

Paris, le 25 février 2020

RESULTATS ANNUELS 2019 FOCUS FRANCE

La stratégie de recentrage sur les actifs premium porte ses fruits

Chiffres clés 2019

| | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|
| Revenus locatifs nets | 83,5 M€ | 86,8 M€ |
| Evolution des revenus locatifs nets ¹ | +2,1% | -0,9% |
| Evolution du chiffre d'affaires des enseignes ¹ | +2,6% | +2,2% |
| Evolution de la fréquentation | +1,9% | +2,5% |
| Taux d'occupation | 97,0% | 97,1% |
| Valorisation du patrimoine ² | 1,705 Mds€ | 2,320 Mds€ |

¹ A périmètre comparable

² Cession de 75% d'Italie Deux pour 432 M€ en 2019

Jean-Philippe Mouton, Président d'Hammerson France, déclare : « *Malgré une année à nouveau compliquée pour le commerce physique, notre portefeuille français a fait preuve d'une grande résilience et a surperformé les indices nationaux, avec une hausse du chiffre d'affaires de nos enseignes de +2,6% (vs +0,9% pour l'indice du CNCC) et une fréquentation en hausse de +1,9% (vs +0,3% pour l'indice du CNCC).*

La cession de 75% de notre centre parisien Italie Deux à AXA IM - Real Assets, pour un montant de 432 M€ et avec un rendement initial net de 4,1%, constitue l'un des succès de l'année, en ligne avec les objectifs de cessions du Groupe. Les travaux et la commercialisation de nos projets en développement, Les 3 Fontaines et Italik, ont progressé significativement. 2020 s'annonce riche en actualités pour Hammerson en France : nous inaugurerons en avril un nouveau pôle restauration de 17 restaurants aux 3 Fontaines et, à l'automne, Italik, notre projet adjacent à Italie Deux et lauréat de Réinventer Paris 1 ».

Les points clés de l'année

Hammerson possède et gère 7 centres commerciaux de premier ordre en France, qui accueillent plus de 800 locataires et attirent plus de 70 millions de visiteurs chaque année. Au 31 décembre 2019, le portefeuille français représente 15 % de la valeur totale du portefeuille du Groupe.

L'année 2019 a été marquée par la cession réussie de 75 % de notre centre parisien Italie Deux à AXA IM - Real Assets, permettant ainsi au Groupe de dépasser son objectif initial de 500 M€ de cessions. Au 31 décembre 2019, les deux centres possédés à 100 % par Hammerson, Les Terrasses du Port à Marseille et Les 3 Fontaines à Cergy, représentaient 77 % de la valeur de notre portefeuille français.

Revenus nets

À périmètre comparable, le revenu locatif net a enregistré une hausse de 2,1%, principalement tiré par l'indexation des loyers et les bonnes performances de la commercialisation. Les Terrasses du Port (Marseille) a été l'actif le plus performant, avec une croissance des revenus de 4,1 %.

Attractivité de nos centres et commercialisation

L'année 2019 a été compliquée pour le commerce physique en France, notamment en début d'année, avec le mouvement des Gilets Jaunes, et en fin d'année, en raison des manifestations et grèves liées au

Paris, le 25 février 2020

projet de loi sur les retraites. Pour autant, le secteur des centres commerciaux a fini l'année sur un bilan positif, avec une fréquentation et un chiffre d'affaires pour l'ensemble des 800 centres commerciaux en France en hausse selon les chiffres du CNCC.

Nous poursuivons notre stratégie d'optimisation du mix commercial de l'ensemble de nos centres, avec un taux de rotation des enseignes de 6,1% sur l'année. En 2019, nous avons signé 114 baux pour un montant total de loyers annuel de 7,1 M€ et une surface totale de 29 700 m². Pour les baux hors baux dérogatoires, qui ont représenté 89% des signatures en 2019, les nouveaux loyers ont été signés 5% au-dessus des valeurs locatives de décembre 2018 et 8% au-dessus des loyers précédents.

Parmi les principales transactions :

- Nous avons accueilli de nouvelles enseignes au sein de notre portefeuille français : Lego[®], Diesel et Vorwerk ont rejoint les Terrasses du Port, Avril, la marque de cosmétiques bio, y ouvrira au printemps ; Daniel Wellington et Emilie and the Cool Kids ont ouvert à Nicétoile ; Snipes rejoindra bientôt O'Parinor ; Basic Fit s'est installé à SQY Ouest.
- Nous avons procédé à des reconfigurations ou transferts significatifs : Rituals et Mango aux Terrasses du Port ; Levi's et Sephora à O'Parinor; Undiz et La Poste à Espace Saint Quentin.

Le taux d'occupation s'élève à 97%, en ligne avec notre moyenne sur cinq ans.

