

Sonae Sierra registra un utile netto di €15,3 milioni nel primo trimestre del 2018



Maia – Portogallo, 10 maggio 2018

- L'utile diretto raggiunge €17 milioni
- L' EBIT si attesta a €27 milioni
- Le vendite dei tenants e gli affitti hanno registrato performances positive
- Cresce la fornitura di servizi
- Siglata una joint venture per lo sviluppo di uno Shopping District a Parma, in Italia

Sonae Sierra ha conseguito un utile netto di €15,3 milioni nei primi tre mesi del 2018, in lieve calo rispetto ai €15,9 milioni raggiunti nello stesso periodo dell'anno precedente a causa dei guadagni inferiori derivanti dalla vendita degli investimenti nel 2018.

L'EBIT ha raggiunto €27 milioni, in aumento dell'8% rispetto al 2017 grazie alla crescita delle performance all'interno del portafoglio europeo e, relativamente alla fornitura di Servizi, a un volume d'affari maggiore e a un incremento dei margini.

Il risultato diretto si è attestato a €17 milioni, il 12,6% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Un dato che riflette l'EBIT in crescita e migliori risultati finanziari.

Il risultato indiretto è pari a -€1,6 milioni, inferiore di €2,4 milioni rispetto all'anno precedente principalmente a causa dei minori guadagni derivanti dalla vendita degli investimenti.

Inoltre, la performance operativa dei centri commerciali è migliorata rispetto al 2017: le vendite dei tenants sono aumentate del 5,2% a livello globale (escludendo l'impatto del tasso di cambio) e del 5,7% all'interno del portafoglio europeo, dove la Spagna ha registrato una crescita del 17,6% (grazie all'acquisizione di Area Sur a Giugno 2017) e il Portogallo ha segnato una crescita del 4,8%, grazie alla Pasqua giunta con anticipo e alla ripresa economica in corso. In Romania le vendite dei tenants sono cresciute del 6,4% in termini assoluti, spinte dal continuo successo di ParkLake. Anche in Brasile le vendite dei tenants sono aumentate rapidamente, crescendo del 4,8% (in Real Brasiliani).

Il tasso di occupancy globale del portafoglio ha subito una lieve contrazione, arretrando al 95,6% (0,7 p.p. in meno rispetto allo stesso periodo del 2017) a causa di modifiche minori all'interno del portafoglio globale. In Europa, l'occupancy è rimasta stabile al 96,5%, crescendo di 0,8 punti percentuali e fino al 99,1% in Portogallo. In Brasile il dato è sceso da 94,3% a 92,7%.

Il totale degli affitti è aumentato del 3,1%, segnando una crescita del 2,8% in Europa e del 4,3% in Brasile (in Real Brasiliani), al di sopra del tasso d'inflazione medio del periodo in entrambi i mercati.

Fernando Guedes de Oliveira, CEO di Sonae Sierra, ha dichiarato, "I primi tre mesi del 2018 hanno confermato il trend di ripresa, in particolare in Europa, dove l'azienda ha registrato ottime performances. Abbiamo inoltre incrementato la pipeline dei progetti di sviluppo, siglando una Joint Venture per un progetto a Parma, in Italia, e ampliato ulteriormente il nostro business dei servizi".

Implementazione attiva della strategia di capital recycling

La strategia di capital recycling di Sonae Sierra è proseguita nei primi tre mesi dell'anno. In termini di acquisizioni, ORES Socimi, strumento di investimento immobiliare creato da Sonae Sierra e dal Gruppo Bankinter, ha acquisito due lotti di terreno in Spagna e sette edifici urbani in Portogallo affittati a società del portafoglio "Continente" (a Sesimbra, Loures, Sintra e Leiria).

Sierra Fund ha concluso l'acquisizione dell'ipermercato del centro commerciale Valle Real.

A gennaio Sierra Portugal Fund ha venduto la sua partecipazione in SerraShopping a una nuova joint venture (5%:95%) tra Sonae Sierra e Armórica Portugal.

Progetti di sviluppo e crescita della fornitura di servizi

Tra i progetti di sviluppo della società vi sono: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), il piano di rigenerazione urbana a Norimberga (Germania), il centro commerciale Zenata (Marocco), il McArthurGlen Designer Outlet a Málaga (Spagna), il nuovo Shopping District a Parma (Italia) e, in Portogallo, l'espansione di NorteShopping e Centro Colombo.

