

Düsseldorf, 13. August 2013

Sonae Sierra erzielte im ersten Halbjahr 2013 einen direkten Nettogewinn von 29,5 Millionen Euro

- Das EBITDA liegt bei 56,4 Millionen Euro
- 21 neue Dienstleistungsverträge unterzeichnet
- Zwei Einkaufscenter im Bau – Gesamtinvestition von 287 Millionen Euro

Sonae Sierra, der internationale Spezialist für Einkaufscenter, erzielte im ersten Halbjahr 2013 einen direkten Nettogewinn von 29,5 Millionen Euro, was einen Rückgang von 7 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2012 bedeutet. Zurückzuführen ist das in erster Linie auf die Veräußerung von Immobilien, d. h. der Münster Arkaden in Deutschland und des Anteils an den drei nicht-strategischen Einkaufscentern in Brasilien. Mit diesen Verkäufen setzt das Unternehmen seine Kapitalrückgewinnungsstrategie um.

Das EBITDA liegt bei 56,4 Millionen Euro, was einen Rückgang um 2 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2012 bedeutet.

Der Nettoverlust von 4,6 Millionen Euro war zum wiederholten Mal Folge der indirekten Verluste von 34 Millionen Euro in den ersten sechs Monaten 2013, die vor allem aus dem Anstieg der Immobilienrenditen in Europa stammen und nur zum Teil durch die sinkenden Renditen der Top-Immobilien in Brasilien abgedeckt werden konnten. Dennoch möchten wir betonen, dass die Immobilienrenditen in Portugal und Spanien im Vergleich zu Ende 2012 langsamer gestiegen sind.

Dazu Fernando Guedes de Oliveira, CEO von Sonae Sierra: *„Wir möchten hervorheben, dass wir zu einem Zeitpunkt, an dem sich viele Faktoren der Kontrolle unseres Unternehmens entziehen, einen nachhaltigen Weg gefunden haben, in den wir unsere Strategie einordnen und die Risiken unserer Aktivitäten begrenzen können. Gleichzeitig konzentrieren wir uns darauf, uns zu verbessern, den Wert unserer Anlagen zu steigern und unsere Aufmerksamkeit auf neue aufstrebende Märkte mit hohem Potential zu richten. In den Vordergrund stellen möchte ich die Bemühungen des Unternehmens die Auswirkungen der Sparmaßnahmen auf den Umsatzrückgang der Mieter in Europa zu minimieren, das Wachstum unserer Aktivitäten im Dienstleistungsbereich in neuen Ländern und die Vorbereitungen für die Eröffnung zweier weiterer Einkaufscenter in diesem Jahr.“*

Portfolio, Vermietungsstand und Mieteinnahmen zeigen Belastbarkeit trotz Wirtschaftslage

Die Umsätze der Mieter im europäischen Portfolio, das von Sonae Sierra verwaltet wird, sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,5 % zurückgegangen. Dieser Rückgang ist geringer als der, der für die meisten südeuropäischen Länder im Einzelhandelsindex angegeben wird. Dies lässt sich durch die allgemeine Wirtschaftslage und insbesondere durch das Sparklima in Portugal und Spanien begründen, das von geringem Vertrauen seitens der Verbraucher und hoher Arbeitslosigkeit geprägt ist.

In Brasilien sind die Umsätze dagegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,2 % (in lokaler Währung) gestiegen.

Der weltweite Vermietungsstand des Centerportfolios beträgt 93,6 %. Dies sind 2,4 % weniger als im gleichen Zeitraum 2012. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die Insolvenz von Socorama, die zur Schließung der von diesem Unternehmen betriebenen Kinos in Portugal führte und der Umgestaltung des bisherigen Erlebnisbereichs des Centro Colombo, in das nun eine großflächige Primark-Filiale einzieht. Der negative Einfluss der gegenwärtigen Wirtschaftslage auf Mietzinsen und Vermietungsstände von Einzelhandelsimmobilien in Europa wurde durch die Qualität der Vermögenswerte und des Managements des Unternehmens auf ein Minimum reduziert.

Eröffnungen, Vermögensbewertung, neue Projekte und Dienstleistungen

Im ersten Halbjahr 2013 hat Sonae Sierra mit der Eröffnung des Boulevard Londrina Shopping im Mai seine Präsenz in Brasilien weiter gestärkt – das Einkaufscenter ist der erste Bau des Unternehmens im Süden Brasiliens und befindet sich in Londrina im Bundesstaat Paraná. Es hat eine vermietbare Gesamtfläche (GLA) von 47.800 Quadratmetern und stellt eine Investition in Höhe von 122 Millionen Euro dar, die über 3.000 direkte Arbeitsplätze schafft.

In Portugal möchten wir auf den Erwerb von 50 % des CascaiShopping hinweisen. Dieses Einkaufscenter war das erste des Unternehmens, das in Portugal auf der sogenannten grünen Wiese errichtet wurde und ist nun von einer Mehrheitsbeteiligung vollständig in Sonae Sierras Besitz übergegangen.

Ebenfalls in Portugal wurde die Erweiterung des AlgarveShopping fertiggestellt. Für 4,5 Millionen Euro sind 3.000 Quadratmeter vermietbare Gesamtfläche (GLA) hinzugekommen. Im Zuge dessen konnten C&A und H&M als Mieter gewonnen werden, was sowohl das Handelsangebot als auch die Qualität und die Attraktivität des Einkaufscenters erhöht. Beide Marken sind erstmalig an der Algarve vertreten.

