

Maia - Portogallo, 9 maggio 2014

## **Sonae Sierra registra un Utile Netto pari a €11,8 milioni nel primo trimestre 2014**

- Le vendite degli operatori mostrano una tendenza in aumento
- L'EBITDA si attesta a €25,6 milioni
- Rifinanziamento di tre asset, per un valore pari a €156 milioni
- Nuovi contratti di gestione e commercializzazione in Marocco e Italia

Sonae Sierra, lo specialista internazionale nel settore dei centri commerciali, ha registrato nei primi tre mesi dell'anno un Utile Netto pari a €11,8 milioni. Nello stesso periodo, l'Utile Netto Diretto si è attestato a quota €11,7 milioni, mostrando una riduzione del 22% rispetto allo stesso periodo del 2013, e un EBITDA pari a €25,6 milioni, in flessione dell'11% rispetto allo stesso periodo del 2013.

L'Utile Netto Diretto ha subito nel periodo l'impatto di diverse variabili. Innanzitutto la cessione di asset avvenuta nel 2013, ovvero Parque Principado, in Spagna, e Valecenter and Airone, in Italia, in linea con la strategia di *capital recycling* della Società. Tali cessioni hanno contribuito per il 45% alla riduzione dell'Utile Netto Diretto. In secondo luogo, si è registrato l'impatto della svalutazione del Real brasiliano, in termini relativi, fra il primo trimestre 2014 e il primo trimestre 2013. Tale effetto ha inciso per il 21% sulla contrazione dell'Utile Netto Diretto. Un impatto pari al 34% della contrazione dell'Utile Netto Diretto hanno avuto i costi aggiuntivi che la Società ha dovuto sostenere in vista dell'ingresso in nuovi mercati.

Nel periodo in analisi, si è confermato il trend positivo registrato dal portfolio europeo già nel secondo semestre 2013, come dimostra l'aumento delle vendite degli operatori, mentre il portfolio in Brasile ha continuato la sua stabile e costante crescita.

Le vendite degli operatori nel portfolio europeo hanno registrato un incremento pari allo 0,5%, in particolare per quanto riguarda Portogallo e Italia dove le vendite si sono attestate a +2,7% rispetto allo stesso periodo del 2013. Un risultato importante se si considera che l'effetto positivo delle vacanze pasquali verrà evidenziato nei successivi risultati di aprile. In Brasile continuiamo a registrare performance positive, con un'impennata delle vendite pari al 7,7% (Real Brasiliani), rispetto al primo trimestre 2013.

Il tasso di *occupancy* globale del portfolio ha raggiunto quota 94,6%, in leggera flessione rispetto allo stesso periodo del 2013 (-0,7%), a dimostrazione della qualità degli asset e della capacità di gestione della società, in un contesto di mercato in cui i tassi di *occupancy* e le vendite nel settore immobiliare commerciale europeo sono ancora penalizzati da una situazione economica non

favorevole.

Secondo **Fernando Guedes de Oliveira, CEO di Sonae Sierra**, *"il primo trimestre 2014 ha confermato una tendenza positiva già in atto, per quanto riguarda le performance operative del nostro portfolio europeo. Nello stesso periodo, tengo inoltre a evidenziare il rifinanziamento del debito per tre asset in Portogallo, per un totale di €156 milioni, e lo sviluppo della nostra attività di fornitura di servizi a parti terze, grazie alla firma di nuovi contratti in due aree geografiche diverse."*

## **Rifinanziamento del debito**

Analizzando più in dettaglio le attività che hanno caratterizzato questo primo trimestre, Sonae Sierra è stata in grado di rifinanziare il debito per tre centri commerciali, per un valore complessivo pari €156 milioni, dimostrando la fiducia che banche nazionali e internazionali ripongono nel management e nella solidità dell'azienda e dei suoi asset.

NorteShopping ha ottenuto un rifinanziamento pari a €135 milioni, Centro Comercial Continente de Portimão pari a €12 milioni, mentre per AlbufeiraShopping è stato pari a €9 milioni. Le banche coinvolte nell'operazione sono state BES, BPI, Santander Totta, BIC, Banco Popular Portugal e Banco Popular Español.

## **Nuovi progetti, acquisizione di asset, fornitura di servizi ed espansione internazionale**

Nei primi tre mesi di quest'anno, Sonae Sierra ha dato il via allo sviluppo di due nuovi progetti. Situato a Bucarest in Romania, ParkLake rappresenta un investimento pari a €180 milioni. Il centro, la cui inaugurazione è prevista per il 2016, disporrà di un'offerta commerciale diversificata e di qualità, distribuita su una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 70.000 m<sup>2</sup>, con circa 200 punti vendita e 2.600 posti auto al coperto. A San Paulo, Brasile, ha preso il via il progetto di ampliamento e ristrutturazione di Franca Shopping, con termine previsto entro la fine del 2014. L'ampliamento, che rappresenta un investimento pari a €31 milioni, andrà ad aggiungere ulteriori 11.000 m<sup>2</sup> e 68 nuovi negozi, per una GLA complessiva pari a 30.000 m<sup>2</sup>.

Sempre nel primo trimestre 2014, Sonae Sierra ha siglato tre nuovi contratti di gestione e commercializzazione per asset situati in Marocco e Italia. In Marocco, Sonae Sierra sarà responsabile della gestione e della commercializzazione dei centri Carré Eden a Marrakech e Arribat Center a Rabat. In Italia, la società si occuperà dell'attività di commercializzazione per il centro commerciale Le Perle di Faenza.

In Portogallo, il Fondo Sierra Portugal (SPF) ha raggiunto un accordo con il fondo GREP II, gestito da Grosvenor Fund Management, per l'acquisizione delle quote possedute nei centri commerciali lbufeiraShopping e Centro Comercial Continente de Portimão - quote pari al 50%. Gli asset sono ora posseduti interamente dal Fondo Sierra Portugal.

In aprile, quindi oltre il periodo considerato dai risultati del primo trimestre, Sonae Sierra ha dato vita a una joint venture company con CITIC Capital, società leader nella gestione di investimenti

in Cina, con l'obiettivo di fornire servizi di gestione e commercializzazione a centri commerciali nel mercato cinese. Basata a Shanghai, la nuova società riunisce un team multidisciplinare formato da talenti del Paese e da giovani specialisti del marketing, della commercializzazione e della gestione di centri commerciali provenienti da altri paesi. La squadra è pronta a fornire servizi dedicati ai centri commerciali che fanno parte del portfolio CITIC Capital o dei fondi gestiti dalla società.

## Misurazione del valore

La società misura le variazioni del proprio *Net Asset Value* (NAV) 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.

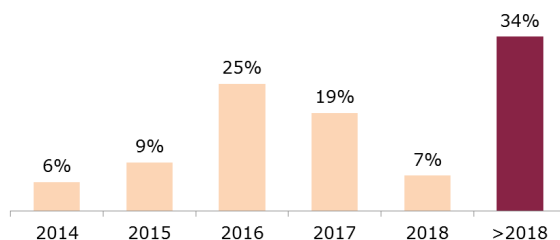
Sulla base di tale metodologia, il NAV della società al 31 marzo 2014 era pari a €1,029 miliardi, che rappresenta un incremento pari al 2,9% rispetto a dicembre 2013. Tale incremento è legato all'Utile Netto Diretto del periodo e al favorevole tasso di cambio del Real (tra il 31 dicembre 2013 e il 31 marzo 2014).

<b>Net Asset Value (NAV) amounts in € 000</b>	<b>31 Mar 14</b>	<b>31 Dec 13</b>
NAV as per the financial statements	820.318	794.410
Revaluation to fair value of developments	5.543	5.350
Deferred tax for properties	206.465	203.758
Goodwill related to deferred tax	-16.459	-16.459
Gross-up of Assets	13.258	13.176
<b>NAV</b>	<b>1.029.125</b>	<b>1.000.236</b>
<b>NAV per share (in €)</b>	<b>31,65</b>	<b>30,76</b>

Sonae Sierra ha confermato la propria strategia di finanziamento conservativa impostata sul lungo periodo. La struttura del capitale è supportata da una buona maturità media del debito pari a 4,98 anni, 70% del quale a tasso fisso, a dimostrazione della prudente profilazione dei tassi di interesse nonché di un'equilibrata maturità del debito.

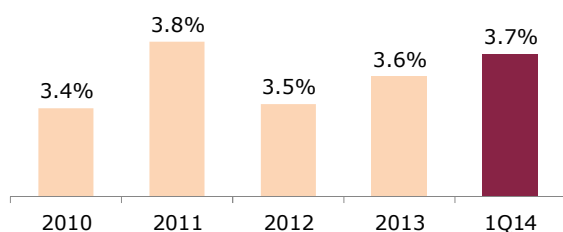
La tabella seguente mostra il debito di Sonae Sierra al 31 marzo 2014.

