

RESULTATS NON AUDITES POUR LE SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2011

Une dynamique continue un environnement complexe

Semestre clos le :	30 juin 2011	30 juin 2010	Variation	Variation à périmètre comparable
Revenu locatif net	£143.9m	£140.0m	+2.8%	+3.9%
Résultat avant impôt	£192.8m	£335.6m	-42.6%	
Résultat retraité avant impôt ⁽¹⁾	£69.7m	£70.2m	-0.7%	
Bénéfice retraité par action ⁽¹⁾	9.6p	9.7p	-1.0%	
Dividende semestriel par action	7.3p	7.15p	+2.1%	
Au :	30 juin 2011	31 décembre 2010		
Actif net par action, base EPRA ⁽¹⁾	£5.20	£4.95	+5.1%	
Rendement des fonds propres (12 mois)	16.8%	21.1%	-4,3 ppt	
Ratio d'endettement (Gearing)	60%	52%	+8 ppt	
Loan to Value	38%	34%		

Note

(1) Le mode de calcul utilisé pour les chiffres retraités est expliqué dans la note 7 de la page [41].

Faits marquants

- **Croissance de 3,9 % du revenu locatif net à périmètre comparable**, signe d'une demande locative persistante pour des actifs de grande qualité bien placés et de la pertinence des initiatives prises en matière de gestion d'actifs.
- **Augmentation des ventes des centres commerciaux à périmètre comparable, de 1,9 % au Royaume-Uni et de 1,8 % en France**, dépassant les benchmarks nationaux.
- **Le taux d'occupation global augmente à 97,2 % au 30 juin**, contre 97 % selon nos prévisions. 125 baux ont été signés sur la période, portant sur une surface de 33 500 m², avec une amélioration des performances de commercialisation au second trimestre.
- **Robustesse continue du portefeuille commerces au Royaume-Uni :**
 - Croissance de 8,8 % du revenu locatif net des centres commerciaux à périmètre comparable.
 - Hausse du taux de fréquentation à 2,6 % dans les centres commerciaux du Royaume-Uni, à comparer à un benchmark national de -0,9 %.
 - Taux de vacance inférieur à 3 % dans les centres commerciaux et les parcs d'activités commerciales, contre 12 % pour la moyenne du marché.
- **Avancées importantes sur les projets de développement au Royaume-Uni et en France :**
 - Finalisation des travaux de restructuration du 54-60 rue du Faubourg Saint-Honoré, à Paris, actuellement évalué à 51 M£ au-dessus du coût.
 - Les travaux de construction sont en bonne voie sur le site Les Terrasses du Port (Marseille), centre commercial et de loisirs s'étendant sur 56 000 m² et représentant un montant de 390 M£, qui doit être achevé au printemps 2014.

- Délivrance du permis de construire pour le projet de Principal Place, London EC2 et signature d'un protocole d'accord avec CMS Cameron McKenna portant sur environ 18 600 m² d'espaces de bureaux.
- Délivrance du permis de construire pour le projet London Wall Place, London EC2, un programme de bureaux de 45 800m² offrant de larges plateaux et une grande souplesse d'aménagement.
- Délivrance du permis de construire pour le complexe commercial Eastgate Quarters, de 106 000m² à Leeds, qui accueillera les enseignes John Lewis et Marks & Spencer, ainsi que 130 nouveaux restaurants et boutiques.
- Signature de protocoles de développement pour les complexes commerciaux de Sevenstone, à Sheffield, où les ordres d'éviction ont été signifiés, et de The Orchard Centre, à Didcot.
- **Le portefeuille offre de nouvelles perspectives de croissance.** 373 M£ ont été investis depuis la clôture de l'exercice précédent dans huit opérations d'acquisition qui améliorent les perspectives de croissance, après les cessions nettes pour un montant de 336 M£, intervenues en 2010.
- **Une situation financière solide et flexible.** Signature de plus de 600M£ de nouvelles facilités de crédit, qui, ajoutée à un ratio d'endettement de 60 %, offre la marge de manœuvre nécessaire au financement d'opportunités d'investissement et de développement.

