<b>1 041</b>	<b>260</b>

Le rapprochement différé entre la charge d'impôt et le résultat avant impôt :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2009
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-3 260</b>
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
<b>(Charge) produit d'impôt théorique</b>	<b>1 087</b>
Incidence des :	
- Quote part des sociétés mises en équivalence	32
- Autres différences permanentes (résultat de dilution)	-77
<b>(Charge) produit d'impôt effectivement constaté</b>	<b>1 041</b>
<b>Taux d'impôt effectif (%)</b>	<b>31,93%</b>

## 8. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction n'est intervenue avec les entreprises associées (SCBSM).

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 2 420 K€ rémunérée aux taux de 4,81 % au 31 décembre 2009.

Au cours de l'exercice 2009, CFB et Foncière Vindi ont cédé à Crosswood une créance détenue sur Hilaust & 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 2009, le Groupe a comptabilisé un passif de 900 K€ lié à ce complément de prix potentiel (Autres créditeurs non courant).

## 9. Rémunération du personnel dirigeant du groupe

Au cours de l'exercice 2009, les jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2008 ont été attribués aux membres du conseil d'administration pour un montant de 10 K€. Il n'existe par ailleurs aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

## 10. Gestion des risques financiers

- Risque de crédit

De par la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 31 décembre 2009, le principal locataire représente 10% des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent moins de 30% des loyers totaux.

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

- Risque de liquidité, risque de taux

Le groupe finance ses investissements immobiliers par des emprunts hypothécaires amortissables et des crédits baux. Les participations sont quant à elles financées par des emprunts obligataires ou des crédits bancaires court terme. Les sûretés accordées aux prêteurs sont détaillées en annexe 11.2.

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable.

Au 31 décembre 2009, sur la base des comptes consolidés, l'échéance des actifs et passifs financiers se présente ainsi :

En milliers d'euros	JJ à 1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Passifs financiers	9 413	15 608	21 278
Actifs financiers	-4 039	-483	-1 575
<b>Position nette</b>	<b>5 374</b>	<b>15 125</b>	<b>19 703</b>

- Risque actions

Au 31 décembre 2009, le Groupe Crosswood détenait 3 825 139 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 22 121 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2009, le cours de la SCBSM s'établissait à 4,81 €.

- Risque de change

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

## 11. Engagements donnés ou reçus

### 11.1. Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 5 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	31/12/2009
Moins d'un an	2 062
Plus d'un an mais moins de cinq ans	1 265
Plus de cinq ans	
<b>Total des engagements reçus sur contrats de location</b>	<b>3 327</b>

### 11.2. Autres engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2009
Promesses synallagmatique d'acquisition d'immeubles	5 275
Garanties à première demande	5 750
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>11 025</b>
Promesses synallagmatique d'acquisition d'immeubles	5 275
Dettes garanties par des sûretés réelles *	12 217
Garanties à première demande	5 750
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>17 967</b>

\* Les biens concernés par les sûretés réelles sont 3 351 672 actions SCBSM ainsi que les immeubles suivants : 11 pl de France, Massy (91) ; 1, r P.Gauguin, Villiers sur Marne (94) ; 87, r du Gal de Gaulle, Villier sur Marne (94) ; 107 et 123, bd Vaillant Couturier, Ivry sur Seine (94) ; 95, av de la République, Champigny (94) ; 13 rue le Sueur, Paris (75).

## 1.2 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008 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.

#### 1. 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 6-10 de l'annexe qui précise le détail par échéance des dettes financières ainsi que les négociations menées par votre société pour rééchelonner certains de ses emprunts.

## 2. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. La très grande volatilité sur les marchés financiers demeurés actifs, la raréfaction des transactions sur des marchés financiers devenus inactifs ainsi que le manque de visibilité sur le futur créent des conditions spécifiques cette année pour la préparation des comptes, particulièrement au regard des estimations comptables qui sont requises en application des principes comptables. C'est dans ce contexte que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce.

Comme indiqué dans la note aux états financiers 5.2.4 au paragraphe « Immeuble de placement », votre société fait procéder systématiquement, à chaque clôture, à une estimation par des évaluateurs indépendants de la valeur de son portefeuille immobilier et enregistre à la juste valeur les immeubles de placement qu'elle détient. Notre appréciation de la juste valeur de ces immeubles s'est fondée sur les évaluations indépendantes obtenues par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que les notes correspondantes de l'annexe fournissent une information appropriée.

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

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

## 3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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 et Paris, le 30 avril 2009

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Dominique Ledouble

Michel Berthet

*Associé*



## 1. Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007	Notes
	12 mois	12 mois	
Immobilisations incorporelles	2 210		6.1
Immobilisations corporelles	166		6.3
Instruments financiers dérivés			6.4
Immeubles de placement	40 952	1 789	6.2
Titres mis en équivalence	23 189		6.5
Autres actifs non courant	992	477	6.6
<b>Actif non courant</b>	<b>67 509</b>	<b>2 266</b>	
Créances clients et autres débiteurs	1 166	171	6.7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	936	145	6.8
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		556	
<b>Actif courant</b>	<b>2 102</b>	<b>872</b>	
<b>Total actif</b>	<b>69 611</b>	<b>3 138</b>	

Passif (en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007	Notes
	12 mois	12 mois	
Capital social	9 683	866	6.9
Primes d'émission	18 963	3 198	6.9
Réserves Consolidées	-6 614	-2 313	6.9
Résultat de la période	-4 454	-1 379	6.9
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>17 578</b>	<b>372</b>	
Intérêts minoritaires	207	3	
<b>Capitaux propres</b>	<b>17 785</b>	<b>375</b>	
Dettes financières à long terme	25 491		6.10
Impôts différés passif	1 596		6.13
Instruments financiers non courant	212		6.4
Autres créditeurs	1	2 024	6.11
<b>Passif non courant</b>	<b>27 300</b>	<b>2 024</b>	
Dettes financières à court terme	22 802	102	6.10
<i>Dont comptes courants associés</i>	4 330		
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	1 724	95	6.12
Provisions courantes		54	
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		488	
<b>Passifs courants</b>	<b>24 526</b>	<b>739</b>	
<b>Total Passif</b>	<b>69 611</b>	<b>3 138</b>	

## 2. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois	Note
Loyers	991		
Charges locatives et taxes refacturées	368		
Autres produits d'exploitation	160	191	
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>1 519</b>	<b>191</b>	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	527		
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement	-1 635		
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>-1 108</b>		
<b>Produits opérationnels courants</b>	<b>411</b>	<b>191</b>	
Charges locatives refacturables	-498	-519	
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-209		
Autres charges d'exploitation	-444	-63	
Amortissements	-1	-9	
Provisions et dépréciations	34	-59	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-707</b>	<b>-459</b>	
Autres produits et charges opérationnels	15	-217	7,1
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-692</b>	<b>-676</b>	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	41	42	
Coût de l'endettement financier brut	-1 162	-10	
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 121</b>	<b>32</b>	
Variations de valeurs des instruments financiers	-437		
Autres produits et charges financiers	7	-13	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-2 243</b>	<b>-657</b>	
<b>Quote part résultat des sociétés MEQ</b>	<b>-2 266</b>		
Impôts courants		-2	
Impôts différés	260	9	
<b>Résultat des activités ordinaires poursuivies dans l'exercice</b>	<b>-4 249</b>	<b>-650</b>	
<b>Résultat des activités destinées à la vente</b>		<b>-713</b>	
<b>Résultat de la période</b>	<b>-4 249</b>	<b>-1 363</b>	
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère	-4 454	-1 379	
Intérêts minoritaires	205	16	
<b>Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)</b>			
- résultat de base par action	-1.45	-0.77	6.4
- résultat dilué par action	-1.45	-0.77	6.4
<b>Résultat net des activités abandonnées par actions (en euros)</b>			
- résultat de base par action		-0.82	6.4
- résultat dilué par action		-0.82	6.4
<b>Résultat net part du groupe par actions (en euros)</b>			
- résultat de base par action	-1.45	-1.59	6.4
- résultat dilué par action	-1.45	-1.59	6.4

### 3. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007	Notes
	12 mois	12 mois	
<b>Résultat de la période</b>	<b>-4 454</b>	<b>-1 363</b>	
Part des minoritaires dans le résultat	205		
Quote part du résultat des titres mis en équivalence nette des dividendes reçus	2 266		
Amortissements et provisions	-54	9	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-528		
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement	1 635		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	437		
Résultat de cession d'immobilisations		-24	
Profits et pertes de dilution	-15		
Effet des restructurations internes		-4	
Autres éléments sans impact sur la trésorerie	34		
Incidence des activités en cours de cession		-26	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette d'impôt</b>	<b>-474</b>	<b>-1 408</b>	
Charge d'intérêts	1 162	10	
Charge d'impôts	-260	-7	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette d'impôt</b>	<b>428</b>	<b>-1 405</b>	
Variation des clients et autres débiteurs	1 251	1 955	
Variation des stocks			
Variation des fournisseurs et autres créditeurs	-1 077	-342	
Variation des provisions	20	54	
Impôts décaissés		-2	
Intérêts versés	-1 050	-10	
Autres		-2	
Incidence des activités en cours de cession		-310	
<b>Trésorerie nette provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-428</b>	<b>-62</b>	
Cession des actifs immobilisés hors immeuble de placement		-12	
Acquisition des actifs immobilisés hors immeuble de placement	-539		
Cessions d'investissements financiers		65	
Incidences des acquisitions et cessions de titres consolidés	-1 946	227	
Incidences des activités liquidées et en cours de cession		-759	
<b>Trésorerie nette provenant des activités d'investissement</b>	<b>-2 530</b>	<b>-582</b>	
Augmentation de capital ou apports		1	
Encaissements provenant d'emprunts	4 749		
Remboursement d'emprunts	-1 354	-56	
Remboursement de dettes sur contrats de location financement	-100	-190	
Variation des comptes courants	101		
<b>Trésorerie nette provenant des activités de financement</b>	<b>3 396</b>	<b>-245</b>	
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>438</b>	<b>-889</b>	<b>6.8</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>145</b>	<b>1 033</b>	<b>6.8</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>584</b>	<b>145</b>	<b>6.8</b>

#### 4. Tableau des variations de capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Capitaux propres - part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Situation à la clôture 31/12/2006</b>	2 599	3 293	2 997	<7 066>	1 823	<16>	1 807
Affectation de résultat 2006	-	-	<7 066>	7 066	-	-	-
Résultat de l'exercice 2007	-	-	-	<1 379>	<1 379>	16	<1 363>
Réduction de capital	<1 733>	-	1 733	-	-	-	-
Apports	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	<95>	23	-	<72>	3	<69>
<b>Situation à la clôture 31/12/2007</b>	866	3 198	<2 313>	<1 379>	372	3	375
Affectation de résultat 2007	-	-	<1 379>	1 379	-	-	-
Résultat de l'exercice 2008 *	-	-	<2 669>	<4 454>	<7 123>	205	<6 918>
Charges et produits directement enregistrés en capitaux propres	-	-	<279>	-	<279>	-	<279>
<b>Charges et produits de l'exercice</b>			<2 948>	<4 454>	<7 402>	205	<7 197>
Augmentation de capital	8 817	15 765	35	-	24 617	-	24 617
Apports	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	<10>	-	<10>	-	<10>
<b>Situation à la clôture 31/12/2008</b>	9 683	18 963	<6 615>	<4 454>	17 577	208	17 785

\* L'impact des (2 669) K€ enregistrés directement dans les capitaux propres du Groupe résulte de la comptabilisation par la participation mise en équivalence de la part efficace des contrats de couverture de taux.

## 5. Notes annexes

### 5.1. Présentation des états financiers

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

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

Les états financiers consolidés de la Société pour la période allant du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme le « Groupe »). Ils sont présentés en milliers d'euros et leur publication a été autorisée par le conseil d'administration du 29 avril 2009. Ils seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires.

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

### 5.2. Méthodes comptables

#### 5.2.1 Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008 et avec les interprétations des normes publiées par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivants : IFRIC 11 « IFRS 2 -Actions propres et transactions intra-groupe » et l'amendement IAS39-IFRS7 sans incidence sur les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2008.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008 et non encore endossées par l'Union Européenne sont sans incidence sur les comptes du groupe Crosswood : IFRIC 12 « Accords de concession de services » et IFRIC 14 « IAS 19 - Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction »

## **Application de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2008 et d'application obligatoire à cette date**

IFRIC 11 IFRS 2 « Actions propres et transactions intra-Groupe ». Cette interprétation de norme, publiée le 2 novembre 2006 et approuvée le 1er juin 2007 par l'Union Européenne, est applicable pour les exercices ouverts en 2008 au plus tard. Ce texte n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés ;

L'IASB a publié, le 13 octobre 2008, des amendements à IAS 39 et à IFRS 7 « Reclassement d'actifs financiers » qui introduisent la possibilité d'effectuer, à compter du 1er juillet 2008, des reclassements de certains instruments financiers eu égard à la détérioration sensible des marchés de capitaux mondiaux et de la difficulté qui en résulte de procéder à leur évaluation en valeur de marché. Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 15 octobre 2008.

L'IASB a publié, le 27 novembre 2008, une version modifiée de ces amendements avec pour objectif de répondre à plusieurs demandes de clarification concernant leur date d'entrée en vigueur. Le Groupe n'a pas utilisé les dispositions de ce texte.

## **Normes et interprétations non obligatoires au 1er janvier 2008 et que le groupe n'a pas souhaité anticiper**

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation de norme, d'amendement ni d'interprétation dont la date d'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2008, à savoir :

- La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » : publiée par l'IASB le 30 novembre 2006 et applicable à compter du 1er janvier 2009, cette norme a été approuvée par l'Union Européenne le 21 novembre 2007. Le principe d'IFRS 8 est d'aligner la présentation de l'information sectorielle sur celle utilisée en interne par le management ;
- La norme IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » ; publié par l'IASB le 29 mars 2007 et applicable à compter du 1er janvier 2009, cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 10 décembre 2008.
- La norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » publiée par l'IASB le 6 septembre 2007 et applicable à compter du 1er janvier 2009, cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 17 décembre 2008. La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers ;
- L'IASB a achevé la seconde phase de son projet « Regroupements d'entreprises » en publiant, le 10 janvier 2008, la version révisée d'IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » ainsi que la version amendée d'IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels ». Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009, mais elles n'ont pas encore été approuvées par l'Union Européenne ;
- L'IASB a publié, le 17 janvier 2008, un amendement à IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » intitulé « Conditions d'acquisition des droits et annulations ». Cet amendement est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, une application anticipée étant encouragée. Cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne le 16 décembre 2008;

- L'IASB a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'améliorations des IFRS, sous la forme d'un document intitulé « Améliorations des IFRS ». En 2007, l'IASB a décidé de lancer un projet annuel d'améliorations qui lui permet d'apporter des modifications aux IFRS estimées nécessaires mais non urgentes, lorsque ces changements à opérer ne font pas partie d'autres projets majeurs. A moins qu'une disposition spécifique ne prévoie une autre date, les amendements entrent en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, une application anticipée étant autorisée. Ce projet a été approuvé par l'Union Européenne le 23 janvier 2009.
- Le Groupe, de par son activité immobilière, n'est pas concerné par IFRIC 12 « Accords de concession de services », texte publié le 30 novembre 2006, applicable à compter du 1er janvier 2008 et approuvé par l'Union Européenne le 25 mars 2009;
- De même, il n'est pas concerné par l'interprétation IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients », texte publié le 28 juin 2007, applicable au 1er juillet 2008 et approuvé par l'Union Européenne le 16 décembre 2008;
- L'IASB a publié, le 14 février 2008, des amendements afin d'améliorer la comptabilisation d'instruments financiers spécifiques, qui possèdent des caractéristiques similaires aux actions ordinaires mais sont comptabilisés parmi les passifs financiers. Ces amendements modifient les normes IAS 32 « Instruments financiers : présentation » et IAS 1 « Présentation des états financiers » et sont intitulés « Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation ». Ils sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, une application anticipée étant encouragée. Ces amendements ont été approuvés par l'Union Européenne le 21 janvier 2009;
- L'IASB a publié, le 22 mai 2008, des amendements à IFRS 1 « Première adoption des IFRS » et à IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels (« Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée »). Ils sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, une application anticipée étant autorisée. Ces amendements ont été approuvés par l'Union Européenne le 23 janvier 2009.

### **Options ouvertes par le référentiel comptable international et retenues par le Groupe**

Certaines normes comptables internationales prévoient des options en matière d'évaluation et de comptabilisation des actifs et passifs. Dans ce cadre, le Groupe a choisi :

- la méthode d'évaluation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité en est offerte par IAS 40.

### 5.2.2 Principe de consolidation

Les comptes consolidés annuels comprennent les états financiers de Crosswood et de ses filiales au 31 décembre 2008. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

Les sociétés sur lesquelles Crosswood exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue sans toutefois exercer un contrôle sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage supérieur à 20% des droits de vote dans une entité.

### 5.2.3 Conversion en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de Crosswood et de ses filiales est l'euro. Les opérations en monnaie étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat.

### 5.2.4 Méthodes d'évaluation

#### ▪ Immeubles de placement

La Société a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat.

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

#### *Juste valeur*

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète



l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice 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 2008 a été déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe selon essentiellement deux approches :

- La méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents

- et/ou la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers.

Les valeurs de marché déterminées par les expertises sont minorées des droits de mutation.

#### ▪ **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeurs éventuelles sont déterminées entre les valeurs comptables nettes et les valeurs d'utilité ; elles sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

#### ▪ **Contrats de location**

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement. Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location- financement sont classés en tant que contrats de location simple.

### *Côté preneur*

- Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur du bien loué ou, si

celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux 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 précédemment.

#### – Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

#### *Côté bailleur*

Les contrats de locations signés par le groupe avec ses clients sont 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.

- **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.

- **Actifs financiers**

#### *Actifs financiers non courants*

Les actifs financiers non courants sont constitués de dépôts de garantie accordés à plus d'un an ainsi que des titres de participation non consolidés évalués à la juste valeur. Cependant, en l'absence de marché actif et d'une estimation raisonnable de la juste valeur, l'investissement reste enregistré au coût.

#### *Actifs financiers courants*

Sont présentées dans cette rubrique les actions détenues par le Groupe dans le cadre de placements de trésorerie mais dont les caractéristiques de liquidité et de risque quant à la valeur finale de réalisation ne permettent pas une classification en Trésorerie et Equivalent de Trésorerie.

Ces actifs sont évalués à la clôture à la juste valeur.

### *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 peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

### *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

Ce poste comprend les dépôts en banque ainsi que les valeurs mobilières de placement. Ces dernières sont des placements très liquides et à court terme dont le risque de variation de valeur n'est pas significatif. Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.

### *Catégories d'actifs financiers selon IFRS 7*

Le Groupe utilise la catégorie « Actifs disponibles à la vente » lorsque celui-ci n'a pas l'intention dès l'origine de les conserver jusqu'à échéance. Le Groupe utilise principalement cette catégorie pour les bons de souscriptions d'actions détenus ainsi que pour les valeurs mobilières de placement dont les caractéristiques ne permettent pas un classement en trésorerie. Les variations de valeur de ces actifs est comptabilisée directement dans les capitaux propres.

#### ▪ **Capitaux propres**

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais externes directement attribuables aux opérations d'augmentation de capital ou d'émission d'instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôts, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charge de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession, nettes d'impôt, n'affectent pas le résultat de l'exercice.

#### ▪ **Provisions**

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe 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.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

- **Passifs financiers**

*Dépôts de garantie*

Les dépôts de garanties reçus sont évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale, calculée sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés. Les passifs sont ensuite comptabilisés au coût amorti.

*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.

*Instruments financiers dérivés évalués*

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 de taux d'intérêt est le montant estimé que le Groupe recevrait ou réglerait pour résilier le swap à la date de clôture, en prenant en compte le niveau actuel des taux d'intérêt et du risque de crédit des contreparties du swap.

Le profit ou la perte résultant de la réévaluation à la juste valeur est comptabilisé immédiatement en résultat, sauf lorsqu'un instrument financier dérivé est désigné comme instrument de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat.

- **Impôts différés**

Les impôts différés sont généralement comptabilisés 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 en utilisant la méthode bilancielle du report variable. 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.

#### ▪ Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les autres prestations intègrent la refacturation aux locataires des charges locatives supportées par Crosswood. Les refacturations sont enregistrées en produits séparément des charges dans la mesure où ces charges sont dues par le propriétaire des biens immobiliers Crosswood quel que soit le niveau de refacturation aux locataires et le risque sur les créances liées à ces refacturations est supporté par Crosswood.

