

Maia - Portogallo, 7 novembre 2014

Sonae Sierra registra un utile netto pari a €59,8 milioni nei primi nove mesi del 2014

- Le vendite dei tenant si confermano in aumento
- L'EBITDA si attesta a €78,2 milioni
- Ingresso nel mercato russo per la fornitura di servizi professionali attraverso la creazione di una joint venture.

Sonae Sierra, lo specialista internazionale nel settore dei centri commerciali, ha registrato nei primi nove mesi del 2014 un utile netto pari a €59,8 milioni rispetto ai €5,1 milioni registrati nello stesso periodo dello scorso anno.

Unitamente a questo significativo incremento dell'utile netto, i primi nove mesi del 2014 sono stati interessati da un ulteriore incremento delle performance operative, così come dal rafforzamento della presenza internazionale di Sonae Sierra grazie all'ingresso in un nuovo mercato - la Russia - avvenuto nel corso del terzo trimestre dell'anno.

Le vendite dei tenant appartenenti al portfolio europeo hanno registrato un incremento like-for-like pari al 4,2%, in particolare nei mercati portoghese e italiano, cresciuti rispettivamente del 6,8% e del 3,9%. In Brasile, abbiamo continuato a registrare performance positive, con un incremento like-for-like pari al 7,5% nelle vendite dei tenant, rispetto allo stesso periodo del 2013.

Il tasso di occupancy globale ha raggiunto quota 95,1%, in linea con il 95% registrato nello stesso periodo del 2013. Questo incremento è il risultato della qualità degli asset e dell'efficienza di gestione che l'azienda ha mantenuto anche nel contesto macroeconomico instabile che caratterizza il mercato immobiliare europeo.

Secondo **Fernando Guedes de Oliveira, CEO di Sonae Sierra**, "i primi nove mesi dell'anno sono stati caratterizzati dalla continua espansione internazionale di Sonae Sierra e dall'aumento delle performance operative. Nel terzo trimestre si è inoltre confermato il trend in aumento delle vendite dei tenant, sia in Europa che in Brasile, così come le performance positive del tasso di occupancy dei nostri centri commerciali."

Nei primi nove mesi del 2014, l'Utile Netto Diretto ha raggiunto €36,0 milioni, che rappresenta un calo rispetto all'anno scorso pari al 16%. L'Utile Netto Diretto rimane influenzato dalla cessione degli asset in Europa nel 2013, dalla variazione negativa nel tasso medio di cambio del Real

Brasiliano e dal potenziamento della struttura dell'azienda per far fronte all'incremento dell'attività in nuovi mercati.

Gli stessi fattori sono responsabili della contrazione dell'EBITDA, che nel periodo in analisi ha raggiunto quota €78,2 milioni, corrispondente a un margine EBITDA pari al 47.8%. Tuttavia, considerando il portfolio like-for-like e escludendo l'impatto negativo Forex, l'Utile Netto Diretto è diminuito solo del 2,8%.

L'Utile Indiretto, che ha raggiunto quota €23,8 milioni, rispetto alla contrazione di €37,6 milioni registrata nello stesso periodo del 2013, ha più che compensato l'impatto negativo dell'Utile Netto Diretto. La variazione positiva dell'Utile Indiretto è stato soprattutto una conseguenza della riduzione degli yield in Europa, dell'aumento delle performance operative negli asset europeo e brasiliani e dall'impatto positivo derivante dalla cessione di un lotto adiacente ad Alexa Shopping in Germania, dalla cessione de Le Terrazze in Italia nonché l'investimento in AlbufeiraShopping e Centro Comercial Continente de Portimão in Portogallo.

Crescita Internazionale

Nei primi nove mesi del 2014, la Società ha continuato il suo percorso di espansione internazionale. Dopo l'ingresso in Cina e il primo investimento in Marocco, entrambi avvenuti nel primo semestre, Sonae Sierra ha siglato nel corso del terzo trimestre un accordo per la creazione di una joint venture paritaria in Russia con OST Development, finalizzata alla fornitura di servizi di Property Management e Leasing a questo importante operatore internazionale.

