

Maia, 29 de fevereiro de 2020

A Sonae SGPS, SA informa que a sua subsidiária Sonae Sierra SGPS, SA chegou a um acordo com APG, Allianz e Elo para criar uma *joint venture* líder no setor de imobiliário de retalho na Península Ibérica, com um valor bruto de ativos de 1,8 mil milhões de euros (Sierra Prime). A transação resulta num encaixe de aproximadamente 525 milhões de euros para a Sonae Sierra e a APG, tendo ambas alienado 50% das suas participações neste portfólio à Allianz e à Elo.

O portfólio Sierra Prime, no qual cada investidor terá uma participação de 25% por um horizonte temporal de 15 anos, é composto por seis centros comerciais dominantes e *prime* em Portugal (4) e em Espanha (2): o Centro Colombo (participação de 50%), o Centro Vasco da Gama (50%), o NorteShopping (50%), o CascaiShopping (100%), o Plaza Mayor (100%) e o McArthurGlen Designer Outlet Málaga (50%).

Esta transação está totalmente alinhada com a estratégia de reciclagem de capital da Sonae Sierra, possibilitando simultaneamente a criação de uma *joint venture* líder em centros comerciais na Península Ibérica com três investidores institucionais de referência e de longo prazo, o que permitirá potenciar o crescimento e criação de valor do portfólio. A Sonae Sierra manterá a gestão destes centros comerciais bem como uma exposição significativa a este portfólio.

Ver comunicado da Sonae Sierra em anexo nas páginas seguintes.

A Representante para as Relações com o Mercado,



29 de fevereiro de 2020

Sonae Sierra, APG, Allianz e Elo anunciam a criação do Sierra Prime, uma *joint venture* estratégica de 1.800 milhões de euros investida em centros comerciais *prime* na Ibéria

Sonae Sierra, APG, Allianz e Elo fecharam hoje um acordo para a criação de uma *joint venture* estratégica composta por 6 centros comerciais de referência na Ibéria, com um valor bruto de ativos que excede os 3.000 milhões de euros (1.800 milhões de euros numa base proporcional).

O Sierra Prime inclui três ativos na área metropolitana de Lisboa – Centro Colombo, Centro Vasco da Gama e CascaiShopping, o NorteShopping na área metropolitana do Porto, e dois ativos em Málaga – Plaza Mayor e o recentemente inaugurado McArthurGlen Designer Outlet Málaga.

As propriedades – que conjuntamente representam cerca de 380.000m² de área bruta locável – são centros comerciais líderes, em localizações *prime* em Portugal e Espanha, atraindo cerca de 90 milhões de visitantes por ano. O portfólio tem demonstrado uma *performance* operacional extremamente resiliente ao longo dos ciclos económicos, suportada por uma taxa de ocupação total, elevada densidade de vendas e um *mix* de lojistas ímpar no mercado, dispondo ainda de atrativas oportunidades de crescimento do resultado operacional através da gestão dos seus ativos e iniciativas de criação de valor.

Após uma parceria bem-sucedida de longa duração no Sierra Fund (50/50), a Sonae Sierra e a APG, em representação dos seus clientes de fundos de pensões, decidiram lançar uma nova *joint venture* de longo prazo – Sierra Prime – focada exclusivamente nestas 6 propriedades¹, juntamente com dois novos investidores institucionais de referência – Allianz e Elo – com vista a reforçar e a promover o desenvolvimento e crescimento do portfólio.

Cada investidor deterá 25% dos interesses económicos da *joint venture*, cujo horizonte temporal é de 15 anos. A Allianz Real Estate, em representação das várias companhias de seguro do grupo Allianz, e a Elo, uma empresa de seguros de pensões, adquiriram uma participação de 25% cada à Sonae Sierra e à APG.

A transação resultará num encaixe de aproximadamente 525 milhões de euros para a Sonae Sierra e APG, permitindo-lhes simultaneamente manter uma exposição significativa a estes ativos.

A Sonae Sierra tem gerido estes centros comerciais desde a sua criação e irá continuar a prestar serviços de gestão ao portfólio, alavancando o seu *know-how* e experiência ímpares, os quais são visíveis nos 7.200 milhões de euros de ativos sob gestão e mais de 100 ativos geridos.