David Atkins, Chief Executive de Hammerson, a déclaré :

“Ces résultats témoignent de la dynamique continue de notre activité, portée par des actifs de grande qualité et des initiatives ciblées en matière de gestion. Outre l'amélioration des perspectives de rendement du portefeuille grâce à des acquisitions bien choisies et aux projets de développement, la flexibilité de notre structure de financement nous permettra de tirer parti de nouvelles opportunités d'investissement.

Nos centres commerciaux, qui occupent une position dominante dans leurs régions respectives et nos parcs d'activités commerciales bien situés dépassent les benchmarks nationaux et continuent d'attirer des enseignes réputées. Malgré un contexte difficile pour le secteur de la distribution sur nos deux marchés, l'accroissement récent des commerces placés sous administration judiciaire au Royaume-Uni n'a guère eu d'impact sur notre activité, qui va, par ailleurs, bénéficier d'une indexation favorable en France. Le rebond du marché de l'immobilier de bureaux à Londres est de bon augure pour notre portefeuille d'actifs existants et en développement.”

Pour tout renseignement supplémentaire, veuillez appeler :

David Atkins, Chief Executive
Timon Drakesmith, Chief Financial Officer

Tél. : +44 (0)20 7887 1000

Tél. : +44 (0)20 7887 1009
morgan.bone@hammerson.com
www.hammerson.com

Morgan Bone, Director of Corporate Communications

Présentation des résultats aujourd'hui :

Heure :

9h30 BST (heure anglaise).
Allen & Overy
1 Bishops Square
London E1 6AO

Lieu :

Diffusion en direct :

La présentation des résultats de Hammerson sera diffusée en direct, aujourd'hui à 9 h 30 BST (heure anglaise) sur le site de la Société : www.hammerson.com. A l'issue de la présentation aura lieu une session de questions-réponses, à laquelle vous pourrez participer en composant le +44 (0) 20 7784 1038. Le code de confirmation 801311 vous sera demandé.

Calendrier financier :

Date de détachement du dividende	17 août 2011
Date de clôture des registres	19 août 2011
Date de paiement de l'acompte sur dividende	7 octobre 2011

Table des matières :

Déclaration du Président	3	Déclaration de responsabilité	27
Marchés immobiliers et perspectives	6	Etats financiers	28
Indicateurs de performance clés	8	Notes aux états financiers	35
Rapport d'activité et rapport financier	10	Autres informations	48
Informations sur notre portefeuille immobilier	24	Glossaire	49
Principaux risques et incertitudes	26		

DÉCLARATION DU PRÉSIDENT

STRATEGIE

Hammerson a pour objectif d'être le propriétaire, gestionnaire et promoteur d'actifs immobiliers commerciaux et de bureaux le plus performant au Royaume-Uni comme en France. Notre stratégie de surperformance se fonde sur deux piliers : la croissance optimisée du revenu et la création d'un portefeuille d'actifs immobiliers de grande qualité grâce à des opérations d'acquisition, de développement et de gestion d'actifs, et ce, moyennant une gestion financière prudente. Nous avons d'ores et déjà enregistré des progrès significatifs dans tous ces domaines.

OPTIMISATION DU REVENU DU PORTEFEUILLE

La demande locative est restée soutenue tout au long du premier semestre 2011 dans nos centres commerciaux régionaux occupant une position dominante et nos parcs d'activités commerciales bien situés, ainsi que pour les immeubles de bureaux modernes de Londres. Nous nous attachons constamment, en collaboration avec les enseignes locataires, à analyser les facteurs déterminants des ventes et la meilleure manière d'optimiser le mix d'enseignes sur chaque site. Nous sommes ainsi en train d'équiper nos centres commerciaux de systèmes enregistrant les mouvements de la clientèle pour affiner cette analyse. Dans le cadre de notre stratégie de commercialisation active, nous nous employons à exploiter les atouts propres à nos divers centres pour optimiser la fréquentation et les ventes et assurer ainsi le dynamisme persistant des centres et parcs commerciaux.

