

## NEWS RELEASE

21 December 2009

### **Acquisition du centre commercial de Silverburn**

Hammerson et Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) ont annoncé ce jour la constitution d'une société commune à 50/50 qui a acquis Retail Property Holdings Ltd auprès d'Elementary Property Company Ltd (agissant pour le compte des liquidateurs). Le principal actif détenu en pleine propriété par Retail Property Holdings est Silverburn, un centre commercial régional de premier plan d'une superficie de 93 000 m<sup>2</sup> près de Glasgow.

Le prix d'acquisition, incluant les honoraires s'élève à 297 M£, ce qui représente un engagement pour chacune des parties de 148,5M£. Le revenu locatif net actuel est de 18,4 M£, soit un taux de rendement initial d'environ 6% et un taux de rendement équivalent de 6,8%. Hors coûts de gestion, le revenu net sera de 17M£ en 2010. Hammerson sera chargé de la gestion des actifs pour la société commune.

Silverburn, qui a ouvert en 2007, est un centre couvert, déployé sur un niveau, ayant pour locataires Debenhams, M&S, New Look, Next et Tesco Extra. Il compte 94 boutiques louées à des enseignes haut de gamme, un taux d'occupation de 98% et la durée moyenne résiduelle des baux est de 12 ans. Le centre attire environ 14 millions de visiteurs par an.

Silverburn offre à Hammerson l'opportunité de créer de la par une gestion d'actif efficace. Les loyers moyens de la Zone prime A s'élèvent à 140 £ par pied carré (basé sur la méthode de calcul écossaise de zones des 30 premiers pieds), avec un revenu locatif global estimé à environ 20% en deçà des niveaux actuels du marché. Les premières révisions de loyer commenceront à partir de 2012. Le centre présente, par ailleurs, une possibilité d'extension d'environ 9 300 m<sup>2</sup>, et l'acquisition comprend également 6,8 hectares de terrains adjacents à développer.

Hammerson financera cette acquisition grâce aux facilités de crédit existantes, dont la marge au-dessus du LIBOR est de 37,5 points de base.

David Atkins, Chief Executive de Hammerson a déclaré :

"Silverburn est un centre commercial moderne, de grande qualité, qui vient compléter le portefeuille existant de Hammerson, constitué de centres prestigieux dans des zones commerciales attractives. Il regroupe des enseignes de qualité dans une zone de chalandise très forte. Des centres régionaux comme Silverburn ont enregistré d'excellents résultats opérationnels dans les dix premières années de leur existence et nous sommes persuadés qu'en mettant en œuvre nos compétences sur la gestion d'actifs et en optimisant le mix d'enseignes nous pourrions augmenter les ventes et bien valoriser cet actif. "



Graeme Eadie, Senior Vice-Président Investissements immobiliers de CPPIB a ajouté :

“Cette opération représente une opportunité unique d’acquérir un actif haut de gamme avec l’un des plus grands promoteurs et opérateurs au Royaume-Uni. Nous nous félicitons de ce partenariat avec Hammerson en qualité de co-investisseur et de gérant, compte tenu de son expérience dans la gestion d’actifs de ce type.”

Pour plus d’informations, veuillez contacter :

David Atkins, Chief Executive, Hammerson plc

Tél.: +44 20 7887 1000

Morgan Bone, Director of Corporate Communications,  
Hammerson plc

Tél.: +44 20 7887 1009  
morgan.bone@hammerson.com

May Chong, Directrice de la Communication  
CPP Investment Board

+1 416 868 8657  
mchong@cppib.ca

### Notes à la rédaction

- 1) Silverburn est l’un des plus grands centres commerciaux en Ecosse. Il est situé à huit kilomètres au sud-ouest du centre-ville de Glasgow. Le complexe bénéficie d’un excellent réseau de communications : il est adjacent à l’autoroute M77 et est bien desservi par des lignes locales d’autobus. Il comprend 4 500 places de parking gratuites et l’ouverture du périphérique M74 de Glasgow (prévue pour 2011) renforcera encore son accessibilité. Ce centre haut de gamme est doté d’une grande zone de chalandise d’1,6 million d’habitants, incluant des zones de grande affluence au sud et à l’ouest.

Silverburn a été loué à un mix d’enseignes courantes et de référence, ainsi qu’à un ensemble de bars et restaurants. Outre cinq locomotives, les enseignes locataires comprennent Argos, Boots, H&M, Hobbs, LK Bennett, Nandos, New Look, Pizza Hut, Republic, River Island, Swarovski, The Body Shop, Topman/Topshop, Wagamama et Zara. Le centre est constitué d’unités flexibles et modernes, construites pour répondre aux besoins actuels et futurs des enseignes.

- 2) Hammerson est une société cotée au FTSE 100 et dotée d’un portefeuille immobilier au Royaume-Uni et en France d’environ 4,7 Md£. Hammerson détient des investissements dans 15 grands centres commerciaux et 18 parcs d’activités commerciales représentant en tout 1,4 million m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. La Société détient sept immeubles de bureaux, situés dans les quartiers centraux de Londres et de Paris, offrant 150 000 m<sup>2</sup> d’espaces de bureaux haut de gamme. Bénéficiant du statut de REIT (“*Real Estate Investment Trust*”) au Royaume-Uni et de SIIC (sociétés d’investissements immobiliers cotées) en France, qui ouvre droit à une exonération fiscale, Hammerson est cotée au London Stock Exchange et à l’Euronext Paris. Pour plus d’informations, veuillez consulter le site : [www.hammerson.com](http://www.hammerson.com)
- 3) Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) est une organisation professionnelle de gestion de portefeuille qui investit les fonds dont n’a pas besoin le Plan de pension canadien pour couvrir les droits à prestations actuels de 17 millions de Canadiens contributeurs et bénéficiaires. Pour créer un portefeuille diversifié d’actifs CPP, le Canada



Pension Plan Investment Board investit dans des actions ordinaires cotées en bourse, dans des fonds de « private equity », dans l'immobilier, dans des obligations indexées sur l'inflation, des infrastructures ainsi que dans des instruments à revenu fixe. Ayant son siège à Toronto et des bureaux à Londres et à Hong Kong, le CPPIB est régi et géré indépendamment du Canada Pension Plan et est entièrement indépendant des États. Au 30 septembre 2009, le Fonds CPP s'élevait à un montant total de 123,8 Md\$. Pour plus d'informations sur Canada Pension Plan Investment Board, veuillez consulter le site : [www.cppib.ca](http://www.cppib.ca).

- 4) Les conseils de la société commune étaient Culverwells, DTZ, Biggart Baillie et Herbert Smith. Les conseils du vendeur étaient Jones Lang LaSalle et Dickson Minto.