



Hammerson

COMMUNIQUE

Ne pas diffuser avant le 9 février à 07h00 GMT

CE COMMUNIQUE NE PEUT ETRE MIS A DISPOSITION DU PUBLIC, DISTRIBUE, OU PUBLIE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ETATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, AU JAPON, EN AFRIQUE DU SUD OU A DESTINATION DE CES PAYS.

Hammerson plc – Résultats audités et publication du Rapport Annuel Financier pour l'exercice clos au 31 décembre 2008

Chiffres Clés

	2008	2007	Change
Revenu locatif net	299,8 M£	275,7 M£	+8,7%
Bénéfice/(Perte) avant impôt	(1 611,5) M£	110,4 M£	
Bénéfice ajusté avant impôt ⁽¹⁾	113,7 M£	117,3 M£	-3,1%
(Pertes)/Bénéfice par action non ajusté	(543,6)p	34,9p	
Bénéfice ajusté par action ⁽¹⁾	38,1p	40,3p	-5,5%
Dividende par action ⁽²⁾	27,9p	27,3p	+2,2%
Fonds propres	2 821 M£	4 355 M£	-35,2%
Valeur d'actif net par action, base EPRA ⁽¹⁾	10,36 £	15,45 £	-32,9%
Rendement des fonds propres ⁽³⁾	(32,5)%	4,5%	
Ratio d'endettement	118%	57%	

Notes

- (1) Le calcul des valeurs ajustées et non ajustées est détaillé en pages 17 et 20 et dans la note 7 de la page 33 du communiqué intégral en anglais.
- (2) Dividende final recommandé de 15,3 pence par action (2007: 15,3p), totalisant 27,9 pence pour 2008. Il est prévu que soient versés 3,8 pence par action au titre de l'IPD, net de toute retenue à la source, et que les 11,5 pence restants soient versés au titre de dividende ordinaire. De plus amples explications figurent à la note 6 en page 32 du communiqué intégral en anglais.
- (3) Sans considération des sursis d'imposition.

Augmentation de capital

Hammerson a lancé aujourd'hui une augmentation de capital intégralement garantie en vue de lever des fonds pour un montant net de 584,2 M£. Des précisions supplémentaires sur l'augmentation de capital sont fournies dans la communication annexée au présent document, la circulaire envoyée aux actionnaires et le prospectus. Ces trois documents sont disponibles sur le site de la Société: www.hammerson.com.

L'augmentation de capital proposée, dont le produit servira à réduire l'endettement net de Hammerson, renforcera considérablement la situation financière générale de la Société, avec un ratio d'endettement pro forma de 81%, sur la base des comptes de Hammerson au 31 décembre 2008.



Faits Marquants

- Les conditions du marché de l'investissement immobilier se sont détériorées en 2008, entraînant une baisse considérable de la valeur de l'immobilier.
- La perte annuelle de 1 612 M£ reflète principalement la diminution de la valeur des actifs du Groupe, ce qui n'affecte pas la trésorerie de la Société ni sa profitabilité opérationnelle sous jacente.
- Le portefeuille a généré un rendement total négatif de 20,9%, ayant eu pour conséquence une réduction de la VAN retraitée pour 2008 de 33%, à 10,36 £.
- A paramètres comparables, le revenu locatif net a augmenté de 3,7%.
- Le portefeuille haut de gamme du Groupe continue à générer un flux de revenu robuste, provenant de baux d'une durée de vie moyenne d'environ dix ans.
- Le bénéfice ajusté par action a diminué de 5,5%, passant à 38,1 pence, en conséquence principalement des coûts de financement associés au programme de promotion immobilière et au financement des coûts de conversion REIT.
- Les dépenses d'investissement ont totalisé 514 M£, et les cessions ont rapporté 245 M£.
- Quatre programmes de promotion immobilière majeurs ont été terminés en 2008, ce qui a fait passer le taux d'occupation de 98,2% à la fin 2007 à 95,4% au 31 décembre 2008.
- Les programmes de promotion immobilière en cours et récemment achevés généreront des loyers complémentaires significatifs sur les trois prochaines années.
- Au cours de l'année 2008, Hammerson a levé 850 M£ par recours à un crédit garanti. Le montant des lignes de crédit non utilisées s'élevaient à 487 M£ à la fin de l'année.
- Le dividende final proposé est de 15,3 pence par action, ce qui se traduit par un dividende total pour 2008 de 27,9 pence, soit en augmentation de 2.2% par rapport à 2007.

