

HAMMERSON plc – RÉSULTATS AUDITÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017
UN PORTEFEUILLE DE QUALITÉ ET UN RECORD DE VOLUME DE TRANSACTIONS LOCATIVES SONT LES FACTEURS DE NOS SOLIDES PERFORMANCES

Exercice clos le :	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Variation
Revenu locatif net ⁽¹⁾	370,4 M£	346,5 M£	+6,9 %
Résultat ajusté ⁽²⁾	246,3 M£	230,7 M£	+6,8 %
Bénéfice par action retraité ⁽²⁾	31,1 p	29,2 p	+6,5 %
Résultat avant impôt (dont variations de valeur) ⁽³⁾	388,4 M£	317,3 M£	+22,4 %
Bénéfice par action retraité ⁽³⁾	49,0 p	40,2 p	+21,9 %
Dividende final par action	14,8 p	13,9 p	+6,5 %
Au :	31 décembre 2017	31 décembre 2016	
Valeur du patrimoine ⁽⁴⁾	10 560 M£	9 971 M£	5,9 %
Capitaux propres (part du groupe)	6 024 M£	5 776 M£	+4,3 %
Actif net par action, base EPRA (European Public Real Estate Association) ⁽²⁾	7,76 £	7,39 £	+5,0 %
Gearing (dette nette sur fond propre)	58 %	59 %	-1 pp
Loan to value (dette sur valeur du patrimoine)	36 %	36 %	

(1) Sur la base d'une consolidation proportionnelle, en excluant les participations dans les outlets premium.

(2) Les détails du calcul des valeurs retraitées, conformément à l'EPRA, figurent à la note 7 des états financiers.

(3) Le résultat avant impôt inclut les gains liés aux opérations de réévaluation au sein du portefeuille de 246,5 M£ (2016 : 125,0 M£).

(4) Proportionnellement consolidée, incluant les outlets premium.

FOCUS SUR LES MARCHÉS A FORT POTENTIEL DE CROISSANCE – SOURCES DE RENDEMENTS SOLIDES

- Nouvelle prise de participation de 76 M£ dans Value Retail avec un investissement de plus de 50% dans Bicester Village; investissement total de 130 M£ dans les outlets premium en 2017, y compris une acquisition à Oslo. Nos outlets premium ont généré une croissance des ventes de +9 %
- En France, rotation de capitaux avec la vente de centres commerciaux pour un montant de 295 M£, et un réinvestissement dans des destinations shopping plus grandes, dont l'acquisition de Cergy 3, centre commercial adjacent aux 3 Fontaines, Paris, où nos travaux d'extension commenceront en mars
- Importantes étapes franchies dans nos développements majeurs, avec la nomination d'une entreprise générale à Brent Cross, l'autorisation du permis de construire à Croydon et la décision favorable de la Cour d'appel pour Dublin Central
- Annonce de l'intention d'acquérir Intu afin de créer un patrimoine de 21 Mds £, comprenant de nouveaux centres commerciaux de renom au Royaume-Uni et une présence accrue sur un marché espagnol en forte croissance, ainsi qu'un programme de cessions destiné à maximiser les rendements futurs
- Objectif de cessions d'actifs pour 500 M£ en 2018, plus de 90 M£ déjà réalisés à ce jour

CRÉATION DE DESTINATIONS UNIQUES – REVENUS LOCATIFS RECORDS

- Record de volume de transactions locatives par le groupe, en croissance de 34 % par rapport à 2016. Loyers signés pour un montant de 33,3 M£ (2016 : 24,9 M£) et taux d'occupation record de 98,3 % (2016 : 97,5 %)
- Baux signés 8 % supérieurs à la valeur locative estimée et 7 % supérieurs aux loyers précédents
- À périmètre constant, progression des loyers nets forte en Irlande (7,4 %), en France (2,6 %), pour les outlets premium (15,3 %), et 1,8% pour les centres commerciaux au Royaume-Uni
- Fréquentation dépassant largement les indices nationaux anglais et français

EFFICIENCE FINANCIÈRE ET PARTENARIATS - ATTIRER LES CAPITAUX À LONG TERME

- Nouvelle performance avec la réduction du coût moyen de la dette qui baisse à 2,9 % (2016 : 3,1 %)
- Le Loan to value est stable à 36%
- Mise en place d'une facilité de crédit de £1,5 milliards avec une maturité de trois ans approuvée, sous réserve que les banques soutiennent le refinancement de la dette à court terme suite à l'acquisition d'Intu

Index des chiffres clés

Les chiffres ont été préparés sur la base d'une consolidation proportionnelle, hors participation dans les outlets, sauf mention contraire.

