

Maia - Portogallo, 6 marzo 2015

## **Sonae Sierra ha registrato, nel 2014, un utile netto di € 96,3 milioni**

- L'utile diretto ha raggiunto € 52,7 milioni
- EBIT pari a € 106,1 milioni
- L'utile indiretto si è attestato su € 43,6 milioni, a seguito della compressione dei rendimenti del comparto immobiliare in Portogallo e in Spagna
- Due nuovi progetti di sviluppo in Spagna e in Marocco
- Cessione del 40% di Le Terrazze (Italia) e La Farga (Spagna)
- Sottoscrizione di 41 nuovi contratti di servizio
- Miglioramento delle vendite dei locatari e dei tassi di occupancy

Sonae Sierra, specialista internazionale nel settore dei centri commerciali, ha conseguito nel 2014 un utile netto di € 96,3 milioni, rispetto ai 3,6 milioni registrati nello stesso periodo dell'esercizio precedente. Questo risultato è stato raggiunto grazie ad un utile diretto di € 52,7 milioni e a un utile indiretto di € 43,6 milioni.

L'utile diretto è sceso del 9% rispetto all'esercizio precedente, a seguito della cessione di asset in Europa, dell'oscillazione negativa del tasso di cambio medio del Real brasiliano e del consolidamento della struttura aziendale, a sostegno della crescita della Società in nuove realtà geografiche. Considerando il portfolio, su base like-for-like, ed escludendo l'impatto avverso del cambio FX, l'utile diretto netto è cresciuto del 5,6%, grazie alla qualità degli asset e della gestione della Società.

Rispetto al 2013 l'utile indiretto ha registrato un incremento, riconducibile alla ripresa dei mercati europei, con conseguente riduzione dei rendimenti, al miglioramento delle performance operative degli asset europei e brasiliani e all'impatto positivo della cessione di una quota del 40% di Le Terrazze, di un lotto di terreno adiacente ad Alexa, nonché all'incremento della partecipazione della Società in AlbufeiraShopping e C.C. Continente de Portimão in Portogallo.

Le vendite degli operatori appartenenti al portfolio europeo hanno registrato nel 2014 un incremento like-for-like pari al 3,3%, rispetto allo stesso periodo del 2013, in particolare nei

mercati portoghese e italiano, cresciuti rispettivamente del 5,5% e del 4,5%. In Brasile Sonae Sierra ha continuato a registrare performance positive, con un incremento like-for-like pari all'8,4% (BRL) nelle vendite degli operatori, rispetto allo stesso periodo del 2013.

Il tasso di occupancy globale del portfolio ha raggiunto quota 95,5%, di poco superiore al 94,4% registrato nello stesso periodo dell'anno precedente. Nel 2014 il portfolio globale di Sonae Sierra ha registrato oltre 440 milioni di visite.

Secondo **Fernando Guedes de Oliveira, CEO di Sonae Sierra**, "i risultati finanziari conseguiti da Sonae Sierra nel 2014 riflettono la qualità dei nostri asset e l'efficienza del management della Società in un contesto macroeconomico che, nonostante chiari indicatori di ripresa, evidenzia ancora segnali di volatilità nel comparto immobiliare retail europeo. Siamo pronti a beneficiare sino in fondo del ciclo di ripresa economica che è al suo inizio, con una strategia attiva di reimpiego del capitale e la ricerca di nuove opportunità commerciali in mercati con potenzialità di crescita".

## **Espansione internazionale tramite nuovi progetti e prestazioni di servizi**

La Società porta avanti la propria strategia internazionale attraverso lo sviluppo di nuovi progetti in proprio e la prestazione di servizi a terzi, in mercati sui quali è già presente e su nuovi mercati emergenti.

In Romania, è stata avviata la costruzione di ParkLake, progetto che rappresenta un investimento da € 180 milioni. Questo centro commerciale, che dovrebbe essere inaugurato nel 2016, avrà una superficie lorda affittabile (GLA) di 70.000 m<sup>2</sup>, 200 punti vendita e 2.600 parcheggi coperti. Il progetto è ancora in fase di sviluppo, ma il 70% della sua GLA è già stata affittata e/o prenotata; il centro ospiterà diversi e prestigiosi brand retail nazionali e internazionali e un ipermercato Carrefour.

Degno di nota è l'accordo siglato fra Sonae Sierra e McArthurGlen per lo sviluppo di un Designer Outlet a Malaga, nel sud della Spagna, che, con un investimento da € 115 milioni, è destinato a diventare il primo progetto di questo tipo nella regione, con una GLA di 30.000 m<sup>2</sup>.

