

Düsseldorf / Maia (Portugal), 10. Mai 2012

Sonae Sierra erzielte im 1. Quartal 2012 einen Nettogewinn von 13 Millionen Euro

- Nettogewinn im Vergleich zum 1. Quartal 2011 um 25 % gestiegen
- Direkter Gewinn liegt mit 18 Millionen Euro 24 % über dem Ergebnis des 1. Quartals 2011
- EBITDA stieg um 4 % auf 30 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- Weltweiter Vermietungsstand des Portfolios liegt weiterhin stabil bei 96 %
- Erfolgreiche Eröffnung von Le Terrazze (Italien) und Uberlândia Shopping (Brasilien)

Sonae Sierra, der internationale Spezialist für Einkaufszentren, verzeichnete im ersten Quartal des Jahres 2012 einen Nettogewinn von 13 Millionen Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 25 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1. Quartal 2011). Zu verdanken ist diese positive Entwicklung des Nettogewinns einem Anstieg des direkten Nettogewinns um 24 % (17,8 Millionen Euro im 1. Quartal 2012 gegenüber 14,4 Millionen Euro im Vergleichszeitraum 2011), der hauptsächlich auf die gesteigerte betriebliche Effizienz und das verbesserte Finanzergebnis zurückzuführen ist. Da in diesem Quartal keine Bewertung des Immobilienvermögens durchgeführt wurde, sank der indirekte Gewinn jedoch um 20 %.

In einigen europäischen Märkten, in denen das Unternehmen tätig ist, ist die Unsicherheit bezüglich der Immobilienwerte sehr hoch. In Gutachten wird immer wieder festgestellt, dass die Unsicherheit der gesamtwirtschaftlichen Lage zu sehr niedrigen Transaktionsraten führt, von denen sich die Werte ableiten.

Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen beschlossen, seine Bewertungsstrategie zu ändern und Bewertungen nicht mehr viertel- sondern künftig halbjährlich zu erheben. Damit passt sich das Unternehmen auch an übliche Standards der meisten Immobilienmärkte an.

Die wichtigsten Quartalsereignisse waren die Eröffnung von Le Terrazze, dem fünften Einkaufszentrum des Unternehmens in Italien, und Uberlândia Shopping, dem 11. Sonae Sierra Center in Brasilien. Die beiden neuen Einkaufszentren stellen ein Gesamtinvestitionsvolumen von 229 Millionen Euro dar und erhöhen die von Sonae Sierra verwaltete vermietbare Gesamtfläche (GLA) um etwa 84.000 Quadratmeter.

In Portugal investierte das Unternehmen rund 1 Million Euro in eine neue Expansion des GuimarãeShopping, das seine vermietbare Gesamtfläche (GLA) um 1.240 Quadratmeter erweiterte, wodurch sich das Mietangebot und die Attraktivität des Einkaufszentrums verbesserten.

Auf internationaler Ebene ist besonders Sonae Sierra Brasilien hervorzuheben. Das Unternehmen emittierte im ersten Quartal erfolgreich Anleihen im Wert von 300 Millionen Real (124 Millionen Euro). In Brasilien vergrößerten wir außerdem unseren Anteil am Shopping Plaza Sul um 30 %, im Austausch für einen Minderheitsanteil von 22,2 Prozent am Shopping Penha und 63,9 Millionen Real. Die Transaktion sichert die Kontrolle über ein hochqualitatives Einkaufszentrum in der Innenstadt von São Paulo. Gleichzeitig untermauert die Beteiligung am Shopping Penha die Strategie von Sonae Sierra Brasilien, nach neuen Möglichkeiten für Akquisitionen zu suchen und die Beteiligung an bestehenden Einkaufszentren zu erhöhen.

Das EBITDA stieg um 4 % auf 30 Millionen Euro (gegenüber 29 Mio. Euro im Vergleichszeitraum 2011). Dies ist sowohl auf eine höhere Effizienz durch Kosteneinsparungen in allen Unternehmensbereichen zurückzuführen, als auch auf 100 % Wachstum bei Entwicklungs-Services für andere Eigentümer (gegenüber dem Vergleichszeitraum im Jahr 2011).

Im gesamten von Sonae Sierra verwalteten Portfolio gingen die bereinigten Umsätze der Mieter um 0,8 % zurück verglichen zum Vorjahreszeitraum. Grund dafür ist die Wirtschaftslage in Griechenland, Portugal und Spanien. Positiv sticht hier das exzellente Betriebsergebnis von Brasilien hervor, das mit einem Wachstum von 11,4 % (in Real) das Ergebnis in Europa kompensiert.

Der weltweite Vermietungsstand des Portfolios sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur leicht um 0,7 % auf 96 %. Dies ist ein bemerkenswerter Erfolg, da die Wirtschaftslage die Vermietungsstände in Einzelhandelsimmobilien beeinflusst.

Das gesamte vom Unternehmen verwaltete Vermögen betrug 6,5 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 222 Millionen Euro seit Ende 2011, der hauptsächlich auf die Eröffnung von Le Terrazze und Uberlândia Shopping zurückzuführen ist, da in diesem Quartal keine Neubewertung der verwalteten Einkaufszentren erfolgt ist.

Wertschöpfungskennzahlen

Berechnungsgrundlage für die Leistungsbewertung sind die Änderungen des Net Asset Value (NAV) zuzüglich der im Berechnungszeitraum ausgeschütteten Dividenden. 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 der INREV.