#### ▪ Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires (après réduction des intérêts sur les actions préférentielles convertibles à dividende non cumulatif) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives). L'effet dilutif des options et des bons de souscription est calculé selon la méthode du "rachat d'actions". Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours de l'action Crosswood pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

#### ▪ Jugements et recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés préparés conformément aux normes internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimation, 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 sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture, 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.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation d'actifs d'impôt différé :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés est appréciée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

- Valeur de marché des instruments dérivés :

Les instruments dérivés utilisés par la Groupe dans le cadre de sa gestion du risque de taux d'intérêt sont inscrits au bilan pour leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée par les établissements bancaires émetteurs.

- Autres estimations :

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable ;

### 5.3. *Faits marquants*

L'Assemblée Mixte Générale du 16 mai 2008 de la société Crosswood a donné son accord pour l'apport de titres des sociétés Foncière Narvik et Hailaust & Gutzeit à la société Crosswood.

Cet apport a été rémunéré en titres Crosswood et a généré une augmentation de capital de 8 817 K€ assortie d'une prime d'apport de 15 870 K€ par la création de 8 816 731 actions au prix de 2,8 € par action.

L'actif net réévalué (« ANR ») apporté ressort à 24 687 K€ dont :

- 13 313 K€ pour les titres de Foncière Narvik. L'ANR résulte des valeurs d'expertises indépendantes de l'ensemble du patrimoine de la société et de ses filiales par CBRE et DTZ Eurexi.
- 11 373 K€ pour les titres de Hailaust & Gutzeit. L'actif de la société est constitué d'une participation d'environ 31% au capital de la société SCBSM, foncière immobilière cotée au compartiment C d'Euronext Paris. L'évaluation de cette participation a été réalisée sur la base d'une moyenne du cours de l'action sur 60 jours.

Préalablement à l'opération d'apport la répartition du capital de Crosswood était la suivante :

- CFB : 28 % ;
- Dekan SA : 25,62 % ;
- Public : 46,38 %.

Suite aux apports, la société CFB a franchi le seuil de 33,1/3% du capital et des droits de vote. De concert avec la société Dekan, et conformément à la réglementation applicable, elle a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, une Offre Publique d'Achat (« OPA »). A la clôture de l'offre, la répartition du capital de Crosswood est la suivante :

- CFB : 50,91 % ;
- Foncière Vindi : 20,56 % ;
- Bois de l'Epine : 24,55 % ;
- Dekan SA : 2,29% ;
- Public : 1,69 %.

Conformément à IFRS 3, le groupe a procédé à une allocation de cet apport de la manière suivante :

- Affectation sur des immeubles de placement en fonction des expertises menées pour l'évaluation des apports

L'affectation de l'apport peut s'analyser ainsi :

en milliers d'euros	
Prix d'acquisition	24 687
<b>Actifs</b>	
Ecart d'acquisition	3 562
Entreprises associées	25 551
Immeubles de placement	25 486
Immobilisations incorporelles	3 846
Immobilisations corporelles	150
Instruments financiers	225
Autres actifs financiers	833
Créances clients	386
Trésorerie et équivalents de trésorerie	692
Autres actifs	1 570
<b>Passifs</b>	
Provisions	70
Dette financière	20 618
Impôts différés passifs	5 583
Emprunts en crédit bail	3 693
Dettes fournisseurs	393
Concours bancaires courants	38
Autres passifs	7 219
Actifs net acquis	24 687
Part des minoritaires sur l'actif net acquis	0
Actif net part du groupe à la clôture	24 687

La société Narvik a fait l'objet d'une dissolution par transmission universelle de patrimoine au profit de Crosswood, à la date du 30 décembre 2008.



## 5.4. Périmètre

Sociétés	n° SIREN	% d'intérêts au 31/12/2008	% de contrôle au 31/12/2008	% d'intérêts au 31/12/2007	% de contrôle au 31/12/2007	Méthode de consolidation au 31/12/2008	Méthode de consolidation au 31/12/2007
<b>CROSSWOOD (ex : DEQUESNE ET GIRAL)</b> 8 rue de Sèze, 75009 Paris France	582058319	Société mère					
<b>EDITIONS FRANCE EMPIRE</b> 13, rue Le Sueur, 75116 Paris France	378879514	-	-	95,14%	95,14%	-	Intégration globale
<b>SNC DG IMMOBILIER</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	501611172	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SNC FOCH LE SUEUR</b> 2, square de l'Avenue du Bois, 75116 Paris, France	391456035	100%	100%	100%	100%	Intégration globale	Intégration globale
<b>SARL SOCIETE FONCIERE NARVIK *</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	339396335	100%	100%	-	-	Intégration globale	-
<b>SAS HAILAUST &amp; GUTZEIT *</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489923631	99,95%	100%	-	-	Intégration globale	-
<b>SCI VILLIERS DE GAULLE *</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489406223	99,90%	100%	-	-	Intégration globale	-
<b>SCI VILLIERS LUATS *</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	489377390	99,90%	100%	-	-	Intégration globale	-
<b>SCI DU VAL SANS RETOUR *</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	480703651	100%	100%	-	-	Intégration globale	-
<b>SCI MP MAEVA *</b> 7, rue Caumartin, 75009 Paris, France	429334964	100%	100%	-	-	Intégration globale	-
<b>SCI DIEU VENDOME**</b>	509538302	87%	87%	-	-	Intégration globale	-
<b>SA SOCIETE CENTRALE DES BOIS &amp; SCIERIES DE LA MANCHE *</b> 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris, France	775669336	30,86%	30,86%	-	-	Mise en équivalence	-

\* Entités rentrées dans le périmètre par le biais de l'apport réalisé au 17/05/2008

\*\*Société créée au cours de l'exercice 2008

## 5.5. Comparabilité

L'apport des titres Narvik et Hailaust & Gutzeit ayant eu lieu le 16 mai 2008, le compte de résultat présenté intègre :

- 12 mois de résultat de la holding « Crosswood » ainsi que l'ancien périmètre du groupe composé des entités suivantes : SNC Foch Le Sueur et SNC DG Immobilier.
- Le résultat uniquement à partir du 16 mai 2008 des entités rentrées dans le périmètre de consolidation suite à l'opération d'apport. Les entités concernées sont la SAS Hailaust & Gutzeit, la SARL Foncière Narvik, la SCI Villiers Luats, la SCI Villiers de Gaulle, la SCI MP Maeva, et la SCI Val sans retour.
- Le résultat de la société SCBSM, consolidé selon la méthode de la mise en équivalence.

Conformément à l'instruction AMF n° 2007-05 du 2 octobre 2007, nous présentons ci-dessous une information financière proforma du compte de résultat pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2008 comme si l'opération d'apport avait eu lieu à l'ouverture de la période.

Le compte de résultat proforma pour l'année 2008 est le suivant :

En milliers d'euros	Proforma 31/12/2008
Loyers	1 592
Charges locatives et taxes refacturées	555
Autres produits locatifs	
Autres produits de l'activité	163
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>2 311</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	<b>527</b>
Variation de la juste valeur des options d'achats sur immeubles de placement	<b>-1 635</b>
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>-1 108</b>
<b>Produits opérationnels courants</b>	<b>1 203</b>
Charges locatives refacturées	-772
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-227
Autres charges d'exploitation	-534
Amortissements	-1
Provisions et dépréciations	-15
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-328</b>
Autres produits et charges opérationnels	15
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-313</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	17
Coût de l'endettement financier brut	-1 845
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 828</b>
Variations de valeurs	-383
Autres produits et charges financiers	7
Quote part dans les résultats des entreprises associées	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-2 517</b>
<b>Quote part résultat des sociétés MEQ</b>	<b>-2 266</b>
Impôts courants	
Impôts différés	1 521
<b>Résultat des activités ordinaires poursuivies dans l'exercice</b>	<b>-3 263</b>
<b>Résultat des activités destinées à la vente</b>	
<b>Résultat de la période</b>	<b>-3 263</b>
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère	-3 468
Intérêts minoritaires	205

## 5.6. Information sectorielle

Le groupe Crosswood caractérise un secteur d'activité comme une composante distincte, engagée dans la fourniture de produits ou de services, qui est exposée à des risques et à une rentabilité différents des autres secteurs.

Un secteur géographique est une composante distincte, engagée dans la fourniture de produits ou services dans un environnement économique particulier et exposée à des risques et à une rentabilité différents des autres environnements économiques.

Le groupe a défini les secteurs d'activité suivants :

- Bureaux ;
- Commerces ;
- Habitations.

Il n'a pas été possible de définir un deuxième niveau d'information sectorielle basée sur le secteur géographique. Le groupe réalise en effet, la quasi intégralité de son activité en France métropolitaine.

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, les actifs courants.

Les actifs identifiés sur la colonne « autres » correspondent aux participations dans les entreprises associées et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

L'activité du Groupe au cours de l'exercice 2007 n'a pas permis de dégager des secteurs d'activités distincts pour cette période.

En milliers d'euros	Bureaux	Commerce	Habitation	Autres	31/12/2008
Loyers	368	528	95		991
Charges locatives et taxes refacturées	134	225	9		368
Autres produits de l'activité	34	25		101	160
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>536</b>	<b>778</b>	<b>104</b>	<b>101</b>	<b>1 519</b>
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>546</b>	<b>-289</b>	<b>-1 365</b>		<b>-1 108</b>
<b>Produits opérationnels courants</b>	<b>1 082</b>	<b>489</b>	<b>-1 261</b>	<b>101</b>	<b>411</b>
Charges locatives refacturées	-228	-231	-35	-4	-498
Autres charges liées au patrimoine immobilier	-163	-8	-36	-2	-209
Charges liées à l'activité	285	-247	-101	-381	-444
Amortissements	-1	1	-1		-1
Provisions et dépréciations	-20			54	34
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>955</b>	<b>4</b>	<b>-1 434</b>	<b>-232</b>	<b>-707</b>
Immeuble de placement	24 684	13 048	3 220		40 952
Autres actifs non courants	17	62	150	26 297	26 526
Créances clients	113	78	17	86	294
Autres actifs courants	341	147	4	1 347	1 839
<b>Total</b>	<b>25 155</b>	<b>13 335</b>	<b>3 391</b>	<b>27 730</b>	<b>69 611</b>

## 6. Notes sur le bilan

### 6.1. Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2007	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2008
Ecart d'acquisition *		3 562			3 562
Frais de développement					
Brevets et licences	22			-22	
Droit au bail					
Autres **		3 846		-1 635	2 211
<b>Valeurs brutes</b>	<b>22</b>	<b>7 408</b>		<b>-1 657</b>	<b>5 773</b>
Ecart d'acquisition *			-3 562		-3 562
Frais de développement					
Brevets et licences	-22			22	
Droit au bail					
Frais d'établissement		-1			-1
Autres **		-1			-1
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>-22</b>	<b>-1</b>	<b>-3 562</b>	<b>22</b>	<b>-3 563</b>
Ecart d'acquisition *		3 562	-3 562		
Frais de développement					
Brevets et licences					
Droit au bail					
Frais d'établissement					
Autres Immobilisations Incorporelles		3 845		-1 635	2 210
Autres **					
<b>Valeurs nettes</b>		<b>7 407</b>	<b>-3 562</b>	<b>-1 635</b>	<b>2 210</b>

\* Une partie de la valeur d'apport n'a pu être affectée à des actifs et passifs identifiables. A ce titre un goodwill de 3562 K€ a été généré au cours du premier semestre 2008.

Ce goodwill correspond à la prise en compte partielle de la fiscalité différée sur les écarts de justes valeurs identifiés au moment de l'acquisition. En conséquence il a été déprécié en totalité en contrepartie d'une charge d'impôt.

\*\* Correspond à la promesse d'acquisition d'un immeuble valorisé dans le cadre des apports (cf engagements hors bilan et partiellement déprécié au 31/12/2008 (1 635K€))

## 6.2. Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2007	Apports	Acquisition	Variation juste valeur de la période	Variation	31/12/2008
Valeurs brutes	1 789	25 486	13 100	527	50	40 952
Valeurs nettes	1 789	25 486	13 100	527	50	40 952

## 6.3. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2007	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Ecart de change	Reclassement	31/12/2008
Terrains et constructions		88	40	-1		22	149
Installations techniques et machines							
Acomptes et immobilisations corporelles en cours		22	17			-22	17
Autres	115			-109			6
<b>Valeurs brutes</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>57</b>	<b>-110</b>			<b>172</b>
Terrains et constructions							
Installations techniques et machines							
Acomptes et immobilisations corporelles en cours							
Autres	-115			109			-6
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>-115</b>			<b>109</b>			<b>-6</b>
Terrains et constructions		88	40	-1		22	149
Installations techniques et machines							
Acomptes et immobilisations corporelles en cours		22	17			-22	17
Autres							
<b>Valeurs nettes</b>		<b>110</b>	<b>57</b>	<b>-1</b>			<b>166</b>

#### 6.4. Instruments financiers dérivés

Afin de se prémunir des risques de taux d'intérêt, le groupe a souscrit des contrats de couvertures associés à certains contrats d'emprunts à taux variables.

Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

Profil	Solde dette couverte	Date début contrat	Durée	31/12/2007	Variation de périmètre	Impact résultat	Valeur 31/12/2008
Cap Euribor 3 mois à 4,98 % *	3 201	03/08/2006	15 ans	0	0	0	0
Swap Euribor 3 mois (€) / Libor 3 mois (CHF) et Cap Libor 3 mois à 3%	4 300	15/05/2006	3 ans	0	225	-323	-99
Cap Euribor 3 mois à 5% / Floor euribor 3 mois à 3,95%	3 579	05/11/2008	6 ans	0	0	-113	-113
<b>Total</b>	<b>7 501</b>				<b>225</b>	<b>-436</b>	<b>-212</b>

\* La juste valeur de cet instrument financier n'est pas valorisée dans les comptes présentés.

Aucun des instruments financiers dérivés du Groupe n'étant éligible à la comptabilité de couverture, les variations de juste valeur sont donc comptabilisées directement en compte de résultat, sur la ligne « Variations de valeurs des instruments financiers ».

Le Swap Euribor 3 mois (€) / libor 3 mois (CHF) inclue une option de change CHF/€ valorisée avec le Swap de taux d'intérêt.

La valorisation de ces instruments financiers est effectuée par la contrepartie Fortis.

#### 6.5. Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2008, le groupe détient une participation de 30,86 % dans le capital de la société SCBSM (Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche), société d'investissement immobilier cotée. La valeur des titres correspond à la valeur retenue dans le cadre des apports à savoir un prix unitaire de 7,1 € par action. Cette valeur intègre la quote-part du groupe dans l'actif net de la société pour 21 185 K€, ainsi qu'un écart d'acquisition positif de 4 366 K€. Elle comprend également l'effet de l'augmentation de capital réalisée par SCBSM au cours du mois de juin 2008 pour 2 581 K€.

## Éléments financiers caractéristiques des sociétés associées

Actif (en milliers d'euros)	31/12/2008
Immeubles de placement	272 617
Immobilisations incorporelles	4
Immobilisations corporelles	1 718
Instruments financiers dérivés	268
Autres actifs financiers (non courant)	10 109
<b>Actif non-courant</b>	<b>284 716</b>
Stocks	558
Clients	4 634
Paie ments d'avance	0
Indemnités d'immobilisation	1 000
Autres débiteurs	4 551
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 056
Actifs non-courants destinés à la vente	
<b>Actif courant</b>	<b>20 799</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>305 515</b>

Passif (en milliers d'euros)	31/12/2008
Capital émis	32 206
Réserves	37 850
Résultat de l'exercice	-9 066
<b>Total capitaux propres *</b>	<b>60 990</b>
Emprunts portant intérêt	202 510
Instruments financiers dérivés	7 186
Autres dettes financières	2 370
Impôts (non courants)	8 118
Exit tax (part non courante)	2 586
Autres créditeurs	
<b>Passif non-courant</b>	<b>222 770</b>
Fournisseurs	3 676
Autres créditeurs	4 855
Emprunts portant intérêt	6 171
Autres dettes financières	2 682
Impôt (courant)	
Exit tax (part courante)	3 649
Provisions	722
Passifs non-courants destinés à la vente	
<b>Passif courant</b>	<b>21 755</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>305 515</b>

* Analyse de la valeur des titres MEQ	31/12/2008
Capitaux propres au 31/12/2008	60 990
% de détention acquis	30,86%
Quote part acquise	18 823
Ecart d'acquisition	4 366
<b>VALEUR DES TITRES MEQ</b>	<b>23 189</b>

### 6.6. *Autres actifs financiers non courants*

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Bons de souscription d'actions	415	
Dépôts et cautionnements	63	
Valeurs mobilières de placement	444	
Autres créances (dont client)	31	437
Placements sequestres	39	40
<b>Total</b>	<b>992</b>	<b>477</b>

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

Au cours de l'exercice la juste valeur des bons de souscription d'actions a diminué de 400 K€, la contrepartie nette d'impôt ayant été enregistrée en capitaux propres. Celle des valeurs mobilières de placement a diminué de 11 K€ également en contrepartie des capitaux propres.

### 6.7. *Actifs courants*

Les créances ne portent pas intérêt et sont en général payables de 30 à 90 jours. Elles n'ont pas à être actualisées.

L'exposition maximale du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable figurant au bilan. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par locataire. Une provision égale à la créance en risque soit nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.



## 6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme Equivalents 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). L'intégralité des valeurs mobilières de placement ont été évaluées en fonction de leur cours boursier au 31/12/2008.

Détail de la trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Autres valeurs mobilières de placement	356	-
Disponibilités	580	145
<b>Trésorerie à l'actif</b>	<b>936</b>	<b>145</b>
Concours bancaires courants	<352>	-
<b>Trésorerie nette</b>	<b>584</b>	<b>145</b>

## 6.9. Capitaux émis et réserves

### ▪ Capital social et prime d'émission

Au 31 décembre 2008, le capital est composé de 9 682 960 actions ordinaires, entièrement libérées et représentant 9 683 K€. La prime d'émission s'élève à 18 963 K€.

Au cours de l'exercice, le nombre d'actions a été augmenté de 8 816 731 soit une augmentation de capital de 8 817 K€ assortie d'une augmentation du poste « primes d'apport » de 15 870 K€ en rémunération des apports décrits en note 5.4.

## 6.10. Dettes financières

### ▪ Détail par échéance

En milliers d'euros	Courant < 1 an	Non courant de 1 à 5 ans	Non courant + de 5 ans	Total Non courant	31/12/2008
Emprunts	15 481	1 447	24 044	25 491	40 971
Concours bancaires courants	352				352
Comptes Courants Crédeurs	6 971				6 971
<b>Total</b>	<b>22 804</b>	<b>1 447</b>	<b>24 044</b>	<b>25 491</b>	<b>48 294</b>

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

Au 31 décembre 2008, les échéances à moins d'un an sont essentiellement constituées :

- Sur la société mère, d'un crédit relais de 2.500 K€ remboursable le 24 juin 2009 pour lequel une prorogation est en cours de négociation. En tout état de cause, compte tenu de la trésorerie disponible à ce jour, Crosswood dispose des moyens suffisants pour honorer cet engagement ;
- Sur la filiale, SAS Hailaust & Gutzeit
  - D'un emprunt de 4.300 K€ initialement exigible le 11 mai 2009. En avril 2009, cet emprunt a fait l'objet d'un rééchelonnement amortissable sur 4 ans selon les modalités suivantes : 1000K€ le 11/5/2009, 500K€ le 15/7/2010, 500K€ le 15/7/2011, 500K€ le 15/7/2012 et le solde soit 1 800 K€ le 15/7/2013 ;
  - De plusieurs tranches d'emprunt obligataire à bons de souscription d'actions SCBSM et contracté auprès des sociétés HP Mezzanine Capital, HP Funding corp et HP SCS pour un montant total de 6.650 K€. Les échéances de ces emprunts interviennent au cours du mois de juin 2009. La société a obtenu en avril 2009 l'accord pour la souscription d'un nouvel emprunt obligataire d'une durée de deux ans avec une possibilité d'extension d'une année supplémentaire pour rembourser les lignes existantes.

