

Maia - Portogallo, 5 marzo 2014

Sonae Sierra ha registrato un Utile Netto pari a €3,6 milioni nel 2013

- L'Utile netto diretto ha raggiunto €57,6 milioni
- EBITDA a quota €113,5 milioni
- Inaugurati tre nuovi centri commerciali in Brasile e Germania
- Firmati 59 nuovi contratti per la fornitura di servizi
- Ingresso in un nuovo mercato, la Turchia

Sonae Sierra, specialista internazionale nel settore dei centri commerciali, ha registrato un Utile Netto pari a €3,6 milioni nel 2013, significativo se paragonato al segno negativo registrato nel 2012 quando lo stesso valore si era attestato a -€45,9 milioni.

Nello stesso periodo, l'Utile Netto Diretto è stato pari a €57,6 milioni, con una flessione pari all'8% rispetto all'anno appena trascorso, mentre l'EBITDA ha raggiunto quota €113,5 milioni, il 2,5% in meno rispetto allo stesso periodo del 2012. I risultati relativi all'Utile Netto Diretto dipendono dalla cessione di alcuni asset nel corso del 2012 nell'ambito della strategia di riutilizzo di capitale messa in atto dalla società, in particolare del centro commerciale Munster Arkaden in Germania e delle quote possedute in tre centri non strategici situati in Brasile. Su base like-for-like, Utile Netto Diretto ed EBITDA hanno mantenuto una certa stabilità.

Secondo Fernando Guedes de Oliveira, CEO di Sonae Sierra, "in generale, l'attività della società ha superato le attese per l'anno 2013. Siamo infatti riusciti a superare gli indici di vendita al dettaglio nella maggior parte dei Paesi europei in cui operiamo; abbiamo continuato ad espandere la nostra attività grazie all'inaugurazione di nuove strutture e aggiudicandoci nuovi incarichi per quanto riguarda la nostra attività di fornitura di servizi professionali nel settore dei centri commerciali".

Il CEO di Sonae Sierra ha inoltre voluto sottolineare che "in Europa, possiamo identificare una evidente svolta nelle condizioni economiche nel corso dell'anno appena trascorso. Nei primi cinque mesi abbiamo infatti assistito ad una contrazione delle vendite e ad un aumento degli yield, come era nelle previsioni. Tuttavia, dal mese di maggio in poi, abbiamo visto aumentare progressivamente la fiducia dei consumatori e, a partire da ottobre, abbiamo registrato un incremento delle vendite mese-su-mese in gran parte del nostro portfolio europeo, unitamente al progressivo stabilizzarsi degli yield, in particolare in Portogallo e Spagna. Crediamo che questa tendenza positiva si confermerà anche nei primi mesi del 2014 e, per questo, abbiamo costruito delle solide fondamenta allo scopo di beneficiare della ripresa di mercato non appena si concretizzerà. In Brasile i nostri tenant hanno messo a segno un aumento delle vendite superiore

al 5% e siamo inoltre riusciti a mostrare un buon incremento degli affitti.”

Tassi di occupancy, vendite registrate e flusso di visitatori

Il portfolio globale di Sona Sierra ha registrato un tasso di occupancy pari al 94%, dato molto positivo in un contesto in cui i tassi di occupazione nel settore immobiliare retail in Europa sono pesantemente influenzati dalla situazione economica attuale. Il risultato dimostra la qualità degli asset in gestione nonché la qualità del management della società.

La resilienza della nostra attività può essere riscontrata anche nella flessione relativamente contenuta registrata dalle vendite dei tenant nel portfolio europeo gestito da Sonae Sierra, che ha perso soltanto l'1,8% rispetto allo stesso periodo del 2012, ancora penalizzato dal clima di austerità che specialmente in Portogallo e Spagna limita la disponibilità al consumo. Tuttavia, è importante sottolineare il miglioramento di questo dato nella seconda metà del 2013. Abbiamo ragione di ritenere che questo trend positivo continuerà anche nel corso del 2014.

In Brasile, abbiamo mantenuto performance positive con un aumento delle vendite dei tenant pari al 5,5% in più rispetto allo stesso periodo del 2012 (valuta locale).

Complessivamente, il portfolio globale di Sonae Sierra ha registrato un flusso pari a oltre 406 milioni di visite nel corso del 2013.

Eventi del 2013: Crescita internazionale, fornitura di servizi e riutilizzo di capitale

Nel 2013, Sonae Sierra ha rafforzato la propria presenza in Brasile grazie a due nuove inaugurazioni. In maggio, l'apertura di Boulevard Londrina Shopping, la prima struttura realizzata dalla società nel sud del Brasile, situata nella città di Londrina. Il centro dispone di una superficie lorda affittabile (GLA) pari a 48.400 m², per un investimento complessivo pari a €122 milioni, e ha portato alla creazione di oltre tremila nuovi posti di lavoro diretti.