In Brasilien wurde den Mietern des Passeio das Águas Shopping in Goiânia im Bundesstaat Goiás feierlich der Schlüssel übergeben. Die Eröffnung ist für das vierte Quartal dieses Jahres geplant. Das Einkaufscenter wird 277 Geschäfte auf 80.000 Quadratmetern vermietbarer Gesamtfläche (GLA) beherbergen, von denen 70 % bereits vermietet sind. Es stellt eine Investition in Höhe von etwa 167 Millionen Euro dar, die nach der Eröffnung mehr als 6.300 direkte Arbeitsplätze

schaffen soll.

Ebenfalls im ersten Halbjahr 2013 wurde das Eröffnungsdatum des Hofgarten Solingen in Deutschland veröffentlicht. Zahlreiche Verträge mit namhaften Marken wurden geschlossen, die in dem neuen Einkaufscenter vertreten sein werden, in dem bereits mehr als zwei Drittel der Gesamtmietfläche (GLA) vergeben sind. Das neue Einkaufscenter stellt eine Investition in Höhe von 120 Millionen Euro dar und ist das Ergebnis einer 50:50 Partnerschaft mit MAB Development. Die Eröffnung ist für den 24. Oktober geplant. Das neue Center wird das Handelsangebot der Stadt Solingen grundlegend erweitern.

Wir haben in diesem Halbjahr auch unsere Dienstleistungsaktivitäten für andere Eigentümer erweitert, indem wir 21 neue Verträge im Gesamtwert von 4,7 Millionen Euro abgeschlossen haben. Darunter fallen elf Verträge im Bereich Einkaufscenterentwicklung und zehn Verwaltungs- und/oder Leasingverträge, insbesondere in Nordafrika. In Marokko hat das Unternehmen seit Beginn der Aktivitäten im Jahr 2011 bereits insgesamt neun Dienstleistungsverträge im Einkaufsbereich unterzeichnet. Darunter fällt auch die Entwicklung dreier neuer Einkaufscenter. In Algerien, einem Markt, in dem das Unternehmen 2012 mit dem Bau von Sierra Cevital erstmals tätig wurde, hat Sonae Sierra kürzlich den vierten Vertrag für Verwaltung und Dienstleistungen im Bereich Vermietung unterzeichnet und ist hierzulande für Verwaltung und/oder Vermietung von 70.000 Quadratmetern verantwortlich.

Wertschöpfungskennzahlen

Sonae Sierra berechnet den NAV auf Grundlage der Richtlinien, die 2007 von der INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden. Das Unternehmen ist Mitglied dieses Verbandes. Daraus ergibt sich zum Stichtag 30. Juni 2013 ein NAV des Unternehmens von 1.040 Milliarden Euro, was im Vergleich zu Dezember 2012 einen Rückgang von 0,9 % bedeutet, der in erster Linie den ungünstigen Devisenkursschwankungen geschuldet ist.

Net Asset Value (NAV) Beträge in Tsd. €	30. Jun 13	31. Dez 12
NAV gemäß Bilanz	821.041	840.809
Marktwertanpassung von Bauvorhaben	5.669	9.841
Latente Steuern für Immobilien	230.189	217.382
Geschäfts- und Firmenwert durch latente Steuern	-33.267	-34.503
Marktwertanpassung der Aktiva	16.448	16.443
NAV	1.040.080	1.049.972
NAV pro Aktie (in €)	31,99	32,29

Kennzahlen	30. Jun 13	31. Dez 12
Beleihungsquote	45,6%	42,9%
Zinsdeckungsgrad	2,63	2,60
Entwicklungskostenquote	10,6%	12,4%

Über Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, ist der internationale Spezialist für Einkaufszentren, der mit Leidenschaft innovative Shopperlebnisse schafft. Das Unternehmen ist Eigentümer von 48 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 2,3 Millionen Quadratmetern vermietbarer Gesamtfläche (GLA) und 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 sechs Projekte, darunter vier für andere Eigentümer. Fünf 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

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz von Sonae Sierra

(nicht testierte Abschlüsse)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung (€ 000)	6M13	6M12	%13/12
Umsatzerlöse aus Investitionen	110.719	112.331	-1%
Aufwand aus Investitionen	54.318	54.686	-1%
EBITDA	56.401	57.645	-2%
Nettofinanzierungskosten	18.465	18.465	0%
Sonstiger Einmal-Ertrag / -Aufwand	-1.111	-1.119	1%
Direkter Gewinn vor Steuern	36.825	38.061	-3%
Ertragssteuern	7.361	6.507	13%
Direktes Nettoergebnis	29.464	31.554	-7%
Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen	1.279	114	-
Wertberichtigung & Risikovorsorge	0	-1.037	-
Marktwertanpassungen	-37.629	-25.962	-45%
Indirektes Einkommen	-36.350	-26.886	-35%
Latente Steuern	-2.270	1.813	-225%
Indirektes Nettoergebnis	-34.080	-28.699	-19%
Gesamtes Nettoergebnis	-4.616	2.856	-262%

Konzernbilanz (€ 000)	30. Jun 13	31. Dez 12	Veränd. (13 - 12)
Immobilienvermögen	2.001.871	1.933.026	68.845
Immobilien im Bau und Sonstiges	212.354	218.511	-6.157
Übrige Vermögenswerte	114.830	125.602	-10.771
Bar und Baräquivalente, liquide Mittel	120.296	153.260	-32.964
Gesamtvermögen	2.449.351	2.430.399	18.952
Eigenkapital	821.041	840.809	-19.769
Bankdarlehen	1.112.573	1.059.613	52.960
Latente Steuern	276.370	261.438	14.931
Sonstige Verbindlichkeiten	239.367	268.538	-29.170
Gesamtverbindlichkeiten	1.628.311	1.589.590	38.721
Nettovermögen und Verbindlichkeiten	2.449.351	2.430.399	18.952