#### ▪ Détail par nature

Nature	Montant Emprunt 31/12/2007	Variation de périmètre (apport)	Variation de périmètre (TUP Narvik)	Augmentation	Diminution	Montant emprunt 31/12/2008	Date d'emprunt	Durée	Profil	Taux
Emprunt Obligataire		3 600				3 600	2006	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,35%
Emprunt Obligataire		1 000				1 000	2006	31 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,35%
Emprunt Obligataire		1 650				1 650	2007	15 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,75%
Emprunt hypothécaire		4 300				4 300	2006	36 mois	Remboursable In fine; Taux variable	Euribor 3 mois + 1,75%
Emprunt hypothécaire		500				500	2007	36 mois	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,75%
Crédit relais				2 500		2 500	2008	6 mois reconductibles	Remboursable In fine, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,20%
Crédit relais				1 000		1 000	2008	3 mois	Remboursable In fine, Taux fixe	0,065
Emprunt hypothécaire		1 947				1 947	2006	180 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois +1.211% cappé à 4.98%
Emprunt hypothécaire		572			-14	558	2005	180 mois	Amortissable, Taux fixe indexé	Euribor 1 an + 0.829%
Emprunt hypothécaire			3 313		-106	3 207	2006	174 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois + 1,30%
Emprunt hypothécaire			500		-17	483	2005	180 mois	Amortissable, Taux fixe	0,0405
Emprunt hypothécaire		1 727			-33	1 694	2006	240 mois	Amortissable, Taux fixe	4,20%
Emprunt hypothécaire		1 114			-31	1 083	2006	180 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois +1.211% cappé à 4.98%
Contrat Location financement	100				-100	0	1 993	180 mois	Amortissable, Taux variable	TIOP 3 mois+ 0.175%
Contrat Location financement		3 693			-75	3 618	2007	144 mois	Amortissable, Taux variable	euribor 3 mois
Contrat Location financement		13 100				13 100	2 008	144 mois	Amortissable, Taux variable	Euribor 3 mois+ 1.55%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>33 203</b>	<b>3 813</b>	<b>3 500</b>	<b>-376</b>	<b>40 240</b>				
Dettes financières diverses	2	354		249	-20	585				
Intérêts courus		70		77		147				
Comptes courants créditeurs		5 612		1 359		6 971				
Comptes bancaires courants		38		314		352				
<b>Total dettes financières</b>	<b>102</b>	<b>39 277</b>		<b>5 499</b>	<b>-396</b>	<b>48 294</b>				

Il n'existe aucun covenant sur les emprunts en cours au 31 décembre 2008.

### 6.11. Autres passifs non courants

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Autres créditeurs	1	2 024
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2 024</b>

L'indemnité restante à verser par le groupe suite au jugement prononcé sur le litige Affine (2024 K€ au 31/12/2007) doit être entièrement remboursée dans le courant de l'année 2009, en conséquence le solde figure désormais en passifs courants

### 6.12. Passifs courants

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Fournisseurs	283	77
Fournisseurs d'Immobilisations	17	
Avance Acomptes reçus/commandes	146	
Dettes fiscales et sociales	197	2
Autres dettes	1 081	16
Produits Constatés d'avance		
<b>Total</b>	<b>1 724</b>	<b>95</b>

On retrouve principalement dans les « autres dettes » l'indemnité à verser par le groupe suite au jugement prononcé sur le litige Affine pour 960

### 6.13. Impôts sur les résultats

La charge d'impôts est composée ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Impôts différés	260	9
Impôts sur le résultat	0	-2
<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>7</b>

Le rapprochement différé entre la charge d'impôt et le résultat avant impôt :

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2008</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>- 4 509</b>
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
<b>(Charge) produit d'impôt théorique</b>	<b>1 503</b>
Incidence des :	
- Neutralisation du résultat des sociétés mises en équivalence	- 755
- Non activation des pertes fiscales et autres différences temporelles générées sur l'exercice	- 462
- Désactivation des différences temporelles antérieurement activées	- 150
- Autres différences permanentes	124
<b>(Charge) produit d'impôt effectivement constaté</b>	<b>260</b>
<b>Taux d'impôt effectif (%)</b>	<b>N/A</b>

Les impôts différés actifs et passifs peuvent être détaillés ainsi :

En milliers d'euros	Actifs					Passifs				
	31/12/2007	Impact réserve	Impact résultat	Apport Mvt périmètre	31/12/2008	31/12/2007	Impact réserve	Impact résultat	Apport Mvt périmètre	31/12/2008
Activation déficit reportable	328		3 442	225	3 995					
JV des immeubles de placement	0		0	0	0	307		-341	6 708	6 674
Autres différences temporelles	0	4	31	0	35	21	-133	-38	-898	-1 048
Compensation IDA/IDP	-328	-4	3 473	-225	2 916	-328	-4	3 473	-225	2 916
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS CALCULÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 946</b>	<b>0</b>	<b>6 946</b>	<b>0</b>	<b>-137</b>	<b>3 094</b>	<b>5 585</b>	<b>8 542</b>
Impairment goodwill										
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS APRES IMPAIRMENT GW</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 946</b>	<b>0</b>	<b>6 946</b>	<b>0</b>	<b>-137</b>	<b>3 094</b>	<b>5 585</b>	<b>8 542</b>

En milliers d'euros	Net		
	31/12/2007	Impact résultat	31/12/2008
Activation déficit reportable	328	-3 442	3 995
JV des immeubles de placement	-307	-341	-6 674
Autres différences temporelles	-21	-38	1 083
Compensation IDA/IDP			
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS CALCULÉS</b>	<b>0</b>	<b>3 821</b>	<b>-1 596</b>
Impairment goodwill		3 562	
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS APRES IMPAIRMENT GW</b>	<b>0</b>	<b>-259</b>	<b>-1 596</b>

## 6.14. Catégorie d'actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2008 (en milliers d'euros)	Actifs ne faisant pas parti des instruments financiers	Juste valeur par résultat	Titres détenus jusqu'à échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Dettes au coût amorti	Instruments dérivés	Valeur au bilan	Juste valeur
Titres de sociétés mises en équivalence	X							23 189	11 319
Titres disponibles à la vente				X				859	859
Dépôts et autres immobilisations financières					X			133	133
Equivalents de trésorerie		X						356	356
<b>Total actifs financiers</b>								<b>24 537</b>	<b>12 667</b>
Emprunts						X		48 293	48 293
Intruments financiers		X						212	212
<b>Total passifs financiers</b>								<b>48 505</b>	<b>48 505</b>

Les dettes sont majoritairement à taux variables. Leur valeur comptable correspond donc à leur juste valeur.

\* Sur un marché boursier perturbé, le cours au 31 décembre 2008 des titres des sociétés mises en équivalence à savoir SCBSM (3,25€/action) ne reflète pas l'actif net réévalué de la société à cette date. La juste valeur de la participation calculée sur la base de l'Actif net par action (7,25 €/action) communiqué par la société s'établit à 28 825 K€.

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

## 7. Notes sur le compte de résultat

### 7.1. Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Prod.de cession Titres	66	144
Autres produits exceptionnels	0	-116
VNC Titres	0	-101
Ursaff	-66	
Résultat de dilution	15	0
Liquidation		-144
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>-217</b>

## 7.2. Revenu locatif Net

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Loyers	991	
Charges locatives et taxes refacturables	368	
Charges locatives non refacturables	-498	
<b>Total</b>	<b>861</b>	<b>0</b>

Le revenu locatif ci-dessous ne reflète pas le revenu normatif du Groupe :

- Une partie importante des actifs a été apportée à la société en mai 2008
- Le Groupe a réalisé une acquisition significative le 12 décembre 2008
- Certains actifs en cours de travaux/ rénovation n'ont pas été loués en 2008 (13 rue Le Sueur, Logements de Villiers sur Marne).

## 7.3. Coût de l'endettement brut

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts sur comptes courants	185	
Intérêts sur emprunts bancaires	977	10
<b>Total</b>	<b>1 162</b>	<b>10</b>

## 7.4. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
	12 mois	12 mois
<b>Résultat net part du groupe des activités poursuivies par actions (en euros)</b>		
- résultat de base par action	-1,45	-0,77
- résultat dilué par action	-1,45	-0,77
<b>Résultat net des activités abandonnées par actions (en euros)</b>		
- résultat de base par action		-0,82
- résultat dilué par action		-0,82
<b>Résultat net part du groupe par actions (en euros)</b>		
- résultat de base par action	-1,45	-1,59
- résultat dilué par action	-1,45	-1,59

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

## 8. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction n'est intervenue avec les entreprises associées (SCBSM).

Les transactions survenues avec les parties liées concernent essentiellement les opérations sur les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 6 747 K€ rémunérées aux taux de 6,21 % au 31 décembre 2008.

## 9. Rémunération du personnel dirigeant du groupe

Au cours de l'exercice 2008, aucune rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux. Il n'existe par ailleurs aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

## 10. Gestion des risques financiers

- Risques de crédit

De par la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 31 décembre, le principal locataire représente moins de 10% des loyers. De plus, les 5 principaux locataires représentent environ 33% des loyers totaux.

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

- Risques de liquidité, risques 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 annexe 11.2.

Les financements du Groupe sont essentiellement à taux variable. Le Groupe profite ainsi pleinement de la baisse actuelle des taux d'intérêts. Néanmoins, en prévision d'une évolution à la hausse, des couvertures seront souscrites sur 2009.

Au 31 décembre 2008, sur la base des comptes consolidés, l'échéance des actifs et passifs financiers se présente ainsi :

<i>En 000 euros</i>	JJ à 1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Passifs financiers	21 929	1 447	26 430
Actifs Financiers	-2 546	-415	-133
Position nette	19 383	1 032	26 297

Ainsi qu'il est précisé en Note 6.10, le Groupe a obtenu en avril 2009 le report d'emprunts à échéance au premier semestre 2009 pour 11 M€.

- Risques actions

Au 31 décembre 2008, le Groupe Crosswood détenait 3 578 661 actions de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur Eurolist et inscrites à l'actif pour 23 189 K€.

La valeur de cet actif et sa liquidité sont directement influencées par les évolutions boursières. Au 31 décembre 2008, le cours de la SCBSM s'établissait à 3,25 €.

- Risques de change

Les activités opérationnelles du groupe sont exclusivement menées sur le territoire français à ce jour. Le Groupe a néanmoins conclu dans le cadre de sa gestion de risque de taux un contrat de swap de devise Euros (€)/ Francs Suisse (CHF). L'encours sur ce contrat au 31 décembre s'élève à 4,3 M€ garantis au taux de 1,45 échéance mai 2009.

## 11. Engagements donnés ou reçus

### 11.1. Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 5 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2008 :



En milliers d'euros	31/12/2008
Moins d'un an	1 528
Plus d'un an mais moins de cinq ans	1 401
Plus de cinq ans	
<b>Total des engagements reçus sur contrats de location</b>	<b>2 929</b>

## 11.2. .Autres engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2008
Promesses ou option d'acquisition d'immeubles	8 356
Autres	
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>8 356</b>
Dettes garanties par des sûretés réelles *	14 401
Option d'achat d'actions **	793
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>15 194</b>

\* Les biens concernés par les sûretés réelles sont 1 540 000 actions SCBSM dont la juste valeur de 5,5 M€ ainsi que les immeubles suivants : 11 pl de France, Massy (91) ; 1, r P.Gauguin, Villiers sur Marne (94) ; 87, r du Gal de Gaulle, Villier sur Marne (94) ; 107 et 123, bd Vaillant Couturier, Ivry sur Seine (94) ; 95, av de la République, Champigny (94)

\*\* Options d'achat accordées sur les actions SCBSM aux prêteurs obligataires se décomposant de la manière suivante :

- 21 875 actions SCBSM à 18 € accordées à Hermès Mezzanine Capital soit une valeur totale de 394 K€,
- et 14 769 actions à 27 € accordées à HP Funding Corp et Hermes Partners SCS soit une valeur totale de 399 K€.

Suite à la division du nominal et à l'attribution d'actions gratuites, les options d'achat accordées ont été ajustées ainsi :

- 96 250 actions SCBSM à 4,09 € accordées à Hermès Mezzanine Capital,
- et 64 983 actions à 6,14 € accordées à HP Funding Corp et Hermes Partners SCS.

Compte tenu du cours de l'action SCBSM au 31 décembre 2008 (3,25 €) et de la maturité résiduelle de ces options (6 mois), cet instrument financier dérivé n'a pas été valorisé dans les comptes consolidés au 31 décembre.

### 1.3 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Desquenne et Giral SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Directoire. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 6-4 et 6-5 de l'annexe qui exposent respectivement les conséquences de la mise en liquidation des sociétés DG Finance et DG Entreprise et de la comptabilisation en activité destinée à la vente de la société Editions France Empire.

#### **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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et des estimations significatives retenues notamment, pour ce qui concerne :

- la juste valeur de l'immeuble inscrit à l'actif de votre société,
- la dette représentative du solde d'une indemnité à verser inscrite au passif de votre société.

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 professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion. 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 et Paris, le 18 avril 2008

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Dominique Ledouble

Michel Berthet  
*Associé*

## 1. Bilan consolidé

Note n° §	ACTIFS	31/12/2007	31/12/2006
7.1	Immobilisations incorporelles		99
7.2	Immobilisations corporelles	1 789	2 025
7.3	Immobilier de placement		250
7.4	Autres actifs financiers	40	501
7.5	Autres actifs non courants	437	4 203
	<b>Total des actifs non courants</b>	<b>2 266</b>	<b>7 078</b>
	Stocks		347
7.6	Créances clients et autres débiteurs	171	2 159
	Créances d'impôt courant		5
7.7	Trésorerie et équivalents de trésorerie	145	1 034
	<b>Total des actifs courants</b>	<b>316</b>	<b>3 545</b>
	<b>Actifs destinés à la vente</b>	<b>556</b>	
	<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>3 138</b>	<b>10 623</b>
Note n°	PASSIFS	31/12/2007	31/12/2006
7.8	Capital social	866	2 599
7.8	Primes d'émission	3 198	3 293
	Réserves consolidées	(2 313)	2 997
	Résultats de la période	(1 379)	(7 066)
	<b>Total des capitaux propres part du groupe</b>	<b>372</b>	<b>1 823</b>
	Intérêts minoritaires	3	(16)
	<b>Total des capitaux propres</b>	<b>375</b>	<b>1 807</b>
7.9	Emprunts portant intérêts		101
7.10	Provisions pour avantages du personnel		47
7.11	Autres provisions à long terme		1 228
7.12	Autres dettes	2 024	5 455
	<b>Total des passifs non courants</b>	<b>2 024</b>	<b>6 831</b>
7.13	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	95	1 598
7.9	Emprunts portant intérêts	102	260
	Dettes d'impôt courant		40
	Provisions à court terme	54	87
	<b>Total des passifs courants</b>	<b>251</b>	<b>1 985</b>
	<b>Passifs destinés à la vente</b>	<b>488</b>	
	<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>3 138</b>	<b>10 623</b>

## 2. Compte de résultat consolidé

Note au § n°	31/12/2007	31/12/2006
8.1	42	3 995
	149	55
	<b>191</b>	<b>4 050</b>
	(4)	(415)
	(496)	(2 612)
8.2		(1 486)
	(19)	(221)
	(9)	(153)
	(59)	(2 616)
8.3	(63)	(213)
	<b>(459)</b>	<b>(3 666)</b>
8.4	(217)	(3 288)
	<b>(676)</b>	<b>(6 954)</b>
	42	100
	(10)	(142)
8.5	<b>32</b>	<b>(42)</b>
8.5	(13)	(22)
	<b>(657)</b>	<b>(7 018)</b>
8.6	(2)	(67)
	9	
	<b>(650)</b>	<b>(7 085)</b>
	<b>(713)</b>	
	<b>(1 363)</b>	<b>(7 085)</b>
	<b>(1 379)</b>	<b>(7 066)</b>
	<b>16</b>	<b>(19)</b>
8.7	(2)	(8)
	(2)	(8)
	866 229	866 229

### 3. Tableau des flux de trésorerie consolidés

	2007	2006
Résultat de la période	(1 363)	(7 085)
Amortissements des immobilisations corporelles / incorporelles	9	153
Dépréciations des immobilisations corporelles		(905)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(1)
Effet des restructurations internes	(4)	
Charges d'intérêts	10	142
Résultat de cession d'immobilisations	(24)	1 077
Charges d'impôt	(7)	67
Incidence des activités en cours de cession	(26)	
<b>Résultat opérationnel avant variation du BFR et des provisions</b>	<b>(1 405)</b>	<b>(6 552)</b>
Variation des créances clients et autres débiteurs	1 955	10 632
Variation des stocks	0	(28)
Variation des dettes fournisseurs et autres créditeurs	(342)	2 183
Variation des provisions et avantages du personnel		(2)
Variation des autres provisions	54	1 818
Incidence des activités en cours de cession	(310)	
<b>Trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>(48)</b>	<b>8 051</b>
Autres variations	(2)	(2)
Impôt sur le résultat payé	(2)	(67)
<b>TRESORERIE NETTE PROVENANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>	<b>(52)</b>	<b>7 982</b>
Acquisition d'immobilisations corporelles		(9)
Cession d'immobilisations corporelles	(12)	
Acquisition d'actifs incorporels		(10)
Augmentation des autres actifs financiers	(103)	
Remboursements d'actifs financiers	65	813
Incidence des activités en cours de cession	(11)	
Incidence des activités liquidées	(748)	
Incidence des variations de périmètre	227	0
<b>TRESORERIE NETTE PROVENANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(582)</b>	<b>794</b>
Augmentation de capital ou apport	1	
Dividendes payés aux actionnaires		(2 166)
Encaissements provenant d'emprunts		
Remboursement d'emprunts	(56)	(6 012)
Remboursement de dettes sur contrats de location-financement	(190)	(445)
Intérêts payés	(10)	(143)
<b>TRESORERIE NETTE PROVENANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>(255)</b>	<b>(8 766)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>(889)</b>	<b>10</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>	<b>1 034</b>	<b>1 024</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE</b>	<b>145</b>	<b>1 034</b>

#### 4. Tableau des variations de capitaux propres consolidés

	Capital social	Primes d'émission	Actions propres	Réserves non distribuées	Résultat de la période	TOTAL	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Au 31/12/2005</b>	<b>2 756</b>	<b>5 573</b>	<b>(366)</b>	<b>7 540</b>	<b>(4 438)</b>	<b>11 065</b>	<b>1</b>	<b>11 066</b>
Affectation résultat 2005				(4 438)	4 438			
Distribution dividendes		(1 075)		(1 091)		(2 166)		(2 166)
Résultat de la période			(996)	996	(7 066)	(7 066)	(19)	(7 085)
Annul. actions propres	(157)	(1 205)	1 362					
Cession de filiales								
Autres variations				(10)		(10)	2	(8)
<b>Au 31/12/2006</b>	<b>2 599</b>	<b>3 293</b>		<b>2 997</b>	<b>(7 066)</b>	<b>1 823</b>	<b>(16)</b>	<b>1 807</b>
Affectation résultat 2006				(7 066)	7 066			
Résultat de la période					(1 379)	(1 379)	16	(1 363)
Réduction de capital	(1 733)			1 733				
Autres variations		(95)		23		(72)	3	(69)
<b>Au 31/12/2007</b>	<b>866</b>	<b>3 198</b>		<b>(2 313)</b>	<b>(1 379)</b>	<b>372</b>	<b>3</b>	<b>375</b>

## **5. Notes annexes**

### **5.1. Informations relatives à l'entreprise**

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du Groupe DESQUENNE ET GIRAL sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'approuvé par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2007 présentent une image fidèle de la situation financière et des flux de trésorerie de la société DESQUENNE ET GIRAL et de ses filiales (ci-après « le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les éventuelles entreprises associées et coentreprises.

Le Conseil de surveillance a donné son autorisation à la publication des comptes au 31 décembre 2007 le 14 avril 2008. Ces comptes ne seront définitifs qu'après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires.

L'établissement des états financiers consolidés préparés conformément aux normes internationales d'information financière « IFRS » implique que le Groupe DESQUENNE ET GIRAL doit procéder à un certain nombre d'estimations, en particulier sur le poste client (contentieux en cours) et retenue certaines hypothèses susceptibles d'affecter le montant des actifs, des passifs, les notes sur les actifs et passifs éventuels à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de la période. Des changements de faits et circonstances peuvent conduire le Groupe DESQUENNE ET GIRAL à d'éventuels changements d'estimations ultérieurs.

### **5.2. Méthodes comptables significatives**

#### **Note 1. Référentiel comptable**

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière, dites IFRS (International Financial Reporting Standards) adoptées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et aux interprétations des normes publiées par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) approuvées par l'Union Européenne et applicables à la date d'arrêté des comptes.

#### **Note 2. Présentation des états financiers**

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Conformément aux prescriptions IFRS, les états financiers consolidés du Groupe sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont enregistrés à leur juste valeur : les actifs financiers détenus à des fins de transaction et les immeubles de placement.



Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe, et ceux ayant une maturité de moins de douze mois suivant la clôture de l'exercice ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent des actifs courants. Tous les autres actifs sont non courants.

Les dettes échues au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Toutes les autres dettes sont non courantes.