Attualmente, OST Development è coinvolto nello sviluppo di tre progetti nella Russia centrale: lo shopping and leisure centre Mozaica e il progetto ad utilizzo misto Yasenevo, entrambi situati a Mosca, nonché un altro complesso commerciale e leisure a Tula. Mozaica, con inaugurazione prevista per la fine del 2014, sarà un punto di riferimento per il settore retail e leisure della capitale russa con oltre 210 punti vendita distribuiti su una superficie pari a 67.800 m² di GLA e servirà una popolazione pari a 2,3 milioni di abitanti entro un raggio di 30 minuti di tragitto in automobile.

Anche nel terzo trimestre, abbiamo siglato un contratto di vendita con Carrefour secondo il quale l'azienda diverrà proprietario e gestore dell'ipermercato di 12.000m² situato all'interno del centro commerciale ParkLake a Bucarest, Romania. Realizzato grazie ad un investimento complessivo pari a €180 milioni e con inaugurazione prevista per il 2016, ParkLake disporrà di una Superficie Lorda Affittabile (GLA) pari a 70.000m² con 200 punti vendita e 2.600 parcheggi coperti. Lo sviluppo è iniziato a gennaio e l'attività di leasing ha già incluso importanti brand che rappresentano già il 65% della GLA del Centro.

Net Asset Value (NAV) e Principi Finanziari

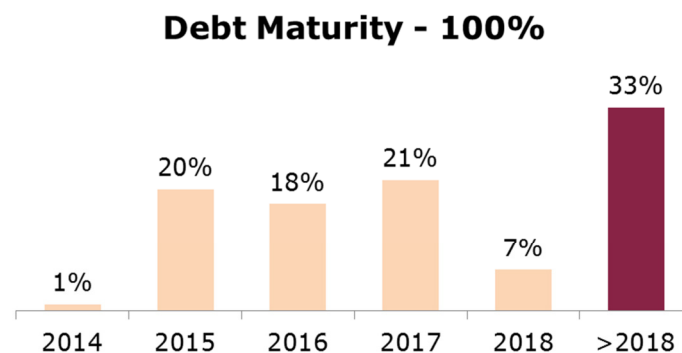
Sonae Sierra misura il NAV sulla base delle linee guida dettate nel 2007 dall'INREV (*European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles*).

Sulla base di tale metodologia, il NAV della società al 30 settembre 2014 era pari a €1,096 miliardi, che rappresenta un incremento pari al 9,5% rispetto al valore registrato nel dicembre 2013. Fondamentalmente, l'aumento è avvenuto in conseguenza dell'andamento dell'Utile Netto nel periodo e il favorevole tasso di variazione del Real Brasiliano (confronto del tasso di cambio tra il 31 dicembre 2013 e il 30 settembre 2014).

Net Asset Value (NAV) amounts in € 000	30 Sep 14	31 Dec 13
NAV as per the financial statements	875.327	794.410
Revaluation to fair value of developments	5.389	5.350
Deferred tax for properties	215.640	203.758
Goodwill related to deferred tax	-14.282	-16.459
Gross-up of Assets	13.507	13.176
NAV	1.095.581	1.000.236
NAV per share (in €)	33,70	30,76

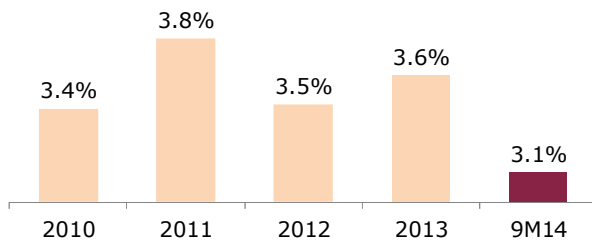
Sonae Sierra ha mantenuto un finanziamento conservativo ed equilibrato nel lungo termine e le proprie strategie difensive. La struttura di capitale è supportata da una maturità media del debito pari a 4,5 anni, 67% del quale a tasso fisso.

