

Maia, Portugal, 08.03.2013

## **Sonae Sierra hat 2012 einen direkten Gewinn von 62,6 Millionen erzielt, ein Anstieg von 2% gegenüber 2011**

- EBITDA um 3% auf 116,3 Millionen Euro gestiegen
- Gesamtmieteinnahmen um 0,3% gestiegen
- Weltweiter Vermietungsstand des Portfolios weiter bei 96 %
- VerwalteteCenter verzeichneten 426 Millionen Besuche
- 27 neue Dienstleistungsverträge im Wert von 9 Millionen €
- Drei Einkaufszentren im Bau mit einer Gesamtinvestition von ca. 375 Millionen Euro

Sonae Sierra hat 2012 einen direkten Gewinn von 62,6 Millionen € erzielt, ein Anstieg von 2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das EBITDA stieg gegenüber dem Vorjahr um 3% auf 116,3 Millionen € gegenüber 112,8 Millionen 2011. Trotz dieser stabilen Entwicklung und der Verbesserung der betrieblichen Effizienz der Einkaufszentren des Unternehmens in allen Ländern, in denen Sonae Sierra tätig ist, wirkten sich der Anstieg der Renditen in Portugal, Spanien und Italien und die Berücksichtigung der Wertberichtigung in Griechenland negativ auf den indirekten Nettogewinn des Unternehmens aus, nämlich -108,5 Millionen € gegenüber -51,3 Millionen € 2011, was zu einem Nettoverlust von 45,9 Millionen € führte.

Laut CEO Fernando Guedes de Oliveira hat Sonae Sierra 2012 in allen direkt beeinflussbaren Bereichen solide Ergebnisse erzielt: *"Unser EBITDA wie auch die EBITDA-Marge haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht, was zum Teil auf das Wachstum unseres Portfolios und relativ stabile globale Vermietungsstände und Mieteinnahmen zurückzuführen ist. Zusammen mit betrieblichen Kostensenkungen konnten wir so unsere direkten Gewinne steigern. Trotz dieser positiven direkten Ergebnisse haben sich einige Faktoren, die sich unserem Einfluss entziehen, negativ auf unsere Performance ausgewirkt. Insbesondere der erhebliche Anstieg der Renditen in Portugal, Spanien und Italien hat die Bewertung unseres Portfolios nach unten gedrückt. So erklärt sich das negative Nettoergebnis. Aber ich bin stolz, dass wir uns durch unsere langjährige erfolgreiche Tätigkeit in Brasilien und unsere kontinuierliche Expansion in neue, aufstrebende*

*Märkte diese Risiken erfolgreich absichern konnten."*

## **Stabilität bei Portfolio, Vermietungsstand und Mieteinnahmen**

Das weltweite verwaltete Portfolio von Sonae Sierra zeigte angesichts der aktuellen Lage im Einzelhandelssektor in manchen Ländern, in denen das Unternehmen tätig ist, eine positive Performance. So sanken die Umsätze der Mieter 2012 um lediglich 1,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Gesamtmieteinnahmen des im Besitz befindlichen Portfolios betrugen 2012 435 Millionen €, ein Anstieg von 0,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Trotz der Auswirkungen der Wirtschaftslage im Einzelhandelssektor auf Mietzins und Vermietungsstand blieb der weltweite Vermietungsstand des Portfolios bei 96%, was die Qualität der Vermögenswerte und des Managements widerspiegelt. Sonae Sierra verwaltet derzeit 70 Einkaufszentren in 11 Ländern mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 2,3 Millionen m<sup>2</sup>, die 2012 426 Millionen Besuche verzeichneten.

## **Strategie für 2012: Internationalisierung, Bereitstellung von Dienstleistungen und Kapitalrückgewinnung**

2012 wurden die Hauptachsen der festgelegten Strategie konsequent umgesetzt: Internationalisierung, Bereitstellung von Dienstleistungen für andere Eigentümer und Kapitalrückgewinnung.

2012 wurden zwei neue Einkaufszentren, Uberlândia Shopping in Brasilien und Le Terrazze in Italien, eröffnet, die eine Gesamtinvestition von 229 Millionen € darstellen. Le Terrazze ist Sonae Sierras fünftes Einkaufszentrum in Italien und stellt eine Investition von 150 Millionen € dar. Das in La Spezia gelegene Objekt mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 38.600 m<sup>2</sup> und 102 Läden hat über 700 Arbeitsplätze geschaffen. Uberlândia Shopping befindet sich in der Region "Triângulo Mineiro" und stellt eine Investition von 79 Millionen € dar. Es verfügt über 201 Läden auf 45.300 m<sup>2</sup> vermietbarer Gesamtfläche und hat mehr als zweitausend Arbeitsplätze geschaffen.