Les actifs non courants et les groupes d'actifs non courants destinés à être cédés sont évalués au montant le plus faible entre la valeur comptable et la juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les méthodes comptables exposées ci-dessous ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés.

### Note 3. Principes de consolidation

#### ▪ Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe DESQUENNE ET GIRAL. Le contrôle existe lorsque le Groupe DESQUENNE ET GIRAL détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci.

Le contrôle est généralement présumé exister si le Groupe DESQUENNE ET GIRAL détient plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister.

#### ▪ Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe DESQUENNE ET GIRAL est en mesure d'exercer une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. L'influence notable est généralement présumée exister si le Groupe DESQUENNE ET GIRAL détient au moins 20 % des droits de vote de l'entreprise associée.

Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe DESQUENNE ET GIRAL dans l'entreprise associée est comptabilisée au bilan pour un montant égal à la part du Groupe dans l'actif net de l'entreprise associée.

Les états financiers des entreprises associées sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date où l'influence notable est constatée jusqu'à la date où l'influence notable cesse.

▪ **Transactions internes au groupe (éliminées dans les états financiers)**

Les soldes bilanciels et les transactions intragroupes ainsi que les profits latents résultant de transactions intragroupe sont éliminés. Les pertes latentes résultant de transactions intragroupe ne sont éliminées qu'après vérification effective de l'absence de perte de valeur.

Les gains latents découlant des transactions avec les entreprises associées et les entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entité.

Les transactions survenues avec les sociétés classées comme Activités abandonnées ne sont pas éliminées.

**Note 4. Information sectorielle**

Le groupe DESQUENNE ET GIRAL caractérise un secteur d'activité comme une composante distincte, engagée dans la fourniture de produits ou de services, qui est exposée à des risques et à une rentabilité différents des autres secteurs.

Un secteur géographique est une composante distincte, engagée dans la fourniture de produits ou services dans un environnement économique particulier et exposée à des risques et à une rentabilité différents des autres environnements économiques.

Compte tenu des réorganisations juridiques survenues sur 2007 et de la classification en Activité destinée à la vente de l'activité Editions portée par la société EDITIONS France EMPIRE, il n'existe aucun secteur d'activité distinct au sein du Groupe DESQUENNE ET GIRAL sur l'exercice 2007.

Sur les exercices antérieurs, le premier niveau de l'information sectorielle du groupe DESQUENNE ET GIRAL est le « secteur d'activité ». Les secteurs d'activité ont été identifiés sur la base de la structure d'organisation interne du groupe.

Il n'a pas été possible de définir un deuxième niveau d'information sectorielle basée sur le secteur géographique. Le groupe réalise en effet, la quasi intégralité de son activité en France métropolitaine.

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

Les passifs résultant des activités d'un secteur, directement attribuables à celui-ci ou qui peuvent raisonnablement lui être affectés sont caractérisés de passifs sectoriels. Ils comprennent les passifs courants et non courants.

Les actifs et les passifs identifiés sur les lignes « non alloués » comprennent les impôts différés, les actifs financiers non courants et les dettes financières.

Les cessions interactivités se font aux conditions de marché

Les données chiffrées sont présentées au paragraphe 9.

**Note 5. Regroupement d'entreprises - Goodwill**

Tous les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs éventuels est enregistrée en tant que goodwill à l'actif du bilan.

Les intérêts minoritaires sont comptabilisés au prorata de leur détention dans la juste valeur des actifs nets acquis.

Le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des pertes de valeur. Dans le cadre de tests de dépréciation il n'est pas amorti à chaque indice de perte de valeur. S'agissant des entreprises associées, la valeur comptable du goodwill est incluse dans la valeur comptable de la participation dans l'entreprise associée.

**Note 6. Instruments financiers dérivés**

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques (change ou taux d'intérêts) résultant de ses activités opérationnelles, financières ou d'investissement.

**Note 7. Couverture**

Le Groupe n'a pas utilisé d'instrument de couverture.

**Note 8. Immobilisations incorporelles**

Les actifs incorporels acquis par le groupe DESQUENNE ET GIRAL sont également comptabilisés au coût minoré des amortissements cumulés et des pertes de valeurs éventuelles.

**Amortissements**

Les actifs incorporels détenus par le groupe DESQUENNE ET GIRAL, dont la durée d'utilité est non déterminable, ne sont pas amortis. Lorsqu'un amortissement est comptabilisé, il est calculé sur une base linéaire en fonction de la durée d'utilité estimée de l'actif incorporel. Ces durées estimées sont les suivantes :

- Frais de recherche et développement 2 à 3 ans
- Logiciels 1 à 3 ans

▪ **Principes d'évaluations (initiales et ultérieures)**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût puis évaluées ultérieurement au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur constatées.

Un bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est classé en tant qu'immobilisation corporelle et est comptabilisé au coût jusqu'à l'achèvement de la construction ou de l'aménagement, date à laquelle le bien immobilier est reclassé en immeuble de placement.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composants significatifs ayant des durées d'utilités différentes, ces derniers sont comptabilisés séparément. Les dépenses relatives au remplacement ou renouvellement d'un composant d'immobilisation corporelle sont comptabilisées comme un actif distinct s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet élément iront à l'entreprise, et l'actif remplacé est éliminé.

Les coûts d'entretiens et de réparations sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus

▪ **Contrats de location**

Les contrats de location pour lesquels la quasi totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont effectivement conservés par le bailleur sont classés en contrat de location simple. Les paiements effectués au regard des contrats de cette nature sont comptabilisés en charges de la période dans le compte de résultat.

Les contrats de location sont classés en tant que contrats de location financement lorsqu'ils transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents y afférent. Ces contrats de location financement sont alors comptabilisés au plus bas de la juste valeur et de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les actifs acquis en location financement sont amortis selon les mêmes modalités que les actifs acquis en propre. Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif (périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période).

▪ **Immeubles de Placement**

Un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers et / ou valoriser le capital par opposition à un bien en occupation propre à des fins administratives ou productives relevant de l'IAS16 ou à un bien destiné à être vendu dans le cadre de l'activité ordinaire (IAS2).

Après leur comptabilisation initiale au coût, les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle de la juste valeur. Le modèle de la juste valeur consiste à réévaluer les immeubles à leur valeur de marché (prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêt)

des comptes) ; le profit ou la perte résultant d'une variation de la juste valeur doit être comptabilisé en résultat de la période.

Conformément à l'application de l'IAS40, le Groupe a opté pour la comptabilisation des actifs concernés selon le modèle de la juste valeur.

#### ▪ Amortissements

L'amortissement est apprécié sur une base linéaire en fonction de la durée d'utilité estimée de l'immobilisation corporelle ou du composant concerné.

Les principales durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Installations Agencements.....	10 ans
Matériel de Chantier.....	3 ans
Mobilier de Bureau.....	10 ans
Matériel informatique.....	2 à 3 ans

Les durées d'utilité, les modes d'amortissement et les valeurs résiduelles sont reconsidérés à chaque clôture.

#### Note 10. Dépréciation des actifs

Les valeurs comptables des actifs, autres que les stocks, les actifs d'impôts différés, les actifs relatifs aux avantages du personnel et les actifs financiers compris dans le champ de l'IAS 39, sont revus à chaque clôture afin d'identifier d'éventuelles pertes de valeur. En cas d'identification d'indices de pertes de valeur, la valeur recouvrable de l'actif fait l'objet d'une estimation.

Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il appartient excède sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

#### ▪ Valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif isolé est déterminée pour l'unité génératrice de trésorerie à laquelle il appartient.

La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur de l'actif diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est basée sur l'actualisation de flux de trésorerie futurs en fonction d'un taux d'actualisation avant impôts reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques. Les flux de trésorerie liés à des valeurs recouvrables à court terme ne sont pas actualisés.

## ▪ Pertes de valeur

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une unité génératrice de trésorerie est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie (au groupe d'unités), puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité (du groupe d'unité) au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité (du groupe d'unité).

Les pertes de valeur minorent le résultat de l'exercice, au cours duquel elles sont constatées.

Les pertes de valeur comptabilisées les années précédentes sont reprises en cas d'indice de perte de valeurs.

La valeur comptable d'un actif augmentée d'une reprise de perte de valeur n'excède jamais la valeur comptable qui aurait été déterminée (nette d'amortissement) si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours des années précédentes.

### Note 11. Clients et autres débiteurs

Les créances clients et autres créances commerciales sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

### Note 12. Trésorerie et équivalents

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de trois mois à compter de la date d'acquisition.

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture.

Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

### Note 13. Autres actifs financiers

Les valeurs mobilières, autres titres de placement et autres instruments financiers détenus à des fins de transaction sont classés en tant qu'actifs courants. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur. Les gains ou pertes résultant de cette évaluation sont inscrits en résultat de la période à laquelle ils se rapportent.

Les placements ayant une échéance fixée supérieure à un an, que le Groupe a l'intention et la capacité de conserver jusqu'à échéance, sont classés en tant qu'actifs non courants. Ils sont comptabilisés au coût amorti, déterminé en fonction du taux d'intérêt effectif des placements, diminué des éventuelles pertes de valeur.

Les placements souscrits au titre de garanties de passif sont bloqués avec une échéance incertaine, et de ce fait sont classés en actifs non courants.

Les autres actifs financiers sont classés comme disponibles à la vente et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les gains ou pertes résultant de cette évaluation sont directement inscrits en capitaux propres, jusqu'à ce que l'actif financier soit réalisé. En effet, lorsque ces placements sont décomptabilisés, le cumul des profits ou pertes comptabilisés antérieurement directement en capitaux propres est comptabilisé en résultat. Lorsque ces instruments portent intérêt, le montant des intérêts, calculé en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, est comptabilisé en résultat.

Lorsque cela est possible, la juste valeur des actifs détenus à des fins de transaction et des actifs disponibles à la vente est définie par rapport à la valeur boursière. A défaut de cotation, des techniques d'actualisation des flux de trésorerie sont retenues.

**Note 14. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées**

Une activité abandonnée est une composante d'une entité dont l'entité s'est séparée ou bien qui est classée comme détenue en vue de la vente et :

- qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte,
- fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique et distincte ou
- est une filiale acquise exclusivement en vue de la vente.

La classification comme activité abandonnée a lieu au moment de la cession ou à une date antérieure lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente.

Les actifs non courants et les groupes destinés à être cédés sont évalués au montant le plus faible entre la valeur comptable et la juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Compte tenu de sa cession au cours du mois de février 2008, l'activité liée à la société Editions France Empire a été classée dans cette catégorie au 31 décembre 2007.

**Note 15. Capitaux propres**

▪ **Rachats d'Actions Propres**

En cas d'achat d'instruments de capitaux propres, et quels qu'en soient les motifs, le montant de la contrepartie payée et les coûts de transaction directement imputables sont enregistrés comme une variation de capitaux propres.

Les actions ainsi acquises sont donc déduites du total des capitaux propres et classées sous la rubrique « actions propres » jusqu'à leur annulation ou cession ultérieure qui n'aura pas d'effet sur le résultat.

- **Dividendes**

Les dividendes ne sont comptabilisés en dettes que lorsque leur distribution a effectivement été approuvée par l'Assemblée Générale.

- **Paievements fondés sur des actions**

Le groupe DESQUENNE ET GIRAL n'a mis en œuvre, ni plans d'attribution d'options, ni plan de souscription d'actions.

- **Actions préférentielles**

Les actions préférentielles sont classées en tant qu'instrument de capitaux propres si elles ne sont pas remboursables et que les distributions de dividendes sont à la discrétion de l'émetteur, ou si elles sont remboursables uniquement sur option de la Société.

Aucune action de ce type n'est constatée au sein du groupe.

**Note 16. Autres emprunts portant intérêt**

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés à leur juste valeur nominale d'origine (juste valeur), diminuée des coûts de transaction y afférent. Ces emprunts restent, pour leur évaluation ultérieure, comptabilisés au coût amorti en fonction de leur taux d'intérêt effectif sur la durée de ces emprunts.

**Note 17. Avantages du personnel**

Les régimes à prestations définies concernent les avantages postérieurs à l'emploi qui garantissent à certaines catégories de salariés des ressources complémentaires pour lesquelles le groupe DESQUENNE ET GIRAL est engagé. Ces engagements font l'objet d'un calcul de provision, effectué en estimant le montant des avantages que les employés auront accumulés en contrepartie des services rendus.

Au sein du Groupe, les régimes à prestations définies correspondent aux indemnités de départ en retraite.

Les prestations ainsi calculées sont actualisées et comptabilisées au bilan.

Le calcul de l'engagement est effectué annuellement selon la méthode des unités de crédit projetées. Le taux d'actualisation utilisé à la date de clôture est cohérent avec le taux de rendement des emprunts obligataires d'état.

Les indemnités de départ en retraite sont directement liées à l'application de la convention collective. Elles concernent les indemnités à verser en cas de départ volontaire ou de mise en retraite des salariés.



**Note 18. Provisions**

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe DESQUENNE ET GIRAL a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques.

**Note 19. Fournisseurs et autres créiteurs**

L'ensemble des dettes est enregistré au coût.

Après leur comptabilisation initiale, le groupe DESQUENNE ET GIRAL évalue au coût amorti tous les passifs financiers autres que ceux détenus à des fins de transactions.

**Note 20. Produits des activités ordinaires**

Le coût de revient des travaux en cours représente l'ensemble des dépenses affectables aux affaires. Les résultats sont appréhendés selon la méthode de l'avancement. Dans le cas où la prévision à fin d'affaire fait ressortir un résultat déficitaire, une provision pour perte à terminaison est constituée après prise en compte le cas échéant des droits à réclamation estimés selon des hypothèses prudentes. Les produits à recevoir ainsi comptabilisés tiennent compte d'une quote-part estimée raisonnable des demandes de rémunérations complémentaires et des réclamations attendues ou présentées.

Les autres prestations de services sont comptabilisées lors de la réalisation.

**Note 21. Résultat financier net**

Les produits provenant des intérêts sont comptabilisés dans le compte de résultat lorsqu'ils sont acquis en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les produits provenant des dividendes sont comptabilisés dans le compte de résultat dès que le Groupe acquiert le droit à percevoir les paiements.

Le coût financier net comprend les intérêts à payer sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, les dividendes, les intérêts à recevoir sur les placements, les produits provenant des autres dividendes, les profits et pertes de change qui sont comptabilisés dans le compte de résultat.

**Note 22. Impôt sur le résultat**

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres. Dans ce dernier cas, il est directement comptabilisé en capitaux propres.

L'impôt exigible correspond au montant estimé de l'impôt dû au titre du bénéfice imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés et pris en compte pour chaque entité fiscale, pour les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs comptabilisés et leur base fiscale correspondante. La base fiscale dépend des règles fiscales en vigueur dans chacun des pays concernés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués aux taux d'impôts dont l'application est attendue pour l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôts qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les actifs et passifs sont compensés par entité fiscale, sous la tutelle d'une seule et unique autorité fiscale. A ce titre, un périmètre d'intégration fiscale est en vigueur dans le groupe, dont la tête est DESQUENNE ET GIRAL SA.

Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que lorsqu'il apparaît probable que le Groupe disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels les pertes fiscales non utilisées pourront être imputées. Les actifs d'impôts ne sont généralement pas comptabilisés sur des sociétés ayant réalisé des pertes fiscales sur les derniers exercices. Ils peuvent toutefois l'être en cas de probabilité de recouvrement estimée suffisante.

#### **Note 23.      Résultat par action**

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à titre d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales.

La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existant à la date de clôture. Par ailleurs, le résultat net est ajusté afin d'éliminer les effets financiers nets d'impôt correspondant aux instruments dilutifs.

Les fonds sont pris en compte prorata temporis lors de l'année d'émission des instruments dilutifs et au premier jour de l'exercice pour les années suivantes.

## 6. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe DESQUENNE ET GIRAL comprend 4 sociétés consolidées. La liste complète et les méthodes de consolidation y afférent, sont données ci-après :

Noms des sociétés - Sièges	n° SIREN	% d'intérêt direct	% d'intérêt indirect	Total	Méthode conso
<b>DESQUENNE ET GIRAL</b> 13, rue Le Sueur, 75116 Paris	582058319	100	100	100	mère
<b>ÉDITIONS FRANCE EMPIRE</b> 13, rue Le Sueur, 75116 Paris	378879514	95.14	-	95.14	IG
<b>SNC FOCH LE SUEUR</b> 2, square de l'Avenue du Bois, 75116 Paris	391456035	99	0.99	99.99	IG
<b>SNC DG IMMOBILIER</b> 13, rue Le Sueur, 75116 Paris	501611172	99	0.99	99.99	IG

Les principales évolutions du périmètre de consolidation depuis le 31 décembre 2006 sont les suivantes :

### Note 1. Acquisitions / Créations

Au cours du mois de décembre 2007, DESQUENNE ET GIRAL a créé la SNC DG Immobilier. Cette société n'a pas eu d'activité sur l'exercice.

### Note 2. Cessions de la société Mire

Au cours du premier semestre 2007, le groupe DESQUENNE ET GIRAL a cédé sa participation dans la société MIRE (100% à la date de cession). Cette opération a dégagé une plus value de cession de 136 K€.

### Note 3. Société SAS Financière Lesueur

En mai 2007, la société Financière Lesueur a été créée. Les titres de cette entité ont été souscrits en totalité par la société DESQUENNE ET GIRAL.

En septembre 2007, la société SAS Financière Lesueur est sortie du périmètre de consolidation suite à la résolution de l'Assemblée Générale du 11 septembre 2007 de distribuer les titres de sa filiale. Cette distribution a été affectée sur le poste « primes d'émission ».

**Note 4. Liquidation de la société DG Finance**

Le 14 juin 2007, le tribunal de commerce a prononcé la liquidation non solidaire des sociétés DG Finance et DG Entreprise. Les comptabilités de ces sociétés sont reprises par un administrateur judiciaire.

**Note 5. Transfert de la société Editions France Empire en activité destinée à la vente**

La société Editions France Empire a été cédée en février 2008 ; en conséquence, cette activité a été reclassée en Activité destinée à la vente dans les comptes au 31 décembre 2007. Le prix de vente est égal à l'actif net de la société au 31 décembre 2007 après abandon de compte courant de DESQUENNE ET GIRAL pour 711 K€ soit 66 K€.

## 7. Notes sur le bilan

### 7.1. Immobilisations incorporelles

	31/12/2006	Diminution	Variations de périmètre	Activité abandonnée	31/12/2007
<b>Valeurs brutes</b>					
Fonds de commerce	84		(8)	(76)	
Frais de développement	15		(15)		
Brevets et licences	70	(3)	(45)		22
Autres	13		(5)	(8)	
<b>Total</b>	<b>182</b>	<b>(3)</b>	<b>(73)</b>	<b>(84)</b>	<b>22</b>
<b>Amortissements / Dépréciations</b>					
Fonds de commerce			15		
Frais de développement	(15)		30	3	(22)
Brevets et licences	(55)		5	8	
Autres	(13)				
<b>Total</b>	<b>(83)</b>		<b>50</b>	<b>11</b>	<b>(22)</b>
<b>Valeurs nettes comptables</b>					
Fonds de commerce	84		(8)	(76)	
Frais de développement	15	(3)	(15)	3	
Brevets et licences					
Autres					
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>(3)</b>	<b>(23)</b>	<b>(73)</b>	<b>-</b>

Le poste « fonds de commerce » est composé des éléments suivants :

	Valeur nette 31/12/2006	Variation de périmètre	Activité abandonnée	Valeur nette 31/12/2007
Mire	8	(8)		
Editions France Empire	76		(76)	
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>(8)</b>	<b>(76)</b>	<b>-</b>

## 7.2. Immobilisations corporelles

	31/12/2006	Variation de périmètre	Activité abandonnée	Augment.	Diminut.	Reclass.	31/12/2007
<b>Valeurs brutes</b>							
Terrains et constructions	1 817	(14)				(14)	1 789
Installations techniques et machines	217	(211)	(6)				
Acomptes et immobilisations corporelles en cours							
Autres	329	(95)	(6)		(160)	47	115
<b>Total</b>	<b>2 363</b>	<b>(320)</b>	<b>(12)</b>		<b>(160)</b>	<b>33</b>	<b>1 904</b>
<b>Amortissements &amp; Dépréciations</b>							
Terrains et constructions	(16)	5				11	
Installations techniques et machines	(172)	166	6				
Acomptes et immobilisations corporelles en cours							
Autres	(150)	73	6	(8)	8	(44)	(115)
<b>Total</b>	<b>(338)</b>	<b>244</b>	<b>12</b>	<b>(8)</b>	<b>8</b>	<b>(33)</b>	<b>(115)</b>
<b>Valeurs nettes comptables</b>							
Terrains et constructions	1 801	(9)				(3)	1 789
Installations techniques et machines	45	(45)					
Acomptes et immobilisations corporelles en cours							
Autres	179	(22)		(8)	(152)	3	
<b>Total</b>	<b>2 025</b>	<b>(76)</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>	<b>(152)</b>	<b>-</b>	<b>1 789</b>

Il n'y a pas de dépréciations sur les immobilisations corporelles au 31.12.2007.  
Aucune immobilisation corporelle n'est donnée en garantie de dettes financières.