Nel mese di ottobre Sonae Sierra ha inaugurato due nuovi Centri Commerciali - Hofgarten Solingen in Germania e Passeio das Águas in Brasile - e annunciato l'ingresso in un nuovo mercato, la Turchia, attraverso la creazione di Sierra Reval, società specializzata nella fornitura di servizi di sviluppo, gestione e leasing nel settore dei centri commerciali. In Romania sono iniziate le prime fasi del percorso di sviluppo del centro Parklake, situato a Bucarest e dotato di una GLA pari a 70.000m², nell'ambito di una joint venture con Caelum Development.

Inoltre, il 2013 è stato fortemente segnato dall'aumento dell'attività di fornitura di servizi a terzi in Europa, Africa e Asia, portando l'azienda ad avere 56 contratti di servizio attivi entro la fine dell'anno, per un valore complessivo di €20 milioni - il 30% in più rispetto al dato del 2012.

In Portogallo, citiamo l'investimento per l'acquisizione del 50% di CascaiShopping, il primo centro commerciale che l'azienda ha sviluppato da zero.

Per quanto riguarda le espansioni e le ristrutturazioni, in Portogallo abbiamo inaugurato l'espansione di AlgarveShopping, un investimento pari a €4,5 milioni che ha aggiunto 3.000 m² di GLA, e reso possibile l'inaugurazione di punti vendita C&A e H&M più grandi dell'Algarve. Questo risultato ha rafforzato l'offerta commerciale del centro così come la qualità dell'asset e la sua

capacità di attrarre investimenti. Abbiamo inoltre annunciato e iniziato la ristrutturazione di NorteShopping, per un investimento pari a €5 milioni, organizzato in fasi successive e con termine previsto entro la fine di quest'anno.

Nel 2013, la Società ha iniziato i lavori di espansione e ristrutturazione di Franca Shopping in Brasile, lavori che saranno terminati entro il 2014. Questo progetto di espansione, che rappresenta un investimento pari a € 31 milioni, andrà ad aggiungere circa 11.000 m² di GLA e 68 nuovi negozi, per un totale di 30.000 m² di GLA.

La strategia di riutilizzo di capitale adottata dalla società, finalizzata a garantire una crescita sostenibile, si è confermata nel corso del 2013 attraverso la cessione di tre strutture di proprietà di Sierra Fund: il centro commerciale Parque Principado in Spagna per un valore di €141,5 milioni e dei centri Valecenter e Airone in Italia per €144,5 milioni.

Merita inoltre menzione l'accordo raggiunto con gli investitori di Sierra Fund per l'estensione delle operazioni del Fondo fino al 2018.

Misurazione del valore

La Società misura il proprio NAV secondo le linee guida dettate nel 2007 dall'INREV (*European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles*).

Sulla base di tale metodologia, il NAV di Sonae Sierra al 31 dicembre 2013 era pari a 1 miliardo di euro, in flessione del 4,7% rispetto al valore registrato nel dicembre 2012 principalmente a causa dal deprezzamento del Real brasiliano.

Net Asset Value (NAV) amounts in € 000	31 Dec 13	31 Dec 12
NAV as per the financial statements	794,410	840,809
Revaluation to fair value of developments	5,350	9,841
Deferred tax for properties	203,758	217,382
Goodwill related to deferred tax	-16,459	-34,503
Gross-up of Assets	13,176	16,443
NAV	1,000,236	1,049,972

Ratios	31 Dec 13	31 Dec 12
Loan-to-value	43.9%	42.9%
Interest cover	2.54	2.60
Development ratio	9.4%	12.4%

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

(audited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	2013	2012	% 13/12
Direct Income from Investments	228,087	227,326	0%
Direct costs from investments	114,636	111,015	3%
EBITDA	113,451	116,311	-2%
Net financial costs	38,141	38,171	0%
Other non-recurrent income/cost	-2,699	-2,552	-6%
Direct profit before taxes	72,612	75,589	-4%
Corporate tax	14,974	13,005	15%
Direct net profit	57,637	62,584	-8%
Gains realized on sale of investments	-3,828	6,991	-155%
Impairment	-9,322	-34,965	-
Value created on investments	-39,102	-84,382	54%
Indirect income	-52,251	-112,356	53%
Deferred tax	1,749	-3,891	-
Indirect net profit	-54,000	-108,466	50%
Net profit	3,637	-45,882	-

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-12-2013	31-12-2012	Var. (13 - 12)
Investment properties	1,952,413	1,933,026	19,387
Properties under development and others	130,771	218,511	-87,740
Other assets	117,153	125,602	-8,449
Cash & Equivalents	124,609	153,260	-28,651
Total assets	2,324,947	2,430,399	-105,453
Net worth	794,410	840,809	-46,399
Bank loans	1,031,267	1,059,613	-28,346
Deferred taxes	252,887	261,438	-8,551
Other liabilities	246,382	268,538	-22,156
Total liabilities	1,530,536	1,589,590	-59,053
Net worth and liabilities	2,324,947	2,430,399	-105,453

Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaeierra.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 in 12 paesi: Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania, Turchia, Azerbaijan, Marocco, Algeria, Colombia e Brasile. Complessivamente Sonae Sierra è responsabile per la gestione e/o il letting di 81 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,4 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.