

Sonae Sierra a înregistrat un profit net de 15.3 milioane de Euro în primul trimestru din 2018



Maia – Portugalia, Mai 2018

- Rezultatul direct se ridică la 17 milioane de euro
- EBIT ajunge la 27 de milioane de euro
- Vânzările și chiriile chiriașilor au avut rezultate pozitive
- Creșterea provizioanelor
- Joint venture pentru dezvoltarea parcului comercial Parma, în Italia

Sonae Sierra a înregistrat un profit net de 15,3 milioane EUR în primele trei luni ale anului 2018, comparativ cu cele 15,9 milioane de euro înregistrate în aceeași perioadă a anului trecut, rezultat al câștigurilor mai mici obținute din vânzarea investițiilor în 2018.

EBIT a atins cifra de 27,0 milioane de euro, cu 8% mai mare față de anul precedent, datorită performanțelor din portofoliul European, a cifrei de afaceri și a marjelor mai mari pentru servicii.

Rezultatul direct a crescut la 17,0 milioane de euro, o îmbunătățire de 12,6% față de aceeași perioadă a anului 2017. Aceasta reflectă un EBIT mai mare și rezultate financiare mai bune.

Rezultatul indirect a fost de - 1,6 milioane de euro, cu 2,4 milioane de euro mai puțin față de anul precedent, în principal ca rezultat al câștigurilor mai mici din vânzarea de investiții. Suma înregistrată în 2017 este legată de ajustarea prețului din Le Terrazze.

Îmbunătățirea performanței operaționale a centrelor comerciale: vânzările către chiriași au crescut cu 5,2% în general (fără impactul FX) și cu 5,7% în portofoliul european față de aceeași perioadă a anului 2017, marcate de o creștere de 17,6% în Spania (prin achiziția Area Sur în iunie 2017) și o creștere de 4,8% în Portugalia.

În România, vânzările către chiriași au crescut cu 6,4% datorită succesului continuu al ParkLake. În Brazilia, vânzările cu chiriași au urcat de asemenea (4,8% în reali brazilieni).

Rata globală de ocupare a portofoliului s-a redus la 95,6%, o scădere cu 0,7 puncte procentuale față de aceeași perioadă a anului 2017. În Europa, rata de ocupare a rămas în mare parte stabilă la 96,5% (în creștere cu 0,8 puncte procentuale) și chiar 99,1% în Portugalia. Brazilia a înregistrat o scădere de la 94,3% la 92,7%.

Chiriile totale au crescut cu 3,1%, în creștere cu 2,8% în Europa și cu 4,3% în Brazilia (reali brazilieni), peste rata medie a inflației pe această piață.

Potrivit lui **Fernando Guedes de Oliveira, Directorul Executiv al Sonae Sierra**, "primele trei luni ale anului 2018 au confirmat tendința de redresare, în special în

Europa, unde compania a avut rezultate foarte bune. In Italia, am crescut, de asemenea, rețeaua de dezvoltare, semnând un acord de tip joint venture pentru Parma.”

Implementarea activă a strategiei de reciclare a capitalului

Strategia de reciclare a capitalului Sonae Sierra a continuat în primele trei luni ale anului.

În ceea ce privește achizițiile, ORES Socimi - parteneriatul Sonae Sierra cu compania spaniolă Bankinter - a achiziționat două terenuri în Spania, trei clădiri în Portugalia, închiriate companiilor din portofoliul Continente - în Sesimbra, Loures și Sintra - și patru unități de construcții din LeiriaShopping.

Fondul Sierra a încheiat achiziționarea hipermarketului în Valle Real Shopping Center.

În luna ianuarie, Sierra Portugal Fund și-a vândut acțiunile deținute în SerraShopping către un nou parteneriat joint venture (5% / 95%) între Sonae Sierra și Armórica Portugal.

Dezvoltarea proiectelor, furnizarea de servicii și creșterea provizioanelor

Proiectele aflate în dezvoltare în acest moment sunt: Jardín Plaza Cúcuta (Columbia), schema de regenerare urbană din Nürnberg (Germania), Centrul comercial Zenata (Maroc), McArthurGen Designer Outlet Málaga (Spania), noul cartier comercial din Parma Portugalia, extinderile NorteShopping și Centro Colombo.

În 2018, un proiect nou a fost anunțat în Parma, Italia, iar lucrările de construcții sunt deja în curs de desfășurare. Acest joint venture de 50/50 între Sonae Sierra și Impresa Pizzarotti & c. S.p.A reprezintă o investiție de aproximativ 200 de milioane de euro pentru dezvoltarea unui proiect de regenerare urbană care va crea un centru comercial și un parc de retail cu un total de 74.000 m² de GLA și 170 de unități.