### 7.3. Immeubles de placement

	31/12/2006	Augment.	Diminut.	Variation de périmètre	31/12/2007
<b>Valeur brute</b>					
Pontallier	250			(250)	-
<b>Total</b>	<b>250</b>	-	-	<b>(250)</b>	-
<b>Amortissements / Dépréciation</b>					
Pontallier					
<b>Total</b>					
<b>Valeur nette comptable</b>					
Pontallier	250			(250)	
<b>Total</b>	<b>250</b>			<b>(250)</b>	

L'immeuble Pontallier a été sorti suite à la mise en liquidation judiciaire de DG ENTREPRISE.

### 7.4. Autres actifs financiers (non courants)

Il s'agit de créances rattachées à des participations, prêts et autres immobilisations financières. Ce poste se décompose ainsi :

	31/12/2007	31/12/2006
Prêts 1% logement		431
Dépôts et cautionnements		38
Créances rattachées		6
Autres titres immobilisés		26
Placements séquestrés	40	
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>501</b>

### 7.5. *Autres actifs non courants*

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Créances clients		2 367
Comptes courants		1 361
Autres créances	437	475
<b>TOTAL</b>	<b>437</b>	<b>4 203</b>

### 7.6. *Clients et autres débiteurs*

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Clients	4	1 209
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Créances sociales		12
Créances fiscales (hors impôt courant)	81	605
Autres créances	66	306
Charges constatées d'avance	20	27
<b>TOTAL</b>	<b>171</b>	<b>2 159</b>

Les créances ne portent pas intérêt et sont en général payable de 30 à 90 jours. Elles n'ont pas à être actualisées.

### 7.7. *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Trésorerie et équivalents	145	177
Découverts bancaires		
Autres		
Valeurs mobilières de placement		857
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>1 034</b>

Les valeurs mobilières de placement sont considérées comme Equivalents 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 peuvent être aisément converties en disponibilités du fait de l'existence d'un marché ou d'un acquéreur potentiel (SICAV et FCP notamment).

## 7.8. Capitaux émis et réserves

### ▪ Capital social et prime d'émission

Au 31 décembre 2007, le capital est composé de 866 229 actions ordinaires, entièrement libérées et représentant 866 K€. La prime d'émission s'élève à 3.198K€.

### ▪ Actions propres

Depuis la décision de l'Assemblée Générale réunie en session Extraordinaire le 28 juin 2006 la société ne détient plus de titres en auto contrôle.

## 7.9. Emprunts portant intérêts

	31/12/2007	31/12/2006
Dettes envers les établissements de crédit		1
Dettes sur immobilisations en location financement		100
Emprunts et dettes financières divers		
<b>NON COURANT</b>		<b>101</b>
Partie court terme des emprunts bancaires		12
Billets de trésorerie		
Dettes sur immobilisations en location financement	100	190
Emprunts et dettes financières divers	2	58
<b>COURANT</b>	<b>102</b>	<b>260</b>

### ▪ Détail par échéances

	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Dettes sur immobilisations en location financement	100		
Emprunts et dettes financières divers	2		
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>		<b>-</b>



## ▪ Détail par nature de taux

Les intérêts sur les dettes à taux variable sont indexés sur des références monétaires, essentiellement Euribor. Lorsque des couvertures de taux d'intérêt transforment le financement à taux fixe en taux variable, l'emprunt est réputé être à taux variable.

	31/12/2007	31/12/2006
Total taux fixe		
Total taux variable	100	303
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>303</b>

## 7.10. Provisions pour pensions et avantages assimilés

Suite aux réorganisations juridiques survenues au sein du Groupe, il n'y a plus aucun salarié au 31 décembre 2007 et par conséquent, plus de provision pour pensions et avantages assimilés

## 7.11. Autres provisions

	31/12/2006	Dotations	Reprises ayant une contrepartie en charge	Reprises sans contrepartie en charge	31/12/2007
Provisions sociales	310		(310)		
Provision pour litige	18		(18)		
Droits d'auteurs	87	35	(122)		
Risques commerciaux					
Autres risques	900		(846)		54
<b>TOTAL</b>	<b>1 315</b>	<b>35</b>	<b>(1 296)</b>		<b>54</b>

## 7.12. Autres Dettes (non courants)

	31/12/2007	31/12/2006
Fournisseurs		830
Dettes fiscales (hors impôt non courant)		573
Autres Crédeurs	2 024	4 052
<b>TOTAL</b>	<b>2 024</b>	<b>5 455</b>

Les Autres Crédeurs sont liés à l'indemnité AFFINE dont le paiement est échelonné sur 30 mois.

## 7.13. Dettes fournisseurs et autres crédeurs (courants)

	31/12/2007	31/12/2006
Fournisseurs	79	795
Fournisseurs d'immobilisations		20
Avances et acomptes versés sur commandes		49
Avoirs clients		62
Dettes fiscales et sociales (hors impôt courant)		618
Comptes courants		7
Autres dettes	16	47
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>1 598</b>

Les dettes fournisseurs ne portent pas d'intérêt et sont payables entre 30 et 90 jours.

Les autres crédeurs ne portent pas d'intérêt et ne sont pas actualisés.

## 8. Notes sur le compte de résultat

### 8.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de Groupe sur 2007 est uniquement lié aux refacturations de charges de fonctionnement par DESQUENNE ET GIRAL à des sociétés sorties du périmètre (MIRE notamment).

### 8.2. Charges de personnel

Suite aux réorganisations survenues au sein du Groupe, il n'y a plus de salarié au 31 décembre 2007. Par ailleurs, au cours de l'exercice 2007, l'effectif moyen de 2 personnes concernait essentiellement

l'activité d'Editions France Empire ont l'intégralité des flux ont été classé dans le poste « Activités destinées à la vente ».

### 8.3. Autres produits et charges d'exploitation

#### ▪ Autres produits

	31/12/2007	31/12/2006
Produits divers	149	55
<b>TOTAL</b>	<b>149</b>	<b>55</b>

#### ▪ Autres charges

	31/12/2007	31/12/2006
Variation des stocks		(73)
Charges diverses de gestion courante	63	286
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>213</b>

### 8.4. Autres produits et charges opérationnels

	31/12/2007	31/12/2006
Dépréciation créances clients non liées à l'exploitation		(138)
Dépréciation immeuble Aulnay		905
Provision risque commercial		400
VNC Immeuble Aulnay		(1 068)
Indemnités Affine		(2 235)
Risque et charges sur contentieux		(700)
Ville de Menton		(311)
Urssaf		(85)
Divers	(20)	(56)
VNC Aquarelle	(101)	
Litiges promogim	(96)	
Liquidation	(144)	
VNC titres MIR	144	
<b>TOTAL</b>	<b>(217)</b>	<b>(3 288)</b>

## 8.5. Résultat financier net

	31/12/2007	31/12/2006
Produits d'intérêts d'emprunts et de découverts	42	100
Charges d'intérêts d'emprunts et de découverts		(133)
Charges financières dues au titre des contrats de location financement	(10)	(10)
Réévaluation d'instruments financiers à la juste valeur		
Autres	(13)	(21)
<b>TOTAL RESULTAT FINANCIER NET</b>	<b>19</b>	<b>(64)</b>

## 8.6. Impôts sur les résultats

### ▪ Charge d'impôts

La charge d'impôts pour les exercices clos les 31 décembre 2007 et 31 décembre 2006 est principalement composée comme suit :

	31/12/2007	31/12/2006
Impôts courants de la période et ajustement des exercices précédents	2	67
Impôts différés afférents à la naissance et au reversement des différences temporelles	(9)	
<b>TOTAL</b>	<b>(7)</b>	<b>67</b>

Le rapprochement différé entre la charge d'impôt et le résultat avant impôt est le suivant:

	31/12/2007	31/12/2006
Résultat de la période	(1 363)	(7 084)
Impôt sur les résultats	(7)	67
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(1 370)</b>	<b>(7 017)</b>
<b>Impôt théorique (33,33%)</b>	<b>(457)</b>	<b>(2 339)</b>
<b>Rapprochement :</b>		
Différences permanentes	1 360	(618)
Opérations imposées à taux réduit		
Différence de taux d'impôt		
Déficit fiscaux non activés	(1 810)	(1 788)
Ajustements des impôts différés actifs constatés au cours d'exercices antérieurs		
<b>Total rapprochement</b>	<b>(450)</b>	<b>(2 406)</b>
<b>Impôt effectivement comptabilisé</b>	<b>(7)</b>	<b>67</b>

▪ **Détail des impôts différés**

	Actifs		Passifs		Net	
	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06
Immobilisations corporelles			328	392	(328)	(392)
Actifs financiers					-	-
Autres actifs		1		1 386	-	(1 385)
Provisions :					-	-
<i>dont retraites</i>	5	16			5	16
Reports fiscaux déficitaires	323	1 761			323	1 761
Compensation IDA / IDP		(1 778)		(1 778)	-	-
<b>ACTIFS (PASSIFS) D'IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>328</b>	<b>-</b>	<b>328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Impôts différés actifs au bilan						
Impôts différés passifs au bilan						
<b>SOLDE NET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les impôts différés actifs non reconnus par le Groupe DESQUENNE ET GIRAL sont les suivants au 31 décembre 2007 :

	Valeur brute	Impôt différé actif non reconnu
Reports fiscaux déficitaires	6 028	2 009
<b>TOTAL</b>	<b>6 028</b>	<b>2 009</b>

**8.7. Résultat des activités abandonnées et destinées à la vente**

Le compte de résultat retraité pour 2006 selon les préconisations de IFRS 5 relatives aux abandons d'activités se présente ainsi :

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2006 PROFORMA
Chiffres d'affaires	42	3 995	419
Autres produits de l'activité	149	55	5
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>191</b>	<b>4 050</b>	<b>187</b>
Achats consommés	(4)	(415)	(6)
Charges externes	(496)	(2 612)	(501)
Charges de personnel		(1 486)	
Impôts & taxes	(19)	(221)	(18)
Amortissements	(9)	(153)	(121)
Provisions et dépréciations	(59)	(2 616)	(698)
Autres produits et charges d'exploitation	(63)	(213)	(164)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(459)</b>	<b>(3 666)</b>	<b>(1 084)</b>
Autres produits et charges opérationnels	(217)	(3 288)	(2 063)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(676)</b>	<b>(6 954)</b>	<b>(3 147)</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	42	100	44
Coût de l'endettement financier brut	(10)	(142)	(95)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>32</b>	<b>(42)</b>	<b>(51)</b>
Autres produits et charges financiers	(13)	(22)	3
Quote-part dans les résultats des entreprises associées			
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(657)</b>	<b>(7 018)</b>	<b>(3 195)</b>
Impôts courants	(2)	(67)	(3)
Impôts différés	9		(55)
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ORDINAIRES POURSUIVIES DANS L'EXERCICE</b>	<b>(650)</b>	<b>(7 085)</b>	<b>(1 892)</b>
<b>Résultat des activités abandonnées</b>	<b>(713)</b>		<b>(390)</b>
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>(1 363)</b>	<b>(7 085)</b>	<b>(2 282)</b>
Résultat attribuable aux actionnaires de la société mère	<b>(1 379)</b>	<b>(7 066)</b>	<b>(2 276)</b>
Intérêts minoritaires	<b>16</b>	<b>(19)</b>	<b>(6)</b>
Résultat par action - en euros			
avant dilution	(2)	(8)	(3)
après dilution	(2)	(8)	(3)

Le résultat des activités abandonnées comporte également la provision sur compte courant comptabilisée par DESQUENNE ET GIRAL sur sa filiale.

## 8.8. Résultat par action

Le résultat par action est le suivant :

	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net Part du Groupe (k€)	-1 379	-7 066
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation	866 229	866 229
<b>Résultat en euros par action</b>	<b>-1.59 €</b>	<b>-8.16 €</b>

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

## 9. Informations sectorielles

Deux secteurs d'activités distincts avaient précédemment été identifiés par le Groupe : Prestations de topographie et Communication et services. Suite à la cession de la société Mire en 2007, il n'existe plus que le secteur d'activité Communication et services au 31 décembre 2007.

## 10. Transactions avec les parties liées

Les opérations effectuées par le Groupe DESQUENNE ET GIRAL, avec les parties liées concernaient essentiellement les sociétés en participation. Aucune transaction de ce type n'est intégrée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007.

Les salaires versés aux dirigeants s'élèvent pour l'année 2007 à 25 K€ pour les jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance et 83 K€ pour les rémunérations et indemnités versées aux membres du Directoire.

## 11. Engagements donnés ou reçus

### ▪ Engagements donnés

Les autres engagements donnés sont constitués de cautions bancaires, et concernent la garantie de Passif accordée à TSO pour MIRE (40 K€).

### ▪ Engagements reçus

Les engagements reçus correspondent à des garanties sur loyer pour 57 K€.

## **12. Événements postérieurs à la clôture de l'exercice**

La société a signé les 11 et 13 mars 2008 un traité d'apport avec les sociétés CFB, Foncière Vindi et SARL du Bois de l'Épine visant à lui apporter l'intégralité des parts sociales de la société Foncière Narvik, société détenant directement et indirectement des actifs immobiliers à usage de commerces, bureaux et habitations et 7 839 actions sur les 7 843 formant le capital de la SAS Hailaust et Gutzeit, société détenant environ 31% du capital de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière immobilière cotée. Ces opérations devront être approuvées par l'Assemblée Générale. Elles s'inscrivent dans le cadre de la stratégie mise en œuvre par la société en vue de restaurer ses fonds propres et de renforcer ses activités immobilières.

Le 20 février 2008, la société Editions France Empire a été cédée pour sa valeur nette comptable.



## 2. COMPTES SOCIAUX EN NORMES FRANCAISES DES TROIS DERNIERS EXERCICES

---

### 2.1 COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2009

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009 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.

#### 1. 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.

## 2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

La note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des titres de « participation et autres titres immobilisés ». Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Parallèlement, et comme indiqué dans cette même note au paragraphe « Immobilisations corporelles », votre société fait procéder systématiquement, à chaque clôture, à une estimation par des évaluateurs indépendants de la valeur de son portefeuille immobilier. Notre appréciation de la correcte valorisation de ces immeubles s'est fondée sur les évaluations indépendantes obtenues par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que les notes correspondantes de l'annexe fournissent une information appropriée.

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

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

## 3. 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 du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Paris, le 30 avril 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

MBV & Associés

Philippe Mathis  
Associé

Martine Leconte  
Associée

## BILAN ACTIF

	31/12/2009			31/12/2008
	Brut	Amortis. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires	1		1	
Fonds commercial (1)				
Mali technique de fusion	10 435	2 771	7 664	10 435
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	1 870		1 870	1 869
Constructions	4 032	2 204	1 828	1 965
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	13		13	13
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres participations	14 643		14 643	14 570
Autres titres immobilisés	1 000		1 000	
Prêts				
Autres immobilisations financières	15	15		
	32 008	4 990	27 019	28 853
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	168	5	163	92
Autres créances	4 580		4 630	3 209
Capital souscrit appelé, non versé				
<b>Valeur Mobilière de Placement</b>	513		513	878
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de Trésorerie				
<b>Disponibilité</b>	147		147	296
Charges constatées d'avance (3)	12		12	17
	5 470	5	5 465	4 493
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	37 479	4 995	32 484	33 346
(1) dont droit au bail				
(2) dont à moins d'un an (brut)				
(3) dont à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

	31/12/2009 Net	31/12/2008 Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé 10 633)	10 633	9 683
Primes d'émission, de fusion, d'apport	19 913	18 963
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves;		
- Réserve légale	350	350
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-6 857	-5 037
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	-2 844	-1 820
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>21 195</b>	<b>22 138</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES &amp; CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	7 338	6 419
Emprunts et dettes financières (3)	2 855	3 328
Fournisseurs et comptes rattachés	281	167
Dettes fiscales et sociales	259	117
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	556	1 176
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	<b>11 289</b>	<b>11 207</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 484</b>	<b>33 346</b>
<i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>		
<i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>	3 728	7 539
<i>(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque</i>	18	171
<i>(3) Dont emprunts participatifs</i>		

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

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2009			31/12/2008
	France	Exportation	Total	Total
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 450		1 450	100
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	1 450		1 450	100
Production stockée				
Production immobilisée				
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Autres produits				1
			1 450	101
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			872	226
Impôts, Taxes et Versements assimilés			159	3
Salaires et Traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			137	
- Sur immobilisations: dotations aux provisions				
- Sur actif circulant: dotations aux provisions				
- Pour risques et charges: dotations aux provisions				
Autres charges			10	48
			1 178	278
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			272	-177
<b>Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
De participations (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			28	7
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et transfert de charges				54
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			28	62
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			373	69
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			373	69
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			-345	-7
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>			-73	-184

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2009			31/12/2008
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				308
			0	308
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion				308
Sur opérations en capital				1 635
Dotations aux amortissements et aux provisions			2 771	
			2 771	1 943
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			- 2 771	-1 635
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices				
<b>Total des produits</b>			1 478	471
<b>Total des charges</b>			4 322	2 291
<b>BENEFICE OU PERTE</b>			-2 844	- 1 820

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

255

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

## 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 marché Eurolist d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000050395 et le mnémonique DEQN.

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2009 met en évidence un total de 32 484 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage une perte de 2 844 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2009 au 31/12/2009.

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

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

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

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

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

La société Crosswood SA est la société mère du groupe Crosswood ; des comptes consolidés du groupe ont été établis au 31 décembre 2009.

### **Faits caractéristiques de l'exercice.**

Au cours du premier semestre 2009, Crosswood a procédé au refinancement de sa dette immobilière pour 5,7 M€.

Par ailleurs, au 31 décembre 2009, la société a réalisé une augmentation de capital pour 1 900 K€ au prix de 2 € par action soit 950 000 actions nouvelles portant le capital social à 10 632 960 actions au nominal de 1 €.

### **Evènements post-clôture**

Néant.

### **Règles et méthodes comptables**

#### **• Immobilisations incorporelles**

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

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



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

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

- **Immobilisations corporelles**

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

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

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

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

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

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

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

- **Participation et autres titres immobilisés**

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

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

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

- **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.

- **Changement de méthode**

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

Notes sur le bilan et le compte de résultat

• **Tableau de variation des immobilisations**

Valeurs brutes	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin d'exercice
		TUP	Acquisitions	TUP	Cession	
<b>Immobilisations Incorporelles</b>						
Frais d'établissement, de R&D						
<b>Total I</b>						
Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>Total II</b>	<b>10 435</b>		<b>1</b>			<b>10 436</b>
<b>Immobilisations Corporelles</b>						
Terrains	<b>1 869</b>					<b>1 869</b>
Constructions sur sol propre	<b>4 032</b>					<b>4 032</b>
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	<b>13</b>					<b>13</b>
Avances et acomptes						
<b>Total III</b>	<b>5 914</b>					<b>5 914</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	<b>14 570</b>		<b>73</b>			<b>14 643</b>
Autres titres immobilisés			<b>1 000</b>			<b>1 000</b>
Prêts et autres immobilisations financières	<b>15</b>					<b>15</b>
<b>Total IV</b>	<b>14 585</b>		<b>1 073</b>			<b>15 658</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>30 934</b>		<b>1 074</b>			<b>32 008</b>

• **Tableau de variation des amortissements**

Amortissements	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions Sorties/Reprises	Fin D'exercice
		TUP	Dotations		
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement, de R&D					
<b>Total I</b>					
Autres immobilisations incorporelles					
<b>Total II</b>					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains					
Constructions sur sol propre	2 067		137		2 204
Constructions sur sol d'autrui					
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>Total III</b>	2 067		137	0	2 204
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	2 067		137	0	2 204

• **Dépréciations et provisions**

	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
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				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>Total I</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
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				
<b>Total II</b>				
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles		2 771		2 771
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières	15			15
Sur stocks et encours				
Sur comptes clients	5			5
Autres provisions pour dépréciations				
<b>Total III</b>	20	2 771		2 791
<b>Total général (I + II + III)</b>	20	2 771		2 791
<i>Dont dotations et reprises</i>				
<i>- d'exploitation</i>				
<i>- financières</i>				
<i>- exceptionnelles</i>		2 771		

*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
<b>De l'actif immobilisé</b>				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1)(2)				
Autres immobilisations financières		15		15
<b>De l'actif circulant</b>				
Clients douteux et litigieux		5		5
Autres créances clients		163	163	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée		603	603	
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)		3 975	3 975	
Débiteurs divers		52	52	
Charges constatées d'avance		12	12	
<b>Total</b>		<b>4 825</b>	<b>4 805</b>	<b>20</b>
<i>(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice</i>				
<i>(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice</i>				
<i>(2) Prêts et avances consenties aux associés</i>				

- Produits à recevoir

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

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2009	31/12/2008
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	64	34
Autres créances	13	
Disponibilités		
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>34</b>

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

Ce poste est composé des placements en SICAV de trésorerie, SICAV monétaires, actions et obligations pour 513 K€.

