

Sonae Sierra regista Resultado Líquido de €110 milhões em 2017



Maia – Portugal, 13 de março, 2018

- Resultado Direto sobe para €65 milhões
- EBIT de €105 milhões
- Crescimento da atividade de prestação de serviços
- Vendas dos lojistas e rendas com desempenhos positivos

A Sonae Sierra registou um Resultado Líquido de €110 milhões em 2017, valor que compara com os €181,2 milhões registados em 2016, um decréscimo fruto de menor valor criado nas Propriedades de Investimento.

O EBIT atingiu os €105 milhões, um aumento de 8,5% em relação ao ano anterior.

O Resultado Direto atingiu os €65 milhões, um crescimento de 14% face a 2016. Este valor reflete um maior EBIT em todo o portefólio da Sonae Sierra na Europa e no Brasil e um aumento do volume de negócios e margens na atividade de Prestação de Serviços.

O Resultado Indireto atingiu os €45 milhões, registando uma redução de €79 milhões em relação ao ano anterior, devido sobretudo à diminuição do valor criado nas Propriedades de Investimento (menor compressão das taxas de capitalização em Portugal e Espanha em 2017), à diminuição dos ganhos realizados com vendas de propriedades e, além disso, o exercício de 2016 beneficiou com o impacto favorável da abertura do ParkLake, em Bucareste, na Roménia.

Em termos operacionais, as vendas dos lojistas registaram um crescimento de 7,8% em todo o portefólio europeu, em comparação com 2016, destacando-se um crescimento significativo na Roménia devido à abertura do ParkLake. Em Portugal e em Espanha as vendas dos lojistas cresceram 5,6% e 10,8%, respetivamente, refletindo uma contínua recuperação económica. Esta tendência positiva foi sentida principalmente no portefólio português, onde as vendas dos lojistas aumentaram 5,6%, em termos comparáveis, bastante acima do índice de vendas de retalho do país para 2017 de 4,6%. No Brasil, as vendas dos lojistas registaram um crescimento significativo de 6,8% (em BRL).

A Taxa de Ocupação Global do portefólio decresceu ligeiramente para 96%, uma quebra de 0,6 pontos percentuais em comparação com igual período de 2016, devido a pequenas variações no portefólio global. Contudo, na Europa este indicador manteve-se estável nos 97,1%. Em Portugal e em Espanha, a Taxa de Ocupação Global cresceu para 99,1% e 94,4%, respetivamente. No Brasil, a taxa de ocupação decresceu de 94,8% para 92,5%.

As rendas do portefólio registaram um crescimento de 7,6%, tendo subido 8,4% na Europa e 4,9% no Brasil (em BRL), acima da taxa de inflação média naquele período, em ambos os mercados.

Para **Fernando Guedes de Oliveira, CEO da Sonae Sierra**, "2017 foi um ano muito positivo para a Sonae Sierra, quer em termos operacionais, quer em termos financeiros. Além disso, aumentámos a nossa exposição ao desenvolvimento de projetos e ampliámos a escala e a abrangência geográfica dos nossos serviços".

Implementação ativa da estratégia de reciclagem de capital

A estratégia de reciclagem de capital da Sonae Sierra incluiu algumas aquisições e alienações ao longo do ano de 2017.

O Fundo Iberia Coop, no qual a Sonae Sierra detém uma participação de 10%, adquiriu 100% do Albufeira Retail Park.

A ORES SOCIMI, o veículo de investimento imobiliário criado em parceria com o Bankinter, no qual a Sonae Sierra é parceiro operacional e detém 3,75%, adquiriu 16 propriedades de investimento. Destas, nove estão situadas em Espanha e sete em Portugal.

Adicionalmente, a Sonae Sierra (15%) em parceira com a AXA Investment Managers – Real Assets (85%) concretizou a compra do Área Sur Shopping Centre, em Espanha.

A Sonae Sierra adquiriu o MaiaShopping e o GuimarãesShopping ao Sierra Fund, através de uma parceria 20/80 com a Ocidental.

O Sierra Portugal Fund vendeu o AlbufeiraShopping e o C.C. Continente de Portimão à Square Asset Management, ativos que continuam sob a gestão da Sonae Sierra.

Foco nos desenvolvimentos e no crescimento da prestação de serviços

Em 2017, estavam em desenvolvimento os seguintes projetos: o Jardín Plaza Cúcuta (Colômbia), um projeto multiusos de reabilitação urbana em Nuremberga (Alemanha), o Centro Comercial Zenata (Marrocos), o McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Espanha) e as expansões do NorteShopping e do Centro Colombo (Portugal).

