Press Release

Maia - Portugal, 5 de marzo de 2015

Sonae Sierra registra un Beneficio Neto de 96,3 millones de euros en 2014

- El beneficio neto directo alcanzó los 52,7 millones de euros
- El EBIT fue de 106,1 millones de euros
- El beneficio indirecto se situó en 43,6 millones de euros
- Dos nuevos proyectos de desarrollo en España y Marruecos
- Venta del 40% de Le Terrazze (Italia) y La Farga (España)
- 41 nuevos contratos de servicio a terceros
- Incremento de las cifras de ventas y las tasas de ocupación

Sonae Sierra, el especialista internacional en centros comerciales, ha registrado un beneficio neto de 96,3 millones de euros en 2014, en comparación a los 3,6 millones de euros alcanzados en el mismo período del año pasado. Este resultado se debe a un beneficio neto directo de 52,7 millones de euros y a un beneficio indirecto de 43,6 millones de euros.

El beneficio neto directo disminuyó en un 9% respecto a 2013, debido a la venta de activos en Europa, la variación adversa en el tipo de cambio del Real brasileño y el fortalecimiento de la estructura corporativa para apoyar el crecimiento de la compañía en nuevas geografías. En una base comparable y excluyendo el impacto negativo del cambio de divisas, el beneficio neto directo creció un 5,6% como resultado de la calidad de nuestros activos y de nuestra capacidad de gestión.

En comparación con 2013, el beneficio indirecto ha aumentado como consecuencia de la recuperación de los mercados europeos, lo que se refleja en la compresión de las tasas de capitalización, la mejora del rendimiento operacional de los activos europeos y brasileños y los impactos positivos de la venta del 40% de participación en Le Terrazze en Italia, la venta de una parcela próxima a Alexa en Alemania, así como el incremento de la participación de la compañía en Albufeira Shopping y Centro Comercial Continente de Portimão, ambos en Portugal.

Las ventas de los comerciantes de la cartera europea han crecido un 3,3% en 2014, en una base comparable con el mismo período de 2013, destacando un incremento del 5,5% en Portugal y del 4,5% en Italia. En Brasil, continuamos registrando un rendimiento positivo, con un aumento en las ventas del 8,4% (en moneda local), en una base comparable con el mismo período de 2013.

La tasa de ocupación global ha alcanzado el 95,5%, ligeramente por encima del 94,4% registrado en el mismo período del año pasado. La cartera global de Sonae Sierra ha recibido más de 440 millones de visitas en 2014.

Según **Fernando Guedes de Oliveira, CEO de Sonae Sierra**, "los resultados financieros de Sonae Sierra en 2014 ponen de relieve la calidad de nuestros activos y la eficiencia de la gestión de nuestra compañía en un entorno macroeconómico que, a pesar de los claros indicadores de la recuperación, todavía muestra signos de volatilidad en el sector inmobiliario retail europeo. Estamos preparados para aprovechar al máximo el ciclo de recuperación económica que comienza ahora, con una estrategia de reciclaje de capital activa y buscando nuevas oportunidades de negocio en mercados con potencial de crecimiento".

Expansión internacional a través de nuevos proyectos y prestación de servicios

La compañía continúa su estrategia internacional mediante el desarrollo de nuevos proyectos y la prestación de servicios a terceros, ambos en mercados en los que ya estaba presente y en otros nuevos mercados emergentes.

En Rumanía hemos comenzado la construcción de ParkLake, un proyecto que supone una inversión de 180 millones de euros. Programado para abrir en 2016, este centro comercial tendrá una superficie bruta alquilable (SBA) de 70.000 m^2 con 200 tiendas y 2.600 plazas de parking cubiertas. Este proyecto, todavía en desarrollo, ya tiene un 70% de su SBA comprometida e incluirá un hipermercado de Carrefour, entre otras prestigiosas marcas nacionales e internacionales.

También destaca el acuerdo firmado entre Sonae Sierra y McArthurGlen para el desarrollo de un 'Designer Outlet' en Málaga, que representa una inversión de 115 millones de euros para el que será el primer proyecto de este tipo en la región y que contará con una SBA de 30.000 m^2.