Nel 2018 è stato annunciato un nuovo progetto a Parma, in Italia, i cui lavori di costruzione sono già avviati. Questa joint venture 50:50 tra Sonae Sierra e Impresa Pizzarotti & c. S.p.A rappresenta un investimento di circa €200 milioni per lo sviluppo di un progetto di rigenerazione urbana che darà vita a un centro commerciale e a un parco commerciale, per una GLA totale di 74.000 m² e 170 unità.

I lavori di costruzione del McArthurGlen Designer Outlet a Málaga (in Spagna) sono già iniziati e il progetto, nato da una joint venture 50:50 tra McArthurGlen e Sonae Sierra, rappresenta un investimento di €140 milioni grazie al quale verranno creati 30.000 m² di nuovi spazi commerciali, con un'offerta per i consumatori di oltre 170 brands.

Anche per Jardín Plaza Cúcuta sono stati avviati i lavori di costruzione. Il progetto, che vede impegnate Sierra e Central Control, prevede un investimento complessivo di €52 milioni e una GLA di 43.000 m², per quello che sarà il più grande centro commerciale della città. L'apertura è prevista per la fine del 2018.

L'espansione di NorteShopping è già avviata e consentirà di aggiungere circa 15.000 m2 alla GLA esistente di 54.618 m2, con un investimento di €72 milioni.

In merito ai servizi professionali, Sonae Sierra ha siglato 77 nuovi contratti nel primo trimestre del 2018: 72 per servizi di sviluppo, 3 per il Property Management e 2 per l'Investment Management, per un totale di circa €5,2 milioni. Inoltre, a seguito di recenti disposizioni del Portogallo, sono stati rinnovati 3 contratti di servizi per un totale di €1,8 milioni.

Net Asset Value (NAV) e indicatori finanziari

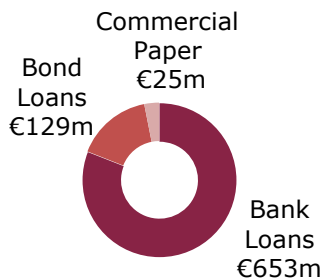
Sonae Sierra misura il NAV secondo le linee guida pubblicate nel 2007 dall'INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles). Sulla base di tale metodologia, il NAV della Società al 31 marzo 2018 era pari a €1,4 miliardi. Questo dato è in linea con il valore registrato al 31 dicembre 2017 poiché i risultati netti del periodo sono stati parzialmente controbilanciati dall'effetto sfavorevole della svalutazione del Real Brasiliano sulle riserve.

Net Asset Value (NAV) (€ million)	31 Mar 18	31 Dec 17
NAV as per the financial statements	1,157.5	1,150.5
Revaluation to fair value of developments	2.7	2.7
Deferred tax for properties	276.7	274.9
Goodwill related to deferred tax	-9.4	-9.4
Gross-up of Assets	13.6	13.5
NAV	1,441.1	1,432.3
NAV per share (in €)	44.32	44.05

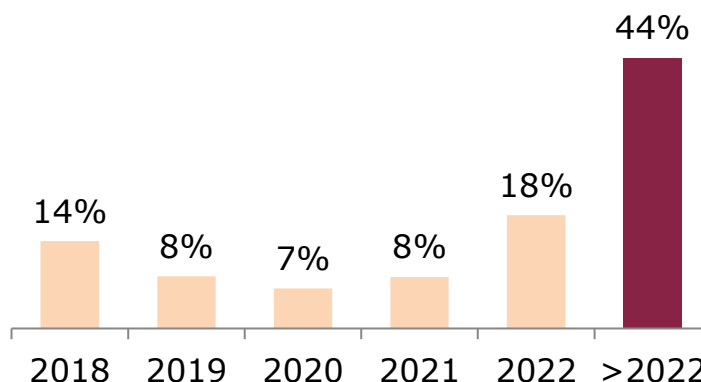
Sonae Sierra ha confermato la propria strategia di finanziamento e copertura conservativa impostata sul lungo periodo. La struttura di capitale della Società è supportata da una maturità media del debito pari a 3,8 anni, di cui il 39% con tassi di interesse coperti.

