

Maia, Portogallo, 8 marzo 2013

Sonae Sierra ha registrato un utile diretto pari a 62,6 milioni di euro, un aumento del 2% rispetto al 2011

- EBITDA in aumento del 3% a quota 116,3 milioni di euro
- Affitti in aumento dello 0,3%
- Tasso di *occupancy* globale rimasto invariato a quota 96%
- Il portfolio in gestione ha accolto 426 milioni di visite
- Firmati 27 nuovi contratti di fornitura di servizi a terzi, per un valore di 9 milioni di euro
- Tre centri commerciali in fase di costruzione, che rappresentano un investimento complessivo pari a 375 milioni di euro.

Sonae Sierra ha registrato, nel 2012, un utile diretto pari a 62,6 milioni di euro, con un incremento del 2% rispetto allo stesso periodo del 2011, e un incremento dell'EBITDA pari al 3% rispetto all'anno precedente, attestatosi a quota 116,3 milioni di euro contro i 112,8 milioni di euro del 2011. Nonostante questi dati dimostrino una certa elasticità della Società e un aumento dell'efficienza operativa degli asset gestiti nei paesi in cui essa opera, l'aumento degli *yield* in Portogallo, Spagna e Italia e l'emergere di un deprezzamento degli asset in Grecia hanno avuto un effetto negativo sull'utile netto indiretto, -108,5 milioni nel 2012 rispetto ai -51,3 milioni registrati nel 2011, causando perdite nette per 45,9 milioni di euro nell'anno.

Secondo il CEO, Fernando Guedes de Oliveira, Sonae Sierra nel 2012 ha raggiunto risultati stabili in tutti gli aspetti del business su cui ha controllo diretto: *"Abbiamo aumentato il nostro EBITDA in termini assoluti, così come il nostro margine EBITDA rispetto all'anno precedente, in parte grazie alla crescita generalizzata che ha interessato il nostro portfolio e grazie ai tassi di occupancy globale che, al pari degli affitti, si sono mantenuti relativamente stabili. Questi aspetti, insieme all'impegno costante verso una riduzione dei costi operativi, ci hanno permesso di aumentare il nostro utile diretto. Nonostante i risultati diretti positivi, alcuni fattori esterni, fuori dal nostro controllo, hanno influenzato negativamente le nostre performance. In particolare, l'incremento significativo subito dagli yields in Portogallo, Spagna e Italia ha portato alla diminuzione della valutazione del nostro*

portfolio. Questo ha spinto in territorio negativo il nostro utile netto. Nonostante ciò, è per me motivo di grande orgoglio poter affermare che siamo stati in grado di difenderci da alcuni tra i maggiori rischi per il nostro settore grazie al grande e duraturo successo delle nostre attività in Brasile e attraverso una continua espansione verso i nuovi mercati emergenti”.

Portfolio, tassi di occupancy e affitti stabili

Il portfolio globale degli asset gestiti da Sonae Sierra ha registrato una performance positiva a livello globale tenendo in considerazione l'attuale andamento delle vendite *retail* in alcuni dei mercati in cui Sonae Sierra opera: le vendite degli operatori nel 2012 sono diminuite solo dell'1,5% rispetto allo stesso periodo del 2011. Gli affitti del portfolio di proprietà hanno raggiunto quota 435 milioni di euro nel 2012, lo 0,3% in più rispetto allo stesso periodo del 2011.

Nonostante il naturale impatto della situazione economica sui tassi di *occupancy* nel settore *retail*, il tasso di occupazione globale del portafoglio è rimasto pari al 96%, dato che riflette la qualità degli asset e della gestione condotta dalla Società. Attualmente, Sonae Sierra gestisce oltre 70 centri commerciali in 11 paesi, per un totale di 2,3 milioni di metri quadrati di GLA, che nel 2012 hanno ospitato un totale di 426 milioni di visite.

