

Pour diffusion immédiate – Mercredi 2 août 2006

Rachat d'un portefeuille de parcs commerciaux

Hammerson plc a conclu des protocoles d'accord en vue d'acquérir un portefeuille de parcs commerciaux d'une valeur estimée à 425 M£, au travers du rachat de LxB Holdings Limited, société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce en périphérie urbaine. Chacun des actifs fait l'objet d'un permis de construire ouvert de catégorie A1.

Hammerson rachètera les actions de LxB Holdings Limited et remboursera les emprunts de l'entreprise auprès de l'actionnariat pour un total de 200 M£. Sur ce montant, 26 M£ seront réglés moyennant l'émission d'obligations au profit de l'un des vendeurs et le solde par les ressources propres du groupe.

Le portefeuille, qui représente une surface totale de 116 000 m², génère actuellement un loyer de 16,1 M£ par an, soit en moyenne 150 £ / m². L'ERV actuelle du portefeuille s'élève à 19,4M£, soit 178 £ / m². Ceci se compare favorablement à la moyenne de l'ERV de 255 £ / m² pour les retail parks similaires. De plus, l'ensemble offre d'excellentes opportunités d'extension et de restructuration permettant d'accroître les surfaces disponibles et d'augmenter la valeur locative. Selon les prévisions de Hammerson, ces travaux de développement pourraient représenter un investissement supplémentaire de 200 M£ au cours des cinq prochaines années.

Le portefeuille comprend les sites suivants :

- Manor Walks, Cramlington, Newcastle ;
- Abbey Retail Park, Newtownabbey, Belfast ;
- The Orchard Centre, Didcot ;
- Seacourt Retail Park, Oxford ;
- participation de 50% dans le Parc Tawe Phase 1, Swansea.

Les vendeurs sont Bank of Scotland Corporate, West Coast Capital (Retail Parks) Limited, BG Holding EHF et un groupe d'administrateurs actionnaires.

Outre son portefeuille immobilier de 425 M£, LxB détient 50 M£ en numéraire et autres actifs. Hammerson reprendra également la dette de 253 M£ et les autres passifs nets de 24 M£, passif fiscal compris.

John Richards, *Chief Executive* of Hammerson plc, a déclaré :

« Cette acquisition augmente nettement la taille critique de Hammerson dans le secteur des parcs d'activités commerciales et accroît le potentiel de développement du groupe dans les parcs commerciaux. Les parcs figurant dans ce portefeuille bénéficient tous d'un permis A1 ouvert. La demande des enseignes pour les parcs d'activités commerciales bien configurés reste forte si bien que de tels complexes ont, selon notre analyse, de bonnes chances de continuer à surperformer.

Hammerson s'est constitué, depuis quatre ans, un solide patrimoine de parcs d'activités commerciales, notamment les développements remarquables des sites de Gloucester et Merthyr Tydfil, à présent en activité. »

Hammerson était représenté par Strutt & Parker et Herbert Smith. Les vendeurs étaient représentés par Clifford Chance.

Pour plus d'informations :

John Richards, *Chief Executive*, Hammerson plc

Tél. : +44 (0) 20 7887 1000

Chris Smith, *Director of Corporate Affairs*, Hammerson plc

Tél. : +44 (0) 20 7887 1019
christopher.smith@hammerson.com

Notes à la rédaction

1) Manor Walks, Cramlington, près de Newcastle

Le centre commercial de Manor Walks et le parc adjacent de Westmorland, qui constituent le cœur de la zone commerciale de Cramlington, sont situés à 15 km au nord de Newcastle. Actuellement, le complexe s'étend sur une surface d'environ 45 700 m². Manor Walks est un ensemble clos et relié au parc d'activités commerciales de Westmorland. Sainsbury, Asda et Next figurent parmi les principaux locataires. La galerie marchande couverte est actuellement louée à raison de 700 £ / m² dans la zone A. Le parc d'activités commerciales est loué à moins de 160 £ / m².

Bien que le parc soit doté d'un permis de construire ouvert de type A1, la plupart des locataires sont des enseignes d'aménagement de la maison. Il offre l'opportunité d'y implanter un plus grand nombre d'enseignes de centre-ville. Dans l'ensemble, le complexe recèle un important potentiel de développement permettant d'accroître l'offre dans le secteur de l'alimentation et d'ajouter des unités adaptées aux utilisateurs de plus grandes surfaces, dont peut-être une nouvelle enseigne phare.