Fréquentation et chiffres d'affaires

La fréquentation de nos centres a augmenté de 1,9 % en 2019, soit 160 points de base de plus que l'indice national du CNCC. Les Terrasses du Port ont enregistré la meilleure performance du portefeuille, avec une hausse de la fréquentation de 5,8 %.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires de nos enseignes a augmenté de 2,6 %, soit 170 points de base de plus que l'indice national du CNCC.

Le ratio des coûts d'occupation a légèrement diminué, passant de 13,7 % en début d'année à 13,4 %, tandis que le ratio loyer/ventes baissait de 30 points de base pour atteindre 10,4 % au 31 décembre 2019.

Projets en développement

2019 a été marquée par des avancées significatives sur nos deux projets en développement, Les 3 Fontaines (Cergy) et Italik (Paris 13^{ème}).

Les 3 Fontaines : les travaux de restructuration du centre se sont poursuivis, avec une première concrétisation en septembre 2019 : l'ouverture d'un premier parking de 1 700 places.

Le projet a été revu dans sa globalité au cours de l'année 2019, afin de réduire l'espace alloué aux enseignes de mode et augmenter l'espace alloué à la restauration et aux loisirs, notamment via l'aménagement des toits-terrasses. Ces modifications ont augmenté les revenus prévisionnels de 1 M€.

Le nouveau *food court* de 17 restaurants sur 4 300 m² ouvrira ses portes en avril 2020. Avec cette ouverture, Hammerson dévoilera également son nouveau concept d'espace restauration, bientôt élargi à d'autres centres de son portefeuille.

Deuxième étape à l'été 2021, avec l'ouverture de 72 nouvelles boutiques et d'une terrasse événementielle de 8 000 m² regroupant un fitness, des bars, des restaurants et des activités de loisirs.

Paris, le 25 février 2020

Enfin, dernière étape en 2023, avec l'ouverture d'un pôle de 7 000 m² dédiés aux loisirs indoor et outdoor.

Au 31 décembre 2019, le coût total du projet est estimé à 357 M€, dont 217 M€ d'ores et déjà dépensés. La rentabilité nette attendue est de 5 %.

La commercialisation avance bien, passant de 23 % à 49 %. Parmi les signatures clés : Adidas, Big Fernand, Fnac, Footlocker, JD Sports, Levi's et Vapiano.

Italik : Lauréat de « Réinventer Paris 1 », Italik est un projet emblématique d'Hammerson, adjacent au centre commercial Italie Deux (Paris 13^{ème}). Vitrine des nouveaux lieux urbains, mêlant activités commerciales, culturelles, de restauration et de loisirs sur 6 400 m², l'ensemble s'organisera autour de 3 axes forts : une offre commerciale innovante, avec une pépinière de commerces inédite ; une offre pédagogique et sociale, avec un jardin pédagogique de 750 m² et une garderie animée par Môm'art ; une offre événementielle, grâce à l'implantation de concepts de restauration innovants, dont un *food market* de 400 m², et d'un lieu événementiel de 1 000 m². L'ouverture est prévue au 4^{ème} trimestre 2020.

Au 31 décembre 2019, le coût total de développement du projet s'élève à 44 M€, 15 M€ de coûts restant à décaisser pour l'achèvement des travaux. Dans le cadre de la cession de 75 % d'Italie Deux, une promesse de vente a été signée sur ce projet pour un montant contractuel de 54 M€.

Une fois ouvert, le projet devrait générer 2,6 M€ de loyer annuel, soit une rentabilité nette supérieure à 5 %. Il est actuellement pré-commercialisé à 85 %, soit 51 % de plus qu'en début d'année, auprès de marques telles que M&S Food, Prêt-à-Manger ou la marque de cosmétiques bio Avril. La chaîne de restaurants Spicy World ouvrira également son premier restaurant en France au sein d'Italik.

Net Positive

Nous avons continué à mettre l'accent sur l'amélioration énergétique de nos centres. Parmi les points clés de 2019, nous avons installé une ferme photovoltaïque de 5 000 m² en toiture des Terrasses du Port, opérationnelle depuis mi-février 2020. Cette installation, entièrement dédiée à l'auto-consommation, doit pouvoir générer 1 446 MWh d'électricité par an. Elle permettra de couvrir 20% environ de la consommation d'énergie des parties communes du centre et d'économiser annuellement environ 120 000 € par an de dépenses d'électricité, pour un investissement total de 1,4 M€.

Contacts presse :

HAMMERSON France / Anne-Laure Bellon, albellon@hammerson.fr / 01 56 69 30 30

Elan-Edelman / Patrick Chastel, hammerson@elanedelman.com / 06 27 85 39 91