



Paris, le 30 avril 2020

Résultats annuels 2019

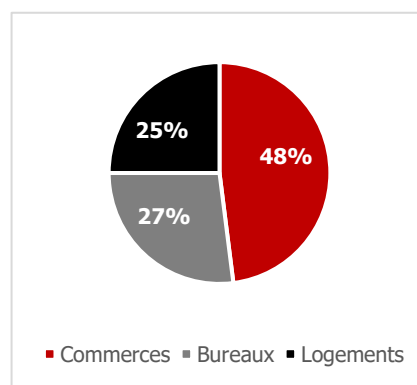
Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni pour arrêter les comptes annuels au 31 décembre 2019. Le Document d'Enregistrement Universel, intégrant le Rapport Financier Annuel 2019, est mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ce jour. Il peut être consulté sur le site Internet de la société.

ACTIVITÉ ET PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier brut de CROSSWOOD s'élevait à 25,1 M€ contre 24,5 M€ au 31 décembre 2018. Ce patrimoine intégrait 100 k€ de stock au titre de l'activité de promotion immobilière (contre 67 k€ au 31 décembre 2018) constitué d'1 actif cédé en février 2020.

Le patrimoine immobilier de la société CROSSWOOD est ainsi composé de :

- 48% de commerces ;
- 27% de bureaux ;
- 25% 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, directement et indirectement, 34,75% du capital.

A fin 2019, l'ANR de liquidation, avant impôt, s'élevait à 7,08 € (6,11 € à fin 2018), prenant en compte une valorisation comptable des actions SCBSM pour 13,48 € par action. Sur la base d'une valorisation boursière de la participation dans SCBSM¹ et après impôt, l'ANR de liquidation ressortirait à 5,06 € par action.

RESULTATS

	2018	2019
Résultat opérationnel	3 261	1 892
Résultat financier	-294	-305
Contribution de SCBSM	4 575	7 263
Dépréciation de Goodwill	-4 366	0
Impôts	-550	-2 224
Résultat net	2 630	6 625

¹ Sur la base du cours de l'action SCBSM au 31 décembre 2019, soit 9,95 €

Le résultat opérationnel ressort à 1,9 M€ en 2019 contre 3,3 M€ en 2018 du fait d'une moindre contribution de l'activité de promotion (+0,3 M€ en 2019 contre +1,0 M€ en 2018) et d'une progression moins importante de la valeur des immeubles (+0,5 M€ contre +1,3 M€).

La contribution de SCBSM s'élève à 7,3 M€ en 2019 (contre 0,2 M€ en 2018 du fait de la décision de déprécier l'intégralité du *Goodwill* inscrit dans les comptes depuis la prise de participation en 2008).

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

STRUCTURE FINANCIÈRE

L'endettement financier net reste très limité à 11,7 M€ (9,3 M€ au 31 décembre 2018), soit un ratio d'endettement LTV (*Loan to value*) de seulement 11,5% (10,3% à fin décembre 2018).

L'augmentation sur l'exercice 2019 est liée au refinancement du centre commercial de Champigny-sur-Marne qui permet de porter la maturité moyenne de la dette de 2,4 ans à 3,85 ans pour un taux moyen de 2,52% (2,69% à fin 2018).

PERSPECTIVES

Le Groupe est vigilant et évalue régulièrement les risques que la crise sanitaire actuelle fait peser sur l'économie en général et sur la valeur de ses actifs en particulier. Aucune incidence n'est constatée dans les comptes au 31 décembre 2019.

Crosswood anticipe des conséquences, notamment en termes de ralentissement du rythme d'encaissement de loyers et potentiellement de valeur d'actifs, mais n'est pas en mesure de les estimer à ce jour.

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 mnémonique CROS.

Contact CROSSWOOD

contacts@crosswood.fr