Basierend auf dieser Methode betrug der NAV des Unternehmens zum Stichtag 31. März 2012 1,19 Milliarden Euro und lag damit 1,1 % über dem Wert von Dezember 2011. Dies ist auf das in der aktuellen Bilanz ausgewiesene Nettoergebnis zurückzuführen.

Net Asset Value (NAV) Beträge in € 000	31. März 12	31. Dez 11
NAV gemäß Bilanz	952.283	941.090
Marktwertanpassung von Bauvorhaben	10.434	10.430
Latente Steuern für Immobilien	240.422	238.686
Geschäfts- und Firmenwert durch latente Steuern	-36.073	-36.073
Marktwertanpassung der Aktiva	18.765	18.765
NAV	1.185.831	1.172.899
NAV pro Aktie (in €)	36,47	36,07

Einkaufszentren im Betrieb und in der Entwicklung

Sonae Sierra besitzt zurzeit 51 Einkaufszentren, davon 30 außerhalb Portugals, nämlich in Spanien (9), Italien (5), Griechenland (1), Deutschland (3), Rumänien (1) und Brasilien (11). Drei Einkaufszentren mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 375 Millionen Euro befinden sich zurzeit in Bau. Mit ihrer Eröffnung wächst die vermietbare Gesamtfläche (GLA) des Portfolios um 153.900 Quadratmeter.

In Deutschland wird derzeit das Einkaufszentrum Solingen Shopping mit einem Investitionsvolumen von 120 Millionen Euro gebaut. Es wird über eine vermietbare Gesamtfläche (GLA) von 28.000 m² verfügen und soll Ende 2013 eröffnet werden. In Brasilien befinden sich zwei Einkaufszentren im Bau, Boulevard Londrina und Passeio das Águas. Boulevard Londrina befindet sich in Londrina im Bundesstaat Paraná. Es wird eine vermietbare Gesamtfläche (GLA) von 47.800 m² sowie ein Investmentvolumen von 88 Millionen Euro haben. Die Eröffnung ist für Ende 2012 geplant. Passeio das Águas befindet sich in Goiânia im Bundesstaat Goiás und ist die 13. Projektentwicklung des Unternehmens in Brasilien. Das neue Einkaufszentrum, dessen Eröffnung für 2013 geplant ist, weist eine vermietbare Gesamtfläche (GLA) von 78.100 m² auf und stellt eine Investition von etwa 167 Millionen Euro dar.

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz von Sonae Sierra

(nicht testierte Abschlüsse)

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung (€ 000)	3M12	3M11	% 12/11
Umsatzerlöse aus Investitionen	52.203	51.235	2%
Aufwand aus Investitionen	21.932	22.001	0%
EBITDA	30.271	29.234	4%
Nettofinanzierungskosten	8.312	9.973	-17%
Sonstiger Einmal-Ertrag / -Aufwand	-629	-553	-14%
Direkter Gewinn vor Steuern	21.330	18.708	14%
Ertragsteuern	3.459	4.279	-19%
Direktes Nettoergebnis	17.872	14.429	24%
Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen	114	-3.848	103%
Wertberichtigung & Risikovorsorge	-569	-3.729	85%
Marktwertanpassungen	-1.224	9.322	-113%
Indirektes Einkommen	-1.680	1.745	-196%
Latente Steuern	3.162	5.780	-45%
Indirektes Nettoergebnis	-4.841	-4.035	-20%
Gesamtes Nettoergebnis	13.030	10.395	25%

Konzernbilanz (€ 000)	31.03.12	31.12.11	Veränd. 12 - 11
Immobilienvermögen	2.158.471	2.058.594	99.877
Immobilien im Bau und Sonstiges	178.240	255.841	-77.601
Übrige Vermögenswerte	131.737	135.300	-3.563
Bar und Baräquivalente, liquide Mittel	178.739	113.798	64.941
Gesamtvermögen, Bilanz, Summe der Aktiva	2.647.187	2.563.533	83.654
Eigenkapital	952.283	941.090	11.193
Bankdarlehen	1.158.472	1.107.428	51.044
Latente Steuern	288.762	286.956	1.806
Sonstige Verbindlichkeiten	247.669	228.058	19.611
Gesamtverbindlichkeiten	1.694.903	1.622.443	72.461
Nettovermögen und Verbindlichkeiten	2.647.187	2.563.533	83.654

Über Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, ist der internationale Spezialist für Einkaufszentren, der mit Leidenschaft Innovation und Spannung in die Einkaufszentrumbranche bringt. Das Unternehmen ist Eigentümer von 51 Einkaufszentren und ist in Portugal, Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien, Marokko, Algerien, Kolumbien und Brasilien tätig. Sonae Sierra bietet zudem Services für andere Eigentümer in Kroatien an. Aktuell hat Sonae Sierra drei weitere Projekte im Bau und sechs neue Projekte in verschiedenen Entwicklungsphasen. Außerdem entwickelt das Unternehmen zwei neue Projekte für andere Eigentümer. Mehr als 70 Einkaufszentren mit über 2,2 Millionen Quadratmeter vermietbarer Gesamtfläche (GLA) und über 8.500 Mietern befinden sich unter dem Management von Sonae Sierra. Im Jahr 2011 verzeichneten die Einkaufszentren des Unternehmens mehr als 428 Millionen Besuche.

Ansprechpartner

Birgit C. Neumann

B.C Neumann PR
Business+Communication
Mittelstraße 15-17
50672 Köln

T: 0049 (0) 221 - 788 708-25

F: 0049 (0) 221 - 788 708-26

E: neumann@neumann-pr.de