Em Espanha, começou em 2017 a construção do McArthurGlen Designer Outlet Málaga. O projeto resulta de uma *joint-venture* de 50/50 entre a McArthurGlen e a Sonae Sierra e representa um investimento de €115 milhões, que se traduzirá em 30.000 m² de espaço de retalho e uma oferta comercial com mais de 170 marcas.

Na Colômbia, a Sonae Sierra e a Central Control já começaram os trabalhos de construção do Jardín Plaza Cúcuta. O projeto conta com um investimento de €52 milhões e terá uma Área Bruta Locável (ABL) de 43.000 m², que fará dele o maior centro comercial na cidade. O novo centro tem abertura prevista para o final de 2018.

A expansão do NorteShopping, que arrancou no final de 2017, irá acrescentar 15.000 m² aos atuais 54.618 m² de ABL e representa um investimento de €72 milhões.

Já em 2018, a Sonae Sierra anunciou o desenvolvimento de um novo projeto em Parma, em Itália, cujos trabalhos de construção já tiveram início. O projeto resulta de uma *joint-venture* de 50/50 entre a Sonae Sierra e a Impresa Pizzarotti & c. S.p.A e representa um investimento de cerca de €200 milhões para o desenvolvimento de um projeto de requalificação urbana que irá resultar na criação de um Centro Comercial e um Retail Park com 74.000 m² de ABL e 170 lojas.

Na área de prestação de serviços, a Sonae Sierra assinou um total de 187 novos contratos em 2017: 157 de Serviços de Desenvolvimento, 26 de Gestão de Centros Comerciais e 4 de Gestão de Investimentos, num total de €16 milhões.

Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

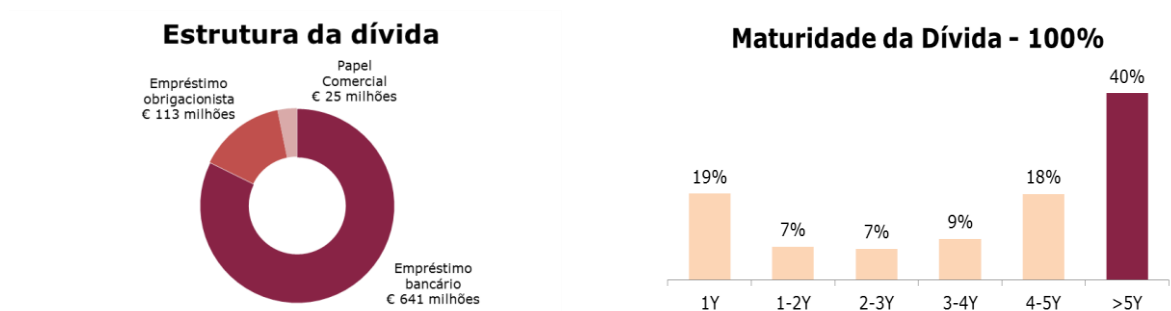
A Sonae Sierra calcula o seu NAV com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, o NAV da Empresa a 31 de dezembro de 2017 atingiu €1,4 mil milhões, representando um aumento de 1% em comparação com o valor apurado em dezembro de 2016, essencialmente devido ao contributo do Resultado Líquido do período, que foi parcialmente absorvido pelo pagamento de dividendos e pelo impacto adverso da desvalorização do Real brasileiro sobre Reservas.

Net Asset Value (NAV) (€ milhões)	31 Dez 17	31 Dez 16
NAV conforme Balanço Consolidado	1 150,5	1 159,7
Reavaliação das propriedades em desenvolvimento	2,7	3,3
Impostos diferidos nas propriedades	274,9	251,2
Goodwill relacionado com impostos diferidos	-9,4	-9,2
Despesas de transação	13,5	13,4
NAV	1 432,3	1 418,4
NAV por ação (€)	44,05	43,62

A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora de financiamento de longo prazo e de cobertura de risco de taxa de juro. A estrutura de capital da Empresa é suportada por uma maturidade média da dívida de 3,4 anos, sendo que 40% está abrangida por instrumentos de cobertura de risco de taxa de juro.