Strategia per il 2012: internazionalizzazione, fornitura di servizi e recupero di capitale

Nel 2012, gli assi principali della strategia sono stati portati avanti con rigore: internazionalizzazione, fornitura di servizi a terzi e recupero di capitale. .

L'anno è stato caratterizzato dall'inaugurazione di due centri commerciali, Uberlândia Shopping in Brasile e Le Terrazze in Italia, per un investimento complessivo totale pari a 229 milioni di euro. Le Terrazze è il quinto centro commerciale Sonae Sierra in Italia e ha rappresentato un investimento pari a 150 milioni di euro. Situato alla Spezia, dispone di una GLA di 38.600 m², 102 punti vendita, e ha portato alla creazione di oltre 700 nuovi posti di lavoro. Uberlândia Shopping è situato nella regione del "Triângulo Mineiro" e ha rappresentato un investimento pari a 79 milioni di euro. Dispone di 201 negozi per una GLA complessiva di 45.300 m² e ha portato alla creazione di oltre duemila posti di lavoro.

In Romania, abbiamo dato vita a una joint venture con Caelum Development per lo sviluppo di

ParkLakea Bucarest, che rafforzerà la nostra presenza nella regione.

Abbiamo inoltre aumentato la nostra attività di fornitura di servizi a terzi, siglando 27 nuovi contratti per un valore totale pari a 9 milioni di euro. I contratti riguardano 15 nuovi sviluppi e 12 tra accordi di property management e/o di leasing.

Nel 2012, Sonae Sierra ha rafforzato la sua presenza nel Nord Africa. All'inizio dell'anno abbiamo fatto il nostro ingresso in Algeria incorporando Sierra Cevital, società di fornitura di servizi nel settore dei centri commerciali. Dall'inizio dell'attività la Società ha firmato sette contratti di fornitura di servizi per lo sviluppo e la gestione di centri commerciali nel paese.

Abbiamo inoltre siglato nove contratti in Marocco, inclusi accordi per lo sviluppo di tre centri commerciali a Casablanca.

La strategia di recupero di capitale adottata dalla Società con lo scopo di assicurarsi una crescita sostenibile ha condotto, nel 2012, alla cessione di Münster Arkaden in Germania e delle quote di proprietà di tre centri commerciali in Brasile ritenuti non strategici: Shopping Penha, Tivoli Shopping e Pátio Brasil Shopping. Questa strategia era già stata adottata nel 2011 attraverso la cessione di due centri commerciali in Spagna (El Rosale Plaza Éboli) e la IPO di Sonae Sierra Brasil.

Nel contempo, abbiamo continuato a migliorare i nostri centri commerciali operativi attraverso un costante investimento in opere di ristrutturazione e ampliamento, per anticipare e andare incontro alle nuove tendenze e esigenze di consumo. Nel 2012, abbiamo iniziato e concluso la ristrutturazione e l'ampliamento di 13 centri commerciali in Portogallo (Guimarãe Shopping, Gaia Shopping, Cascai Shopping, C.C.C. Portimão, Algarve Shopping, Estação Viana), Spagna (Plaza Mayor and Valle Real), Italia (Valecenter) e Brasile (Metrópole).

Sonae Sierra inaugurerà tre centri commerciali nel 2013

Nel 2013, Sonae Sierra inaugurerà tre centri commerciali - Boulevard Londrina Shopping e Passeiodas Águas, entrambi in Brasile, e Hofgarten Solingen Shopping in Germania - per un investimento complessivo pari a circa 375 milioni di euro che andranno ad aggiungere 155.000 m² all'attuale portfolio della Società.

Boulevard Londrina, la cui inaugurazione è prevista per il mese di aprile, è situato nello stato Paraná e disporrà di una GLA pari a 47.800 m², per un investimento complessivo pari a 88 milioni di euro. Passeiodas Águas Shopping, nella città di Goiânia, Stato di Goiás, rappresenta un investimento

di circa 167 milioni di euro. Con inaugurazione prevista il prossimo ottobre, questo nuovo centro commerciale avrà una GLA pari a 78.100 m² e sarà il maggiore e più moderno centro della regione. Hofgarten Solingen è il risultato di una joint venture paritaria con MAB Development e la sua inaugurazione è prevista alla fine di quest'anno. Il nuovo centro offrirà una GLA pari a 29.000 m² e rappresenta un investimento di 120 milioni di euro.

