



# 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 – Augmentation de Capital en vue de la Levée d'un Produit Net de 584 M£**

Le Conseil d'administration de Hammerson plc annonce aujourd'hui une Augmentation de Capital intégralement garantie en vue de la levée d'un produit net de 584 M£, qui sera utilisé pour réduire l'utilisation des lignes de crédit existantes et l'endettement net de la Société. L'Augmentation de Capital est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant se tenir le 25 février 2009.

Les résultats audités de Hammerson pour l'année s'achevant au 31 décembre 2008 ont également été publiés aujourd'hui, dans la communication annexée au présent document.

### **Points clés**

- Une Augmentation de Capital 7 pour 5 intégralement garantie d'environ 405,8 million de Nouvelles Actions à un prix de 1,50£ par action en vue de la levée d'un produit net d'environ 584,2 M£.
- Le produit net sera utilisé pour réduire l'endettement net de Hammerson et renforcer de manière substantielle la situation financière globale de la Société.
- L'Augmentation de Capital réduira le ratio d'endettement pro forma à 81%, sur la base des états financiers de Hammerson au 31 décembre 2008.

### **John Nelson, Président d'Hammerson, a déclaré:**

Sur les dix-huit derniers mois, le Conseil d'administration de Hammerson a pris des mesures pour contenir le ratio d'endettement de la Société, parmi lesquelles la vente d'actifs, la réduction des dépenses relatives aux opérations de promotion immobilière ainsi que des frais généraux. Depuis le 30 juin 2007, la Société a vendu des actifs et utilisé le produit net de 783 M£ en remboursement de sa dette. La Société poursuit la vente d'actifs afin de réduire son ratio d'endettement. Cependant, étant donné l'absence de financement disponible pour les acquéreurs potentiels, les délais de négociation des ventes se prolongent et leurs résultats deviennent incertains.

Dans le cas où la Société se retrouverait dans l'incapacité de procéder à des cessions, et que la valeur du portefeuille immobilier du Groupe continuerait à diminuer, il existerait un risque de voir la Société ne plus pouvoir respecter dans le futur ses engagements financiers au titre du ratio d'endettement. Le Conseil a donc considéré l'opportunité de chercher à renégocier les engagements financiers relatifs à ses emprunts bancaires et obligataires. Cependant, dans les conditions actuelles de marché, toute renégociation serait difficile à mener, particulièrement en ce qui concerne nos emprunts obligataires, et entraînerait une augmentation sensible des coûts de financement.

Dans cette perspective, les administrateurs ont conclu qu'il est dans l'intérêt des actionnaires d'augmenter substantiellement le capital de Hammerson.



Les Administrateurs ont l'intention d'utiliser le produit net de 584,2 M£ de l'augmentation de capital proposée pour diminuer l'utilisation actuelle par la Société de ses lignes de crédit (qui, sous la condition du respect de ses engagements financiers, demeurent disponibles), mais aussi pour réduire l'endettement de la Société, et/ou améliorer sa trésorerie. Sur une base pro-forma, le ratio de couverture des intérêts devrait augmenter pour atteindre 2,02, et le ratio d'endettement devrait être réduit à 81%, sur la base des comptes consolidés de Hammerson au 31 décembre 2008. Un bilan pro-forma se retrouve sur la page 14 du communiqué intégral en anglais.

L'Augmentation de Capital proposée devrait substantiellement renforcer la situation financière globale de la Société. Plus spécifiquement, cela devrait :

- permettre à la Société de respecter à long terme ses engagements financiers prévus dans le cadre de ses crédits bancaires et obligataires existants;
- permettre à la Société de bénéficier du faible coût des lignes de crédit existantes.

Par ailleurs, Le Conseil d'administration de Hammerson considère qu'après l'Augmentation de Capital, la stratégie de la Société sur le long terme devrait lui permettre d'engendrer des rendements attractifs principalement pour trois raisons :

- premièrement, son portefeuille d'investissement est de grande qualité et composé d'actifs de nature à attirer des locataires et générer un revenu locatif qui augmentera avec le temps. L'attractivité de tels actifs auprès des investisseurs en immobilier devrait augmenter à mesure que les conditions de marché s'améliorent et que le financement devient plus facilement disponible ;
- deuxièmement, les difficultés que connaissent actuellement certains investisseurs en immobilier devraient donner lieu à d'intéressantes opportunités d'acquisition pour Hammerson ; et
- troisièmement, Hammerson dispose d'une large réserve d'opportunités d'opérations de promotion immobilière pouvant être mises en œuvre sur le long terme.

