



Paris, le 30 avril 2014

Résultats annuels 2013 : Progression de l'ANR et accélération du désendettement du groupe

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni le 30 avril 2014 pour arrêter les comptes annuels au 31 décembre 2013.

VALEUR DES ACTIFS

34,3 M€

En 2013, Crosswood a accéléré son activité de promotion avec le démarrage de 2 programmes :

- Retail Park adossé au centre commercial Auchan La Lézarde (Seine-Maritime). Le Groupe a cédé en 2013 la tranche 1 (environ 4 500 m²) et livré en fin d'exercice la tranche 2 (2 300 m²) dont la cession est intervenue début 2014.
- Logements à Champigny-sur-Marne (Ile-de-France). Les travaux des tranches 1 (logements sociaux) et 2 (résidence étudiante) ont démarré en 2013. Ceux de la tranche 3 (accession à la propriété) ont débuté début 2014.

Dans le même temps, Crosswood a réalisé des arbitrages sur son patrimoine immobilier avec la cession, en 2013, d'un immeuble de bureaux en Ile de France.

Au 31 décembre 2013, la valeur globale des actifs est estimée à 34,3 M€.

RATIO LTV

32,6 %

Les arbitrages réalisés au cours de l'exercice ont permis d'accélérer le désendettement de la société. Le ratio d'endettement LTV (Loan to value) est ainsi passé, en un an, de 37,0% à 32,6%.

Crosswood compte poursuivre son désendettement en 2014.

ACTIF NET REEVALUE (ANR) DE LIQUIDATION PAR ACTION

3,70 €

Au 31 décembre 2013, l'ANR de liquidation par action ressort à 3,70 € contre 3,64 € un an plus tôt.

Sur la base du dernier cours coté au 29 avril 2014 (2,40 €), la décote sur ANR est de 35,1%.

Données en M€	2012	2013
Contribution de l'activité de Foncière¹	0,9	1,7
Contribution de l'activité de Promotion	-	-2,0
Variation de valeur et résultat de cessions	4,2	0,3
Coût de l'endettement financier net	-1,4	-1,1
Autres produits et charges financiers	-0,1	0,5
Contribution de SCBSM	1,2	1,6
Impôts	-1,7	0,2
Résultat net, part du Groupe	3,1	1,2

Les activités de Foncière (hors Promotion), affichent une contribution en très forte amélioration à +1,7 M€ en 2013 contre +0,9 M€ en 2012. De même, le désendettement continu de l'entreprise contribue à diminuer le coût de l'endettement financier net (1,1 M€ contre 1,4 M€ un an plus tôt). Enfin, la contribution de SCBSM progresse à +1,6 M€ sur l'exercice 2013 contre +1,2 M€ en 2012.

En raison de l'application des normes IFRS, Crosswood est tenu à un traitement comptable dissocié des différentes phases du programme de promotion réalisé sur le site de Champigny-sur-Marne. Cette situation conduit à la comptabilisation d'une perte comptable de 2,0 M€ sur l'activité de Promotion en 2013 (dont 1,5 M€ de provision comptable sans impact sur la trésorerie) liée à la réalisation des tranches 1 et 2 qui ne reflète pas le potentiel de rentabilité de l'ensemble du programme.

Au final, le résultat net, part du Groupe, s'élève à 1,2 M€ (2,7 M€ sans la provision ci-dessus) sur l'exercice 2013 contre 3,1 M€ un an plus tôt.

A propos de CROSSWOOD

Le patrimoine de CROSSWOOD se répartit entre un portefeuille immobilier composé de commerces et de bureaux et une participation de plus de 30% au capital d'une foncière cotée en Bourse (SCBSM). CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext à Paris sous les références ISIN FR0000050395 et mnémonique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr

¹ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles et hors Promotion