En Marruecos, donde la compañía está presente desde 2011 a través de la prestación de servicios, hemos anunciado nuestra primera inversión para el desarrollo del centro comercial de Zenata en Mohammedia (Casablanca), cuya inauguración está prevista para 2017. Este centro supone una inversión de 100 millones de euros y tendrá una SBA de 90.000 m^2, 250 tiendas, alrededor 3.650 plazas de parking y estará situado en una zona de influencia de 5,9 millones de habitantes.

En términos de valoración de activos, la compañía ha continuado con su estrategia de inversión en expansión, remodelaciones y mejoras en el mix-comercial.

Durante el año, hemos llevado a cabo dos proyectos de expansión y remodelación en Brasil y Portugal: la expansión y remodelación de Franca Shopping (en São Paulo, Brasil) con una inversión de 31 millones de euros; y la renovación de NorteShopping con una inversión de 5 millones de euros, que está previsto que concluya en el primer semestre de 2015.

La estrategia de reciclaje de capital que ha adoptado la compañía, con el propósito de asegurar un crecimiento sostenible, generó en 2014 la venta del centro comercial de La Farga (España), así como con la venta del 40% de Le Terrazze (Italia), en la que Sonae Sierra aún posee un 10% y es

responsable de la gestión.

En términos de prestación de servicios a terceros, Sonae Sierra ha ampliado su presencia internacional en China y Rusia y ha firmado un total de 41 contratos nuevos en Europa, el Norte de África y Asia, con un valor global de 22,6 millones de euros, en comparación a los 20,2 millones de euros de 2013.

Sonae Sierra ha entrado en China mediante una joint-venture con CITIC Capital, la compañía líder en la gestión de inversiones en China, para la provisión de servicios de gestión y comercialización de centros comerciales en el país.

En Rusia, Sonae Sierra ha entrado a través de una joint-venture del 50-50 con OST Development, donde ofrecerá servicios de gestión y comercialización al centro comercial Mozaica, una referencia comercial y de ocio de la capital rusa, con más de 210 tiendas y 67.800 m^2 de SBA.

Valor Patrimonial

Sonae Sierra calcula su NAV (Valor Neto Patrimonial) de acuerdo a las recomendaciones publicadas en 2007 por INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

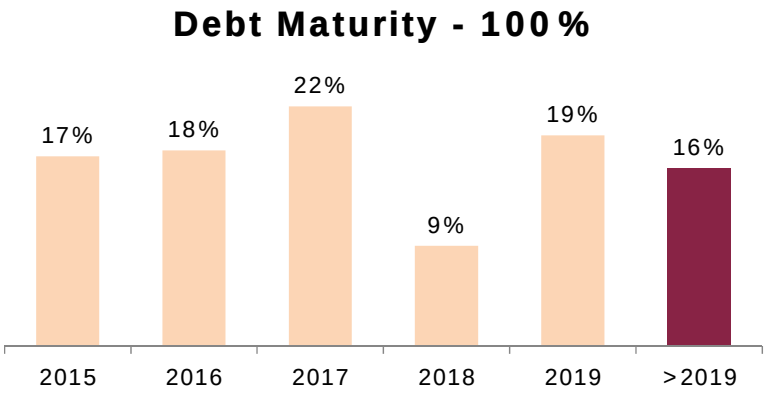
Sobre la base de esta metodología, a 31 de diciembre de 2014, el NAV de Sonae Sierra alcanzó los 1.100 millones de euros. Este valor representa un crecimiento del 11,4% en comparación al mismo valor registrado en diciembre de 2013, principalmente conducido por el beneficio neto de 2014.

Net Asset Value (NAV) amounts in € m	31 Dec 14	31 Dec 13
NAV as per the financial statements	**898.0**	794.4
Revaluation to fair value of developments	**4.1**	5.3
Deferred tax for properties	**213.2**	203.8
Goodwill related to deferred tax	**-14.3**	-16.5
Gross-up of Assets	**13.8**	13.2
NAV	**1,114.7**	**1,000.2**
NAV per share (in €)	**34.29**	**30.76**

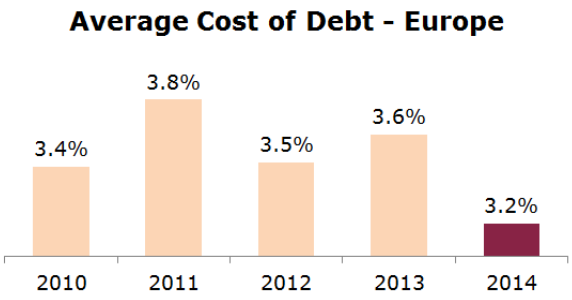
Deuda equilibrada y acceso a la financiación