John Nelson, Président de Hammerson, a déclaré:

“Depuis mon rapport aux actionnaires début août sur les résultats de la Société pour les six premiers mois de l'année 2008, les marchés immobiliers ont subi une nette détérioration. Les conditions financières sans précédent sur les marchés mondiaux et l'accès restreint au capital ont provoqué une forte dégradation de l'activité et de la valeur des investissements en 2008, et plus particulièrement au cours des derniers mois de l'année.

Dans ce contexte, la baisse de valeur du portefeuille de Hammerson a eu pour conséquence un rendement négatif de 20,9% et une baisse de la VAN retraitée de la Société à 10,36 M£ à la fin de l'année. A l'opposé, les revenus locatifs nets du Groupe ont manifesté une résistance certaine avec une augmentation de 3,7% à paramètres comparables.

Suite à l'achèvement de quatre projets de promotion immobilière d'envergure en 2008 et d'un cinquième en janvier 2009, les loyers perçus par le Groupe augmenteront considérablement sur les prochaines années. Le Groupe n'a plus désormais qu'un seul grand projet de promotion immobilière en cours.



Les bases de l'activité de Hammerson restent saines et, suite à l'annonce aujourd'hui de l'augmentation de capital, le bilan de la Société se trouvera considérablement renforcé. Notre portefeuille de haute qualité est centré sur des immeubles de commerces et de bureaux prestigieux au Royaume-Uni et en France, il génère une source solide et croissante de revenus.”

Compte de résultat consolidé

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2008

	2008	2007
	audité	audité
	£m	£m
Revenu locatif brut	344,2	311,5
Résultat d'exploitation hors autres (pertes)/ gains nets	257,5	234,5
Autres (pertes)/ gains nets	(1 698,3)	25,2
Résultat d'exploitation	(1 440,8)	259,7
Frais financiers	(153,8)	(129,8)
Rachats obligataires	-	(28,3)
Variation de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt	(26,9)	(3,8)
Revenus financiers	10,0	12,6
Frais financiers nets	(170,7)	(149,3)
Résultat courant avant impôts	(1 611,5)	110,4
Impôt exigible	(0,6)	(16,4)
Impôt différé	38,3	17,6
Crédit d'impôt sur le résultat courant	37,7	1,2
Résultat de l'exercice	(1 573,8)	111,6
Quote-part revenant aux :		
Actionnaires	(1 572,6)	101,0
Intérêts minoritaires	(1,2)	10,6
Résultat de l'exercice	(1 573,8)	111,6
Bénéfice par action non retraité	(543,6)p	34,9p
Bénéfice par action dilué	(542,8)p	34,9p

Tous ces résultats relèvent des activités courantes



Bilan consolidé

Au 31 décembre 2008

	2008 audité	2007 audité
	£m	£m
Immobilisations		
Immeubles d'investissement et programmes de développement	6 456,8	7 275,0
Baux emphytéotiques	25,6	30,3
Agencements et installations	38,5	43,1
Investissements	112,1	80,1
Créances	19,7	12,9
	6 652,7	7 441,4
Actif circulant		
Créances	123,6	152,3
Liquidités et dépôts à court terme	119,9	28,6
	243,5	180,9
Total actif	6 896,2	7 622,3
Dettes à un an		
Dettes fournisseurs et autres dettes	296,5	387,0
Dettes fiscales	3,8	113,2
Provisions	6,0	-
Emprunts	32,5	406,5
	338,8	906,7
Dettes à plus d'un an		
Emprunts	3 420,1	2 117,7
Impôts différés	108,4	99,6
Dettes fiscales	0,4	3,1
Engagements de crédit-bail	25,5	30,1
Autres dettes	93,1	34,1
Provisions	-	6,0
	3 647,5	2,290,6
Total des dettes	3 986,3	3 197,3
Actif net	2 909,9	4 425,0
Capital et réserves		
Capital	72,7	72,6
Prime d'émission	742,2	740,0
Ecart de conversion	707,6	86,0
Réserve de couverture	(580,1)	(71,4)
Compte de réserve pour rachat du capital	7,2	7,2
Autres réserves	11,5	10,6
Ecart de réévaluation	100,0	238,7
Report à nouveau	1 775,6	3 291,5
Actions propres	(4,5)	(3,8)
Actions rachetées	(11,6)	(16,8)
Fonds propres revenant aux actionnaires	2 820,6	4 354,6
Intérêts minoritaires	89,3	70,4
Fonds propres	2 909,9	4 425,0
Actif net retraité par action	£9,74	£15,06
Actif net retraité par action, base EPRA	£10,36	£15,45