In Marocco, dove la società è presente attraverso la fornitura di servizi fin dal 2011, è stato annunciato il primo investimento per lo sviluppo del centro commerciale Zenata a Mohammedia (Casablanca), la cui inaugurazione è in programma nel 2017. Grazie a un investimento da € 100 milioni, questo centro avrà una GLA di 90.000 m<sup>2</sup>, 250 punti vendita, un parcheggio con circa 3.650 posti e si rivolgerà a un bacino di utenza di oltre 5,9 milioni di abitanti.

In termini di valorizzazione degli asset, la Società ha portato avanti la propria strategia di investimento in ampliamenti, ristrutturazioni e miglioramento del mix di operatori.

Nel corso dell'anno, la Società ha realizzato due progetti di ampliamento e ristrutturazione in Brasile e in Portogallo: l'ampliamento e la ristrutturazione di Franca Shopping (San Paolo, Brasile), con un investimento da € 31 milioni, e la ristrutturazione di NorteShopping, con un investimento da € 5 milioni, che dovrebbero essere completati, come da programma, nel primo trimestre del

2015.

La strategia di reimpiego del capitale adottata dalla Società, mirata a garantire una crescita sostenibile, ha condotto, nel 2014, alla vendita del centro commerciale La Farga (Spagna) e alla cessione del 40% di Le Terrazze (Italia), centro del quale Sonae Sierra detiene ancora il 10% ed è responsabile della gestione.

In termini di prestazione di servizi, la presenza internazionale di Sonae Sierra è stata ampliata, raggiungendo Cina e Russia, e la Società ha siglato, complessivamente, 41 nuovi contratti in Europa, Nord Africa e Asia, per un valore globale di € 22,6 milioni, rispetto ai 20,2 milioni del 2013.

In Cina, la Società ha costituito una joint venture con CITIC Capital, leader cinese nella gestione degli investimenti, per la prestazione di servizi di gestione e leasing a centri commerciali del paese.

In Russia, Sonae Sierra ha creato una joint-venture paritaria con OST Development, finalizzata alla fornitura di servizi di Property Management e Leasing al centro commerciale Mozaica, punto di riferimento per il settore retail e leisure della capitale russa, con oltre 210 punti vendita e 67.800 m2 di GLA.

## Net Asset Value (NAV) e indicatori finanziari

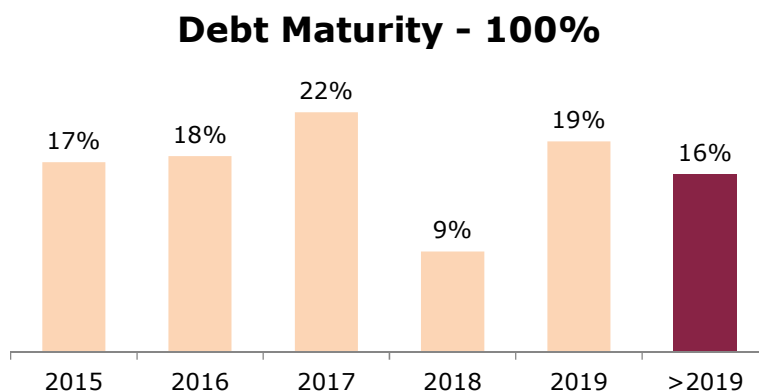
Sonae Sierra misura il NAV sulla base delle linee guida pubblicate nel 2007 dall'INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

Sulla base di tale metodologia, il NAV della Società al 31 dicembre 2014 era pari a € 1,1 miliardi, dato che rappresenta un incremento pari all'11,4% rispetto al valore registrato nel dicembre 2013 (grazie, principalmente, all'utile netto del 2014).