La tabella a seguire illustra il profilo di maturità e la struttura del debito di Sonae Sierra al 31 marzo 2018:

Debt Structure



Debt Maturity - 100%



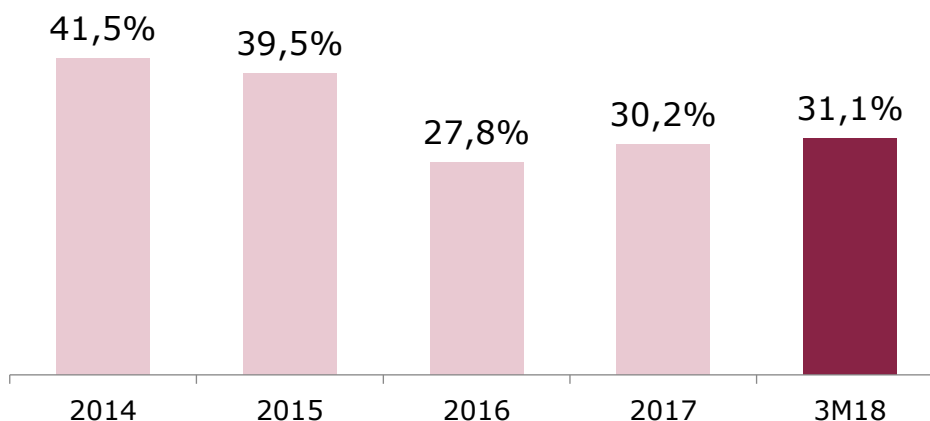
Sonae Sierra continua a beneficiare di un buon accesso al finanziamento del debito. Nel primo trimestre del 2018 la società ha rifinanziato il suo prestito obbligazionario e il debito di alcuni centri commerciali per un totale di €475 milioni.

Il costo medio del debito per Sonae Sierra è inferiore di 0,5 p.p. rispetto al 2017, ed è pari al 3,3%. Escludendo il Brasile, il costo medio del debito è sceso al 2,7% guidato principalmente dal rifinanziamento del prestito obbligazionario a tassi d’interesse inferiori.

Gli Indici Finanziari continuano a confermare l’atteggiamento cauto e la solidità finanziaria del bilancio societario.

Ratios	31 Mar 18	31 Dec 17
Loan-to-value	31.1%	30.2%
Interest cover	4.0x	3.6x
Development Ratio	18.0%	14.0%

LTV



Sonae Sierra's Profit and Loss Account and Consolidated Balance Sheet

Consolidated Profit and Loss Account (€ million)	3M18	3M17	% 18/17
Direct income from properties	35.0	35.2	0%
Direct costs from properties	12.2	13.5	-10%
EBIT from properties	22.9	21.7	6%
Services rendered	18.7	18.4	1%
Direct costs from services	14.5	15.0	-3%
EBIT from services	4.1	3.4	22%
Net financial costs	5.6	6.0	-7%
Direct profit before taxes	21.4	19.1	12%
Current tax	4.5	4.0	12%
Direct net profit	17.0	15.1	13%
Gains on sale of investments	0.0	2.3	-
Deferred tax	1.6	1.5	9%
Indirect net profit	-1.6	0.8	151%
Net profit	15.3	15.9	-3%

Consolidated Balance Sheet (€ million)	31 Mar 18	31 Dec 17	Var. (18 - 17)
Investment properties	2,042	2,046	-4
Properties under development and others	101	72	29
Other assets	123	134	-12
Cash & Equivalents	145	144	1
Total assets	2,411	2,396	15
Net worth	1,158	1,151	7
Bank loans	807	780	27
Deferred taxes	335	334	1
Other liabilities	112	132	-20
Total liabilities	1,253	1,245	8
Net worth and liabilities	2,411	2,396	15

END

About Sonae Sierra

Sonae Sierra (www.sonae.sierra.com) è la società internazionale dedicata allo sviluppo e alla fornitura di servizi per proprietà commerciali di ultima generazione. La società è presente in 12 paesi e fornisce servizi a clienti in aree geografiche differenti, come: Portogallo, Algeria, Brasile, Colombia, Germania, Grecia, Italia, Marocco, Romania, Russia, Slovacchia, Spagna Tunisia e Turchia. Sonae Sierra è proprietaria di 46 centri commerciali con un valore di mercato di 7 miliardi di euro, è responsabile per la gestione e/o il letting di 83 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,5 milioni di m2 e un totale di circa 9.300 affittuari. Attualmente, Sonae Sierra ha 14 progetti in fase di sviluppo, di cui 7 per terze parti.

Ad oggi Sonae Sierra lavora con oltre 20 co-investitori a livello di asset e gestisce quattro fondi immobiliari per un ampio numero di investitori provenienti da tutto il mondo.