- **Capitaux propres**

*Composition du capital social*

Différentes catégories de titres	Valeur Nominale €	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Crés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exer.	En fin d'exercice
ACTIONS	1.00	9 682 960	950 000		10 632 960

*Tableau de variation des capitaux propres*

	31/12/2008	Augmentation du capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	31/12/2009
Capital social	9 683	950			10 633
Prime d'émission	18 963	950			19 913
Réserve légale	350				350
Autres réserves					0
Report à nouveau	-5 037		-1 820		-6 857
Résultat	-1 820		1 820	-2 844	-2 844
<b>Total</b>	22 139	1 900	0	-73	21 195

- **Echéancier des dettes :**

<b>Cadre B ETAT DES DETTES</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit:				
(1)				
- à un an maximum à l'origine	18	18		
- à plus d'un an à l'origine	7 320		7 320	
Emprunts et dettes financières diverses (1)(2)	223		223	
Fournisseurs et comptes rattachés	281	281		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	259	259		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	2 632	2 632		
Autres dettes	556	556		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>11 289</b>	<b>3 746</b>	<b>7 543</b>	
<i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>	5 569			
<i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>	3 277			
<i>(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés</i>	2 632			

- **Charges à payer**

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

<b>Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	1	59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19	31
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	437	1 086
Avoir à établir		
<b>Total</b>	<b>457</b>	<b>1 176</b>



- **Ventilation du chiffre d'affaires**

	31/12/2009			dont entreprises Liées	31/12/2008
	France	Etranger	Total		
Prestations de services	1 450		1 450		0
Autres					100
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	<b>1 450</b>		<b>1 450</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

- **Détail du résultat exceptionnel**

	31/12/2009	31/12/2008
Sur opération de gestion		
#77100 Aut.prod sur op. gestion		
#77170 Dégrèvement impôts		
#77200 Prod. Ex antérieurs		
Sur opération en capital		
#77500 Produits de cession des éléments d'actifs		
# 778800 Produits exceptionnels divers		308
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>308</b>
Sur opération de gestion		
#671801 Aut ch except. Sur opération de gestion		308
Sur opération en capital		
#687000 Dot. Except. Aux amort. Et prov		
#67800 Perte sur titres de participation		1 635
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>-1 943</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>-1 635</b>

**Autres informations**

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

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

- **Rémunérations versées aux mandataires sociaux**

Au cours de l'exercice 2009, les jetons de présence alloués au titre d'un exercice 2008 ont été attribués aux membres du conseil d'administration pour un montant de 10 K€. Il n'existe par ailleurs aucun engagement concernant les avantages sociaux, pensions ou retraite des dirigeants.

- **Intégration Fiscale**

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

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

- **Engagements financiers**

Engagements reçus :

Abandon de créance consenti avec clause de retour à meilleure fortune aux Editions France Empire pour 1.768 K€.

Engagements donnés :

- Nantissements de parts sociales figurant au bilan pour 2 K€
- Hypothèque sur les actifs immobiliers à hauteur de 3,9 M€
- Complément de prix potentiel fonction du cours de bourse de l'action SCBSM à verser à CFB et Foncière Vindi, associés de Crosswood, dans le cadre d'une cession de créance détenue sur Hailaust et Gutzeit et pouvant atteindre un maximum de 2 850 K€.

• Liste des filiales et participations

En K€

	Capital	% du capital détenue	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts (+) et avances (-) consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
<b>1- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>									
<b>SNC DG Immobilier</b> 13 rue Le Sueur 75016 Paris 501611172	1	99%	-3	1	1	6		0	-2
<b>SNC Foch Le Sueur</b> 2 Square de l'avenue du Bois 75116 Paris 391456035	2	99,99%	-182	2	2	-788		86	-104
<b>SAS Hailaust &amp; Gutzeit</b> 7 rue caumartin 75009 Paris 489923631	78	100%	-1 765	11 373	11 373	4 303		0	-933
<b>SCI Villiers de Gaulle</b> 7 rue Caumartin 75009 Paris 489406223	1	99,95%	-253	1	1	435		60	201
<b>SCI Villiers Luats</b> 7 rue Caumartin 75009 Paris 489377390	1	99,90%	-477	1	1	400		316	14
<b>SCI Val Sans Retour</b> 7 rue caumartin 75009 Paris 480703651	1	100%	-849	1	1	237		366	-31
<b>SCI MP Maeva</b> 7 rue caumartin 75009 Paris 429334964	46	100%	-336	580	580	577		156	-24
<b>SCI Dieu Vendôme</b> 8 rue de Sèze 75009 Paris 509538302	1	87%	-25	1	1	-449		1 408	120
<b>2 – Participations (de 10% à 50% du capital détenu)</b>									
<b>Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM)*</b> 12 rue Godot de Mauroy 75009 Paris 775 669 336	32 206	30,86%	-4 054	2 638	2 638	0		3 076	-7 312
* Compte tenu de la date de clôture de la SCBSM, les informations présentées concernent l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2009									

## 2.2 COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008 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.

#### 1. 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.

#### 2. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. La très grande volatilité sur les marchés financiers demeurés actifs, la raréfaction des transactions sur des marchés financiers devenus inactifs ainsi que le manque de visibilité sur le futur créent des conditions spécifiques cette année pour la préparation des comptes, particulièrement au regard des estimations comptables qui sont requises en application des principes comptables. C'est dans ce contexte que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce.

La note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des titres de « participation et autres titres immobilisés ». Dans le cadre de notre appréciation des

règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Parallèlement, et comme indiqué dans cette même note au paragraphe « Immobilisations corporelles », votre société fait procéder systématiquement, à chaque clôture, à une estimation par des évaluateurs indépendants de la valeur de son portefeuille immobilier. Notre appréciation de la correcte valorisation de ces immeubles s'est fondée sur les évaluations indépendantes obtenues par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que les notes correspondantes de l'annexe fournissent une information appropriée.

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

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

### 3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion, établies conformément à la recommandation AMF, relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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 du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense et Paris, le 30 avril 2009

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Michel Berthet  
*Associé*

Dominique Ledouble  
*Associé*

## BILAN ACTIF

	31/12/2008			31/12/2007
	Brut	Amortis. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires				
Fonds commercial (1)				
Mali technique de fusion	10 435		10 435	
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	1 869		1 869	
Constructions	4 032	2 067	1 965	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	13		13	
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres participations	14 570		14 570	67
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	15	15		
	30 935	3 717	28 853	67
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	96	5	92	8
Autres créances	3 209		3 209	1 286
Capital souscrit appelé, non versé				
<b>Valeur Mobilière de Placement</b>	879		879	40
<b>Disponibilité</b>	296		296	145
Charges constatées d'avance (3)	17		17	11
	4 498	5	4 493	1 490
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	35 434	3 723	33 346	1 558
(1) dont droit au bail				
(2) dont à moins d'un an (brut)				
(3) dont à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

	31/12/2008 Net	31/12/2007 Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé 9 683)	9 683	866
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 963	3 197
Ecart de réévaluation		
Réserves;		
- Réserve légale	350	350
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-5 037	-3 852
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	-1 820	-1 185
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>22 138</b>	<b>-623</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES &amp; CHARGES</b>		
Provisions pour risques		54
Provisions pour charges		
		<b>54</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	6 419	
Emprunts et dettes financières (3)	3 328	3
Fournisseurs et comptes rattachés	167	83
Dettes fiscales et sociales	117	1
Autres dettes	1 176	2 040
Instrument de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	<b>11 207</b>	<b>2 127</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>33 346</b>	<b>1 558</b>
<i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>		
<i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>	7 539	
<i>(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque</i>	171	
<i>(3) Dont emprunts participatifs</i>		

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

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2008		31/12/2007
	France	Exportation	Total
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	100		42
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	100		42
Reprises sur provisions et transfert de charges			
Autres produits		1	150
		101	192
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2)</b>			
Autres achats et charges externes (a)		226	588
Impôts, Taxes et Versements assimilés		3	9
Salaires et Traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et provisions:			8
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			
- Sur immobilisations: dotations aux provisions			
- Sur actif circulant: dotations aux provisions			5
- Pour risques et charges: dotations aux provisions			54
Autres charges		48	63
		278	728
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		-177	-536
<b>Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun</b>			
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		7	
Autres intérêts et produits assimilés (3)			20
Reprises sur provisions et transfert de charges		54	65
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			22
		62	108
<b>Charges financières</b>			49
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)		69	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		69	49
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		-7	59
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		-184	-494



## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2008		31/12/2007
	France	Exportation	Total
<b>Produits exceptionnels</b>			
Sur opérations de gestion			522
Sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges		308	11 469
		308	11 991
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Sur opérations de gestion		308	
Sur opérations en capital		1 635	12 680
Dotations aux amortissements et aux provisions			
		1 943	12 680
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			-688
		-1 635	-688
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			2
<b>Total des produits</b>		471	12 301
<b>Total des charges</b>		2 291	13 486
<b>BENEFICE OU PERTE</b>		- 1 820	-1 185

(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
- (4) Dont intérêts concernant les entités liées

## ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

La Société Crosswood (anciennement Desquenne et Giral) 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 marché Eurolist d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000050395 et le mnémonique DEQN.

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2008 met en évidence un total de 33 346 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage une perte de 1 820 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2008 au 31/12/2008.

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

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

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

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

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

La société Crosswood SA est la société mère du groupe Crosswood ; des comptes consolidés du groupe ont été établis au 31 décembre 2008.

### Faits caractéristiques de l'exercice.

- **Modification de la raison sociale et transfert de siège social.**

La société anciennement dénommée Desquenne et Giral, devient la SA Crosswood, cette modification a été votée lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 16 mai 2008.

Suite à son changement de dénomination sociale, la SA Crosswood a transféré son siège social au 8 rue de Sèze à Paris 9ème.

- **Augmentation de capital par apport de titres de société.**

L'Assemblée Mixte Générale du 16 mai 2008 a donné son accord pour l'apport de titres des sociétés Foncière Narvik et Hailaust & Gutzeit à la société Crosswood.

Cet apport a été rémunéré en titres Crosswood et a généré une augmentation de capital de 8 817 K€ assortie d'une prime d'apport de 15 870 K€.

- **Transmission universelle de patrimoine**

La SA Crosswood a absorbé la société Foncière Narvik par transmission universelle de patrimoine en date du 30/12/2008. Cette société était déjà détenue à 100% par Crosswood pour une valeur comptable de 13 314 K€.

Cette opération réalisée à la valeur comptable a dégagé un Mali de fusion d'un montant initial de 10 435 K€ comptabilisé en Immobilisations Incorporables.

Ce mali a été affecté extra comptablement aux immeubles, aux titres de participation, le solde constituant un actif incorporel lié au bénéfice d'une promesse d'acquisition d'un actif immobilier sis à Montivilliers.

### **Evènements post-clôture**

La société a conclu en mars 2009 un accord de refinancement pour son immeuble sis à Champigny. Ce nouvel emprunt de 5,7 M€ présente une durée de 15 ans avec un amortissement trimestriel progressif au taux Eur 3 mois +1,5%. Suite au remboursement de la dette préexistante, la société dispose d'un excédent de trésorerie de 2,5 M€.

### **Règles et méthodes comptables**

#### **• Immobilisations incorporelles**

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

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

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

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

#### **• Immobilisations corporelles**

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

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

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

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

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

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

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

- **Participation et autres titres immobilisés**

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

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

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

- **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.

- **Changement de méthode**

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

Notes sur le bilan et le compte de résultat

• **Tableau de variation des immobilisations**

Valeurs brutes	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin d'exercice
		TUP	Acquisitions	TUP	Cession	
<b>Immobilisations Incorporelles</b>						
Frais d'établissement, de R&D						
<b>Total I</b>						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	22		11 679	1 244	22	10 435
<b>Total II</b>						
<b>Immobilisations Corporelles</b>						
Terrains		1 869				1 869
Constructions sur sol propre		4 032				4 032
Constructions sur sol d'autrui						
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	16				16	
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier	93				93	
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours			13			13
Avances et acomptes						
<b>Total III</b>	109	5 902	13		109	5 915
<b>Immobilisations financières</b>						
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	68	583	13 985		65	14 570
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	15					15
<b>Total IV</b>	83		13 985		65	14 585
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	214	6 485	25 677	1 244	196	30 934

• **Tableau de variation des amortissements**

Amortissements	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions Sorties/Reprises	Fin D'exercice
		TUP	Dotations		
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement, de R&D					
<b>Total I</b>					
Autres immobilisations incorporelles <b>Total II</b>					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains					
Constructions sur sol propre		2 067			2 067
Constructions sur sol d'autrui					
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>Total III</b>	0	2 067		0	2 067
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	0	2 067		0	2 067

- Dépréciations et provisions

	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
<b>Total I</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges	54		54	
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 impost				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total II</b>	54		54	
<b>Provisions pour depreciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières	15			15
Sur stocks et encours				
Sur comptes clients	5			5
Autres provisions pour depreciations	309		309	
<b>Total III</b>	329		309	20
<b>Total général (I + II + III)</b>	383		363	20

<i>Exploitation</i>		309	
<i>Financier</i>		54	
<i>Exceptionnel</i>			

*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
<b>De l'actif immobilisé</b>				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1)(2)				
Autres immobilisations financières		15		15
<b>De l'actif circulant</b>				
Clients douteux et litigieux		5		5
Autres créances clients		92	92	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéficiaires				
Taxe sur la valeur ajoutée		546	546	
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)		2 649	2 649	
Débiteurs divers		5	5	
Charges constatées d'avance		17	17	
<b>Total</b>		<b>3 329</b>	<b>3 309</b>	<b>20</b>
<i>(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice</i>				
<i>(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice</i>				
<i>(2) Prêts et avances consenties aux associés</i>				

- Produits à recevoir

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

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	31/12/2008	31/12/2007
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	34	5
Autres créances		19
Disponibilités		
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>24</b>



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

Ce poste est composé des placements en SICAV de trésorerie, SICAV monétaires, actions et obligations pour 879 K€.

La plus-value latente à la clôture s'élevait à 42 K€.

- **Capitaux propres**

*Composition du capital social*

Suite aux opérations d'augmentation du capital par apports de titres décidées par l'Assemblée Générale du 16 mai 2008, le capital est porté à 9 683K€ divisé en 9 682 960 actions au nominal de 1 euro.

*Tableau de variation des capitaux propres*

	31/12/2007	Augmentation du capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	31/12/2008
Capital social	866	8 817			9 683
Prime d'émission	3 198	15 765			18 963
Réserve légale	350				350
Autres réserves					0
Report à nouveau	-3 852		-1 185		-5 037
Résultat	-1 185		1 185	-1 820	-1 820
<b>Total</b>	<b>-623</b>	<b>24 581</b>	<b>0</b>	<b>-1 820</b>	<b>22 138</b>

- **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)				
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
	- à un an maximum à l'origine	171	171		
	- à plus d'un an à l'origine	6 248	2 800	1 075	2 373
	Emprunts et dettes financières diverses (1)(2)	219		219	
	Fournisseurs et comptes rattachés	167	167		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	117	117		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	3 108	3 108		
	Autres dettes	1 176	1 176		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	<b>Total</b>	<b>11 207</b>	<b>7 539</b>	<b>1 294</b>	<b>2 373</b>
	<i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>	2 500			
	<i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>				
	<i>(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés</i>	3 108			

- **Charges à payer**

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

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	59	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31	24
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 086	2 152
Avoir à établir		
<b>Total</b>	<b>1 176</b>	<b>2 176</b>

- **Ventilation du chiffre d'affaires**

	31/12/2008			dont entreprises Liées	31/12/2007
	France	Etranger	Total		
Prestations de services	100 000		100 000		0
Autres					41 970
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>41 970</b>

- **Détail du résultat exceptionnel**

	31/12/2008	31/12/2007
Sur opération de gestion		
#77100 Aut.prod sur op. gestion		192
#77170 Dégrèvement impôts		
#77200 Prod. Ex antérieurs		
Sur opération en capital		
#77500 Produits de cession des éléments d'actifs		522
# 78760 Reprise sur provision et transfert de charges	308	11 470
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>308</b>	<b>11 992</b>
Sur opération de gestion		
#671801 Aut ch except. Sur opération de gestion	308	
Sur opération en capital		
#67500 Valeur nette comptable des elts d'actifs cédés		12 680
#67800 Perte sur titres de participation	1 635	
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-1 943</b>	<b>12 680</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-1 635</b>	<b>-688</b>

**Autres informations**

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

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

- **Rémunérations versées aux mandataires sociaux**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçu par les mandataires sociaux du Groupe Crosswood.

- **Intégration Fiscale**

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

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

- **Engagements financiers**

Engagements reçus :

Abandon de créance consenti avec clause de retour à meilleure fortune aux Editions France Empire pour 1.768 K€.

Engagements donnés :

- Nantissements de parts sociales figurant au bilan pour 2 K€
- Hypothèque sur les actifs immobiliers à hauteur de 3,9 M€

• Liste des filiales et participations

En K€

	Capital	% du capital détenue	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts (+) et avances (-) consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
<b>1- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>									
<b>SNC DG Immobilier</b> 13 rue Le Sueur 75016 Paris 501611172	1	99%	-1	1	1	2		0	-2
<b>SNC Foch Le Sueur</b> 2 Square de l'avenue du Bois 75116 Paris 391456035	2	99.99%	10	2	2	-102		0	-176
<b>SAS Hailaust &amp; Gutzeit</b> 7 rue Caumartin 75009 Paris 489923631	78	100%	-675	11 373	11 373	560		0	-1 090
<b>SCI Villiers de Gaulle</b> 7 rue Caumartin 75009 Paris 489406223	1	99.95%	-107	1	1	358		56	-146
<b>SCI Villiers Luats</b> 7 rue Caumartin 75009 Paris 489377390	1	99.90%	-239	1	1	437		0	-238
<b>SCI Val Sans Retour</b> 7 rue Caumartin 75009 Paris 480703651	1	100%	-519	1	1	732		362	-331
<b>SCI MP Maeva</b> 7 rue Caumartin 75009 Paris 429334964	46	100%	-200	580	580	558		166	-136
<b>SCI Dieu Vendôme</b> 8 rue de Sèze 75009 Paris 509538302	1	87%	0	1	1	-165		23	-25
<b>2 - Participations (de 10% à 50% du capital détenu)</b>									
<b>Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM)*</b> 12 rue Godot de Mauroy 75009 Paris 775 669 336	32 206	30,86%	18 181	2 565	2 565	0		3 135	- 3 873

\* Compte tenu de la date de clôture de la SCBSM, les informations présentées concernent l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2008

## 2.3 COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs,

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 2007, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

### **Justification des appréciations**

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

Comme mentionné dans la note 7 de l'annexe, votre société présente à son passif une dette représentative du solde d'une indemnité à verser. Nous avons procédé à l'appréciation des modalités retenues par votre société sur la base des éléments disponibles, du caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des modalités retenues par la société, ainsi que des évaluations qui en résultent.