De asemenea, au început lucrările de construcție pentru proiectul McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spania). Acest joint venture de 50/50 dintre McArthurGlen și Sonae Sierra reprezintă o investiție de 140 de milioane de euro pentru a crea 30.000 de metri pătrați de spații comerciale cu o oferta de peste 170 de mărci relevante.

Sonae Sierra și Central Control au demarat lucrările de construcție pentru Jardín Plaza Cúcuta. Proiectul reprezintă o investiție totală de 52 de milioane de euro și oferă o suprafață de leasing de 43.000 de metri pătrați, ceea ce îl face cel mai mare centru comercial din oraș. Deschiderea este planificată pentru sfârșitul anului 2018.

Lucrările de construcție a extensiei NorteShopping vor adăuga 15.000 m² la cei 54.618 deja existenți și reprezintă o investiție de 72 milioane de euro.

În ceea ce privește serviciile, Sonae Sierra a semnat un număr total de 77 de contracte noi în primul trimestru al anului 2018: 72 pentru Servicii de Dezvoltare, 3 pentru Property Management și 2 pentru Managementul Investițiilor cu un total de circa 5,2 milioane de euro. În plus, și în urma vânzărilor recente din Portugalia, au fost reînnoite 3 contracte de servicii în valoare totală de 1,8 milioane de euro.

Valoarea activului net (NAV) și ratele financiare

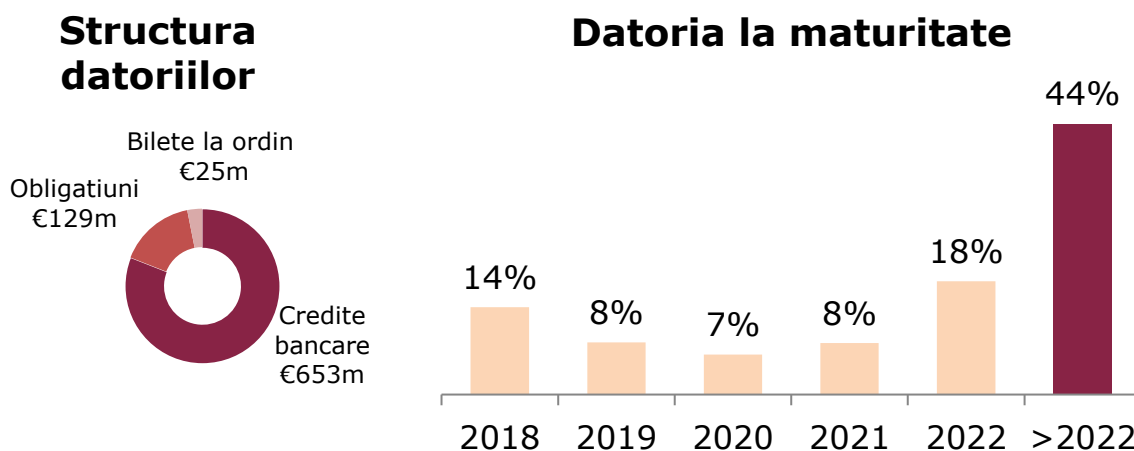
Sonae Sierra își calculează valoarea activului net în conformitate cu reglementările publicate în 2007 de INREV (Asociația Europeană pentru Investitorii în Vehicule Imobiliare Nealocate).

Pe baza acestei metodologii, la 31 martie 2018, valoarea NAV a Sonae Sierra a fost de 1,4 miliarde de euro. Această valoare este în concordanță cu suma de 1,4 miliarde de euro înregistrate la 31 decembrie 2017, deoarece profitul net al perioadei a fost parțial compensat de efectul negativ asupra rezervei de depreciere a Realului brazilian.

Valoarea activului net (NAV) cifre exprimate în milioane EUR	31 Mar. 2018	31 dec. 17
NAV conform situațiilor financiare	1.157,5	1.150,5
Reevaluare la valoarea justă a proprietăților în curs de dezvoltare	2,7	2,7
Impozit amânat pe proprietatea imobiliară	276,7	274,9
Fond comercial aferent impozitului amânat	-9,4	-9,4
Valoare suplimentară active	13,6	13,5
NAV	1.1441.1	1.432,3
NAV per acțiune (în EUR)	44,32	44,05

Compania Sonae Sierra și-a menținut strategia prudentă și echilibrată de finanțare pe termen lung și de acoperire a riscurilor. Structura capitalului este susținută de un termen mediu de scadență datoriiilor de 3,8 ani, 39 % din împrumuturi reprezentând împrumuturi unde dobânda este acoperită la risc.

Graficul de mai jos ilustrează profilul scadenței datoriiilor companiei Sonae Sierra la 31 martie 2018:



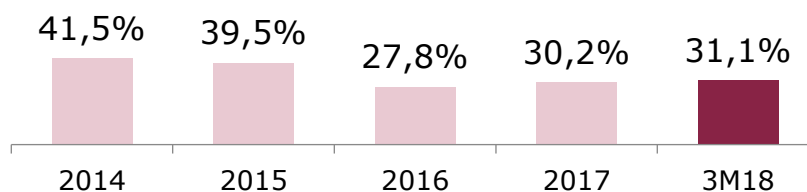
Sonae Sierra continuă să beneficieze de un acces bun la finanțarea datoriei. În primul trimestru al anului 2018, compania și-a refinanțat împrumutul de obligațiuni și datoria mai multor centre comerciale pentru o sumă totală de 475 de milioane de euro.

Costul mediu al datoriilor pentru Sonae Sierra este de 0,5 bp. sub 2017, valoarea lui actuala fiind de 3,3%. Cu excepția Braziliei, costul mediu al datoriei a scăzut la 2,7%, determinat în principal de refinanțarea împrumutului luat în ianuarie, la rate ale dobânzii mai mici.

Indicatorii financiari indică o abordare prudentă și solidă și puterea financiară a bilanțului societății.

Indicatori	31 Mar. 18	31 Dec. 17
Raport împrumut-valoare	31.1%	30,2%
Acoperirea dobânzii	4,0x	3,6x
Rată de dezvoltare	18,0%	14.0 %

Raport împrumut - valoare



Contul de profit și pierdere și bilanța consolidată ale companiei Sonae Sierra

Cont de profit și pierdere consolidat (milioane EUR)	3M18	3M17	% 18/17
Venit direct din proprietăți	35.0	35.2	0%
Costuri directe cu proprietățile	12.2	13.5	-10%
EBIT generat de proprietăți	22.9	21.7	6%
Servicii furnizate	18.7	18.4	1%
Costuri directe cu serviciile	14.5	15.0	-3%
EBIT generat de servicii	4.1	3.4	22%
Costuri financiare nete	5.6	6.0	-7%
Profit direct înainte de impozitare	21.4	19.1	12%
Impozit curent	4.5	4.0	12%
Profit direct net	17.0	15.1	13%
Câștiguri din vânzarea investițiilor	0.0	2.3	-
Recuperarea datoriilor & amortizare	1.6	1.5	9%
Profit indirect net	-1.6	0.8	151%
Profit net	15.3	15.9	-3%

Bilanță consolidată (milioane EUR)	31 Mar 18	31 Dec 17	Var. (18 - 17)
Proprietăți de investiții	2,042	2,046	-4
Proprietăți în curs de dezvoltare și altele	101	72	29
Alte active	123	134	-12
Numerar & echivalente de numerar	145	144	1
Total active	2,411	2,396	15
Valoare neta	1,158	1,151	7
Împrumuturi bancare	807	780	27
Impozit amânat	335	334	1
Alte datorii	112	132	-20
Total pasive	1,253	1,245	8
Valoare netă și pasive	2,411	2,396	15

FINAL

Despre Sonae Sierra

[Sonae Sierra](#) este compania internațională dedicată dezvoltării proprietăților dinamice centrate pe comerțul retail și furnizării de servicii pentru aceste proprietăți. Compania are birouri corporative în 12 țări, furnizând astfel servicii clienților din regiuni foarte diferite, cum ar fi Portugalia, Algeria, Brazilia, Columbia, Germania, Grecia, Italia, Maroc, România, Rusia, Slovacia, Spania, Tunisia și Turcia.

Sonae Sierra deține 46 de centre comerciale cu o valoare de piață de aproximativ 7 miliarde EUR și administrează și/sau închiriază 81 de centre comerciale cu o suprafață închiriabilă totală (GLA) de 2,5 milioane m² și un număr de peste 9.300 de chiriași. În prezent, Sonae Sierra are 14 proiecte în curs de dezvoltare, inclusiv 7 proiecte noi pentru clienți, și 4 noi proiecte în pregătire.

Sonae Sierra lucrează în prezent cu peste 20 de co-investitori la nivel de proprietăți imobiliare și administrează patru fonduri de investiție imobiliară pentru un număr important de investitori din întreaga lume.