



Hammerson

HAMMERSON plc – RESULTATS AUDITES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Chiffres Clés

	31 décembre 2009		31 décembre 2008 ⁽¹⁾	Variation
Exercice clos le :				
Revenu locatif net	293,6 M£		299,8 M£	-2,1%
Résultat avant impôt	(453,1) M£		(1 611,5) M£	
Résultat retraité avant impôt ⁽²⁾	130,0 M£		113,7 M£	+14,3%
Résultat par action non retraité ⁽³⁾	(54,1) p		(368,9) p	
Résultat retraité par action ^{(2) (3)}	19,7 p		25,8 p	-23,6%
Dividende par action ⁽⁴⁾	15,45 p		18,9 p	
Au :	31 décembre 2009	30 juin 2009 ⁽⁶⁾	31 décembre 2008 ⁽¹⁾	
Capitaux propres	2 950 M£		2 821 M£	+ 4,6%
Actif net par action, base EPRA ^{(1) (2)}	4,21 £	3,73 £	5,16 £	-18,4%
Rendement des fonds propres ⁽⁵⁾	(16,9)%		(32,5)%	
Ratio d'endettement	72%	81%	118%	

Notes

- (1) Les données comparatives ont été retraitées suite à l'augmentation de capital mentionnée aux notes 7 et 20 des pages 41 et 50 du communiqué en anglais. L'actif net par action, base EPRA, au 31 décembre 2008 s'entend pro forma après augmentation du capital.
- (2) Le mode de calcul utilisé pour les chiffres retraités est indiqué en pages 20 et 24 et dans la note 7 de la page 41.
- (3) Le nombre moyen d'actions en circulation en 2009 était de 637,2 millions.
- (4) Dividende pro forma 2008 : 15,0 pence par action.
- (5) Hors impôts différés.
- (6) Les chiffres au 30 juin 2009 sont non audités.

Faits marquants

- **Hausse des valeurs de l'immobilier au Royaume-Uni au cours du second semestre 2009.** La valeur du portefeuille de Hammerson a diminué de 9% au cours de l'exercice, mais elle a augmenté de 6% au second semestre 2009 (Royaume-Uni : +11%, France : -3%). L'actif net retraité par action a baissé de 18% au cours de l'exercice mais a augmenté de 13% depuis le 30 juin 2009.
- **Bonne tenue du revenu locatif net.** Alors que le revenu locatif net a reculé de 2,1% par rapport à 2008, principalement en raison des cessions effectuées au cours de la période, le portefeuille d'investissement a enregistré une croissance du revenu de 1,1% à périmètre comparable au cours de l'exercice.
- **Le dividende total de l'exercice s'établit à 15,45 pence ; la couverture par le bénéfice retraité est de 1,3x.** Le Conseil d'administration a décidé le paiement d'un deuxième dividende semestriel de 8,5 pence, avec une possibilité de paiement en actions, payable le 1^{er} avril 2010.



Dividende pro forma 2008 : 15,0 pence par action.

- **Le taux d'occupation à la clôture de l'exercice s'établit à 95% (31 décembre 2008 : 95%).** Suite à une augmentation du taux de vacance au cours du premier semestre 2009, le taux d'occupation était de 93% à la mi-année mais d'excellents progrès ont été réalisés dans la commercialisation au cours du second semestre.
- **Deux acquisitions majeures réalisées en décembre 2009, en profitant des opportunités offertes par les marchés actuels.** Hammerson a investi 152 M£ dans une participation à 50% dans le centre commercial de Silverburn à Glasgow et acquis le projet Les Terrasses du Port à Marseille. Ces deux opérations présentent un excellent potentiel de croissance.
- **Mises en chantier en 2010.** Nous commençons les travaux de développement du 54-60 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris, qui est maintenant entièrement pré-loué (coût total 30 M£). Nous espérons pouvoir démarrer plus tard dans l'année les travaux sur le site des Terrasses du Port à Marseille (coût total 400M£). Le projet est déjà pré-loué à 40%, ce qui est très encourageant.
- **Réduction de la dette nette de 1,2 Md£** principalement en raison de l'augmentation de capital et des cessions d'actifs. La dette nette au 31 décembre 2009 s'établissait à 2,1 Md£, et le taux d'endettement à 72%. 97% de la dette est non garantie. Hammerson compte seulement 63 M£ de dette arrivant à échéance avant 2012 et bénéficie de 767 M£ de trésorerie et lignes de crédit non utilisées.

John Nelson, Président de Hammerson, a déclaré :

« Les marchés immobiliers se sont récemment redressés grâce à une forte demande de la part des investisseurs et aux mesures adoptées par les banques centrales pour soutenir les marchés financiers. Cependant, les perspectives économiques restent incertaines, et dans ce contexte, le Board a l'intention de maintenir une approche prudente en terme de financement.