La seguente tabella illustra il profilo di maturità del debito di Sonae Sierra al 30 settembre 2014.

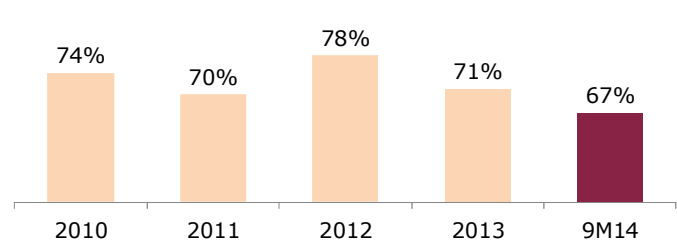


Sonae Sierra continua a beneficiare del buon accesso al finanziamento sia nei mercati del debito che di capitale. Il costo medio del debito per Sonae Sierra è di due punti percentuali inferiore al 2013 e attualmente si attesta a 4,0%. Escludendo il Brasile, il costo medio del debito è 3,1%, che rimane in linea con i nostri competitor europei.

Average Cost of Debt - Europe



% Fixed Interest - Europe



I numeri sempre più solidi dell'azienda continuano a dimostrare al mercato la sua forza finanziaria e l'approccio prudente che la caratterizza.

Ratios	30 Sep 14	31 Dec 13
Loan-to-value	41,7%	43,9%
Interest cover	2,19	2,54
Development ratio	8,7%	9,4%

Conto Economico e Bilancio Consolidato di Sonae Sierra

(unaudited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	9M14	9M13	% 14/13
Direct income	163.550	165.652	-1%
Direct costs	85.331	81.954	4%
EBITDA	78.218	83.698	-7%
Net financial costs	31.568	27.805	14%
Other non-recurrent income/cost	-1.414	-1.636	14%
Direct profit before taxes	45.236	54.257	-17%
Corporate tax	9.227	11.543	-20%
Direct profit	36.010	42.714	-16%
Gains realized on sale of investments	6.411	686	-
Reversals	6.151	0	-
Value created on investments	33.381	-38.442	187%
Indirect income	45.944	-37.756	-
Deferred tax	22.154	-144	-
Indirect profit	23.789	-37.612	163%
Net profit	59.799	5.102	-

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	30-09-2014	31-12-2013	Var. (14 - 13)
Investment properties	1.971.591	1.952.413	19.178
Properties under development and others	127.256	130.771	-3.516
Other assets	107.667	117.153	-9.486
Cash & equivalents	107.882	124.609	-16.727
Total assets	2.314.396	2.324.947	-10.551
Net worth	875.327	794.410	80.917
Bank loans	975.384	1.031.267	-55.884
Deferred taxes	271.419	252.887	18.532
Other liabilities	192.265	246.382	-54.116
Total liabilities	1.439.068	1.530.536	-91.468
Net worth and liabilities	2.314.396	2.324.947	-10.551

Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, è lo specialista internazionale dei centri commerciali, che mira a creare esperienze di shopping innovative. La società è proprietaria di 46 centri commerciali con un valore di mercato di oltre 5,9 miliardi di euro ed è presente in 4 continenti e 14 paesi: Portogallo, Algeria, Azerbaijan, Brasile, Colombia, Cina, Germania, Grecia, Italia, Marocco, Romania, Russia, Spagna e Turchia. Complessivamente Sonae Sierra è responsabile per la gestione e/o il letting di 82 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,6 milioni di m² e un totale di circa 8.300 affittuari. Nel 2013 i suoi Centri hanno ospitato oltre 406 milioni di visite. Attualmente, Sonae Sierra ha 6 progetti in fase di sviluppo, di cui 3 per terze parti, e 4 nuovi progetti in pipeline.