In Rumänien haben wir ein Joint-Venture-Abkommen mit Caelum Development für die Entwicklung von ParkLake in Bukarest getroffen, das unsere Präsenz in der Region stärken wird.

Wir haben ebenfalls unsere Dienstleistungsaktivitäten für andere Eigentümer erweitert, indem wir 27 neue Verträge im Gesamtwert von 9 Millionen € abgeschlossen haben, darunter 15 für den Bereich Development und 12 für das Property Management und/oder die Vermietung.

2012 hat Sonae Sierra seine Präsenz in Nordafrika ausgebaut. Anfang des Jahres haben wir mit der Gründung von Sierra Cevital, einem Dienstleistungsunternehmen für Einkaufszentren, den algerischen Markt erschlossen. Seitdem hat das Unternehmen dort sieben Dienstleistungsverträge für die Entwicklung und die Verwaltung von Einkaufszentren abgeschlossen. In Marokko haben wir neun Dienstleistungsverträge abgeschlossen, darunter drei für die Entwicklung von Einkaufszentren in Casablanca.

Im Rahmen der Kapitalrückgewinnungsstrategie des Unternehmens, mit der dessen nachhaltiges Wachstum sichergestellt werden soll, erfolgte im Jahr 2012 der Verkauf der Münster Arkaden in Deutschland und unserer Beteiligungen an drei nicht-strategischen Einkaufszentren in Brasilien: Shopping Penha, Tivoli Shopping und Pátio Brasil Shopping. Die Strategie wurde bereits 2011 mit dem Verkauf von zwei Einkaufszentren in Spanien (El Rosal und Plaza Éboli) und dem Börsengang von Sonae Sierra Brasilien verfolgt.

Gleichzeitig haben wir unsere in Betrieb befindlichen Einkaufszentren durch kontinuierliche Investitionen in Modernisierung und Erweiterung weiter verbessert, um auf künftige Trends und Konsumbedürfnisse zu antworten. 2012 haben wir Modernisierungen oder Erweiterungen in 13 Centern in Portugal (GuimarãeShopping, GaiaShopping, CascaiShopping, C.C.C. Portimão, AlgarveShopping, Estação Viana), Spanien (Plaza Mayor und Valle Real), Italien (Valecenter) und Brasilien (Metrópole) begonnen oder abgeschlossen.

### **Sonae Sierra wird 2013 drei Einkaufszentren eröffnen**

2013 wird Sonae Sierra drei Einkaufszentren eröffnen: Boulevard Londrina Shopping und Passeio das Águas in Brasilien sowie den Hofgarten Solingen in Deutschland. Die Gesamtinvestition beträgt etwa 375 Millionen €. Die Gesamtfläche des Portfolios des Unternehmens wird damit um 155.000 m<sup>2</sup> erweitert.

Boulevard Londrina im Bundesstaat Paraná, das im April eröffnet wird, hat eine vermietbare Gesamtfläche von 47.800 m<sup>2</sup> und entspricht einer Investition von insgesamt 88 Millionen €. Passeio das Águas Shopping in Goiânia im Bundesstaat Goiás stellt eine Investition von ca. 167 Millionen € dar. Das neue Center mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 78.100 m<sup>2</sup>, das im Oktober eröffnet werden soll, wird das größte und modernste Einkaufszentrum der Region sein. Der Hofgarten Solingen, der in einer 50:50 Partnerschaft mit MAB Development entwickelt wird, soll Ende dieses Jahres eröffnet werden. Dieses neue Einkaufszentrum hat eine vermietbare Gesamtfläche von 29.000 m<sup>2</sup> und stellt eine Investition von 120 Millionen € dar.

## Net Asset Value

Als Berechnungsgrundlage für die Performance verwendet das Unternehmen zunächst die Änderungen des Net Asset Value (NAV) zuzüglich der im Berechnungszeitraum ausgeschütteten Dividenden. Sonae Sierra berechnet den NAV gemäß den Richtlinien, die 2007 von der INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden. Das Unternehmen ist Mitglied dieser Vereinigung.

Basierend auf dieser Methode betrug der NAV des Unternehmens zum Stichtag 31.12.2012 1,050 Milliarden Euro gegenüber 1,173 Milliarden Euro am 31.12.2011. Dies ist auf die Ausschüttung von Dividenden sowie auf die Verringerung der Währungsumrechnungsrücklage infolge der Abwertung des Real und den negativen Nettogewinn des Zeitraums zurückzuführen.