Au premier semestre, nous avons signé ou renouvelé 125 baux portant sur 33 500 m². Les conditions locatives signées varient selon le secteur et les territoires géographiques mais sont dans l'ensemble légèrement supérieures aux valeurs locatives estimées, qui sont restées stables depuis le début de l'année. Dans un contexte difficile, notre revenu locatif net à périmètre comparable a progressé de 3,9 % et le taux d'occupation au 30 juin 2011 était de 97,2 %, un chiffre légèrement supérieur à notre objectif long terme et en hausse par rapport à la fin du mois de mars. L'augmentation récente des commerces mis sous administration judiciaire au Royaume-Uni n'a guère eu d'impact sur notre activité. Nos centres commerciaux ont enregistré, au Royaume-Uni comme en France, une augmentation des ventes à périmètre comparable, dépassant les benchmarks nationaux.

Nous avons accompli des progrès significatifs sur un certain nombre d'initiatives afin de relever les opportunités et les défis liés à la distribution multicanal pour un bailleur. Nous avons ainsi amélioré l'accessibilité des sites Web des centres commerciaux à partir des mobiles ; nous avons créé un espace pour venir chercher l'offre 'click and collect' des enseignes ; et nous avons converti le marketing en ligne au bénéfice des ventes en magasin.

AMELIORATION DE LA HAUTE QUALITE DU PORTEFEUILLE GRACE AUX ACQUISITIONS

Au cours des dix-huit derniers mois, nous avons activement recyclé le portefeuille et réinvesti dans des actifs qui améliorent les perspectives de croissance. Après des cessions nettes pour un montant de 336 M£ en 2010, nous avons investi 273 M£ au cours du premier semestre 2011. Nous avons acquis des actifs générateurs de revenu dans nos secteurs de prédilection et recelant un potentiel de création de valeur en termes de gestion d'actifs et de développement. Nous avons ainsi acheté une participation de 50 % dans le centre commercial SQY Ouest à Saint Quentin-en-Yvelines, près de Paris ; les 75 % restants dans notre parc existant d'activités commerciales de Falkirk ainsi qu'un portefeuille d'actifs commerciaux au Royaume-Uni auprès de St. Martins Property Investments.

En juillet, nous avons annoncé l'acquisition en pleine propriété pour 100 M£ du 99 Bishopsgate, London EC2, dans lequel nous détenions déjà un intérêt à long terme. Cette opération renforce notre place dans le marché de bureaux londoniens tout en améliorant la liquidité et le contrôle.

AMELIORATION DE LA QUALITE DU PORTEFEUILLE GRACE AUX PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Après une période d'activité limitée et de contraction du marché immobilier au plus fort de la crise économique, nous avons recommencé à augmenter les ressources allouées aux projets de développement. Ces développements offrent un potentiel d'amélioration du rendement et nous prévoyons de générer des gains importants grâce à notre portefeuille de projets à moyen-terme, qui représente une surface totale de 181 400 m² et une valeur de développement estimée à 1,1 Md£. Nous avançons dans nos divers programmes de manière progressive, menant de front les procédures de demande de permis de construire et la pré-commercialisation afin d'optimiser le rendement tout en conservant une certaine souplesse.

Nous avons achevé la restructuration de l'immeuble situé au 54-60 rue du Faubourg Saint-Honoré, à Paris, désormais évalué à 51 M£ au-dessus du coût, tandis que les travaux du centre commercial et de loisirs des Terrasses du Port, à Marseille, d'un montant de 390 M£, avancent à grands pas.

Au cours de la période, nous avons obtenu un certain nombre de permis de construire dont : Principal Place, EC2, un immeuble de bureaux de 79 600 m², que CMS Cameron McKenna LLP a choisi pour installer son nouveau siège ; London Wall Place, EC2, un complexe de bureaux de 45 800m² offrant d'importants plateaux et une grande souplesse d'aménagement ; et Eastgate Quarters, un ensemble commercial de 106 000 m² à Leeds, qui accueillera notamment les enseignes John Lewis et Marks & Spencer, ainsi que 130 nouveaux restaurants et boutiques.

