



Paris, le 29 avril 2019

Résultats annuels 2018

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni pour arrêter les comptes annuels au 31 décembre 2018. Le Document de référence, intégrant le rapport financier annuel, est mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ce jour. Il peut être consulté sur le site Internet de la société.

ACTIVITÉ ET PATRIMOINE

Après la finalisation de la phase principale du programme « Villa Prairial » (276 logements neufs) avec la commercialisation des derniers lots, CROSSWOOD a construit et livré, fin 2018, une seconde résidence étudiante de 94 logements sur le site. La société a ainsi renforcé la commercialité du site et va s'attacher dans les prochains mois à en optimiser la rentabilité.

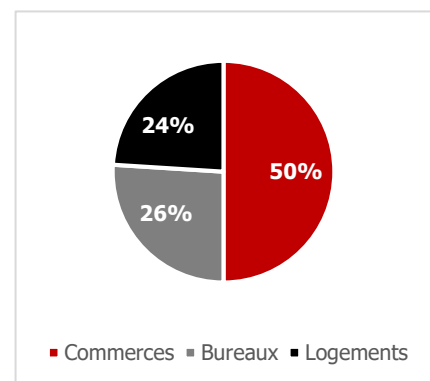
CROSSWOOD a également signé, en janvier 2018, un bail commercial pour les bureaux de la rue Lesueur situés dans le XVI^{ème} arrondissement de Paris. Les deux immeubles détenus à Paris, dans le XVI^{ème} arrondissement et le XVII^{ème} arrondissement (immeuble acquis en 2017) sont loués à 100%.

Enfin, le Groupe a finalisé la construction de 3 Chalets à proximité immédiate de Megève qui viennent enrichir le patrimoine immobilier.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier brut de CROSSWOOD s'élève à 24,4 M€ contre 21,2 M€ au 31 décembre 2017. La progression provient de la valorisation des travaux réalisés, de la location intégrale des bureaux parisiens et de l'évolution du marché qui ont impacté favorablement les valeurs d'expertise.

Le patrimoine immobilier de la société CROSSWOOD est composé de :

- 50% de commerces ;
- 26% de bureaux ;
- 24% de logements.



Les montants ci-dessus n'intègrent pas la valeur de la participation dans la société d'investissement immobilier cotée **SCBSM** dont CROSSWOOD détient 34% du capital. Au 31 décembre 2018, CROSSWOOD détenait 4 582 627 actions SCBSM inscrites à l'actif pour 54,5 M€, soit 11,90 € par action.

L'ANR de liquidation s'élève à 6,11 €, soit une progression de +8% par rapport au 31 décembre 2017 (5,65 €). Sur la base du dernier cours de Bourse de l'exercice (4,38 €), la décote sur ANR ressort à 28%.

RESULTATS

| | 2017 | 2018 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Résultat opérationnel | 1 000 | 3 261 |
| Résultat financier | -777 | -294 |
| Contribution de SCBSM | 4 525 | 4 575 |
| Dépréciation de Goodwill | - | -4 366 |
| Impôts | -1 069 | -550 |
| Résultat net | 3 680 | 2 630 |

Le résultat opérationnel a été multiplié par 3,3 en un an pour atteindre 3,3 M€ sous l'effet de l'amélioration des résultats de l'activité de foncière (1,0 M€) et de l'appréciation de la valeur du patrimoine (1,3 M€) alors que l'activité de promotion a généré un résultat stable (1,0 M€).

La contribution de SCBSM s'élève à 4,6 M€ sur l'exercice, stable par rapport à 2017. Toutefois, Crosswood a décidé de déprécier l'intégralité du *Goodwill* inscrit dans ses comptes depuis la prise de participation en 2008. Il en ressort une charge comptable, sans impact sur la trésorerie, de 4,4 M€ sur l'exercice.

Après prise en compte de la charge d'impôt, le bénéfice net annuel atteint 2,6 M€ contre 3,7 M€ un an plus tôt.

STRUCTURE FINANCIÈRE

L'endettement financier net reste très limité à 9,3 M€ (9,7 M€ au 31 décembre 2017), soit un ratio d'endettement LTV (*Loan to value*) de seulement 10,3% (12% à fin décembre 2017).

Le coût du financement moyen de la dette est de 2,69% (2,60% en 2017) pour une maturité moyenne de 2,4 ans.

A propos de CROSSWOOD

La société CROSSWOOD associe, à une activité immobilière en direct, l'accompagnement de la Société d'Investissement Immobilier Cotée SCBSM dont elle détient 34%. CROSSWOOD est cotée sur le compartiment C d'Euronext à Paris sous les références ISIN FR0000050395 et mnémorique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr