

Maia - Portugal, 8. Mai 2014

Sonae Sierra verzeichnet im ersten Quartal 2014 einen Nettogewinn von 11,8 Millionen Euro

- Umsätze der Mieter spiegeln Erholungstendenz wider
- EBITDA von 25,6 Millionen Euro
- Refinanzierung von drei Einkaufszentren für 156 Millionen Euro
- Neue Management- und Leasingverträge in Marokko und Italien

Sonae Sierra, der internationale Spezialist für Einkaufszentren, hat in den ersten drei Monaten dieses Jahres einen Nettogewinn von 11,8 Millionen Euro verzeichnet. In demselben Zeitraum betrug der direkte Gewinn 11,7 Millionen Euro, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Rückgang um 22 % entspricht. Das EBITDA betrug 25,6 Millionen Euro und lag damit 11 % niedriger als im gleichen Zeitraum 2013.

Der direkte Gewinn wurde von drei wesentlichen Faktoren beeinflusst. Erstens wurde er durch die Veräußerung von Immobilien im Jahr 2013 beeinflusst, die gemäß der Kapitalrückgewinnungsstrategie erfolgte. Dabei handelt es sich zum einen um den Parque Principado in Spanien und zum anderen um das Valecenter und Airone in Italien. Dieser Faktor erklärt 45 % der Verringerung des direkten Gewinns. Zweitens hatte die durchschnittliche Abwertung des brasilianischen Real zwischen dem ersten Quartal 2013 und dem ersten Quartal 2014 einige Auswirkungen. Dieser Einfluss erklärt 21 % der Gesamtverringerung des direkten Gewinns. Die übrige Verringerung (34 %) lässt sich durch die zusätzlichen Kosten erklären, die dem Unternehmen in Vorbereitung auf die Erschließung neuer Märkte entstanden sind.

Während des betreffenden Zeitraumes hat sich die Erholung des europaweit verwalteten Portfolios, die sich bereits im zweiten Halbjahr 2013 zeigte, weiter fortgesetzt, während das Portfolio in Brasilien ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen konnte.

Die Umsätze der Mieter im europäischen Portfolio wiesen gegenüber dem gleichen Zeitraum 2013 und trotz der Tatsache, dass sich der positive Effekt zu Ostern nur in den Umsätzen im April widerspiegelt, einen Anstieg um 0,5 % auf, wobei insbesondere das Wachstum um 2,7 % in Portugal und Italien hervorzuheben ist. In Brasilien können wir weiterhin eine positive Performance vorweisen. So stiegen die Umsätze der Mieter im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,7 % (BRL).

Der weltweite Vermietungsstand des Portfolios betrug 94,6 % und lag damit 0,7 % niedriger als im gleichen Zeitraum 2013, was auf die hohe Qualität der Immobilien und der Verwaltung des Unternehmens zurückzuführen ist, und dies angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Situation, die sich nach wie vor auf den Vermietungsstand und die Umsätze auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt in Europa auswirkt.

Laut **Fernando Guedes de Oliveira, CEO von Sonae Sierra**, „konnte im ersten Quartal 2014 die Erholungstendenz bei dem Betriebsergebnis für unser europäisches Portfolio noch verstärkt werden. Ich möchte zudem für denselben Zeitraum auf die Refinanzierung der Schulden von drei Immobilien in Portugal in Höhe von insgesamt 156 Millionen Euro sowie auf das Wachstum bei unseren Dienstleistungsaktivitäten für andere Eigentümer verweisen, wo wir neue Verträge in zwei verschiedenen Regionen abschließen konnten.“

Refinanzierung von Schulden

Einen weiteren Höhepunkt des Quartals bildete der Umstand, dass Sonae Sierra die Schulden von drei Einkaufszentren in Höhe von insgesamt 156 Millionen Euro refinanzieren konnte, was das Vertrauen der nationalen und internationalen Banken in das Management und die Stabilität des Unternehmens und seiner Immobilien widerspiegelt.

Diesbezüglich erhielt Norteshopping eine Refinanzierung in Höhe von 135 Millionen Euro, während das Centro Comercial Continente de Portimão mit 12 Millionen Euro und AlbufeiraShopping mit 9 Millionen Euro refinanziert wurden. Zu den Banken, die an diesen Refinanzierungsgeschäften beteiligt waren, gehören BES, BPI, Santander Totta, BIC, Banco Popular Portugal und Banco Popular Español.