Nous avons obtenu la révision des accords de développement concernant les centres commerciaux de Sevenstone, Sheffield, où le Conseil municipal a exercé ses droits d'expropriation, et de The Orchard Centre, à Didcot.

Nous avons également identifié un certain nombre de programmes de redéveloppement, d'extension et de projets de plus petite envergure devant générer un excellent rendement. En tout, ces initiatives représentent un coût estimé à 335 M£.

FINANCEMENT

La dette nette s'élève à 2,2 Md£ au 30 juin ; le ratio d'endettement est ainsi porté à 60%, contre 52% au 31 décembre 2010, le loan to value passant lui de 34% à 38% ; une augmentation due aux acquisitions opérées au cours du premier semestre.

Nous avons signé une nouvelle facilité de crédit revolving de 505 M£, qui nous procurera une marge de manœuvre à terme. En juillet, dans le cadre de la joint venture O'Parinor, nous avons contracté un nouveau prêt sans recours à cinq ans, d'un montant de 219 M£ (part de Hammerson : 109 M£).

La trésorerie s'élève à 488 M£. L'échéance moyenne pondérée des emprunts du Groupe, dont la quasi-totalité n'est pas assortie d'une garantie, est d'un peu moins de sept ans, la dette brute étant à 80 % avec un taux d'intérêt fixe.

RESULTATS

Le résultat retraité avant impôt du Groupe s'inscrit à 69,7 M£, contre 70,2 M£ au premier semestre 2010, l'impact positif des acquisitions et programmes étant compensé par l'effet des

cessions et des dépenses administratives. Le bénéfice retraité par action s'établit à 9,6 pence contre 9,7 pence pour la même période de 2010, reflétant le mouvement dans le résultat avant impôt et l'augmentation du nombre d'actions en circulation. Le Conseil d'administration a proposé le versement d'un acompte sur dividende de 7,3 pence par action, contre 7,15 pence pour le premier semestre 2010.

Les valeurs d'actif ont encore augmenté au premier semestre 2011 : le portefeuille s'est apprécié de 2 % au Royaume-Uni et de 3 % en France. L'actif net par action ressort à 5,20 £ au 30 juin 2011, en hausse de 5 % depuis la fin de l'année.

CHANGEMENTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Simon Melliss, Chief Financial Officer depuis 1995, a pris sa retraite à la fin du mois de juin. Simon était l'un des plus anciens directeurs financiers en activité du FTSE 100 et je le remercie pour son énorme contribution à la Société sur vingt ans. Timon Drakesmith, qui le remplace à ce poste, a fait son entrée chez Hammerson en juin. Il apporte à la Société une large expérience du secteur et de l'industrie en général.

Judy Gibbons a été désignée en mai au poste de Non-Executive Director. Judy, qui a longtemps travaillé dans le secteur des technologies, nous aidera à mieux cerner les opportunités et défis que la distribution multicanal présente pour un bailleur.

David Edmonds, dont la contribution à la Société a été significative depuis sa nomination au Conseil d'administration de Hammerson en mai 2003, a pris sa retraite lors de l'assemblée générale du mois d'avril.

PERSPECTIVES

Nos centres commerciaux régionaux, dominant dans leurs zones de chalandise et nos parcs d'activités commerciales bien situés dépassent les benchmarks nationaux et continuent d'attirer des enseignes réputées. Malgré la morosité du secteur de la distribution sur nos deux marchés, la multiplication récente des commerces mis sous administration judiciaire au Royaume-Uni n'a eu que peu d'impact sur notre activité, qui va bénéficier d'une indexation positive en France. Le rebond de l'immobilier de bureaux à Londres est de bon augure pour notre portefeuille d'actifs existants et de projets de développement.

John Nelson
Président
1^{er} août 2011