“Esta é uma transação histórica para o mercado de imobiliário de retalho na Ibéria e para a Sonae Sierra. Estamos muito satisfeitos por dar continuidade à nossa bem-sucedida parceria de longa duração com a APG, e, simultaneamente, entusiasmados por dar as boas-vindas à Allianz e Elo ao Sierra Prime” disse Fernando Guedes de Oliveira, CEO da Sonae Sierra. *“Após a transação, a Sonae Sierra irá manter a gestão dos centros comerciais e estamos totalmente comprometidos com o desenvolvimento e crescimento deste portfólio único que é o Sierra Prime.”*

*“A APG é investidor neste portfólio de centros comerciais *prime* desde 2003. Ao longo dos últimos 17 anos, os ativos têm demonstrado a sua solidez e resiliência. Estamos muito satisfeitos por fazer parte da criação do Sierra Prime, o que nos permite manter a exposição a estes ativos e simultaneamente juntarmos a Allianz e a Elo, dois investidores institucionais de referência, como nossos futuros parceiros. Conjuntamente com a Sonae Sierra, os investidores esperam ajudar no desenvolvimento e crescimento destes ativos *prime*”* disse Robert-Jan Foortse, responsável da APG European Property Investments.

“O portfólio Sierra Prime demonstra o nosso compromisso em trabalhar com parceiros, investidores e stakeholders de referência. Estamos muito satisfeitos em construir uma relação com a APG, Sonae Sierra

¹ O portfólio é composto por participações de 50% no Centro Colombo, Centro Vasco da Gama, NorteShopping e McArthurGlen Designer Outlet Málaga e por participações de 100% no CascaiShopping e Plaza Mayor

e Elo, com quem partilhamos uma visão estratégica de longo prazo e com o foco em ativos prime” disse Jerome Berenz, responsável pelos investimentos indiretos da Allianz Real Estate.

“Centros comerciais fazem parte do portfolio diversificado de imobiliário da Elo e o nosso foco está nos melhores e mais dominantes centros comerciais que vão de encontro às expectativas presentes e futuras dos consumidores. Dotada de uma gestão de excelência, a joint venture Sierra Prime enquadra-se na estratégia de investimento e portfolio de imobiliário da Elo. Estamos muito satisfeitos por concretizar o nosso primeiro investimento em imobiliário no mercado ibérico, em conjunto com investidores institucionais de referência” disse Timo Stenius, diretor da Elo.

A transação foi concluída hoje e não se encontra sujeita a aprovações adicionais.

A Sonae Sierra e a APG foram assessoradas pela Morgan Stanley & Co. International plc (**“Morgan Stanley”**), com a co-assessoria do Banco Santander Totta, S.A. e a sociedade de advogados Freshfields Bruckhaus Deringer LLP.

A Allianz e a Elo foram assessoradas pela sociedade de advogados Uría Menéndez e, em matérias de direito holandês, pela De Brauw.

Sobre a Sonae Sierra

A Sonae Sierra é uma empresa líder em Portugal na prestação de serviços de gestão de investimento, de propriedade e de desenvolvimento, com escritórios locais que se estendem desde a Europa à América do Sul, Ásia e Norte de África. A Sonae Sierra tem aproximadamente 7.200 milhões de euros em ativos sob gestão, detém 29 centros comerciais e gere mais de 100 ativos. A empresa integra o grupo Sonae, um conglomerado português com um portfolio diversificado de negócios de retalho, serviços financeiros, tecnologia e telecomunicações. O grupo é cotado na Bolsa de Valores de Lisboa.

Sobre a APG

A APG é o maior operador de pensões nos Países Baixos; os seus cerca de 3.000 colaboradores prestam consultoria executiva, gestão de ativos, administração de pensões, comunicação de pensões e serviços de emprego. A APG presta estes serviços em nome de fundos (de pensões) e empregadores que atuam no setor da educação, governamental, construção, limpeza, associações de habitação, energia e serviços, organizações de emprego e médicos especialistas.

A APG gere aproximadamente 544 mil milhões de euros (a janeiro de 2020) em ativos para os fundos de pensões destes setores. A APG trabalha para cerca de 21.000 empregadores, gerindo as pensões de uma em cada cinco famílias nos Países Baixos (cerca de 4,6 milhões de participantes). A APG tem sido investidor, conjuntamente com a Sonae Sierra, no Sierra Fund desde 2003.