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 professionnelles 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 Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense et Paris, le 18 avril 2008

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Dominique Ledouble

Michel Berthet  
*Associé*

## 1. Bilan

<b>ACTIF</b>		<b>au 31/12/07</b>	<b>au 31/12/06</b>		
	<b>Brut</b>	<b>Amort. ou provisions</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>	
	22	22	-	1	
	109	109	0	160	
	83	15	68	244	
<i>Note 1</i>	<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>215</b>	<b>147</b>	<b>68</b>	<b>404</b>
<i>Note 2</i>	Créances clients et comptes rattachés	14	5	9	229
	Autres créances	1 594	309	1 286	2 939
<i>Note 3</i>	Valeurs mobilières de placement	40	-	40	52
	Disponibilités	145	-	145	5
	<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 793</b>	<b>314</b>	<b>1 480</b>	<b>3 225</b>
<i>Note 4</i>	<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>3</b>
	<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 019</b>	<b>461</b>	<b>1 558</b>	<b>3 632</b>

<b>PASSIF</b>		<b>au 31/12/07</b>	<b>au 31/12/06</b>
	Capital	866	2 599
	Primes	2 453	2 548
	Réserves Légales	350	350
	Autres réserves	745	745
	Report à nouveau	(3 852)	-
	Résultat de l'exercice	(1 185)	(5 585)
<i>Note 5</i>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(623)</b>	<b>657</b>
<i>Note 6</i>	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>54</b>	<b>-</b>
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	-	0
	Emprunts et dettes financières diverses	3	57
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83	199
	Dettes fiscales et sociales	2	35
	Autres dettes	2 040	2 685
<i>Note 7</i>	<b>DETTES</b>	<b>2 127</b>	<b>2 975</b>
	<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 558</b>	<b>3 632</b>



## 2. Compte de Résultat

	Exercice 2007	Exercice 2006
Note 8 <b>Chiffre d'affaires</b>	<b>42</b>	<b>419</b>
Note 9 Autres produits	150	120
Autres Charges externes	(588)	(841)
Impôts et taxes	(9)	(17)
Charges de personnel	-	-
Dotations aux amortissements	(8)	(13)
Dotations aux provisions	(60)	(263)
Autres Charges	(63)	(168)
Quote-part de résultat sur opérations en commun	(17)	190
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(553)</b>	<b>(572)</b>
Note 10 <b>Résultat financier</b>	<b>59</b>	<b>(3 276)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>(494)</b>	<b>(3 849)</b>
Note 11 <b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(689)</b>	<b>(1 733)</b>
Participation des salariés		
Impôt sur les résultats	(2)	(3)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(1 185)</b>	<b>(5 585)</b>

### 3. Annexe aux comptes sociaux de l'exercice 2007

#### 3.1 Notes relatives au bilan

##### Note 1. Actif Immobilisé

<i>Valeurs brutes</i>	<b>Au début de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>À la clôture de l'exercice</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	25		3	22
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Autres immobilisations corporelles	266		156	109
	<u>266</u>	-	<u>156</u>	<u>109</u>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	11 696	138	11 768	67
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	82		82	
Autres immobilisations financières	16			16
	<u>11 793</u>	<u>138</u>	<u>11 849</u>	<u>82</u>
<b>Total</b>	<b>12 085</b>	<b>138</b>	<b>12 009</b>	<b>215</b>

<i>Amortissements et provisions</i>	<b>Au début de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>À la clôture de l'exercice</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	25	1	3	22
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Autres immobilisations corporelles	106	8	4	109
	<u>106</u>	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>109</u>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	11 535		11 535	
Autres titres immobilisés				
Autres immobilisations financières	15			15
	<u>11 550</u>		<u>11 535</u>	<u>15</u>
<b>Total</b>	<b>11 681</b>	<b>8</b>	<b>11 542</b>	<b>147</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE VALEUR NETTE</b>	<b>404</b>			<b>68</b>

Les immobilisations sont amorties linéairement. Les durées d'amortissements sont les suivantes :

- Logiciels ; matériels informatiques.....3 ans
- Mobiliers de bureau ..... 10 ans
- Brevets .....20 ans

La diminution du poste Immobilisations Corporelles correspond essentiellement à la sortie des aquarelles mises en vente aux enchères en décembre 2007.

Le poste participations prend en compte :

- le rachat des titres des minoritaires de MIRE et la cession de la société au 15 mars 2007
- la cession des titres Georex au prix du marché - ces titres avaient été rachetés 1€ à COFOR
- la sortie des titres de DG FINANCE suite à leur cession à la SAS FINANCIERE LESUEUR - la provision sur titre a été reprise
- la création de la SAS FINANCIERE LESUEUR et la distribution des titres aux actionnaires de DESQUENNE et GIRAL

## Note 2. Créances Clients et autres créances

	Montants bruts	Degré de liquidité		Entreprises liées	Produits à recevoir
		éch. à -1an	éch. à +1an		
Clients et comptes rattachés	14	8	5	-	-
Autres créances	1 594	848	746	1 012	51
<b>TOTAL</b>	<b>1 608</b>	<b>857</b>	<b>751</b>	<b>1 012</b>	<b>51</b>

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Les créances clients dont l'échéance est supérieure à 1 an sont intégralement provisionnées.  
Les autres créances sont dues aux créances fiscales et aux comptes courants créditeurs. La TVA dont la liquidité n'est pas immédiate correspond à l'indemnité AFFINE (437k€). Le compte courant France Empire a été intégralement provisionné pour 309 K€.

### Note 3. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement correspondent à des SICAV de trésorerie bloquées pour 40 K€

### Note 4. Comptes de régularisation

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges d'exploitation de l'exercice 2008.

### Note 5. Capitaux Propres

Le capital social est composé de 866 229 actions de 1 € de valeur nominale.

<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>Au début de l'exercice</b>	<b>Affectation du résultat</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>À la clôture de l'exercice</b>
Capital	2 599	-	(1 732)	866
Primes	2 548	-	(95)	2 453
Réserves légales	350	-	(0)	350
Autres réserves	745	-	-	745
Report à nouveau	-	(5 585)	1 732	(3 852)
Résultat de l'exercice	(5 585)	5 585	(1 185)	(1 185)
	<b>657</b>	<b>-</b>	<b>(1 280)</b>	<b>(623)</b>

### Note 6. Provisions pour risques et charges

	<b>Au début de l'exercice</b>	<b>Augmen-tations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>À la clôture de l'exercice</b>
<b>Provisions pour risques</b>	-	-	-	-
<b>Provisions pour charges</b>	-	-	-	-
Charges diverses	-	54	-	54
	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>54</b>

**Note 7. Dettes**

	Montants bruts	Degré de liquidité :			Entreprises liées	Charges à Payer
		à - 1 an	1 à 5 ans	à + 5 ans		
Emprunts et dettes financières divers	3	3				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83	83				23
Dettes fiscales et sociales	2	2				
Autres dettes	2 040	1 007	1 033			
	<b>2 127</b>	<b>1 094</b>	<b>1 033</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>

Le poste Autres Dettes inclut l'indemnité AFFINE pour un montant de 1.927 K€ TTC. La société verse mensuellement à AFFINE la somme de 74 K€ en vue d'apurer sa dette.

### 3.2 Notes relatives au Compte de Résultat

**Note 8. Chiffre d'affaire**

Le chiffre d'affaire de 42 K€ est constitué uniquement de prestations de services hors groupe.

**Note 9. Autres produits**

Sur 2007, il s'agit de l'indemnité versée par Colas au titre du dénouement de la garantie de passif.

**Note 10. Résultat financier**

Produits = 107 889 € dont groupe = 20 329 €  
Charges = 48 939 € dont groupe = -Néant

Le résultat financier comprend les opérations non récurrentes suivantes:

. Reprise de la provision sur les titres France EMPIRE 65 K€  
. Plus value cession SICAV 22 K€

**Note 11. Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel se décompose ainsi : .....

- Annulation des titres DG FINANCE.....	(11 470)	K€
- Reprise de la dépréciation des titres DG FINANCE .....	11 470	K€
- Sortie des titres MIRE .....	(164)	K€
- Vente titres MIRE.....	400	K€
- Indemnité Promogim .....	(96)	K€
- Abandon du compte courant France Empire .....	(711)	K€
- Moins value sur cession des Aquarelles .....	(102)	K€
- Divers.....	(15)	K€
<b>TOTAL.....</b>	<b>(688)</b>	<b>K€</b>

### 3.3 *Autres Informations*

- Effectifs NEANT
- Rémunération des dirigeants : Indemnité versée au Président du Directoire pour 30 k€
- Engagements Hors Bilan
- Engagements donnés Cautions : 40 K€ SICAV bloquées
- Engagements reçus : Abandon de créance consenti avec clause de retour à meilleure fortune aux Editions France Empire pour 1.768 K€.

### 3.4 *Intégration fiscale*

Notre société a obtenu de ses filiales l'autorisation de se constituer seule redevable de l'impôt sur les bénéficiaires 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 notre société 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, notre société supportera seule la charge d'impôt à concurrence des déficits antérieurs.

### 3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

	KPMG						MBV et Associés		M. Dominique Ledouble				RSM RSA					
	Montant HT			%			Montant HT	%	Montant HT		%		Montant HT		%			
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2009	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007			
<b>Audit</b>																		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																		
• Émetteur	22 500	27 000	28 450	100%	61%	95%	22 500	100%	18 000	14 450	69%	100%	5 400	5 300	5 000	100%	100%	100%
• Filiales intégrées globalement																		
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																		
• Émetteur		17 000	1 500		39%	5%			8 000		31%							
• Filiales intégrées globalement																		
<b>Sous-total</b>	<b>22 500</b>	<b>44 000</b>	<b>29 950</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>22 500</b>	<b>100%</b>	<b>26 000</b>	<b>14 450</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>5 400</b>	<b>5 300</b>	<b>5 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																		
Juridique, fiscal, social																		
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)																		
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>22 500</b>	<b>44 000</b>	<b>29 950</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>22 500</b>	<b>100%</b>	<b>26 000</b>	<b>14 450</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>5 400</b>	<b>5 300</b>	<b>5 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 4. 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 2009.

### 5. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Au cours des douze derniers mois, aucune société du Groupe Crosswood n'a fait l'objet d'un contrôle fiscal ou n'est impliquée dans aucun litige en cours ou procédure gouvernementale qui pourrait avoir ou aurait eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe.

### 6. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Le Groupe n'a connu au cours des douze derniers mois aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale.



# INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

## 1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE LA SOCIETE

---

### 1.1 CAPITAL SOCIAL EMIS

Au 31 décembre 2009 :

Nombre d'actions émises :	10 632 960
Valeur nominale :	1 euro
Nature des actions émises :	actions ordinaires
Montant du capital émis :	10 632 960 €

Le capital social émis de la Société a été intégralement libéré.

### 1.2 ACTIONS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL

Néant.

### 1.3 AUTOCONTROLE

Néant.

### 1.4 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Néant.

### 1.5 NANTISSEMENT, PRIVILEGES, SURETES SUR LE CAPITAL SOCIAL

Néant, à la connaissance de la société.



## 1.6 AUTORISATIONS D'AUGMENTATION ET DE REDUCTION DE CAPITAL

Le tableau ci-dessous récapitule pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, l'ensemble des délégations de compétence et de pouvoirs consenties au conseil d'administration en cours de validité et leur utilisation. Nombre de ces délégations qui arrivent à expiration sur 2010 seront proposées au renouvellement conformément à la législation applicable lors de la prochaine assemblée générale mixte des actionnaires.

Délégations de compétences	Plafond nominal	Durée de validité	Utilisation au cours de l'exercice	Fin de la validité	Maintien du droit préférentiel de souscription
Augmentation de capital par émission d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec maintien du DPS.	• 15.000.000 €	26 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2010	Oui
Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du DPS.	• 10.000.000 € (plafond s'imputant sur le plafond global de la délégation ci-dessus)	26 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2010	Non
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	• 15% de l'émission initiale	• 6 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2010	N/A
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	• 20.000.000 €	26 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2010	Oui

<b>Augmentation du capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital sans DPS en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés tierces.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafond fixé à 10% du capital social</li> </ul>	26 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2010	Non
<b>Autorisation à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions en faveur des salariés et mandataires sociaux.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'administration.</li> <li>• Le prix des actions ne pourra être inférieur à 80% de la moyenne des cours cotés au vingt dernières séances de bourse précédant l'attribution.</li> </ul>	38 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2011	N/A
<b>Augmentation du capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du DPS au profit de ces derniers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.000.000</li> <li>• Le prix des actions ne pourra être inférieur à 80% de la moyenne des cours cotés au vingt dernières séances de bourse précédant l'attribution</li> </ul>	26 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2010	Non
<b>Programme de rachat d'actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% du nombre d'actions composant le capital à la date de rachat</li> <li>• Prix unitaire compris entre 0,5 et 8 € par action</li> </ul>	26 mois (à compter de l'AG du 16/05/2008)	Non	15/07/2010	Non

**Augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'une de ses filiales (25<sup>e</sup> résolution AG du 16/05/2008).**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,*

*après avoir pris connaissance du rapport du directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-132, L. 225-133, L. 225-134, et L. 228-91, L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce,*  
*compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,*

*– délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence à l'effet de décider, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, une ou plusieurs augmentations de capital par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société et dont la souscription pourra être libérée en numéraire soit en espèces soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société, étant précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;*

*– décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par le conseil d'administration et réalisées immédiatement et/ou à terme en application de la présente résolution, ne pourra, en tout état de cause et compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi, excéder un montant maximum de 15 000 000 € ou la contre-valeur de ce montant. A ce montant global s'ajoutera donc, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société ;*

*– décide que les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution ;*

*– prend acte que, conformément aux dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donneront droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;*

*– prend acte que dans le cadre de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-133 du Code de commerce, le conseil d'administration aura la faculté d'instituer au profit des actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pourraient souscrire à titre préférentiel, un droit de souscription à titre réductible aux actions ou valeurs mobilières qui s'exercera proportionnellement à leurs droits et dans la limite de leurs demandes ;*

*– prend acte que dans le cadre de la présente délégation, le conseil d'administration pourra, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, (i) soit limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions, à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation de capital décidée, (ii) soit répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, et (iii) décide en outre que dans un tel cas, le conseil d'administration pourra offrir au public tout ou partie des titres non souscrits en faisant appel public à l'épargne ;*

*– décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou d'une filiale ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 15 000 000 € ou leur contre-*

valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé que (i) ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la vingt-sixième résolution qui suit soumise à la présente assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce. La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou d'une filiale) autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder 50 ans. Les emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou d'une filiale) pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement, les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société ;

– délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et les règlements, tous pouvoirs nécessaires, dans les conditions prévues par la loi et les statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente résolution, fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder, le cas échéant, à tout ajustement afin de prendre en compte l'incidence de l'opération sur le capital de la Société et de fixer les modalités selon lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, procéder à la modification corrélative des statuts et permettre l'imputation éventuelle des frais sur la prime d'émission, arrêter les dates, les conditions et les modalités de toute émission, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, conclure tous accords et prendre plus généralement toutes dispositions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'AMF et plus généralement faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

Il appartiendra au conseil d'administration de fixer les montants à émettre, le prix d'émission et de souscription des actions ou valeurs mobilières, avec ou sans prime, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, le mode de libération, ainsi que, le cas échéant, la durée et le prix d'exercice des bons ou les modalités d'échange, de conversion, de remboursement, ou d'attribution de toute autre manière de titres de capital ou donnant accès au capital de la Société.

La délégation de compétence ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée générale.

### **Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du DPS (26<sup>e</sup> résolution AG du 16/05/2008)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture du rapport du directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225- 129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L. 228-91, L. 228-92 et L.228-93 du Code de commerce,

compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,

– délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, la compétence de décider, en faisant appel public à l'épargne dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, une ou plusieurs augmentations de capital par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, dont la souscription pourra être libérée par versement d'espèces ou par compensation

avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la Société, étant précisé que cette délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

– décide que le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourra être supérieur à 10 000 000 € en nominal. A ce montant global s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société. Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital de 15 000 000 € fixé par la vingt-cinquième résolution de la présente assemblée ;

– décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires et confère au conseil d'administration le pouvoir d'instituer en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce au profit des actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission, pendant le délai et selon les conditions qu'il fixera, cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le conseil d'administration l'estime opportun, être exercée à titre irréductible et réductible ;

– prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donneront droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;

– décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou d'une filiale ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. S'appliqueront pour leur émission, pendant leur existence et pour leur accès à des actions ordinaires, leur remboursement ou leur amortissement, les dispositions concernant les valeurs mobilières de même nature pouvant être émises sur le fondement de la résolution précédente. Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 10 000 000 € ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé que (i) ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la vingt-cinquième résolution qui précède soumise à la présente assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce ;

– décide que (i) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%, et que (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières ainsi émises sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société ou, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'une filiale, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société ou une filiale, selon le cas, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au « (i) » ci-dessus après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

– délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, tous pouvoirs nécessaires, dans les conditions prévues par la loi et les statuts de la Société, pour mettre en œuvre la présente résolution, fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder, le cas échéant, à tout ajustement afin de prendre en compte l'incidence de l'opération sur le capital de la Société et de fixer les modalités selon lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, procéder à la modification corrélative des statuts et permettre l'imputation éventuelle des frais sur la prime d'émission, arrêter les dates, les conditions et les modalités de toute émission, ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer, conclure tous accords et prendre plus généralement toutes dispositions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, et plus généralement, faire le nécessaire.

*La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée générale.*

**Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre (27<sup>e</sup> résolution AG du 16/05/2008).**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1<sup>o</sup> et R. 225-118 du Code de commerce :*

*compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,*

*– autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, telle que visée par les vingt-sixième et vingt-septième résolutions, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des vingt-cinquième et vingt-sixième résolutions qui précèdent, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée, dans la limite de 15% du nombre de titres de l'émission initiale, et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, selon des modalités conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'émission, lorsque le conseil d'administration constatera une demande excédentaire de souscriptions ;*

*– le montant nominal de l'augmentation de l'émission décidée en vertu de la présente résolution s'imputera, sur le montant nominal maximal définis au 3<sup>ème</sup> alinéa de la vingt-sixième résolution ou de la vingt-septième résolution.*

*La présente autorisation est valable pour la même durée que celle des vingt-sixième et vingt-septième résolutions, soit pour une durée maximum de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée générale.*

**Autorisation au conseil d'administration, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital (28<sup>e</sup> résolution AG du 16/05/2008).**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,*

*après avoir pris connaissance du rapport du directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1<sup>o</sup> du Code de commerce,*

*compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,*

*– décide d'autoriser le conseil d'administration, pour chacune des émissions décidées en application de la vingt-septième résolution qui précède et dans la limite de 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente assemblée et compte tenu de l'adoption de la vingt-cinquième résolution) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par la vingt-septième résolution qui précède et à fixer le prix d'émission des titres de capital et/ou des valeurs mobilières émises, selon les modalités suivantes :*

*(a) le prix d'émission des titres de capital devra être au moins égal au cours moyen pondéré de*

*l'action de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris le jour précédant l'émission avec une décote maximale de 25% ;*

*(b) le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société ou, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'une filiale, par la filiale, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société ou la filiale, selon le cas, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « (a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.*

*Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par la vingt-septième résolution.*

*La présente autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée générale.*

**Délégation de compétence au conseil d'administration en vue d'augmenter le capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée à des catégories de bénéficiaires (29<sup>e</sup> résolution, AG du 16 mai 2008).**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants , L.225-135, L.225-138 et L.228-92 du Code de commerce :*

*– délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, la compétence d'augmenter le capital social, dans les proportions et aux époques qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, une telle émission étant réservée aux personnes répondant aux caractéristiques de l'une ou des catégorie définies ci-dessous ;*

*– décide que le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ou à terme, ne pourra être supérieur à 5.000.000 € en nominal ;*

*– décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou valeurs mobilières qui seraient émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de souscription aux catégories de bénéficiaires répondant aux caractéristiques suivantes :*

*– Sociétés ou fonds d'investissement de droit français ou étranger ayant pour objet, partiellement ou exclusivement, d'investir dans le secteur immobilier.*

*Les bénéficiaires ne pourront excéder le nombre de 20.*

*– décide que le prix unitaire d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en application de la présente délégation, ou des valeurs mobilières à émettre en application de la présente résolution sera fixé par le conseil d'administration sur la base du cours de clôture de l'action de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris ; ce prix sera fixé dans une fourchette comprise entre 80% et 120% de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du conseil d'administration ;*

*– prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles donneront droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;*

– délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, tous pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment à l'effet de :

- fixer les conditions de la ou des émissions décidées en application de la présente résolution,
- arrêter la liste des bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription au sein des catégories définies ci-dessus, ainsi que le nombre d'actions à souscrire par chacun d'eux,
- constater la réalisation des augmentations de capital qui résultent de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts et permettre l'imputation éventuelle des frais sur la prime d'émission,
- procéder à toutes les formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris des actions émises en vertu de la présente délégation,
- d'une manière générale prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à la réalisation définitive de la présente délégation.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente assemblée générale.

### **Délégation de compétence consentie au conseil d'administration en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes (30<sup>e</sup> résolution).**

L'assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du directoire et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,

– délègue au conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations de capital aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation successive ou simultanée au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation de la valeur nominale des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités ;

– décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 20 000 000 €. A ce montant global s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société ;

– délègue au conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les lois et règlements, tous pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre en une ou plusieurs fois la présente résolution, notamment fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet, décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondant seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées au titulaire des droits au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier d'actions attribuées, prendre toutes mesures destinées à la protection des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, constater l'augmentation de capital, procéder à la modification corrélative des statuts et procéder à toutes formalités de publicité et plus généralement, faire le nécessaire.