Misurazione del valore

La Società misura la sua performance in primo luogo sulla base delle variazioni del *Net Asset Value* (NAV), a cui vanno aggiunti i dividendi distribuiti. Il NAV di Sonae Sierra viene calcolato secondo le linee guida dettate nel 2007 dall'INREV (*European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles*), associazione della quale la Società è membro.

Sulla base di tale metodologia, il NAV di Sonae Sierra al 31 dicembre 2012 era pari a 1,050 miliardi di euro, rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2011 pari a 1,173 miliardi di euro a causa dell'attribuzione dei dividendi, dalla contrazione delle riserve da differenza di cambio derivanti dal deprezzamento del Real brasiliano e dall'utile netto negativo registrato nel periodo.

Net Asset Value (NAV) amounts in € 000	31 Dec 12	31 Dec 11
NAV as per the financial statements	840.809	941.090
Revaluation to fair value of developments	9.841	10.430
Deferred tax for properties	217.382	238.686
Goodwill related to deferred tax	-34.503	-36.073
Gross-up of Assets	16.443	18.765
NAV	1.049.972	1.172.899
NAV per share (in €)	32,29	36,07

(audited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	2012	2011PF	2011	% 12/11PF
Direct Income from Investments	227.326	227.112	209.287	0%
Direct costs from investments	111.015	114.312	96.487	-3%
EBITDA	116.311	112.800	112.800	3%
Net financial costs	38.171	35.799	35.799	7%
Other non-recurrent income/cost	-2.552	-3.241	-3.241	21%
Direct profit before taxes	75.589	73.760	73.760	2%
Corporate tax	13.005	12.663	12.663	3%
Direct net profit	62.584	61.097	61.097	2%
Gains realized on sale of investments	6.991	-8.226	-8.226	185%
Impairment & Development funds at risk provision	-34.965	-6.977	-6.977	-
Value created on investments	-84.382	-33.741	-33.741	-150%
Indirect income	-112.356	-48.944	-48.944	-130%
Deferred tax	-3.891	2.405	2.405	-
Indirect net profit	-108.466	-51.349	-51.349	-111%
Net profit	-45.882	9.748	9.748	-

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-12-2012	31-12-2011	Var. (12 - 11)
Investment properties	1.933.026	2.058.594	-125.568
Properties under development and others	218.511	255.841	-37.329
Other assets	125.602	135.300	-9.698
Cash & Equivalents	153.260	113.798	39.462
Total assets	2.430.399	2.563.533	-133.134
Net worth	840.809	941.090	-100.281
Bank loans	1.059.613	1.107.428	-47.815
Deferred taxes	261.438	286.956	-25.517
Other liabilities	268.538	228.058	40.480
Total liabilities	1.589.590	1.622.442	-32.853
Net worth and liabilities	2.430.399	2.563.533	-133.133

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, è uno specialista internazionale dei centri commerciali, che mira a creare esperienze di shopping innovative. La società è proprietaria di 47 centri commerciali ed è presente in 11 paesi: Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania, Croazia, Marocco, Algeria, Colombia e Brasile. Complessivamente Sonae Sierra è responsabile per la gestione di più di 70 centri commerciali con un Open Market Value di oltre 5,8 miliardi di euro per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,3 milioni di m2 e un totale di circa 8.500 affittuari. Nel 2012 i suoi Centri hanno ospitato oltre 426 milioni di visite. Attualmente, Sonae Sierra dispone di 7 progetti in fase di sviluppo, di cui 4 per terze parti e 7 nuovi progetti in pipeline.