

Maia - Portogallo, 9 agosto 2013

Sonae Sierra registra un Utile netto diretto pari a €29,5 milioni nel 1° semestre 2013

- EBITDA pari a €56,4 milioni
- 21 nuovi contratti di fornitura di servizi sottoscritti
- due centri commerciali in costruzione, per un investimento totale di €287 milioni

Sonae Sierra, specialista di centri commerciali a livello internazionale, ha registrato nel primo semestre 2013 un Utile netto diretto pari a €29,5 milioni, con un calo del 7% rispetto allo stesso periodo del 2012, principalmente dovuto all'impatto nel 2012 della cessione di asset, nello specifico Münster Arkaden in Germania, e la partecipazione in tre centri commerciali non strategici in Brasile, nell'ambito della strategia di reimpiego del capitale della Società.

L'EBITDA si assesta a quota €56,4 milioni con una diminuzione del 2% rispetto allo stesso periodo del 2012.

La Perdita Netta di €4,6 milioni è stata ancora una volta la conseguenza della perdita indiretta di €34 milioni nei primi sei mesi del 2013, dovuta principalmente all'espansione dei rendimenti in Europa, compensata solo parzialmente dalla compressione dei rendimenti registrata in Brasile in relazione ai prime asset. Evidenziamo comunque il rallentamento nell'espansione dei rendimenti in Portogallo e in Spagna rispetto all'ultima parte del 2012.

Secondo l'Amministratore delegato di Sonae Sierra Fernando Guedes de Oliveira, *"in un momento in cui la nostra attività è influenzata da molti fattori che esulano dal nostro controllo manageriale, desideriamo porre l'accento sulla sostenibilità con cui stiamo mettendo in atto la nostra strategia, limitando i rischi della nostra attività e rimanendo al contempo concentrati sul miglioramento e sulla valorizzazione dei nostri asset, orientando la nostra attività verso i nuovi mercati emergenti a elevato potenziale. Vorrei sottolineare l'impegno della società volto a minimizzare le conseguenze negative dell'austerità sulle vendite per i locatari in Europa, la nostra crescente attività nell'ambito della fornitura di servizi in nuove geografie e il lavoro svolto per l'inaugurazione, quest'anno, di altri due centri commerciali."*

Resilienza del portafoglio, dei tassi di *occupancy* e degli affitti a dispetto del contesto economico

Il fatturato dei locatari facenti parte del portafoglio europeo gestito da Sonae Sierra è sceso del 3,5% rispetto allo stesso periodo del 2012, una diminuzione più esigua rispetto a quella registrata dagli indici delle vendite al dettaglio nella maggior parte dei paesi dell'Europa meridionale; ciò è giustificato dalle condizioni economiche generali ma soprattutto dal clima di austerità in Portogallo e Spagna, caratterizzato da una bassa fiducia dei consumatori e da un elevato tasso di disoccupazione.

In Brasile, per contro, le vendite sono salite del 4,2% (in valuta locale) rispetto allo stesso periodo del 2012.

Il tasso globale di *occupancy* relativo al portafoglio si è attestato a quota 93,6%, con un calo del 2,4% rispetto allo stesso periodo del 2012, fortemente influenzato dall'insolvenza di Socorama che ha determinato la chiusura dei suoi cinema in Portogallo e la riqualificazione dell'area Fun Center presso il Centro Colombo, che ospiterà un negozio Primark di grandi dimensioni. L'impatto negativo dell'attuale situazione economica sulle locazioni e sui tassi di *occupancy* nel settore degli immobili commerciali in Europa è stato minimizzato dalla qualità degli asset e del management della Società.

Inaugurazioni, valutazione degli asset, nuovi progetti e fornitura di servizi

Nel primo semestre 2013, Sonae Sierra ha rafforzato la propria presenza in Brasile con l'inaugurazione, nel mese di maggio, del centro Boulevard Londrina Shopping, il primo immobile della società nella regione meridionale del Brasile, situato nella città di Londrina (Stato di Paraná). Il Centro commerciale dispone di una GLA (superficie lorda affittabile) pari a 47.800 m²: un investimento di circa €122 milioni che ha generato più di tremila posti di lavoro diretti.

In Portogallo, sottolineiamo l'investimento per l'acquisizione del 50% di CascaiShopping, il primo centro commerciale della società costruito ex-novo in Portogallo che Sonae Sierra, in una partnership di cui detiene una partecipazione di maggioranza, possiede ora per intero.

Inoltre, in Portogallo abbiamo inaugurato l'ampliamento dell'AlgarveShopping, un investimento da €4,5 milioni che ha aggiunto 3.000 m² di superficie lorda affittabile e ha reso possibile l'introduzione dei negozi C&A e H&M in Algarve, rafforzando l'offerta commerciale del centro nonché la sua qualità e attrattiva.

In Brasile si è tenuta la cerimonia di "consegna delle chiavi" ai locatari del Passeio das Águas Shopping, nella città di Goiânia (Stato di Goiás), la cui inaugurazione è prevista per il quarto trimestre di quest'anno. Il Centro disporrà di 277 negozi su una superficie lorda affittabile di 80.000 m², il 70% dei quali già affittati, con un investimento pari a circa €167 milioni che si ritiene creerà più di 6.300 posti di lavoro diretti dopo l'inaugurazione.