Revenus et opérationnel – Exercice clos le :	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Rendement total du portefeuille (y compris quote-part outlets)	6,8 %	5,7 %
Rendement des capitaux investis (y compris quote-part outlets)	2,2 %	1,1 %
Taux d'occupation	98,3 %	97,5 %
Variation comparable des revenus locatifs nets	1,7 %	2,2 %
Bénéfice retraité par action	31,1 p	29,2 p
Loyers signés	33,3 M£	24,9 M£
Loyers signés par rapport à la valeur locative	+8 %	+5 %
Progression de la valeur locative estimée à périmètre constant	+0,9 %	+0,7 %
Croissance des ventes – Royaume-Uni	-2,7 %	-1,1 %
Croissance de la fréquentation – Royaume-Uni	+0,4 %	-0,5 %
Croissance des ventes – France	+0,1 %	+3,1 %
Croissance de la fréquentation – France	+1,6 %	+2,8 %
Coefficient de coûts EPRA	21,6 %	22,6 %
Dividende final par action	14,8 p	13,9 p
Capitaux et financement - Au :	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Valeur du portefeuille immobilier (incluant les outlets premium)	10,6 Mds £	10,0 Mds £
Dette nette	3,5 Mds £	3,4 Mds £
Ratio d'endettement (Gearing)	58 %	59 %
Ratio dette sur valeur (LTV)	36 %	36 %
Liquidités	958 M£	592 M£
Taux d'intérêt moyen pondéré (WAIR)	2,9 %	3,1 %
Couverture des frais financiers	3,4 fois	3,5 fois
Endettement net/EBITDA	9,3 fois	9,5 fois
Dette à taux fixe	78 %	70 %
Couvertures de change	78 %	79 %
Capitaux propres (part du groupe)	6,0 Mds £	5,8 Mds £
Actif net par action, base EPRA	7,76 £	7,39 £

David Atkins, Président d'Hammerson plc a déclaré : « Ces dernières années, nous avons activement recentré notre portefeuille sur les destinations shopping des grandes villes du Royaume-Uni et d'Europe où la fréquentation est élevée - une approche qui a contribué à notre grand succès financier à un moment de changement structurel dans le secteur de la vente au détail. En créant les lieux où les enseignes d'aujourd'hui mettent en scène leur marque, nous avons atteint un record de volume de transactions locatives depuis la création d'Hammerson et un taux d'occupation de 98,3%, niveau le plus élevé depuis 17 ans. Cela a contribué à une augmentation des bénéfices par action de 6,5%, qui affichent une croissance annuelle moyenne de 8,3% sur les cinq dernières années.

Le marché de la vente au détail n'est pas le même partout, et tous les sites ne sont pas en mesure d'accompagner les besoins futurs des marques. Mais avec 440 millions de visiteurs par an, une connaissance des consommateurs sans égale, une relation avec les enseignes proactive et le développement de formats innovants, nous pouvons cibler la prochaine génération de marques. Sur ce marché de détail en pleine évolution, les enseignes se tournent toujours davantage vers nos destinations exceptionnelles pour atteindre leur potentiel de croissance et, par conséquent, notre rôle d'experts de l'immobilier commercial est plus important que jamais.

L'événement marquant de 2017 a été l'annonce de notre intention d'acquérir Intu. En phase avec notre stratégie, cette transaction améliorera davantage notre portefeuille et notre plateforme opérationnelle en offrant toujours plus d'opportunités de développement sur les marchés en forte croissance. Nous respectons notre calendrier d'acquisition et notre planning d'intégration.

La poursuite de notre stratégie de rotation de capitaux assure une amélioration permanente de la qualité globale de notre portefeuille et nous voyons une réelle demande d'investissement pour nos actifs les mieux gérés. Nos cessions ont atteint 1,2 Md £ ces trois dernières années, dont 400 M£ en 2017. La confiance des consommateurs français et irlandais est forte, tandis que notre position unique sur le marché des outlets premium continue de générer une croissance impressionnante, et nous annonçons aujourd'hui de nouveaux investissements avec l'augmentation de notre participation financière de plus de 50% dans le mondialement renommé Bicester Village. Globalement, nous sommes en excellente position pour réagir aux conditions de consommation actuelles au Royaume-Uni, et notre approche rigoureuse dans la gestion de nos capitaux et actifs renforce notre confiance quant aux rendements futurs pour nos actionnaires. »