

Sonae Sierra regista um Resultado Líquido de €15,3 milhões no primeiro trimestre de 2018



Maia – Portugal, 9 de maio, 2018

- Resultado Direto cresce para €17 milhões
- EBIT de €27 milhões
- Vendas dos lojistas e rendas com desempenhos positivos
- Crescimento da atividade de prestação de serviços
- Parceria assinada para o desenvolvimento do Parma Shopping District, em Itália

A Sonae Sierra registou um Resultado Líquido de €15,3 milhões nos primeiros três meses do ano, que comparam com os €15,9 milhões registados em igual período do ano passado, um decréscimo fruto dos menores ganhos realizados com vendas de propriedades.

O EBIT atingiu os €27 milhões, um aumento de 8% resultante do desempenho positivo do portefólio Europeu e do crescimento do volume de negócios e margens na atividade de prestação de serviços.

O Resultado Direto atingiu os €17 milhões, um crescimento de 12,6% face a igual período de 2017, reflexo do maior EBIT e dos melhores resultados financeiros.

O Resultado Indireto foi de -€1,6 milhões, €2,4 milhões abaixo do ano passado, o que se deve essencialmente à diminuição dos ganhos realizados com vendas de propriedades. Os ganhos registados em 2017 correspondem a um ajuste de preço no Le Terrazze, em Itália.

Em termos operacionais, as vendas dos lojistas registaram um crescimento global de 5,2% (excluindo variação cambial) e 5,7% no portefólio Europeu, em comparação com igual período de 2017, destacando-se um crescimento de 4,8% em Portugal, beneficiando da antecipação do período de Páscoa, bem como da contínua recuperação económica, e 17,6% em Espanha, influenciado pela aquisição do Centro Comercial Área Sur em junho de 2017. Na Roménia, as vendas dos lojistas cresceram 6,4% em termos absolutos, devido ao sucesso continuado do ParkLake. No Brasil, as vendas dos lojistas cresceram de forma acentuada, tendo aumentado 4,8% (em BRL).

A Taxa de Ocupação Global do portefólio decresceu ligeiramente para 95,6%, uma quebra de 0,7 pontos percentuais em comparação com o igual período de 2017, devido a pequenas alterações no portefólio global.

Na Europa, este indicador manteve-se praticamente estável nos 96,5%, tendo crescido 0,8 pontos percentuais em Portugal, onde atingiu os 99,1%. No Brasil, a taxa de ocupação decresceu de 94,3% para 92,7%.

As rendas do portefólio registaram um crescimento de 3,1%, aumentando 2,8% na Europa e 4,3% no Brasil (em BRL), acima da taxa de inflação média no período, em ambos os mercados.

Para **Fernando Guedes de Oliveira, CEO da Sonae Sierra**, "os primeiros três meses de 2018 confirmaram a tendência de recuperação, nomeadamente na Europa, onde a Empresa registou um desempenho muito positivo. Além disso, também aumentámos a nossa exposição ao desenvolvimento de projetos, com a criação de uma parceria para um novo projeto em Parma (Itália), e ampliamos ainda mais a nossa atividade de prestação de serviços".

Implementação ativa da estratégia de reciclagem de capital

A estratégia de reciclagem de capital da Sonae Sierra prosseguiu nos primeiros três meses do ano.

No que diz respeito a aquisições, a ORES Socimi, o veículo de investimento imobiliário criado em parceria com o Bankinter, comprou dois terrenos em Espanha, adquiriu três edifícios urbanos em Portugal, arrendados a empresas do portefólio do Continente – em Sesimbra, Loures, Sintra – e quatro lojas no LeiriaShopping.

O Sierra Fund concluiu a aquisição do hipermercado do Valle Real Shopping Centre (Espanha).

Em janeiro, o Sierra Portugal Fund vendeu a sua participação no SerraShopping a uma nova joint-venture (5%/95%) entre a Sonae Sierra e a Armórica Portugal.

Novos projetos em curso e crescimento da prestação de serviços

Atualmente estão em desenvolvimento os seguintes projetos: Jardín Plaza Cúcuta (Colômbia), o projeto de requalificação urbana em Nuremberga (Alemanha), Centro Comercial Zenata (Marrocos), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Espanha), o novo Shopping District em Parma (Itália) e as expansões do NorteShopping e do Centro Colombo (Portugal).

Em 2018, foi anunciado um novo projeto em Parma (Itália), cujos trabalhos de construção já estão em curso. O projeto, que resulta de uma parceria de 50/50 entre a Sonae Sierra e a Impresa Pizzarotti & c. S.p.A, 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 Área Bruta Locável (ABL) e 170 lojas.

No McArthurGlen Designer Outlet Málaga (em Espanha), os trabalhos de construção também já começaram. Este projeto, fruto de uma parceria 50/50 entre a McArthurGlen e a Sonae Sierra representa um investimento de €140 milhões para a criação de 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 ABL de 43.000 m2, que fará dele o maior centro comercial da cidade. A abertura está prevista para o final de 2018.

Os trabalhos de construção da expansão do NorteShopping também já começaram e permitirão acrescentar 15.000 m2 aos atuais 54.618 m2 de ABL, representando um investimento de €72 milhões.

Na área de prestação de serviços, a Sonae Sierra assinou um total de 77 novos contratos no primeiro trimestre de 2018: 72 de Serviços de Desenvolvimento, três de Gestão de Centros Comerciais e dois de Gestão de Investimentos, num total de €5,2 milhões. Adicionalmente, e após as recentes alienações em Portugal, foram renovados três contratos de prestação de serviços, no valor de €1,8 milhões.

Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

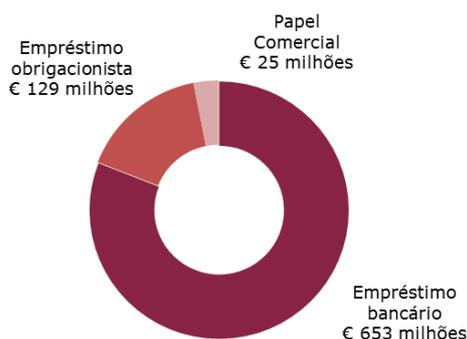
A Sonae Sierra calcula o seu NAV com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles). Com base nesta metodologia, o NAV da Empresa a 31 de março de 2018 permaneceu nos €1,4 mil milhões. Este valor está em linha com os €1,4 mil milhões registados em dezembro de 2017, dado que o contributo do Resultado Líquido do período foi parcialmente absorvido pelo impacto adverso da desvalorização do Real Brasileiro nas Reservas.

Net Asset Value (NAV) (€ milhões)	31 Mar 18	31 Dez 17
NAV conforme Balanço Consolidado	1 157,5	1 150,5
Justo valor das propriedades em desenvolvimento	2,7	2,7
Impostos diferidos nas propriedades	276,7	274,9
Goodwill relacionado com impostos diferidos	-9,4	-9,4
Despesas de transação	13,6	13,5
NAV	1 441,1	1 432,3
NAV por ação (em €)	44,32	44,05

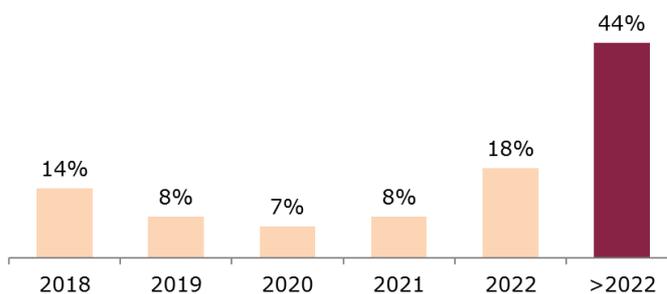
A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora de financiamento de longo prazo e de cobertura de risco de taxa de juro. A estrutura de capital da Empresa é suportada por uma maturidade média da dívida de 3,8 anos, sendo que 39% está abrangida por instrumentos de cobertura de risco da taxa de juro.

O gráfico seguinte ilustra o perfil da dívida da Sonae Sierra à data de 31 de março de 2018:

Estrutura da dívida



Maturidade da Dívida - 100%



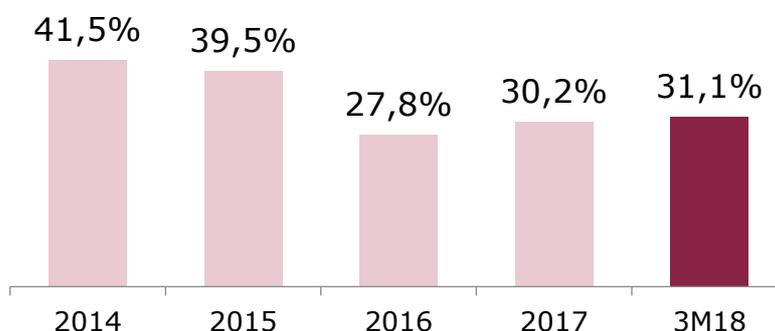
A Sonae Sierra continua a beneficiar de um bom acesso a financiamento. No primeiro trimestre de 2018, a Empresa refinanciou o seu empréstimo obrigacionista e a dívida de vários centros comerciais num total de €475 milhões.

O custo médio da dívida da Sonae Sierra é atualmente 3,3%, menos 0,5 pontos percentuais do que em 2017. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida da Empresa caiu para 2,7%, principalmente impulsionado pelo refinanciamento do empréstimo obrigacionista em janeiro a taxas de juro mais baixas.

Os rácios financeiros evidenciam uma abordagem prudente e sólida e a solidez financeira do balanço da Empresa.

Rácios	31 Mar 18	31 Dez 17
Alavancagem Ativos	31,1%	30,2%
Taxa de Cobertura dos Juros	4,0 x	3,6 x
Risco de Promoção	18,0%	14,0%

Alavancagem de ativos



Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Demonstração de Resultados Consolidados	3M18	3M17	% 18/17
(€ milhões)			
Proveitos diretos dos investimentos	35,0	35,2	0%
Custos diretos dos investimentos	12,2	13,5	-10%
EBIT das propriedades	22,9	21,7	6%
Proveitos dos serviços	18,7	18,4	1%
Custos diretos dos serviços	14,5	15,0	-3%
EBIT dos serviços	4,1	3,4	22%
Custos financeiros líquidos	5,6	6,0	-7%
Resultado direto antes de impostos	21,4	19,1	12%
Imposto sobre o rendimento	4,5	4,0	12%
Resultado direto	17,0	15,1	13%
Ganho realizado em propriedades	0,0	2,3	-
Impostos diferidos	1,6	1,5	9%
Resultado indireto	-1,6	0,8	151%
Resultado líquido do exercício	15,3	15,9	-3%

Balanço Consolidado	31 Mar 18	31 Dez17	Var. (18 - 17)
(€ milhões)			
Propriedades de investimento	2 042	2 046	-4
Projetos em desenvolvimento e outros	101	72	29
Outros ativos	123	134	-12
Caixa e Bancos	145	144	1
Total do ativo	2 411	2 396	15
Capital próprio	1 158	1 151	7
Empréstimos bancários	807	780	27
Impostos diferidos passivos	335	334	1
Outros passivos	112	132	-20
Total do passivo	1 253	1 245	8
Capital próprio e passivo	2 411	2 396	15

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 83 centros comerciais com uma área bruta locável de cerca de 2,5 milhões de m² e mais de 9.300 contratos com 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.