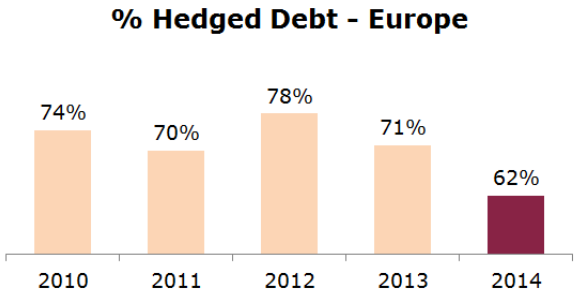
Sonae Sierra ha mantenido su estrategia conservadora de financiación a largo plazo. La estructura de capital está respaldada por un periodo de vencimiento de la deuda de 4,6 años de media, del cual el 62% tiene una tasa de interés fija.

El siguiente gráfico muestra el perfil de vencimientos de deuda de Sonae Sierra al 31 de diciembre de 2014.



Sonae Sierra continúa beneficiándose de un buen acceso a la financiación en los mercados de deuda y capital. La media de coste de la deuda de Sonae Sierra se sitúa 5 puntos por debajo en comparación con 2013 y actualmente está en el 3,8%. Excluyendo a Brasil, el coste medio de la deuda es de 3,2%, que sigue siendo comparable con los ratios europeos.





Los ratios de financiación de la compañía continúan demostrando al mercado su solidez financiera y su actitud prudente.

Ratios	31 Dec 14	31 Dec 13
Loan-to-value	**41.5%**	43.9%
Interest cover	**2.35**	2.54
Development ratio	**10.8%**	9.4%

Cuenta de Resultados y Balance Consolidado de Sonae Sierra

(audited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ million)	2014	2013	% 14/13
Direct income from investments	**225.4**	228.1	-1%
Direct costs from investments	**117.6**	114.6	3%
EBITDA	**107.8**	**113.5**	**-5%**
Net financial costs	**40.5**	38.1	6%
Other non-recurrent income/cost	**-1.6**	-2.7	40%
Direct profit before taxes	**65.6**	**72.6**	**-10%**
Current tax	**12.9**	15.0	-14%
Direct net profit	**52.7**	**57.6**	**-9%**
Gains realized on sale of investments	**3.4**	-3.8	189%
Impairment	**-24.0**	-9.3	-
Value created on investments	**89.4**	-39.1	329%
Indirect income	**68.7**	**-52.3**	**232%**
Deferred tax	**25.1**	1.7	-
Indirect net profit	**43.6**	**-54.0**	**181%**
Net profit	**96.3**	**3.6**	-

Consolidated Balance Sheet (€ million)	31-12-2014	31-12-2013	Var. (14 - 13)
Investment properties	**2,016.3**	1,952.4	64
Properties under development and others	**63.5**	101.2	-38
Other assets	**105.4**	117.2	-12
Cash & Equivalents	**97.4**	124.6	-27
Total assets	**2,282.6**	**2,295.4**	**-13**
Net worth	**898.0**	**794.4**	**104**
Bank loans	**953.8**	1,031.3	-77
Deferred taxes	**271.5**	252.9	19
Other liabilities	**159.2**	216.8	-58
Total liabilities	**1,384.6**	**1,501.0**	**-116**
Net worth and liabilities	**2,282.6**	**2,295.4**	**-13**

Sobre Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, es el especialista internacional en centros comerciales, apasionado por crear experiencias de compra innovadoras. La compañía es propietaria de 46 centros comerciales con un valor de mercado de más de 6.000 millones de euros, y está presente en 14 países de 4 continentes: Portugal, Alemania, Argelia, Azerbaiyán, Brasil, China, Colombia, España, Grecia, Italia, Marruecos, Rumanía, Rusia y Turquía. Sonae Sierra gestiona y/o comercializa 88 centros comerciales con más de 2,3 millones de m² de Superficie Bruta Alquilable (SBA) y alrededor de 8.300 comerciantes. En 2014, los centros comerciales gestionados por Sonae Sierra recibieron más de 440 millones de visitantes. Actualmente, Sonae Sierra tiene 7 proyectos en desarrollo, incluyendo 3 para terceros clientes, y 4 nuevos proyectos en tramitación.