Sobre a Allianz Real Estate

A Allianz Real Estate é o gestor de investimentos imobiliários do grupo Allianz e cresceu até se tornar no maior investidor de imobiliário a nível mundial. A empresa desenvolve e executa globalmente estratégias de investimento em nome de vários investidores, incluindo as empresas do grupo Allianz, criando valor para os seus clientes através de investimentos diretos, indiretos e de empréstimos imobiliários. A gestão operacional dos ativos e de investimentos é desempenhada a partir de 21 escritórios, localizados em cidades de referência em 5 regiões (Europa Ocidental, Europa do Norte e Central, Suíça, EUA e Ásia-Pacífico). A 30 de Junho de 2019, a Allianz Real Estate detinha 67 mil milhões de euros de ativos sob gestão. Para mais informações, por favor visite: <http://www.allianz-realestate.com>

Sobre a Elo

A Elo é uma empresa Finlandesa de seguros de pensões mútuos com investimentos globalmente diversificados que totalizam 25 mil milhões de euros. A Elo é responsável pelos instrumentos de pensões de mais de 700 mil pessoas e é um dos investidores líderes no setor de imobiliário da Finlândia. O valor dos investimentos da Elo em imobiliário é de aproximadamente 4 mil milhões de euros.

Sierra Prime

*Joint Venture de Centros
Comerciais Prime na Ibéria*

Apresentação do anúncio da transação

29 de fevereiro de 2020



Destaques da Transação



Racional da Transação

A

Criar um veículo de investimento de centros comerciais *prime* líder na Península Ibérica

Um portfolio de €1.800m¹ de centros comerciais de referência na Península Ibérica com uma densidade média de vendas de €6.000 por m²



B

Estabelecer uma base de investidores de referência e de longo prazo para reforçar e suportar o potencial de criação de valor destes ativos

Juntar o historial inigualável de investimento imobiliário da APG, Allianz e Elo com o conhecimento ímpar da Sonae Sierra na gestão de centros comerciais na Península Ibérica



C

Potenciar as iniciativas de gestão de ativos para promover o crescimento do portfolio

Múltiplas oportunidades de expansão a decorrer para reforçar o domínio do portfolio na região



D

***Performance* operacional extremamente resiliente e perfil de retorno atrativo**

Portfolio robusto e resiliente ao longo dos ciclos, resultando em retornos históricos acima do mercado



Notas:

1. Com base na participação do Sierra Prime, a Dezembro de 2019
2. Últimos dados disponíveis

Portfólio Líder na Península Ibérica com Ativos Estrategicamente Localizados

A

Estrategicamente Posicionados em Localizações Irreplicáveis no Centro de Cidades de Referência na Ibéria e com Atrativas Áreas de Influência



Principais Indicadores do Portfólio

ABL¹

380k m²

Tráfego²

~90m

Taxa de Ocupação²

100%

Densidade de vendas²

~€6k/m²

VBA (100%)³

€3.0mm

VBA (proporcional)³

€1.8mm

Centros comerciais dominantes com acessos privilegiados através de todos os meios de transporte

Atrativas áreas de influência com fortes *drivers* de tráfego

Mix de Lojistas Diversificado e de Alta Qualidade



Notas:

1. ABL significa Área Bruta Locável; ABL antes de expansão assumindo uma participação de 100%, incluindo unidades detidas por terceiros ou lojistas

2. Últimos dados disponíveis

3. VBA significa o Valor Bruto dos Ativos; a Dezembro de 2019

Perfil Diferenciado que Atrai Tráfego e Taxas de Ocupação Ímpares

A

Breve Descrição dos Centros Comerciais do Sierra Prime

Colombo



- **Localização:** Lisboa
- **Participação:** 50% (JV com RPFI)
- **ABL¹:** 115k m²
- **Tráfego²:** 26m
- **Ocupação²:** 99%

NorteShopping



- **Localização:** Porto
- **Participação:** 50% (JV com Nuveen (TIAA))
- **ABL¹:** 75k m²
- **Tráfego²:** 16m
- **Ocupação²:** 100%

Vasco da Gama



- **Localização:** Lisboa
- **Participação:** 50% (JV com RPFI)
- **ABL¹:** 52k m²
- **Tráfego²:** 23m
- **Ocupação²:** 100%

