



KPMG AUDIT IS
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



RSA
11-13 avenue de Friedland
75008 Paris
France

Crosswood S.A.

***Rapport des commissaires aux comptes sur
l'émission d'actions et de diverses valeurs
mobilières avec maintien et/ou suppression du droit
préférentiel de souscription***

Assemblée générale mixte du 20 juin 2019 - résolutions n° 10 à 14, 17 à
19 et 23

Crosswood S.A.

8, rue de Sèze - 75009 Paris

Ce rapport contient 4 pages



KPMG AUDIT IS
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France



RSA
11-13, avenue de Friedland
75008 Paris
France

Crosswood S.A.

Siège social : 8, rue de Sèze - 75009 Paris

Capital social : € 10 632 960

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 20 juin 2019 - résolutions n° 10 à 14, 17 à 19 et 23

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou valeurs mobilières, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription (10^{ème} résolution), d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou donnant droit à attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,
 - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public (11^{ème} résolution), d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce,
 - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 20% du capital social par an (12^{ème} résolution), d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,
 - ces émissions porteront sur des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital,

- de l'autoriser pour une période de 24 mois, par la 13^{ème} résolution, et dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 11^{ème} et 12^{ème} résolutions, à fixer le prix d'émission dans la limite légale annuelle de 10% du capital social, et dans les conditions qui seront fixées par l'assemblée générale,
- de lui déléguer, pour une durée de 18 mois, la compétence pour décider et fixer les conditions définitives de de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription (14^{ème} résolution), d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce, au profit d'une catégorie de personnes ci-après définie :
 - des sociétés d'investissement, des fonds gestionnaires d'épargne collective ou des investisseurs qualifiés au sens du Code monétaire et financier et des personnes physiques ou morales, français ou étrangers, qui peuvent investir dans les valeurs moyennes et petites, de nationalité française, exerçant leur activité dans le secteur immobilier, ou
 - des groupes ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier, de droit français ou étranger,
 - étant précisé que le nombre de bénéficiaires, que le conseil d'administration identifiera parmi les catégories ci-dessus, ne pourra être supérieur à 20 par émission.

Le nombre de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème}, et 14^{ème} résolutions pourra être augmenté de 15% dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 17^{ème} résolution.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder, selon la 18^{ème} résolution, 20 millions d'euros au titre des 10^{ème} à 17^{ème} résolutions, étant précisé que, dans la limite de ce plafond :

- les émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription, objet de la 10^{ème} résolution, ne pourront avoir pour conséquence d'augmenter le capital d'un montant supérieur à dix millions d'euros,
 - les émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offres au public ou placement privé, objets des 11^{ème} et 12^{ème} résolutions, ne pourront avoir pour conséquence d'augmenter le capital d'un montant supérieur à dix millions d'euros,
 - les émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservées au profit d'une catégorie de personnes déterminées, objets des 14^{ème} et 15^{ème} résolutions, ne pourront avoir pour conséquence d'augmenter le capital d'un montant supérieur à quinze millions d'euros pour la 14^{ème} résolution et 10% du capital pour la 15^{ème} résolution et
 - les augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, objets de la 16^{ème} résolution ne pourront avoir pour conséquence d'augmenter le capital d'un montant supérieur à dix millions d'euros.
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ordinaires et/ou de 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 (19^{ème} résolution), dans la limite de 10% du capital social au jour de l'émission en tenant compte des opérations ayant affecté ce capital postérieurement à la date de l'Assemblée générale mixte du 20 juin 2019.

Votre Conseil d'administration vous propose également, dans la 23^{ème} résolution, de pouvoir utiliser l'ensemble de ces délégations, pour une durée de 18 mois, en cas d'offre publique portant sur les titres de votre société, dans le cas où le premier alinéa de l'article L. 233-33 du Code de commerce est applicable.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 10^{ème} et 19^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 23 mai 2019


KPMG Audit IS



Eric Lefebvre
Associé

Paris, le 23 mai 2019

RSA



Jean Louis Fourcade
Associé