### **L'Augmentation de Capital**

L'augmentation de capital aura pour résultat l'émission de 405,8 millions d'Actions Nouvelles (représentant 58,3 pour cent du capital social de Hammerson plc après augmentation de capital, les actions autodétenues par la société n'étant pas comptabilisées) au prix de 1,50£ par Action, sur la base de :

#### **7 Actions Nouvelles pour toutes les 5 Actions Existantes détenues au 20 février 2009.**

Les Actions Nouvelles, dès leur émission et leur libération intégrale, seront traitées à tous égards de manière égale (*pari passu*) avec les Actions Existantes, y compris s'agissant du droit aux dividendes futurs ou autres distributions déclarées, effectuées ou payées, à l'exception du dividende final pour l'année 2008 annoncé par la société le 9 février 2009 pour lequel les Actions Nouvelles ne seront pas éligibles. Le Prix d'Emission de 1,50 £ par Action représente une décote de 62,2 pour cent par rapport au cours de clôture résultant de la *Daily Official List* du London Stock Exchange, de 3,97£ par Action le 6 février 2009, dernier jour ouvrable avant la date de ce communiqué.



La souscription à l'Augmentation de Capital est entièrement garantie par Citi et Deutsche Bank en tant que syndicat de prise ferme.

L'approbation de l'Augmentation de Capital par les actionnaires sera demandée à l'occasion de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant se tenir le 25 février 2009. Le début des transactions des droits préférentiels de souscription est prévu sur le London Stock Exchange le 26 février 2009. Le règlement-livraison des droits préférentiels de souscription interviendra au plus tard le 23 mars 2009 à 11h00.

Le texte intégral de la Lettre du Président aux Actionnaires concernant l'Augmentation de Capital est jointe au communiqué intégral en anglais. Un circulaire concernant l'Augmentation de Capital sera envoyé aux actionnaires aujourd'hui. De plus amples détails concernant l'émission de droits de souscriptions sont présentés dans le prospectus disponible sur le site internet de la société [www.hammerson.com](http://www.hammerson.com)

### **Dividendes**

La Société recommande le paiement d'un dividende final de 15,3 pence par action pour 2008 (stable par rapport à l'année 2007). Cette décision sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle du 30 avril 2009 et le dividende sera versé aux actionnaires inscrits sur les registres de la Société au 20 février 2009.

En conséquence, le dividende total de 27,9 pence par action pour l'année (par rapport aux 27,3 pence pour l'année achevée le 31 décembre 2007), qui représente un taux de couverture du dividende de 1,36. Appliqué aux bénéficiaires retraités pro forma 2008 et ajusté pour prendre en compte les effets de l'augmentation de capital, le dividende pro forma pour 2008 serait de 15,0 pence par action. Cela prend en compte le nouveau nombre d'action post-Augmentation de Capital et l'économie d'intérêts sur la dette qui sera remboursée avec le produit de l'Augmentation de Capital. Le Conseil d'administration projette de maintenir sa politique de croissance progressive du dividende dans le futur sur une base de 15,0 pence par action en 2008.

### **Informations supplémentaires sur l'Augmentation de Capital :**

Le Prix d'Emission des Actions est de 1,50£ par Nouvelle Action. L'Augmentation de Capital est soumise, entre autres choses, à l'approbation de la Résolution par les Actionnaires à l'Assemblée Générale du 25 février 2009, à la réalisation de certaines conditions prévues par la Convention de Prise Ferme avant l'Admission d'une part, et, d'autre part, à l'absence de résiliation de la Convention de Prise Ferme avant l'Admission par application de ses dispositions.

Une demande a été faite auprès de l'UKLA afin que les Nouvelles Actions (libérées ou non libérées) soient admises sur l'*Official List* ainsi qu'auprès du London Stock Exchange pour que les Nouvelles Actions (libérées ou non libérées) soient admises à la négociation sur son marché principal de cotation. Il est prévu que l'Admission deviendra effective le 26 février 2009 et que les transactions sur les Nouvelles Actions, non libérées, débuteront sur le London Stock Exchange à 08h00 le même jour. Une demande a également été faite auprès d'Euronext pour que les Actions Nouvelles soient admises à la cotation et à la négociation sur Euronext Paris. Il est prévu que les transactions relatives aux Droits de Souscription Euroclear sur Euronext débuteront à 9.00 (heure



locale) le 26 février 2009 et que l'admission des Actions Nouvelles, entièrement libérées, à la cotation sur Euronext Paris deviendra effective et que les transactions commenceront à 9.00 (heure locale) le 24 mars 2009. Les Actions Nouvelles et les Actions Existantes peuvent être détenues au porteur ou au nominatif via CREST.

Le texte intégral de la lettre du Président aux Actionnaires en date du 9 février 2008 contenu dans la circulaire relative à l'Augmentation de Capital proposée est joint au communiqué intégral en anglais aux pages 5 à 13, ainsi que dans le Prospectus.

La circulaire et le prospectus relatifs à l'Augmentation de Capital sont disponibles sur [www.hammerson.com](http://www.hammerson.com).