CascaShopping



- **Localização:** Cascais
- **Participação:** 100%
- **ABL¹:** 74k m²
- **Tráfego²:** 12m
- **Ocupação²:** 100%

Plaza Mayor



- **Localização:** Málaga
- **Participação:** 100%
- **ABL¹:** 45k m²
- **Tráfego²:** 10m
- **Ocupação²:** 100%

DOC Málaga



Inaugurado em fevereiro de 2020

- **Localização:** Málaga
- **Participação:** 50% (JV com McArthurGlen)
- **ABL¹:** 18k m²
- **Tráfego²:** n.m.³
- **Ocupação²:** n.m.³

Notas:

1. ABL significa Área Bruta Locável; ABL antes de expansão assumindo uma participação de 100%, incluindo unidades detidas por terceiros ou lojistas

2. Últimos dados disponíveis

3. O DOC Málaga abriu a meio de fevereiro de 2020

Várias Iniciativas de Gestão de Ativos para Suportar Criação de Valor

B

Designer Outlet Center (DOC)

Concluído



- **50/50 joint-venture com a McArthurGlen**, empresa líder no desenvolvimento de *designer outlets* na Europa
- O DOC foi construído num **terreno adjacente ao Plaza Mayor**, o qual deverá **beneficiar desta abertura** pelo aumento de tráfego e ampliação da área de influência
- **O DOC abriu em fevereiro de 2020 com 18.000 m²** e conta com 100 lojas
- **Tem um mix de lojistas ímpar no mercado e está focado em marcas de luxo**, incluindo Polo Ralph Lauren, Tommy Hilfiger e Adidas

NorteShopping

A decorrer



- **Expansão de 14.000 m²** para aumentar a atratividade do centro comercial líder no norte de Portugal
- **Praça de alimentação revolucionária com um “conceito de mercado”** (CookBook) abriu em agosto de 2019
- **Lojas da Zara e Primark alargadas**, a qual é hoje a maior de Portugal com 6.700 m² (aumento de 1.5x)
- **Nova área de moda de luxo** (Galleria) que abrirá no outono de 2020



Expansão altamente complexa com disrupção limitada

Colombo

Planeado



- **Expansão planeada de 10.500 m²** para reforçar a influência do maior centro comercial em Portugal
- Expansão a ser realizada em várias fases, incluindo a **abertura de novas lojas de moda, uma praça de alimentação de última geração, uma nova zona de desporto e de moda e uma nova zona de luxo** (moda)
- **Uma nova torre de escritórios adjacente com 35.000 m²**, a qual deverá ter um impacto positivo relevante na performance do centro comercial
- Trabalhos de expansão a começar em 2021 e **última fase concluída em 2023**

O Sierra Prime tem iniciativas de gestão de ativos adicionais (a decorrer e planeadas) para melhorar o perfil e retorno do portfolio



- Gestor líder de imobiliário de retalho na Península Ibérica
- Promove, gere e investe em ativos de retalho em mais de 10 países
- Conhecimento único do Sierra Prime, o qual é gerido pela Sonae Sierra desde a sua criação



- Maior operador de pensões nos Países Baixos
- Investidor institucional global de longo prazo com alargada experiência no setor imobiliário
- Vasto conhecimento do portfolio Sierra Prime por via da parceria com a Sonae Sierra (desde 2003)



- Gestor de investimentos imobiliários dentro do grupo Allianz e maior investidor imobiliário a nível mundial
- 68% dos investimentos localizados na Europa
- Equipa global dedicada à gestão de investimentos imobiliários



- Uma das empresas líderes de seguros de pensões na Finlândia
- Investimentos globalmente diversificados com um retorno médio a 10 anos de 5,9%

Notas:

1. AuM significa Ativos sob Gestão (*Assets under Management*). AuM da APG (*Equity*) a Dezembro de 2019

2. Todos os dados da Allianz Real Estate são referentes a Junho de 2019

3. Inclui colaboradores e pessoas independentes, tal como pensionistas

Alavancar Experiência da Sonae Sierra e seu Conhecimento do Sierra Prime

C

Investimento

A Sonae Sierra detém participações diretas e através de parcerias e fundos em...

