

Maia - Portogallo, 6 agosto 2014

Sonae Sierra ha registrato, nel primo semestre 2014, un utile netto di 47,8 milioni di euro

- Le vendite dei locatari indicano una tendenza alla ripresa
- EBITDA pari a 51,2 milioni di euro
- Ingresso in Cina tramite una joint venture con CITIC Capital
- Primo investimento in Marocco

Sonae Sierra, specialista internazionale nel settore dei centri commerciali, ha registrato nel primo semestre dell'anno un utile netto di 47,8 milioni di euro. Oltre che da questo risultato positivo, i primi sei mesi del 2014 sono stati contraddistinti da un'ulteriore crescita della performance operativa, nonché da un'internazionalizzazione sempre più evidente della Società, con l'ingresso in Cina e il primo investimento in Marocco.

Nel portafoglio europeo, le vendite dei locatari hanno registrato una crescita del 3,5% rispetto allo stesso periodo del 2013; è di particolare rilievo la crescita in Portogallo (6,2%) e in Italia (2,5%). In Brasile abbiamo continuato a registrare una performance positiva, con un incremento del 7,8% (BRL) delle vendite dei locatari, rispetto al primo semestre del 2013.

Il tasso globale di occupancy del portafoglio ha raggiunto il 94,7%, in aumento di 1,1 p.p. se raffrontato allo stesso periodo del 2013, grazie alla qualità degli asset e alla gestione della società in un contesto macro-economico ancora instabile nel comparto immobiliare retail in Europa.

Secondo **Fernando Guedes de Oliveira, CEO di Sonae Sierra**, "la prima metà dell'anno ha consolidato la tendenza al recupero della performance operativa del nostro portafoglio, confermando i segnali di ripresa visibili fin dall'inizio del secondo semestre del 2013. Vorrei sottolineare l'ingresso in Cina, grazie a una joint-venture con CITIC Capital, che consentirà a Sonae Sierra di porre il proprio know-how e la propria esperienza a disposizione di uno dei mercati con le maggiori potenzialità di crescita a livello globale. E' importante, inoltre, parlare del nostro primo investimento in Marocco, paese nel quale la società è presente come prestatrice di servizi fin dal 2011 - attività che ci ha permesso di maturare una conoscenza più profonda del mercato prima di compiere questo importante passo avanti."

Nel periodo in esame, l'utile diretto ha raggiunto 21,9 milioni di euro, in calo del 26% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ampiamente compensato dall'incremento dell'utile indiretto.

Sull'utile diretto hanno pesato le cessioni di asset europei verso la fine del 2013, l'oscillazione avversa del tasso di cambio medio del Real brasiliano fra la prima metà del 2014 e la prima metà

del 2013 e il consolidamento della struttura aziendale, a sostegno della crescita della società in nuove realtà geografiche.

Le cessioni di asset nel 2013 e i costi strutturali a sostegno della crescita sui nuovi mercati sono i principali fattori responsabili della riduzione dell'EBITDA nello stesso periodo.

L'utile indiretto, pari a 26 milioni di euro (-34 milioni nella prima metà del 2013), deriva, in particolare, dalla contrazione dei rendimenti in Portogallo e in Spagna e dal miglioramento dell'attività operativa degli asset europei e brasiliani. In Portogallo e in Spagna, il rendimento della capitalizzazione di mercato ha subito una contrazione pari, rispettivamente, a 20 pb e a 40 pb in media.

Crescita internazionale: nuovo mercato, nuovi progetti, acquisizione di asset e prestazione di servizi

La prima metà dell'anno ha evidenziato segnali positivi in termini di espansione internazionale; Sonae Sierra ha fatto il suo ingresso in una nuova realtà geografica, con notevoli potenzialità di crescita, come la Cina, e ha annunciato il suo primo investimento in Marocco.

Per quel che riguarda la Cina, ad aprile Sonae Sierra 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.

Nello stesso semestre, in Marocco la Società, in partenariato con Marjane, Al Futtaim e la Société d'Aménagement de Zenata (Groupe CDG), ha annunciato a maggio lo sviluppo del centro commerciale Zenata, investimento da 100 milioni di euro a Mohammedia (Casablanca). La Società ne deterrà una quota dell'11% e avrà la responsabilità di prestare servizi di sviluppo, leasing e gestione immobiliare a beneficio del centro commerciale, che dovrebbe aprire nel 2017.

