



A Paris, le 6 mai 2009

## Résultats annuels 2008

Au 31 décembre 2008, le portefeuille immobilier du Groupe Crosswood, composé à 60% de bureaux, 32% de commerces et le solde à usage d'habitation, est évalué à près de 41 M€ offrant ainsi un rendement de plus de 8% par rapport aux valeurs locatives de marché. .

La société, qui a bénéficié en mai 2008 de l'apport de 25 M€ d'actifs immobiliers et de 25.5 M€ de titres de participation de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), foncière cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext sous le code ISIN FR0006239109, a ainsi poursuivi son développement par l'acquisition d'immeubles de bureaux en centre-ville de Lyon pour 13,1 M€ et par la souscription à l'augmentation de capital de SCBSM pour 2,5 M€.

L'ANR par action au 31 décembre 2008 s'établit à 2,32 €.

Le résultat du Groupe Crosswood au 31 décembre 2008 se traduit par une perte de 4,5 M€ attribuable essentiellement à la quote-part de perte des sociétés mises en équivalence ainsi qu'à l'effet de l'application des normes IFRS (juste valeur) sur le patrimoine immobilier et sur les instruments financiers dérivés.

Les loyers du Groupe comptabilisés sur la période pour 1 M€ ne reflètent pas le revenu normatif du Groupe du fait de la date de réalisation des apports (mai 2008) et des acquisitions (décembre 2008). Les états locatifs au 31 décembre font ainsi apparaître un loyer annuel pro forma de 2,6 M€ qui pourrait être porté à 3,3 M€ compte tenu de la vacance de certains actifs immobiliers en cours de rénovation.

Le ratio LTV du Groupe (Endettement financier net hors comptes courants d'actionnaires rapporté aux Actifs et participations immobiliers) s'établit à 62.9%. Suite aux opérations de refinancements intervenues en 2009, la trésorerie nette du Groupe a été portée à 4,5 M€ environ.

L'intégralité des financements immobiliers (30,1 M€) présente une maturité supérieure à 10 ans. Les financements corporate (13,6 M€) présentent une maturité moyenne de 2,2 ans.

Le Groupe bénéficie par ailleurs très largement de la baisse des taux constatée depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2008.

L'objectif du Groupe en 2009 est de poursuivre le développement de son activité immobilière propre en restant à l'affût des opportunités d'investissement qui se présentent aujourd'hui d'une part, en continuant d'accroître la valeur du patrimoine existant via un travail rigoureux d'asset management d'autre part, et enfin en continuant d'accompagner la SCBSM dans son développement.

Contact :  
contacts@crosswood.fr

**CROSSWOOD SA**  
**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 9.682.960 EUROS**  
**8 RUE DE SEZE 75 009 PARIS**  
**RCS PARIS B 582 058 319**