*La délégation de compétence ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée générale.*

**Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social pour rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés tierces (31<sup>e</sup> résolution, AG du 16 mai 2008).**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,*

*après avoir pris connaissance du rapport du directoire, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce,*

*compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,*

*– délègue au conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, dans la limite de 10% du capital de la Société, à quelque moment que ce soit, l'émission d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés tierces, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;*

*– décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, objets des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital et valeurs mobilières à émettre ;*

*– prend acte que la présente délégation emporte de plein droit renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en vertu de la présente délégation ;*

*– délègue au conseil d'administration tous pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports, sur l'évaluation des apports et octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs, procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées, déterminer les conditions d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital ou des valeurs mobilières à émettre, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports, et, généralement, faire le nécessaire.*

*La présente délégation ainsi conférée au conseil d'administration est consentie pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.*

**Autorisation au conseil d'administration d'attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société (32<sup>e</sup> résolution AG du 16 mai 2008).**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,*

*connaissance prise du rapport du directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,*

– autorise le conseil d'administration, dans le cadre des articles L.225-185, L.225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les mandataires sociaux de la Société, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit (i) à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital et/ou (ii) à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats préalablement effectués dans les conditions prévues par les dispositions légales, dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social totalement dilué au jour de la décision du conseil d'administration.

*Le nombre total des options consenties et non encore levées sera limité au plafond fixé par la législation en vigueur au jour où les options seront consenties.*

*Le prix de souscription ou d'achat des actions déterminé conformément aux dispositions des articles L.225-177 alinéa 4 et L.225-179 du Code de commerce, ne pourra être inférieur à 80% de la moyenne des cours cotés au vingt séances de bourse précédant le jour où l'option est consentie, de plus, aucune option ne pourra être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.*

*Le délai d'exercice des options ne devra pas excéder 10 ans à compter de la date d'attribution des options par le conseil d'administration.*

*Tous pouvoirs sont donnés au conseil d'administration, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, notamment :*

- arrêter la liste des bénéficiaires,
- fixer les conditions dans lesquelles les options seront souscrites et/ou achetées, ainsi que leur nombre pour chaque bénéficiaire,
- décider des conditions dans lesquelles le prix ou le nombre des actions à souscrire et/ou à acheter pourront être ajusté dans les divers cas prévus par l'article L. 225-181 du Code de commerce,
- constater, le cas échéant, la ou les augmentations de capital résultant de la levée des options, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités et modifier les statuts en conséquence et généralement faire le nécessaire.

*L'assemblée prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options, conformément aux dispositions de l'article L. 225-178 du Code de commerce, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en application de la présente résolution au fur et à mesure des levées d'options.*

*L'autorisation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente assemblée générale.*

**Délégation à conférer au conseil d'administration d'augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (33<sup>e</sup> résolution, AG du 16 mai 2008).**

*L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce et aux articles L. 443-1 à L. 443-5 du Code du travail,*

compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,

- délègue au conseil d'administration sa compétence à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 5 000 000 €, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi, par émission d'actions ordinaires de la Société, qui seront réservées, dans les conditions prévues à l'article L.443-5 du Code du travail, aux salariés de la Société et des sociétés liées à la Société au sens des dispositions de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société ;
- décide de supprimer le droit préférentiel des actionnaires au profit desdits bénéficiaires ;
- décide que le prix de souscription des actions nouvelles ne pourra être, ni supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du conseil d'administration fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de 20% à cette moyenne ;
- délègue au conseil d'administration tous pouvoirs nécessaires dans les limites des dispositions légales et réglementaires, à l'effet notamment de :
  - mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par l'article L.443-1 et suivants du Code du travail,
  - arrêter l'ensemble des modalités de la ou des opérations à intervenir,
  - déterminer le prix de souscription des actions nouvelles, dans les limites ci-dessus énoncées,
  - accomplir tous actes et formalités aux fins de constater la ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence, et plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

#### **Autorisation à conférer au conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions (39e résolution, AG du 16 mai 2008).**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, après avoir pris connaissance du rapport du directoire :

compte tenu de l'adoption des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente assemblée,

- autorise le conseil d'administration, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce et aux articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, à procéder à l'achat en une ou plusieurs fois, aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société, dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date de réalisation de ces achats ;
- décide que les acquisitions pourront être effectuées en vue de réaliser, par ordre de priorité décroissant, les objectifs suivants :
  - animer le marché ou la liquidité de l'action Desquenne et Giral par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement, agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
  - conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
  - remettre les titres de la Société, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
  - disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants, salariés ou mandataires sociaux, ainsi

*qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment par attribution d'options d'achat, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes, de plans d'épargne d'entreprise ou au titre de la participation aux résultats de l'entreprise ;*

*- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ;*

*- procéder à l'annulation éventuelle des actions ainsi acquises et de réduire le capital de la Société, sous réserve de l'approbation par la présente assemblée de la trente-quatrième résolution qui précède ;*

*– le prix unitaire d'achat ne devra pas être supérieur à 8 € par action et le prix minimum de vente ne devra pas être inférieur à 0,5 € par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attributions gratuites d'actions et/ou de division ou de regroupement d'actions, ce prix sera ajusté en conséquence et que, si des actions ainsi acquises étaient utilisées pour attribuer gratuitement des actions conformément aux articles L. 443-1 et suivants du Code du travail, le prix de vente, ou la contre-valeur pécuniaire des actions attribuées, serait alors déterminé conformément aux dispositions spécifiques applicables.*

*A titre indicatif, et compte tenu de l'adoption de la vingt-cinquième résolution, le montant maximum que la Société serait susceptible de consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 15 492 736 € soit un nombre maximal de 1.936.592 actions sur la base d'un cours à 8 € par action, calculé sur la base du capital social à l'issue des opérations d'apport objet des résolutions ci-après, ce montant pouvant être réajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'assemblée générale ;*

*– les acquisitions, cessions ou transferts de ces actions pourront être réalisés, en une ou plusieurs fois, par tous moyens et à tout moment, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des Marchés Financiers ; ces opérations pourront notamment être effectuées, le cas échéant, de gré à gré, par acquisition ou cession de blocs, par utilisation de mécanismes optionnels ou d'instruments dérivés ou à des bons ou valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, ainsi qu'en cas d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur ou par la mise en place de stratégies opérationnelles, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur délégation du conseil d'administration appréciera.*

*La présente autorisation est conférée au conseil d'administration pour une durée de dix-huit mois à compter de la date de la présente assemblée générale.*

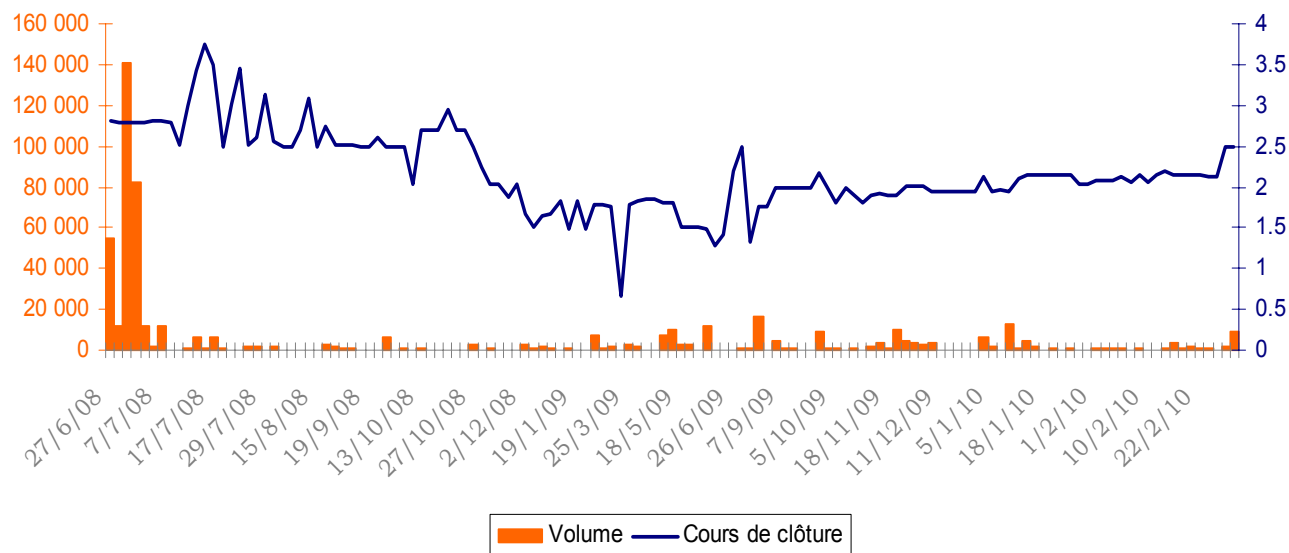
*L'assemblée générale donne tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et conditions précisées ci-dessus, à l'effet d'accomplir toutes opérations s'inscrivant dans le cadre de la présente résolution, conclure tous accords, effectuer toutes formalités dans les conditions requises par la législation et la réglementation en vigueur, et généralement faire le nécessaire.*

## 1.7 TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES

Date	Nature de l'opération	Nb actions émises	Valeur nominale (€)	Prix d'émission (€/action)	Augmentation de capital (€)	Capital après opération (€)	Prime émission brute (€)	Prime émission nette (€)	Nb actions cumulé	Prime émission nette cumulée (€)
11/09/2007	Réduction de capital	-577 486	3.00	3.00	-1 732 458	866 229			288 743	876 850
11/09/2007	Distribution de prime	-95 285					-95 285	-95 285		781 564
11/09/2007	Division du nominal par 3	577 486	1.00			866 229			866 229	781 564
16/05/2008	Augmentation de capital par apport en nature	8 816 731	1.00	2.80	8 816 731	9 682 960	15 870 116	15 765 296	9 682 960	16 546 860
31/12/2009	Augmentation de capital réservée à CFB, Foncière Vindi et Foch Partners*	950 000	1.00	2.00	950 000	10 632 960	950 000	950 000	10 632 960	17 496 860

\*Foch Partners, société anonyme au capital de 43 900 €, sise 3 avenue Hoche Paris 8<sup>e</sup>, est inscrite au RCS de Paris sous le N°405 237 090. Elle a pour activité principale la détention et la gestion de participations notamment dans l'immobilier. Elle est présidée par M. Gorsd.

## 1.8 EVOLUTION DU COURS DE BOURSE



## 2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

---

### 2.1 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 :
  - o Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,
  - o Mise à disposition de tout matériel,
  - o Gestion et location de tous immeubles,
  - o Formation et information de tout personnel,
  - o Négociation de tous contrats.
- L'exploitation de toutes activités ayant trait aux Travaux Publics ou Particuliers,
- L'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- Toutes opérations et entreprises d'aménagement, d'organisation, de programmation, de coordination et de pilotage,
- Toutes missions de promotion immobilière et maîtrise d'ouvrage déléguée,
- 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.

## **2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **ARTICLE 14 - CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **14.1. Composition du Conseil d'administration**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **14.2. 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.

#### **14.3. 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 ne 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.

#### **14.4. 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.

#### **14.5. 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.

## **ARTICLE 15 - DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE**

### **15.1. 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.

### **15.2. 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.

### **15.3. 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.

### **15.4. 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.

## **2.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHEES AUX ACTIONS**

### **ARTICLE 10- FORME DES ACTIONS**

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.

### **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS**

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.

### **ARTICLE 12 - CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS**

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, à l'égard des tiers et de la société, par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement d'action nominative est mentionné sur les registres tenus il cet effet.

La transmission d'actions, à titre gratuit, ou en suite de décès, s'opère également au moyen d'un ordre de mouvement, sur justification de la mutation dans les conditions légales.

## **ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS**

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.

## **ARTICLE 29 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES**

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.

## **2.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES**

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de Crosswood.

## **2.5 ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 18 - NATURE DES ASSEMBLÉES**

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.

### **ARTICLE 19 - CONVOCATION ET REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES**

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.

#### **ARTICLE 20 - ORDRE DU JOUR**

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.

#### **ARTICLE 21 - ADMISSION AUX ASSEMBLEES - REPRESENTATION DES ACTIONNAIRES - VOTE PAR CORRESPONDANCE**

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, soit assister personnellement à l'assemblée, soit voter à distance, soit s'y faire représenter par son conjoint ou un autre actionnaire.

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.

#### **ARTICLE 22 - TENUE DE L'ASSEMBLEE - BUREAU - PROCES-VERBAUX**

1. Une feuille de présence est émargée par les actionnaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.
2. Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Directeur Général ou par un Directeur Délégué ou un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil ou par toute autre personne qu'elles élisent.

En cas de convocation par un commissaire aux comptes, par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateur.

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

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

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

### **ARTICLE 23 - QUORUM – VOTE**

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.

### **ARTICLE 24 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES**

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.

### **ARTICLE 25 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES**

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.

## **ARTICLE 26 - ASSEMBLÉES SPÉCIALES**

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.

### **2.6 CLAUSES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE CONTROLE DE CROSSWOOD**

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

### **2.7 DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES**

Les statuts de Crosswood ne contiennent pas de clause relative aux déclarations de franchissement de seuil.

### **2.8 STIPULATIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

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



## XXII.

# CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par le Groupe Crosswoodd relève de la gestion courante. Il s'agit essentiellement des contrats de gestion pour le « Property management » (cf XVI.2), des contrats d'assurance, d'emprunts bancaires et crédit baux.

Ces contrats sont décrits au Chapitre IV et XVI du présent document de référence.



## INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET

Conformément aux réglementations comptables et boursières, le portefeuille immobilier est évalué chaque semestre par des experts indépendants conformément aux recommandations CESR relatives au règlement CE 809/2004.

Le groupe Crosswood a nommé les sociétés DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au 31 décembre 2009. 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 2009.

La société DTZ Eurexi a ainsi été diligentée par Crosswood en qualité d'expert afin de procéder à l'évaluation des actifs suivants : Graham Bell (Metz), Ecomarché (Richardmenil), La Poste (Vienne), Centre Commercial Champigny, Les Luats (Villers sur Marne), Centre Commercial Les Franciades (Massy) et 13 rue Lesueur (Paris 16).

La société DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel de ville, 92522 Neuilly sur Seine représenté par Jean Philippe Carmarans, Directeur, est un expert reconnu dans le secteur immobilier et dispose à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par le Groupe.

Trois méthodologies d'évaluation ont été mises en œuvre pour l'évaluation du patrimoine du Groupe :

- Une méthodologie par comparaison, qui consiste à déduire la valeur d'un bien de l'analyse du prix obtenu lors de la vente, récente, d'autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d'état de situation, dits « références » ou « points de comparaison ».
- Une méthodologie par le rendement, dite aussi par capitalisation, qui consiste à capitaliser un revenu net ou une valeur locative à un taux de rendement approprié et à prendre en compte les écarts entre loyers effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés.
- Une méthodologie par discounted cash flow, qui consiste à évaluer un bien immobilier par actualisation des flux qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, ces flux comprenant les revenus (loyers), les charges et les travaux prévisionnels, ainsi que la valeur estimée du bien à l'issue de l'horizon d'analyse (valeur résiduelle).

La valeur vénale de l'immeuble est ensuite arbitrée par l'expert entre les valeurs issues de chacune des méthodologies.

### Méthodologie par comparaison

La méthode par comparaison directe a essentiellement été utilisée pour les immeubles à usage d'habitation. L'expert se base sur des références de transactions effectuées sur le marché de l'immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle aux immeubles expertisés. Il détermine ainsi une valeur libre moyenne, qui est ensuite dépréciée pour cause d'occupation et de vente en bloc.

#### Méthodologie par le rendement

Pour la mise en oeuvre de cette méthodologie, l'expert estime dans un premier temps la valeur locative (loyer de marché) des biens puis la compare au revenu net perçu pour chaque locataire.

- Pour les surfaces louées :

- Lorsque le loyer net est proche de la valeur locative, le loyer est directement capitalisé sur la base d'un taux de rendement de marché reflétant notamment la qualité de l'immeuble et du locataire, la localisation du bien, la durée ferme restante. Le taux de rendement choisi est apprécié par comparaison aux taux de rendement ressortant des transactions intervenant sur le marché.

- Dans les cas où le loyer net est sensiblement supérieur à la valeur locative, l'expert capitalise la valeur locative au taux de rendement de marché puis ajoute le surloyer actualisé jusqu'à la prochaine échéance triennale.

- Pour les immeubles sensiblement sous-loués, l'expert capitalise la valeur locative au taux de rendement de marché puis déduit une perte de revenu actualisée jusqu'à l'échéance du bail.

- Lorsque la valeur locative est très supérieure au loyer perçu, l'expert pratique un abattement sur la valeur locative pour matérialiser notamment un risque de négociation.

Dans tous les cas, l'expert calcule le taux de rendement net initial, correspondant au rapport entre le loyer net à la date d'évaluation et la valeur vénale droits inclus, et vérifie, pour chaque locataire et pour l'immeuble entier, qu'il est admissible par le marché. Cette vérification permet de réajuster les valeurs faisant ressortir des taux de rendement nets initiaux trop bas (pour les immeubles sous loués) ou trop élevés (pour les immeubles sur loués).

- Pour les surfaces vacantes :

L'expert capitalise la valeur locative des surfaces vacantes au moment de l'évaluation à un taux de rendement de marché augmenté d'une prime de risque, puis déduit le manque à gagner pendant la commercialisation locative (temps nécessaire pour trouver un locataire, franchises, travaux à prévoir).

#### Méthodologie par le discounted cash flow

L'expert estime la valeur de l'immeuble par actualisation des flux prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux prévisionnels incluent la valeur de revente potentielle de l'immeuble à l'issue de l'horizon d'analyse.

La durée du cash flow est retenue de manière à couvrir les risques éventuels sur la durée du bail. Les flux futurs sont estimés en appliquant pour chaque locataire une hypothèse à l'échéance de son bail, à savoir un départ ou un renouvellement, et en prenant en compte le cas échéant des travaux de re-commercialisation locative et un manque à gagner (temps nécessaire pour trouver un locataire, franchises).

Les charges et dépenses sont estimées à partir des données historiques disponibles sur les immeubles et dans l'hypothèse où ces informations sont inconnues, l'expert retient un forfait apprécié en fonction de la nature du bâtiment, de sa qualité et de sa situation.

Le taux d'actualisation des flux est apprécié par l'expert en fonction du risque propre à chaque actif.

Les conclusions de ces expertises en date du 31 janvier 2010 ont été fidèlement reproduites dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2009.

Le groupe Crosswood a nommé Jones Lang Lasalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une actualisation de son évaluation des immeubles de bureaux sis à Lyon.

La société Jones Lang Lasalle, 55 avenue Foch, 69006 Lyon représentée par Christophe Adam, Directeur – Chef de pôle Régions, est un expert reconnu dans le secteur immobilier et dispose à cet égard de toutes les compétences pour la mise en oeuvre de l'évaluation demandée par le Groupe.

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

Les conclusions de ces expertises en date du 27 janvier 2010 ont été fidèlement reproduites dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2009.

L'ensemble des informations ont été fidèlement reproduites dans les comptes consolidés et, pour autant que le Groupe le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par les sociétés DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses.

## XXIV.

# 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](http://www.crosswood.fr) et sur celui de l'Autorité des Marché Financiers ([www.amf-france.org](http://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 financière 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](http://www.crosswood.fr)

**XXV.**

## **I**NFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les filiales de la Société sont mentionnées et décrites aux chapitres V, VI et VII du présent document de référence.

**XXVI.****TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC  
LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de correspondance suivante permet d'identifier, dans le document de référence, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier et 222-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

N°	Informations	Section
1/	Comptes annuels au 31 décembre 2009	Ch. XX.1.1
2/	Comptes consolidés au 31 décembre 2009	Ch. XX.2.1
3/	Rapport de gestion (au sens du code monétaire et financier)	
3.1/	Evolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la société	Ch.III et Ch. X
3.2/	Principaux risques et incertitudes	Ch.IV
3.3/	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'administration en matière d'augmentation de capital	Ch.XXI.1.6
3.4/	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	Ch.XXIII
3.5/	Rachat par la Société de ses propres actions	N/A
4/	Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	Ch.I.2
5/	Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et consolidés	Ch.XX.1.1 et 2.1
6/	Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes	Ch.XX.3
7/	Rapport du Président sur le contrôle interne	Ch.XVI.5
8/	Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président sur le Contrôle Interne	Ch.XVI.6