In questo ambito geografico nord-africano Sonae Sierra ha sottoscritto, nel semestre, due dei tre nuovi contratti di servizi per la gestione e il leasing di Carré Eden, a Marrakech, e Arribat Center, a Rabat. In Europa, la Società si occuperà del leasing del nuovo centro commerciale di Le Perle, a Faenza (Italia).

All'inizio del 2014, Sonae Sierra ha avviato i lavori di costruzione di due nuovi progetti. Ubicato a Bucarest, in Romania, ParkLake rappresenta un investimento da 180 milioni di euro. L'inaugurazione è prevista per il 2016. A San Paolo, in Brasile, hanno avuto inizio l'ampliamento e la ristrutturazione di Franca Shopping, che dovrebbero essere completati, come da programma, nel primo trimestre del 2015.

Il Sierra Portugal Fund (SPF) ha siglato un accordo con GREP II, fondo gestito da Grosvenor Fund Management, per l'acquisizione della sua quota (50%) di AlbufeiraShopping e del Centro Comercial Continente de Portimão, e attualmente detiene il 100% di entrambi.

Già a luglio, mese che non rientra nei risultati del primo semestre dell'anno, la Società ha continuato la propria strategia di riciclo del capitale, mirata a garantire una crescita sostenibile, tramite la cessione della partecipazione in Le Terrazze a Union Investment. Sonae Sierra continuerà ad essere responsabile del servizio di gestione del centro commerciale e sarà partner,

in joint venture, di Union Investment, mantenendo la proprietà del 10% di Le Terrazze, a testimoniare la strategia di riciclo del capitale della Società.

Rifinanziamento del debito

Altro evento degno di nota del periodo, Sonae Sierra è riuscita a rifinanziare il debito di tre centri commerciali, per un totale di 156 milioni di euro - fatto che testimonia la fiducia delle banche nazionali e internazionali nella gestione e nella solidità della Società e dei suoi asset.

Nell'ambito dell'operazione, NorteShopping ha ottenuto un rifinanziamento di 135 milioni di euro, mentre Centro Comercial Continente de Portimão e AlbufeiraShopping sono state rifinanziate, rispettivamente, di 12 e 9 milioni di euro. Le banche interessate alle operazioni di rifinanziamento sono BES, BPI, Santander Totta, BIC, Banco Popular Portugal e Banco Popular Español.

Net Asset Value (NAV) e indicatori finanziari

Sonae Sierra calcola il proprio NAV avvalendosi delle linee guida pubblicate nel 2007 dall'INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

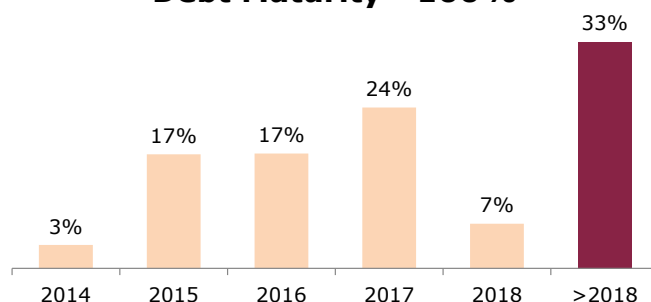
In base a questa metodologia, al 30 giugno 2014 il NAV di Sonae Sierra ha raggiunto 1,092 miliardi di euro, valore che rappresenta un +9% rispetto ai dati del dicembre 2013. Fondamentalmente, questo incremento è conseguenza dell'utile netto positivo conseguito nel periodo e della favorevole variazione del cambio FX del Real brasiliano (fra il 31 dicembre 2013 e il 30 giugno 2014).