Sous la direction de David Atkins, notre équipe de management redynamisée s'attache à créer de la valeur au travers de l'optimisation du revenu de nos actifs et de l'amélioration de notre efficacité opérationnelle. Nous évaluons rigoureusement la performance prévue de nos actifs au regard de benchmarks financiers et nous progresserons sur quelques développements choisis. Nous allons continuer à capitaliser sur les opportunités qui se présentent sur les marchés, ce qui devrait conduire à une gestion plus active et à l'évolution de notre portefeuille. »

Pour tous renseignements supplémentaires, vous pouvez contacter :

David Atkins, Chief Executive
Simon Melliss, Chief Financial Officer
Morgan Bone, Director of Corporate Communications

Tél.: 00 44 20 7887 1000
Tél.: 00 44 020 7887 1000
Tél.: 00 44 020 7887 1009
morgan.bone@hammerson.com



Présentation des résultats aujourd'hui :

Heure
Lieu

9h30 (G.M.T.)
City Presentation Centre
4 Chiswell Street
Finsbury Square
London EC1Y 4UP
Royaume-Uni
Tél.: 00 44 20 7628 5646

Diffusion en direct :

La présentation des résultats de Hammerson sera diffusée en direct, aujourd'hui à 9h 30 (G.M.T.) sur le site de la Société (www.hammerson.com).

Calendrier financier :

Date de détachement du dividende	3 mars 2010
Date de clôture des registres	5 mars 2010
Date d'option (ou abandon) pour le paiement du dividende en actions	19 mars 2010
Date de paiement du deuxième dividende semestriel	1 avril 2010



Compte de résultat consolidé

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2009

	Notes	2009 M£	2008 M£
Revenu locatif brut	2	351,5	344,2
Résultat d'exploitation hors autres pertes nettes et quote part de résultats des sociétés mises en équivalence	2	252,6	257,5
Autres pertes nettes	2	(590,4)	(1 698,3)
Quote part de résultats des sociétés mises en équivalence	2	(0,8)	-
Résultat d'exploitation	2	(338,6)	(1 440,8)
Frais financiers		(129,0)	(153,8)
Variation de valeur des instruments dérivés		(4,1)	(26,9)
Revenus financiers		18,6	10,0
Frais financiers nets	4	(114,5)	(170,7)
Résultat courant avant impôts		(453,1)	(1 611,5)
Impôt exigible	5A	(0,9)	(0,6)
Impôt différé	5A	103,6	38,3
Crédit d'impôt sur le résultat courant		102,7	37,7
Résultat de l'exercice		(350,4)	(1 573,8)
Quote-part revenant aux :			
Actionnaires		(344,5)	(1 572,6)
Intérêts minoritaires		(5,9)	(1,2)
Résultat de l'exercice		(350,4)	(1 573,8)
Bénéfice par action non retraité	7A	(54,1)p	(368,9)p
Bénéfice par action dilué	7A	(54,1)p	(368,4)p

Les données comparatives par action ont été retraitées suite à l'augmentation de capital en mars 2009 (voir note 7).

Le bénéfice par action retraité est dans la note 7A.

Tous ces résultats relèvent des activités courantes.

Les notes de renvoi sont disponibles sur le communiqué en anglais.



Bilan consolidé

Au 31 décembre 2009

		2009	2008
	Notes	M€	M€
Actifs non courants			
Immeubles d'investissement et programmes de développement	8	5 141,5	6 456,8
Immeubles d'investissement (baux emphytéotiques)		23,0	25,6
Agencements et installations	9	30,4	38,5
Investissement dans des sociétés mises en équivalence	10	10,4	-
Autres investissements	12	114,0	112,1
Créances	13	61,5	19,7
		5 380,8	6 652,7
Actifs courants			
Créances	14	102,7	123,6
Liquidités et dépôts à court terme	15	182,9	119,9
		285,6	243,5
Total actifs		5 666,4	6 896,2
Passif courant			
Dettes fournisseurs et autres dettes	16	228,4	296,5
Dettes fiscales	5D	1,6	3,8
Provisions		-	6,0
Emprunts	17A	62,9	32,5
		292,9	338,8
Passif non courant			
Emprunts	17A	2 256,1	3 420,1
Impôts différés	5D	0,4	108,4
Dettes fiscales	5D	1,3	0,4
Engagements de crédit-bail	2	22,8	25,5
Autres dettes	19	69,8	93,1
		2 350,4	3 647,5
Total des dettes		2 643,3	3 986,3
Actif net		3 023,1	2 909,9
Capital et réserves			
Capital		175,7	72,7
Prime d'émission	20	1 223,6	742,2
Ecart de conversion		477,7	707,6
Réserve de couverture		(385,4)	(580,1)
Compte de réserve pour rachat du capital		7,2	7,2
Autres réserves		10,3	11,5
Ecart de réévaluation		78,6	100,0
Report à nouveau		1 372,4	1 775,6
Actions propres		(4,6)	(4,5)
Actions rachetées	21	(5,8)	(11,6)
Capitaux propres (part du groupe)	22	2 949,7	2 820,6
Intérêts minoritaires		73,4	89,3
Capitaux propres		3 023,1	2 909,9
Actif net retraité par action		£4,20	£6,61
Actif net retraité par action, base EPRA	7B	£4,21	£7,03

7B

Les données comparatives par action ont été retraitées suite à l'augmentation de capital en mars 2009 (voir note 7).
Les notes de renvoi sont disponibles sur le communiqué en anglais.