



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



RSA SAS
11-13 avenue de Friedland
75008 Paris

Crosswood

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Crosswood
8 rue de Sèze – 75009 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

RSA SAS
Société de commissariat aux comptes
Siège social : 11-13 avenue de Friedland
75008 Paris
381 199 215 RCS Paris



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

RSA SAS
11-13 avenue de Friedland
75008 Paris

Crosswood

8 rue de Sèze – 75009 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Au Président-directeur général de la société Crosswood S.A.,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. 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 en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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



CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

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

Personne concernée :

- Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'administration de SCBSM.

Modalités :

Votre Conseil d'administration du 26 avril 2012 a autorisé la cession de 999 parts sociales de la SCI Du Val Sans Retour à la société SCBSM pour un montant de 2 848 K€. Un complément de prix peut être perçu en cas d'expropriation avant le 31 décembre 2016 de parties communes à Massy, qui serait alors égal à l'indemnité d'éviction au titre des parties communes expropriées.

Les parties communes ont été expropriées en date du 15 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation et a obtenu gain de cause par un jugement du tribunal administratif du 18 novembre 2019 dont l'expropriant a fait appel.

La Cour d'appel a confirmé le 25 mars 2021 le jugement rendu en première instance. L'expropriant a déposé un pourvoi devant la Cour de cassation le 16 juin 2021.

Un protocole d'accord a été conclu en 2022 entre l'expropriant, le syndicat des copropriétaires et la SCI Du Val Sans Retour, mettant ainsi fin à la procédure de pourvoi devant la Cour de cassation et fixant l'indemnité d'éviction (7 200 K€ hors frais) qui sera perçue par le syndicat des copropriétaires après la levée des conditions suspensives. Pour que cette indemnité d'éviction perçue par le syndicat des copropriétaires soit redistribuée à l'ensemble des copropriétaires (dont la SCI Du Val Sans Retour), la décision de redistribution de l'indemnité d'éviction devra être votée en assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée a voté cette décision et la SCI Val Sans Retour a reçu une indemnité d'expropriation partielle au titre de l'expropriation des parties communes de la copropriété. Conformément au protocole de cession des parts, ceci a généré un complément de prix pour Crosswood.

Crosswood a comptabilisé sur l'exercice un montant de 1 415 K€ de produit à recevoir à ce titre. Le montant définitif du complément de prix et la perception du solde devrait intervenir en 2024 sous réserve d'absence de contentieux entre les copropriétaires actuels et les copropriétaires expropriés préalablement quant à la répartition de l'indemnité.

Crosswood

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023



Convention de refacturation de charges de personnel

Personne concernée :

- Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'administration de SCBSM.

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société SCBSM. Le montant des honoraires comptabilisés par votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 au titre de la mise à disposition de personnel s'est élevé à 28 K€. Le conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 25 avril 2024.

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 30 avril 2024

KPMG SA

Paris, le 30 avril 2024

RSA SAS

Xavier Niffle

Associé

David Bénichou

Associé

Crosswood

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023