Net Asset Value (NAV) amounts in € 000	30 Jun 14	31 Dec 13
NAV as per the financial statements	871,437	794,410
Revaluation to fair value of developments	5,518	5,350
Deferred tax for properties	217,583	203,758
Goodwill related to deferred tax	-16,459	-16,459
Gross-up of Assets	13,507	13,176
NAV	1,091,587	1,000,236
NAV per share (in €)	33.57	30.76

Sonae Sierra ha mantenuto la propria strategia di finanziamento conservativa di lungo periodo. La struttura del capitale è sostenuta dalla scadenza media prolungata del debito (4,83 anni), dal fatto che il 70% del debito è a tasso fisso (con copertura prudente del rischio di cambio) e da un profilo di scadenza del debito bilanciato.

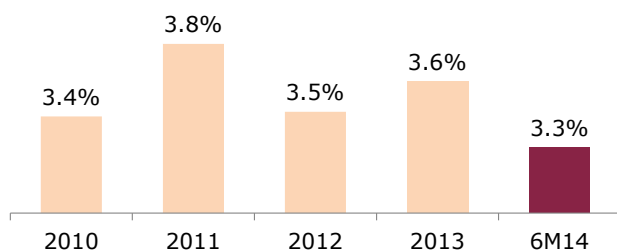
Il grafico a seguire illustra l'indebitamento di Sonae Sierra al 30 giugno 2014.

Debt Maturity - 100%

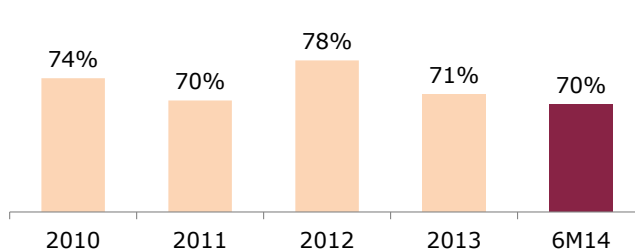


Sonae Sierra continua a dare prova di un buon accesso a finanziamenti a basso costo sui mercati bancari e del capitale. Il costo medio dell'indebitamento a carico di Sonae Sierra è pari, attualmente, al 4,2% (inferiore di 0,1 p.p. al 2013). Escludendo il Brasile, il costo medio dell'indebitamento è pari a 3,3% - dato relativamente ridotto rispetto ad analoghe realtà europee.

Average Cost of Debt - Europe



% Fixed Interest - Europe



Gli indicatori finanziari della Società, sempre più solidi, continuano a dare prova, nei riguardi del mercato, della sua solidità finanziaria e del suo atteggiamento cauto.

Ratios	30 Jun 14	31 Dec 13
Loan-to-value	42.7%	43.9%
Interest cover	2.02	2.54
Development ratio	8.4%	9.4%

Conto economico e stato patrimoniale consolidato di Sonae Sierra

(unaudited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	6M14	6M13	% 14/13
Direct income	108.710	110.719	-2%
Direct costs	57.470	54.318	6%
EBITDA	51.240	56.401	-9%
Net financial costs	22.433	18.465	21%
Other non-recurrent income/cost	-948	-1.111	15%
Direct profit before taxes	27.859	36.825	-24%
Corporate tax	5.938	7.361	-19%
Direct profit	21.921	29.464	-26%
Gains realized on sale of investments	8.292	1.279	-
Impairment	1.398	0	-
Value created on investments	35.683	-37.629	195%
Indirect income	45.374	-36.350	-
Deferred tax	19.516	-2.270	-
Indirect profit	25.857	-34.080	176%
Net profit	47.778	-4.616	-

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	30-06-2014	31-12-2013	Var. (14 - 13)
Investment properties	2.031.642	1.952.413	79.229
Properties under development and others	123.417	130.771	-7.354
Other assets	133.482	117.153	16.329
Cash & equivalents	110.073	124.609	-14.536
Total assets	2.398.614	2.324.947	73.668
Net worth	871.437	794.410	77.027
Bank loans	1.021.149	1.031.267	-10.118
Deferred taxes	274.875	252.887	21.988
Other liabilities	231.153	246.382	-15.229
Total liabilities	1.527.177	1.530.536	-3.359
Net worth and liabilities	2.398.614	2.324.947	73.667

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 47 centri commerciali con un valore di mercato di oltre 5,9 miliardi di euro ed è presente in 4 continenti e 13 paesi: Portogallo, Algeria, Azerbaijan, Brasile, Colombia, Cina, Germania, Grecia, Italia, Marocco, Romania, 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.