<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>31. Dez. 12</b>	<b>31. Dez. 11</b>
<b>Beträge in Tsd. €</b>		
NAV gemäß Bilanz	840.809	941.090
Marktwertanpassung von Bauvorhaben	9.841	10.430
Latente Steuern für Immobilien	217.382	238.686
Geschäfts- und Firmenwert durch latente Steuern	-34.503	-36.073
Marktwertanpassung der Aktiva	16.443	18.765
<b>NAV</b>	<b>1.049.972</b>	<b>1.172.899</b>
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>32,29</b>	<b>36,07</b>

(testierte  
Abschlüsse)

## Sonae Sierra

<b>Konzern Gewinn- und Verlustrechnung (€ 000)</b>	<b>2012</b>	<b>2011PF</b>	<b>2011</b>	<b>% 12/11PF</b>
Umsatzerlöse aus Investitionen	227.326	227.112	209.287	0%
Aufwand aus Investitionen	111.015	114.312	96.487	-3%
<b>EBITDA</b>	<b>116.311</b>	<b>112.800</b>	<b>112.800</b>	<b>3%</b>
Nettofinanzierungskosten	38.171	35.799	35.799	7%
Sonstiger Einmal-Ertrag / -Aufwand	-2.552	-3.241	-3.241	21%
<b>Direkter Gewinn vor Steuern</b>	<b>75.589</b>	<b>73.760</b>	<b>73.760</b>	<b>2%</b>
<b>Ertragssteuern</b>	<b>13.005</b>	<b>12.663</b>	<b>12.663</b>	<b>3%</b>
<b>Direktes Nettoergebnis</b>	<b>62.584</b>	<b>61.097</b>	<b>61.097</b>	<b>2%</b>
Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen	6.991	-8.226	-8.226	185%
Wertberichtigung & Risikovorsorge	-34.965	-6.977	-6.977	-
Marktwertanpassungen	-84.382	-33.741	-33.741	-150%
<b>Indirektes Einkommen</b>	<b>-112.356</b>	<b>-48.944</b>	<b>-48.944</b>	<b>-130%</b>
Latente Steuern	-3.891	2.405	2.405	-
<b>Indirektes Nettoergebnis</b>	<b>-108.466</b>	<b>-51.349</b>	<b>-51.349</b>	<b>-111%</b>
<b>Gesamtes Nettoergebnis</b>	<b>-45.882</b>	<b>9.748</b>	<b>9.748</b>	<b>-</b>

<b>Konzernbilanz (€ 000)</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>Veränd. (12 - 11)</b>
Immobilienvermögen	1.933.026	2.058.594	-125.568
Immobilien im Bau und Sonstiges	218.511	255.841	-37.329
Übrige Vermögenswerte	125.602	135.300	-9.698
Bar und Baräquivalente, liquide Mittel	153.260	113.798	39.462
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2.430.399</b>	<b>2.563.533</b>	<b>-133.134</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>840.809</b>	<b>941.090</b>	<b>-100.281</b>
Bankdarlehen	1.059.613	1.107.428	-47.815
Latente Steuern	261.438	286.956	-25.517
Sonstige Verbindlichkeiten	268.538	228.058	40.480
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>1.589.590</b>	<b>1.622.442</b>	<b>-32.853</b>
<b>Nettovermögen und Verbindlichkeiten</b>	<b>2.430.399</b>	<b>2.563.533</b>	<b>-133.133</b>

## **Über Sonae Sierra**

*Sonae Sierra, [www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com), ist der internationale Spezialist für Einkaufszentren, der mit Leidenschaft innovative Shopperlebnisse schafft. Das Unternehmen ist Eigentümer von 47 Einkaufszentren und ist in 11 Ländern vertreten: Portugal, Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien, Kroatien, Marokko, Algerien, Kolumbien und Brasilien. Mehr als 70 Einkaufszentren mit rund 2,2 Millionen Quadratmetern vermietbarer Gesamtfläche (GLA) und etwa 8.500 Mietern befinden sich unter dem Management von Sonae Sierra. Der Verkehrswert der Center unter dem Management von Sonae Sierra beträgt 5,8 Milliarden Euro. Im Jahr 2012 verzeichneten die verwalteten Einkaufszentren des Unternehmens mehr als 426 Millionen Besuche. Derzeit entwickelt Sonae Sierra sieben Projekte, darunter vier für andere Eigentümer. Sieben weitere Projekte befinden sich in der Planungsphase.*

## **Ansprechpartner**

Birgit C. Neumann  
B.C Neumann PR  
Mittelstraße 15-17  
50672 Köln  
T: 0049 (0) 221 - 788 708-25  
E: [neumann@neumann-pr.de](mailto:neumann@neumann-pr.de)