Ativos detidos total e parcialmente

77

Valor de mercado (VM) da sua participação

€2.000_m

Promoção Imobiliária

A Sierra tem fortes competências em projetos de greenfield, reposicionamento, expansão e renovação

Ativos desenvolvidos

40

Participação alvo em projetos

50%

Gestão

A Sonae Sierra gere ativos próprios e de terceiros com equipas dedicadas e especializadas em cada país

Ativos totais geridos

118

100% do VM dos ativos detidos total e parcialmente

€7.200_m

Gestão de Investimento

Serviços de Promoção Imobiliária

Gestão de Propriedade

Prestador de Todos os Serviços Imobiliários

Serviços de investimento de referência a um portfolio de fundos imobiliários e ativos em operação

Desenhar, licenciar e desenvolver ativos imobiliários customizados

Serviços de gestão e comercialização ímpares no mercado

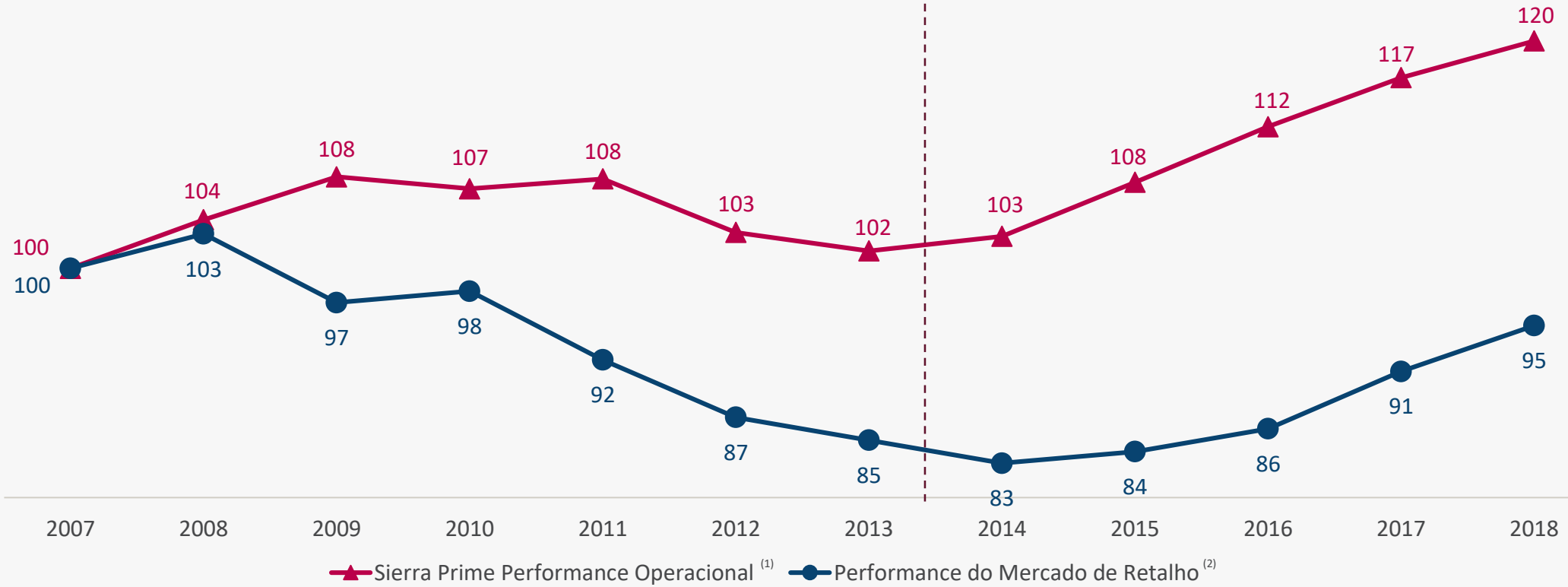
Perfil financeiro altamente atrativo e resiliente

D

Performance Operacional Extremamente Resiliente Mesmo Durante a Mais Grave Crise Financeira na Península Ibérica

Crise Financeira (2007-2013)

Pós-Crise Financeira (2014-2018)



Note:

1. Representa o crescimento *like-for-like* do resultado operacional líquido combinado das propriedades do Sierra Prime, excluindo o Plaza Mayor (expansão material em 2008)

2. Representa o índice de vendas de retalho, exceto veículos a motor e motos (Eurostat)

SONAE SIERRA