## Debt Maturity

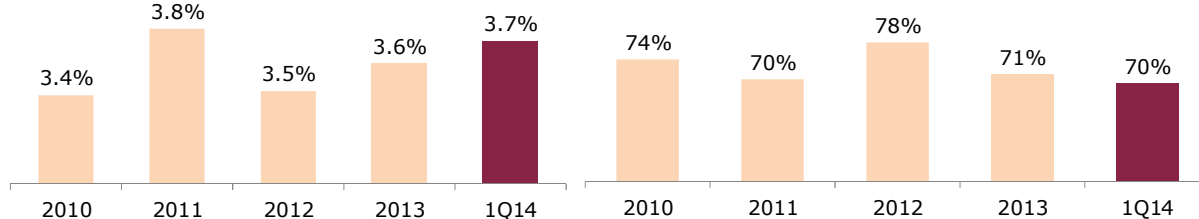


Sonae Sierra continua a dimostrare una buona capacità di accedere a finanziamenti vantaggiosi, nel settore bancario come nei mercati. Il costo medio del debito per Sonae Sierra è in linea con il 2013 e attualmente si attesta a quota 4,3%. Escludendo il Brasile, il costo medio del debito è pari a 3,7% - relativamente basso se confrontato con quello dei concorrenti europei.

## Average Cost of Debt - Europe



## % Fixed Interest - Europe



Gli Indici Finanziari confermano l'atteggiamento cauto e la solidità finanziaria del bilancio.

<b>Ratios</b>	<b>31 Mar 14</b>	<b>31 Dec 13</b>
Loan-to-value	43,7%	43,9%
Interest cover	2,15	2,54
Development ratio	9,3%	9,4%

## Sonae Sierra's Profit and Loss Account and Consolidated Balance Sheet

(unaudited accounts)

<b>Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)</b>	<b>3M14</b>	<b>3M13</b>	<b>% 14/13</b>
Direct income from investments	53.211	54.865	-3%
Direct costs from investments	27.626	26.016	6%
<b>EBITDA</b>	<b>25.584</b>	<b>28.848</b>	<b>-11%</b>
Net financial costs	10.372	9.109	14%
Other non-recurrent income/cost	-406	-510	20%
<b>Direct profit before taxes</b>	<b>14.807</b>	<b>19.230</b>	<b>-23%</b>
<b>Corporate tax</b>	<b>3.154</b>	<b>4.365</b>	<b>-28%</b>
<b>Direct net profit</b>	<b>11.652</b>	<b>14.865</b>	<b>-22%</b>
Gains realized on sale of investments provision	2.655	-35	-
Value created on investments	0	0	-
	0	0	-121%
<b>Indirect income</b>	<b>2.655</b>	<b>-35</b>	<b>-</b>
Deferred tax	2.508	2.342	7%
<b>Indirect net profit</b>	<b>147</b>	<b>-2.377</b>	<b>106%</b>
<b>Net profit</b>	<b>11.800</b>	<b>12.488</b>	<b>-6%</b>

<b>Consolidated Balance Sheet (€ 000)</b>	<b>31-03-2014</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>Var. (14 - 13)</b>
Investment properties	1.976.604	1.952.413	24.190
Properties under development and others	133.233	130.771	2.462
Other assets	113.575	117.153	-3.578
Cash & equivalents	123.744	124.609	-865
<b>Total assets</b>	<b>2.347.156</b>	<b>2.324.947</b>	<b>22.209</b>
<b>Net worth</b>	<b>820.318</b>	<b>794.410</b>	<b>25.908</b>
Bank loans	1.036.989	1.031.267	5.722
Deferred taxes	258.260	252.887	5.372
Other liabilities	231.589	246.382	-14.792
<b>Total liabilities</b>	<b>1.526.838</b>	<b>1.530.536</b>	<b>-3.698</b>
<b>Net worth and liabilities</b>	<b>2.347.156</b>	<b>2.324.947</b>	<b>22.210</b>

### Sonae Sierra

Sonae Sierra, [www.sonae.sierra.com](http://www.sonae.sierra.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 5,6 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 85 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,7 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 4 per terze parti, e 4 nuovi progetti in pipeline.