O gráfico seguinte ilustra o perfil da estrutura e da maturidade da dívida da Sonae Sierra à data de 31 de dezembro de 2017:

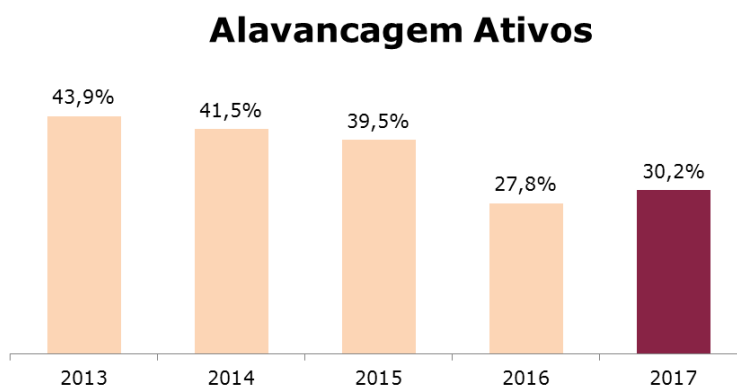


A Sonae Sierra continua a beneficiar de um bom acesso a financiamento, demonstrado pelo resultado da intensa atividade de refinanciamento que a Empresa desenvolveu este ano. Durante 2017, a Empresa refinanciou a dívida de seis centros comerciais, num total de €729 milhões.

O custo médio da dívida da Sonae Sierra é atualmente de 3,8%, menos 0,2 pontos percentuais do que em 2016. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida da Empresa é de 3,1%.

Os rácios financeiros continuam a evidenciar uma gestão prudente e a solidez financeira do balanço da Empresa.

Rácios	31 Dez 17	31 Dez 16
Alavancagem Ativos	30,2%	27,8%
Taxa de Cobertura dos Juros	3,6 x	3,2 x
Risco de Promoção	14,0%	12,2%



Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Demonstração de Resultados Consolidados	2017	2016	% 17/16
(€ milhões)			
Proveitos diretos dos investimentos	145,6	138,4	5%
Custos diretos dos investimentos	57,8	53,8	8%
EBIT das propriedades	87,7	84,7	4%
Proveitos dos serviços	78,2	70,8	10%
Custos diretos dos serviços	61,2	59,0	4%
EBIT dos serviços	17,0	11,9	44%
Custos financeiros líquidos	24,9	26,1	-5%
Resultado direto antes de impostos	79,9	70,4	13%
Imposto sobre o rendimento	15,2	13,7	11%
Resultado direto	64,6	56,7	14%
Ganho realizado em propriedades	5,9	13,3	-55%
Valor criado nas propriedades	71,2	154,1	-54%
Recuperação de dívida & Imparidades	-0,7	0,9	-
Impostos diferidos	31,1	43,8	-29%
Resultado indireto	45,3	124,5	-64%
Resultado líquido do exercício	110,0	181,2	-39%

Balanço consolidado	31 Dez 17	31 Dez 16	Var. (17 - 16)
(€ milhões)			
Propriedades de investimento	2 046	2 033	13
Projetos em desenvolvimento e outros	72	65	7
Outros ativos	134	108	26
Caixa e Bancos	144	201	-57
Total do ativo	2 396	2 406	-10
Capital próprio	1 151	1 160	-9
Empréstimos bancários	780	781	-2
Impostos diferidos passivos	334	316	18
Outros passivos	132	150	-18
Total do passivo	1 245	1 247	-1
Capital próprio e passivo	2 396	2 406	-10

FIM

Sobre a Sonae Sierra

A Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) é uma Empresa internacional dedicada a prestar serviços a investidores e a promover projetos imobiliários ancorados em retalho. A Empresa tem escritórios em 12 países, fornecendo serviços em geografias tão diversas como Portugal, Alemanha, Argélia, Brasil, Colômbia, Eslováquia, Espanha, Grécia, Itália, Marrocos, Roménia, Rússia, Tunísia e Turquia. A Sonae Sierra é proprietária de 46 centros comerciais com um valor de mercado de cerca de 7 mil milhões de euros, gere e/ou comercializa 81 centros comerciais com uma área bruta locável de cerca de 2,5 milhões de m2 e aproximadamente 9.100 lojistas. Atualmente, a Sonae Sierra tem 14 projetos em desenvolvimento, incluindo 7 para clientes.

A Sonae Sierra trabalha atualmente com mais de 20 co investidores a nível de ativos, e gere quatro fundos imobiliários para um número significativo de investidores de todo o mundo.