



Paris, le 30 avril 2013

**Exercice 2012 :  
Optimisation du patrimoine et renforcement du bilan**

Le Conseil d'Administration de la Société CROSSWOOD s'est réuni le 25 avril 2013 pour arrêter les comptes annuels audités au 31 décembre 2012.

**PATRIMOINE IMMOBILIER**

**44 M€**

Au cours de l'exercice 2012, CROSSWOOD a accéléré le travail d'optimisation de la valeur de son patrimoine en procédant à la cession d'actifs (commerces dans l'Essonne et bureaux dans l'Est de la France) et en lançant son programme immobilier de Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne).

Le programme « Villa Prairial », comprenant 267 logements neufs, s'inscrit dans la volonté stratégique du Groupe de maximiser la valeur d'actifs détenus en propre.

Le programme immobilier comprend :

- Une résidence de 146 logements meublés conventionnés pour étudiants et jeunes actifs, vendue en bloc en VEFA à un opérateur spécialisé
- Un immeuble de 52 logements sociaux, également cédé en VEFA à une société d'HLM locale
- Un immeuble de 82 logements en accession à la propriété dans un programme de standing avec des critères qualitatifs de dernière génération.

La commercialisation des 82 logements a débuté en avril 2013. Les travaux devraient débuter en septembre pour une livraison de l'ensemble prévue au premier semestre 2015..

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de CROSSWOOD, valorisé à 43,9 M€ est composé de :

- Un immeuble de bureaux dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (proche de la place de l'Etoile) et deux immeubles de bureaux en plein cœur de Lyon ;
- Le site de Champigny-sur-Marne comprenant, outre la réserve foncière dédiée au programme « Villa Prairial », un ensemble de commerces ;
- Un Retail Park adossé au centre commercial « Auchan Grand Havre », leader de l'agglomération du Havre (Seine-Maritime).

Outre son patrimoine immobilier détenu en direct, CROSSWOOD détient également une participation de 32,1% au capital de SCBSM.

---

CROSSWOOD SA

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 10.632.960 EUROS

8 RUE DE SEZE 75 009 PARIS

RCS PARIS B 582 058 319

**RATIO LTV****37 %**

Au cours de l'exercice, CROSSWOOD a accéléré son désendettement avec un ratio LTV réduit à 37% au 31 décembre 2012 contre 43% un an plus tôt.

Les arbitrages réalisés au cours de l'exercice et les flux de trésorerie générés par l'activité ont permis de financer les investissements tout en réduisant l'endettement net (30 M€ fin 2012 contre 38 M€ fin 2011).

**BENEFICE NET, PART DU GROUPE****3 M€**

Le résultat net, part du groupe, s'élève à 3,0 M€ (4,4 M€ un an plus tôt). Il tient compte de :

- la bonne tenue de la rentabilité opérationnelle des immeubles hors charges exceptionnelles ;
- la revalorisation du patrimoine et le résultat des cessions ;
- la baisse du coût de l'endettement financier net.

**ACTIF NET REEVALUE (ANR)****3,86 € / ACTION**

Au 31 décembre 2012, l'ANR de reconstitution, droits inclus, s'élève à 3,86 € par action contre 3,52 € / action un an plus tôt.

Sur la base du dernier cours coté au 29 avril 2013 (2,57 €), la décote sur ANR est de 33%.

**A propos de CROSSWOOD**

Le patrimoine de CROSSWOOD se répartit entre un portefeuille immobilier composé de commerces, bureaux pour 44 M€ 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](mailto:contacts@crosswood.fr)

---

**CROSSWOOD SA****SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 10.632.960 EUROS****8 RUE DE SEZE 75 009 PARIS****RCS PARIS B 582 058 319**