Nel primo semestre 2013, abbiamo anche fissato la data di inaugurazione di Hofgarten Solingen, in Germania, e reso noti diversi contratti con marchi prestigiosi che saranno presenti nel nuovo centro commerciale, la cui superficie lorda affittabile è già stata locata per più di due terzi. Il

nuovo centro costituisce un investimento di €120 milioni ed è il risultato di una partnership paritaria (50/50) con MAB Development. La sua inaugurazione è prevista per il 24 ottobre, e promette di rivoluzionare l'offerta commerciale della città di Solingen.

Durante questo semestre, abbiamo inoltre incrementato la nostra attività di fornitura di servizi a terzi, sottoscrivendo 21 nuovi contratti per un totale di €4,7 milioni. Tra essi, 11 contratti nell'ambito dello sviluppo di centri commerciali e 10 contratti di gestione patrimoniale e/o leasing, con un focus particolare sul Nord Africa. In Marocco, dall'ingresso nel mercato avvenuto nel 2011, la società ha già sottoscritto un totale di 9 contratti di fornitura di servizi nel settore dei centri commerciali, compreso lo sviluppo di tre nuovi centri. In Algeria, mercato in cui la società è attiva dal 2012 con la creazione di Sierra Cevital, Sonae Sierra ha appena sottoscritto il quarto contratto di gestione di centro commerciale e di fornitura di servizi di locazione, ed è ora responsabile della gestione e/o locazione di circa 70.000 m² di superficie lorda affittabile nel paese.

Indicatori di valore

Sonae Sierra calcola il proprio NAV (valore netto delle attività) in base alle linee guida pubblicate nel 2007 dall'INREV (Associazione europea degli investitori nei veicoli immobiliari non quotati), di cui la Società fa parte. Sulla base di questo metodo, il NAV della Società al 30 giugno 2013 era pari a €1.040 miliardi, con un calo del 0,9% rispetto al valore rilevato a dicembre 2012, principalmente a causa di variazioni negative del mercato valutario.

NAV (Valore netto delle attività)	30 Giu 13	31 Dic 12
Importi in migliaia di €		
NAV come da bilancio	821.041	840.809
Rivalutazione a fair value degli immobili	5.669	9.841
Imposte differite per proprietà	230.189	217.382
Avviamento relativo a imposte differite	-33.267	-34.503
Lordizzazione degli asset	16.448	16.443
NAV	1.040.080	1.049.972
NAV per azione (in €)	31,99	32,29

Indici	30 Giu 13	31 Dic 12
Prestito/valore	45,6%	42,9%
Copertura degli interessi	2,63	2,60
Tasso di sviluppo	10,6%	12,4%

About Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, è uno specialista internazionale dei centri commerciali, che mira a creare esperienze di shopping innovative. La società è proprietaria di 48 centri commerciali ed è presente in 11 paesi: Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania, Croazia, Marocco, Algeria, Colombia e Brasile. Complessivamente Sonae Sierra è responsabile per la gestione di più di 70 centri commerciali con un Open Market Value di 5,8 miliardi di euro per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,3 milioni di m2 e un totale di circa 8.500 affittuari. Nel 2012 i suoi Centri hanno ospitato oltre 426 milioni di visite. Attualmente, Sonae Sierra dispone di 6 progetti in fase di sviluppo, di cui 4 per terze parti e 5 nuovi progetti in pipeline.

Conto Economico e Stato Patrimoniale consolidati di Sonae Sierra

Conto Economico Consolidato (€ 000)	6M13	6M12	% 13/12
Reddito diretto da investimenti	110.719	112.331	-1%
Costi diretti su investimenti	54.318	54.686	-1%
EBITDA	56.401	57.645	-2%
Oneri finanziari netti	18.465	18.465	0%
Altri ricavi/costi non ricorrenti	-1.111	-1.119	1%
Utile diretto prima delle imposte	36.825	38.061	-3%
Imposte sui redditi	7.361	6.507	13%
Utile netto diretto	29.464	31.554	-7%
Proventi da cessione di investimenti	1.279	114	-
Svalutazioni e fondi sviluppo (accantonamenti per rischi)	0	-1.037	-
Plusvalenze su investimenti	-37.629	-25.962	-45%
Utile indiretto	-36.350	-26.886	-35%
Imposte differite	-2.270	1.813	-225%
Utile netto indiretto	-34.080	-28.699	-19%
Utile netto	-4.616	2.856	-262%

Stato Patrimoniale Consolidato (€ 000)	30 Jun 13	31 Dec 12	Var. (13 - 12)
Investimenti immobiliari	2.001.871	1.933.026	68.845
Immobili in corso di sviluppo e altri fabbricati	212.354	218.511	-6.157
Altre attività	114.830	125.602	-10.771
Cassa e mezzi equivalenti	120.296	153.260	-32.964
Totale attivo	2.449.351	2.430.399	18.952
Patrimonio netto	821.041	840.809	-19.769
			0
Prestiti bancari	1.112.573	1.059.613	52.960
Imposte differite	276.370	261.438	14.931
Altre passività	239.367	268.538	-29.170
Totale passivo	1.628.311	1.589.590	38.721
Patrimonio netto e passività	2.449.351	2.430.399	18.952