Neue Projekte, Immobilienerwerb, Bereitstellung von Dienstleistungen und internationale Expansion

In den ersten drei Monaten dieses Jahres hat Sonae Sierra mit dem Bau von zwei neuen Projekten begonnen. Das im rumänischen Bukarest gelegene ParkLake stellt eine Investition von 180 Millionen Euro dar und wird voraussichtlich 2016 eröffnet. Das Einkaufszentrum umfasst ein vielfältiges und hochwertiges Handelsangebot auf einer vermietbaren Gesamtfläche (GLA) von 70.000 m² mit rund 200 Geschäften und 2.600 innen liegenden Parkplätzen. In São Paulo, Brasilien, hat die Erweiterung und Modernisierung von Franca Shopping begonnen, die voraussichtlich Ende 2014 abgeschlossen sein wird. Durch diese Erweiterung, die eine Investition von 31 Millionen Euro darstellt, erhält das Einkaufszentrum eine zusätzliche Fläche von 11.000 m² und 68 neue Geschäfte, sodass insgesamt 30.000 m² vermietbare Gesamtfläche zur Verfügung stehen werden.

Ebenfalls im ersten Quartal 2014 hat Sonae Sierra drei neue Verwaltungs- und Leasingverträge für Immobilien in Marokko und Italien abgeschlossen. In Marokko wird Sonae Sierra zwei Einkaufszentren verwalten und vermieten, zum einen das Carré Eden in Marrakesch und zum anderen das Arribat Center in Rabat. In Italien wird sich das Unternehmen um die Vermietung

des neuen Einkaufszentrums La Perle in Faenza kümmern.

In Portugal hat der Sierra Portugal Fund (SPF) mit GREP II, einem von Grosvenor Fund Management verwalteten Fonds, eine Einigung über den Ankauf von dessen 50 % Beteiligung an den Einkaufszentren Albufeira Shopping und Centro Comercial Continente de Portimão erzielt. Damit ist der SPF nun alleiniger Eigentümer beider Immobilien.

Bereits im April ist Sonae Sierra mit CITIC Capital, der führenden Investmentverwaltungsgesellschaft in China, ein Joint Venture eingegangen, bei dem das Unternehmen Verwaltungs- und Leasing-Dienstleistungen für Einkaufszentren in China bereitstellen wird, was sich nicht in den Ergebnissen für das erste Quartal niederschlägt. Das neu gegründete Unternehmen mit Hauptsitz in Shanghai hat ein multidisziplinäres Team aus lokalen und ausländischen Spitzenkräften aufgebaut, das über Kompetenzen in den Bereichen Marketing, Vermietung und Verwaltung von Einkaufszentren verfügt. Das Team ist einsatzbereit, um Dienstleistungen für Einkaufszentren zu erbringen, die Teil des Portfolios von CITIC Capital sind oder in die das Unternehmen über seine verwalteten Fonds investiert.

Net Asset Value (NAV) und Finanzkennzahlen

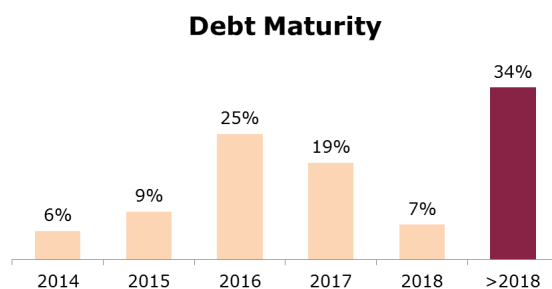
Sonae Sierra berechnet den NAV auf Grundlage der Richtlinien, die 2007 von der INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden.

Basierend auf dieser Methode betrug der NAV von Sonae Sierra zum 31. März dieses Jahres 1,029 Milliarden Euro. Dieser Wert stellt im Vergleich zu dem Wert im Dezember 2013 einen Zuwachs von 2,9 % dar. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen eine Folge des Nettogewinns für den Zeitraum und der günstigen Wechselkursschwankungen beim Real (zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem 31. März 2014).

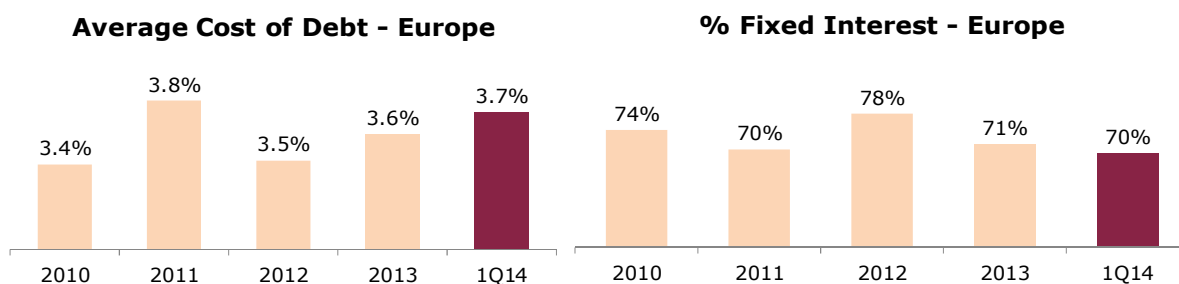
Net Asset Value (NAV)	31 Mrz 14	31 Dez 13
Beträge in Tsd. €		
NIW gemäß Bilanz	820.318	794.410
Marktwertanpassung von Bauvorhaben	5.543	5.350
Latente Steuern für Immobilien	206.465	203.758
Geschäfts- und Firmenwert durch latente Steuern	-16.459	-16.459
Marktwertanpassung der Aktiva	13.258	13.176
NAV	1.029.125	1.000.236
NAV pro Aktie (in €)	31,65	30,76

Sonae Sierra hat seine konservative, langfristig ausgerichtete Finanzierungsstrategie beibehalten. Die Kapitalstruktur wird durch eine lange durchschnittliche Laufzeit der Schuldtitel von 4,98 Jahren unterstützt, wobei 70 % der Schulden festverzinslich sind, wodurch das Zinsrisiko vernünftigerweise umgangen wird und ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil erreicht wird.

Im nachstehenden Diagramm sind die Schulden von Sonae Sierra mit Stand vom 31. März 2014 dargestellt.



Sonae Sierra kann weiterhin einen guten Zugang zu kostengünstigen Finanzierungsmöglichkeiten bei Bankfinanzierung und in den Kapitalmärkten vorweisen. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten entsprechen denen von 2013 und liegen derzeit bei 4,3 %. Mit Ausnahme von Brasilien betragen die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten 3,7 %, was gegenüber der europäischen Vergleichsgruppe nach wie vor relativ niedrig ist.



Die Finanzkennzahlen zeugen weiterhin von einer vorsichtigen Haltung und der Kapitalkraft der Unternehmensbilanz.

Kennzahlen	31 Mrz 14	31 Dez 13
Beleihungsquote	43,7%	43,9%
Zinsdeckungsgrad	2,15	2,54
Entwicklungskostenquote	9,3%	9,4%

Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz von Sonae Sierra

(nicht testierte Abschlüsse)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)	3M14	3M13	% 14/13
Umsatzerlöse aus Investitionen	53.211	54.865	-3%
Aufwand aus Investitionen	27.626	26.016	6%
EBITDA	25.584	28.848	-11%
Abschreibungen			
Nettofinanzierungskosten	10.372	9.109	14%
Sonstiger Einmal-Ertrag/-Aufwand	-406	-510	20%
Direkter Gewinn vor Steuern	14.807	19.230	-23%
Ertragssteuern	3.154	4.365	-28%
Direktes Nettoergebnis	11.652	14.865	-22%
Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen	2.655	-35	-
Indirektes Einkommen	2.655	-35	-
Latente Steuern	2.508	2.342	7%
Indirektes Nettoergebnis	147	-2.377	106%
Gesamtes Nettoergebnis	11.800	12.488	-6%

Konzernbilanz (Tsd. €)	31.03.2014	31.12.2013	Abw. (14/13)
Immobilienvermögen	1.976.604	1.952.413	24.190
Immobilien im Bau und Sonstiges	133.233	130.771	2.462
Übrige Vermögenswerte	113.575	117.153	-3.578
Bar und Baräquivalente, liquide Mittel	123.744	124.609	-865
Gesamtvermögen	2.347.156	2.324.947	22.209
Eigenkapital	820.318	794.410	25.908
Bankdarlehen	1.036.989	1.031.267	5.722
Latente Steuern	258.260	252.887	5.372
Sonstige Verbindlichkeiten	231.589	246.382	-14.792
Gesamtverbindlichkeiten	1.526.838	1.530.536	-3.698
Nettovermögen und Verbindlichkeiten	2.347.156	2.324.947	22.209

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 47 Einkaufszentren mit einem Verkehrswert von 5,6 Milliarden Euro. Es ist auf vier Kontinenten und in 13 Ländern vertreten: Portugal, Algerien, Aserbaidshan, Brasilien, China, Deutschland, Griechenland, Italien, Kolumbien, Marokko, Rumänien, Spanienu und Türkei. Sonae Sierra ist für das Management und/oder die Vermietung von 85 Einkaufszentren mit über 2,3 Millionen Quadratmetern vermietbarer Gesamtfläche (GLA) und etwa 8.300 Mietern zuständig. Im Jahr 2013 verzeichneten die von Sonae Sierra verwalteten Einkaufszentren über 406 Millionen Besuche. Derzeit entwickelt Sonae Sierra sechs Projekte, darunter vier für andere Eigentümer. Vier weitere Projekte befinden sich in der Planungsphase.

Ansprechpartner

Birgit C. Neumann
B.C Neumann PR
Mittelstraße 15-17
50672 Köln
Tel.: 0049 (0) 221 - 788 708-25
E-Mail: neumann@neumann-pr.de