2) Abbey Retail Park, Newtownabbey, Belfast

Le parc est situé à 5 km environ au nord du centre-ville de Belfast dans une zone commerciale adjacente à un nouveau magasin phare du groupe Marks & Spencer. Il s'étend sur deux parties représentant en tout 23 400 m². Le parc bénéficie, pour l'essentiel, d'un permis A1 ouvert. Ce parc, dont Tesco et B&Q constituent les locomotives, est actuellement loué à six enseignes, le loyer allant de 108 £ / m² à 188 £ / m².

L'ensemble a été construit en deux parties, qui ne sont pas reliées pour le moment. Des projets d'aménagement ont été envisagés visant à intégrer ces deux parties, à créer de nouvelles unités commerciales et à étendre certains magasins existants.

3) The Orchard Centre, Didcot

L'Orchard Centre représente la principale offre commerciale de Didcot, à 22 km au sud d'Oxford. D'une surface de 22 000 m² (permis A1 ouvert), il se compose d'une galerie marchande ouverte et d'un parc d'activités commerciales, ayant pour locomotive le magasin d'alimentation Sainsbury. Les loyers prime dans la galerie s'élèvent à 538 £ / m² dans la zone A. Les unités du parc sont louées à des niveaux moyens d'environ de 160 £ / m². Il est possible de développer plus de 10 000 m² de logements et d'espaces commerciaux (permis A1 ouvert) sur un site adjacent.

4) Seacourt Retail Park, Oxford

Le parc d'activités commerciales de Seacourt est situé au sud d'Oxford, sur la Botley Road, l'une des artères principales conduisant à la ville. Il s'agit d'une zone réservée aux activités commerciales comportant un certain nombre de zones dédiées à l'aménagement de la maison. Le complexe comprend 7 700 m² de boutiques (permis A1 ouvert) et un petit immeuble de bureaux de 2 300 m².

Même si l'ensemble bénéficie d'un permis ouvert, la plupart des occupants sont des enseignes d'aménagement de la maison. Le loyer actuel s'élève à 237 £ / m². Cet espace offre en outre la possibilité de grands travaux de rénovation et de restructuration qui en augmenteront la rentabilité.

5) Parc Tawe Phase 1, Swansea

Le parc d'activités commerciales de Tawe est situé en périphérie urbaine à Swansea. La zone 1 de cet ensemble s'étend sur 19 900 m² et comprend 5 500 m² de surfaces réservées aux loisirs, dont un cinéma. Les unités commerciales bénéficient d'un permis A1 ouvert. Le parc d'activités commerciales est loué à moins de 129 £ / m².

L'ensemble est détenu dans le cadre d'une société commune à parité avec Land Securities. Le parc se prête à un aménagement pour un usage mixte, avec notamment l'intégration d'un magasin d'alimentation, d'entrepôts commerciaux et d'espaces de loisirs.

6) LxB Holdings Limited

LxB Holdings Limited a été constituée le 26 mai 2005. La société a démarré son activité le 29 juin 2005. Les seuls comptes publiés pour l'entreprise couvrent la période allant de sa création au 31 décembre 2005. Les résultats pour cette période, aux normes UK GAAP, montrent une perte après impôt de 2,6 M£. En outre, les comptes comprennent une plus-value constatée de 13,3 M£ sur la période provenant des actifs d'investissement de l'entreprise et de ses investissements à Swansea.

7) Montage de l'opération

Hammerson réalisera cette acquisition par le rachat des actions de LxB Holdings Limited et de ses filiales. Le prix de l'acquisition a été fixé sur la base d'une valeur immobilière de 425 M£, moins 15 M£ d'impôts et après déduction d'autres passifs nets à la valeur comptable. Les frais de l'opération sont estimés à 3 M£ et les droits de timbre sur les actions rachetées seront d'environ 0,5 M£. Aucun administrateur de LxB ou membre de son personnel ne rejoindra l'équipe de Hammerson.

8) Analyse locative

D'après une analyse des données IPD, la moyenne actuelle de l'ERV pour les parcs d'activités commerciales britanniques bénéficiant de la présence de plusieurs enseignes de centre-ville est estimée à 255 £ / m² par PMA.

9) Informations sur Hammerson

Pour plus d'informations sur Hammerson et le portefeuille de parcs d'activités commerciales du groupe, veuillez consulter le site Internet à l'adresse suivante : www.hammerson.com.