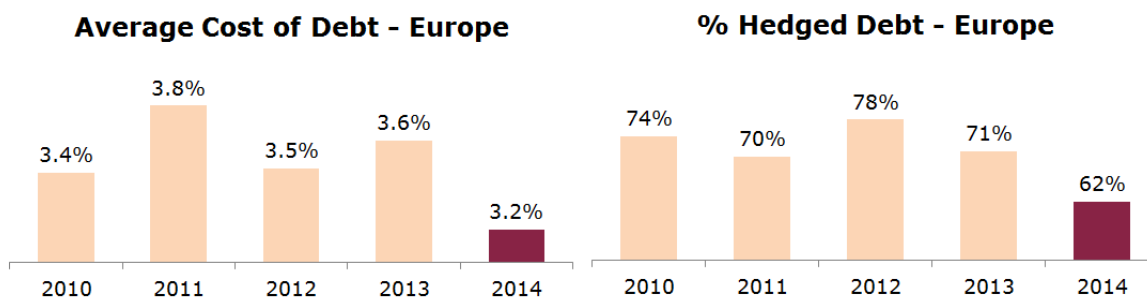
<b>Net Asset Value (NAV) amounts in € m</b>	<b>31 Dec 14</b>	<b>31 Dec 13</b>
NAV as per the financial statements	<b>898.0</b>	794.4
Revaluation to fair value of developments	<b>4.1</b>	5.3
Deferred tax for properties	<b>213.2</b>	203.8
Goodwill related to deferred tax	<b>-14.3</b>	-16.5
Gross-up of Assets	<b>13.8</b>	13.2
<b>NAV</b>	<b>1,114.7</b>	<b>1,000.2</b>
<b>NAV per share (in €)</b>	<b>34.29</b>	<b>30.76</b>

Sonae Sierra ha mantenuto un approccio al debito conservativo ed equilibrato nel lungo termine in linea con le proprie strategie difensive. La struttura di capitale è supportata da una maturità media del debito pari a 4,6 anni, di cui il 62% a tasso fisso.

La seguente tabella illustra il profilo di maturità del debito di Sonae Sierra al 31 dicembre 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 5 punti percentuali inferiore al 2013 e si attesta, attualmente, al 3,8%. Escludendo il Brasile, il costo medio del debito è del 3,2%, che rimane in linea con i nostri competitor europei.



Gli indicatori finanziari sempre più solidi della Società continuano a dimostrare al mercato la sua forza finanziaria e l'approccio prudente che la caratterizza.

Ratios	31 Dec 14	31 Dec 13
Loan-to-value	<b>41.5%</b>	43.9%
Interest cover	<b>2.35</b>	2.54
Development ratio	<b>10.8%</b>	9.4%

## Conto economico consolidato e stato patrimoniale consolidato di Sonae Sierra

(audited accounts)

<b>Consolidated Profit and Loss Account</b> (€ million)	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>% 14/13</b>
Direct income from investments	225.4	228.1	-1%
Direct costs from investments	117.6	114.6	3%
<b>EBITDA</b>	<b>107.8</b>	<b>113.5</b>	<b>-5%</b>
Net financial costs	40.5	38.1	6%
Other non-recurrent income/cost	-1.6	-2.7	40%
<b>Direct profit before taxes</b>	<b>65.6</b>	<b>72.6</b>	<b>-10%</b>
Current tax	12.9	15.0	-14%
<b>Direct net profit</b>	<b>52.7</b>	<b>57.6</b>	<b>-9%</b>
Gains realized on sale of investments	3.4	-3.8	189%
Impairment	-24.0	-9.3	-
Value created on investments	89.4	-39.1	329%
<b>Indirect income</b>	<b>68.7</b>	<b>-52.3</b>	<b>232%</b>
Deferred tax	25.1	1.7	-
<b>Indirect net profit</b>	<b>43.6</b>	<b>-54.0</b>	<b>181%</b>
<b>Net profit</b>	<b>96.3</b>	<b>3.6</b>	<b>-</b>

<b>Consolidated Balance Sheet</b> (€ million)	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>Var. (14 - 13)</b>
Investment properties	2,016.3	1,952.4	64
Properties under development and others	63.5	101.2	-38
Other assets	105.4	117.2	-12
Cash & Equivalents	97.4	124.6	-27
<b>Total assets</b>	<b>2,282.6</b>	<b>2,295.4</b>	<b>-13</b>
<b>Net worth</b>	<b>898.0</b>	<b>794.4</b>	<b>104</b>
Bank loans	953.8	1,031.3	-77
Deferred taxes	271.5	252.9	19
Other liabilities	159.2	216.8	-58
<b>Total liabilities</b>	<b>1,384.6</b>	<b>1,501.0</b>	<b>-116</b>
<b>Net worth and liabilities</b>	<b>2,282.6</b>	<b>2,295.4</b>	<b>-13</b>

### Sonae Sierra

Sonae Sierra, [www.sonaeierra.com](http://www.sonaeierra.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 6 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 88 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,3 milioni di m2 e un totale di circa 8.300 affittuari. Nel 2014 i suoi Centri hanno ospitato oltre 440 milioni di visite. Attualmente, Sonae Sierra ha 7 progetti in fase di sviluppo, di cui 3 per terze parti, e 4 nuovi progetti in pipeline.