

Sonae Sierra a înregistrat un profit Net de 77.7 miliarde de euro, în primele nouă luni ale anului 2018

București – România, 15 Noiembrie, 2018



- Rezultatele directe au crescut cu 9,7%, la 49.6 milioane euro
- EBIT atinge pragul de 77.7 milioane de euro, cu o creștere de 2,3%
- Chiriile și vânzările chiriașilor au performat pozitiv
- Implementare de succes a strategiei de reciclare a capitalului
- Creștere continua a cifrei de afaceri și a marjei serviciilor

Sonae Sierra a înregistrat o performanță pozitivă în portofoliul său de active și întreprinderi în primele nouă luni ale anului 2018. Rezultatul direct a crescut cu 9,7%, pe o bază proporțională, în timp ce Profitul Net a rămas aproape neschimbat comparativ cu cel de anul trecut, la 77.7 milioane de euro.

Centrele comerciale Sonae Sierra și-au continuat ritmul de creștere în această perioadă. Vânzările chiriașilor au crescut cu 1,3%, în portofoliul european, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2017. Spania și România au înregistrat o creștere puternică a vânzărilor chiriașilor de 9,8%, respectiv 7,3%. Spania a beneficiat din efectul achiziționării din iunie 2017 a centrului comercial Area Sur, iar România din efectul de creștere al Parklake. În Brazilia, vânzările chiriașilor au crescut cu 2,4% în reali brazilieni.

Totalul chiriilor de tip Lfl (like-for-like) a crescut cu 1,7% în Europa, fiind determinat în principal de performanța puternică din Portugalia și Spania unde s-a înregistrat o creștere a închirierilor cu 3,9%, respectiv 2,6 % LfL. Portofoliul Brazilian a crescut chiriile de tip Lfl cu 3,1% în reali brazilieni.

Rata de ocupare globală a portofoliului a crescut la 96,3%, o îmbunătățire de 0,7 puncte procentuale, comparativ cu aceeași perioadă din 2017. În Europa, spațiul de ocupare a rămas în mare parte stabil la 97,1%, în timp ce Brazilia a înregistrat o creștere de ocupare de la 90,3% până la 93,6%.

EBIT-ul proportional al Sonae Sierra din proprietăți a fost de 64 de milioane de euro în primele nouă luni ale anului, reprezentând o reducere de 0,6% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Acesta este rezultatul efectelor vânzărilor de active din 2017 în Europa și a impactului negativ al deprecierei realului brazilian. Cu excepția ultimului exemplu, EBIT-ul de proprietăți ar fi crescut cu 4,2%.

Performanța pozitivă a activității serviciilor de business Sierra a condus la o creștere a EBIT-ului total de 2,3%, până la 77.5 milioane de euro. Activitatea serviciilor Sierra a înregistrat o performanță puternică cu o creștere proporțională a EBIT-ului de 19% y-o-y, reflectând un impuls organic și noi contracte. Oresc Socimi, un fond gestionat de către Managementul Serviciilor de Investitie Sierra, a continuat să înregistreze un ritm bun de investiții după achiziționarea mai multor proprietăți în Spania și Portugalia, rezultând o investiție totală de 145 de milioane de euro în perioada respectivă.

Ca urmare a celor de mai sus și a rezultatelor financiare îmbunătățite, rezultatul direct a crescut proporțional la 49.6 milioane de euro, o îmbunătățire cu 9,7% comparativ cu aceeași perioadă a anului 2017. Rezultatul indirect a fost de 28.1 milioane de euro, reflectând impactul pozitiv al performanței operaționale a portofoliului Sierra și comprimare totală a randamentului portofoliului.

Implementarea activă a strategiei de reciclare a capitalului

Sonae Sierra a continuat să implementeze cu succes strategia de reciclare a capitalului în primele nouă luni ale anului, printr-o scădere a acțiunilor centrelui comercial Serra, dar și prin continuarea dezvoltării cu succes a rețelei sale care include centrele: Jardín Plaza Cúcuta (Columbia), Emilia District în Parma (Italia), Fashion City Outlet (Grecia), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spania), centrul comercial Zenata (Morocco) iar în Portugalia Norte Shopping și Centro Colombo. Unele dintre aceste centre comerciale se află în curs de finalizare:

- Noul Fashion City Outlet (Grecia) realizat în parteneriat cu Sonae Sierra și Bluehouse Capital își va deschide porțile pe data de 16 Noiembrie, având o suprafață totală de 20,000 mp. Centrul comercial va dispune de cel puțin 70 de magazine care aduc brand-uri cunoscute la prețuri reduse semnificativ, pe tot parcursul anului.
- Lucrările de construcție continuă în ritm alert pentru McArthurGlen Designer Outlet Malaga (Spania). Acest joint venture 50/50 între McArthurGlen și Sonae Sierra reprezintă o investiție de 140 milioane de euro pentru crearea a 30,000 mp de spații comerciale. Centrul comercial le va oferi potențialilor clienți o gamă variată de branduri. Deschiderea centrului comercial este planuită pentru începutul anului 2019.
- Construcțiile sunt într-un stadiu avansat și pentru Jardín Plaza Cúcuta, din Columbia, care este un parteneriat între Sonae Sierra și Central Control. În proiect s-au investit 52 de milioane de euro, clădirea având o suprafață de 43,000 mp, devenind astfel cel mai mare centru de comercial din oraș. Deschiderea va avea loc la începutul anului 2019.

Valoarea activului net (NAV) și ratele financiare

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

Pe baza acestei metodologii, la data de 30 Septembrie, 2018, valoarea NAV a Sonae Sierra a fost de 1.4 miliarde de euro. Această valoare reprezintă o scădere cu 0,7% comparativ cu cea din Decembrie 2017 - rezultatele nete ale anului au fost parțial compensate de plata dividendelor și de efectul negativ asupra rezervei de depreciere a Realului brazilian. Excluzând efectele adverse ale BRL FX, NAV a crescut cu 2,2%

Valoarea netă activă a sumei în euro	30 Sep 18	31 Dec 17
Valoarea netă per declarație financiară	1,137.2	1,150.5
Impozitul amânat al proprietăților	278.8	274.9
	6.9	6.8
NAV	1,422.9	1,432.3
Valoarea netă active per acțiune (în euro)	43.76	44.05

Sonae Sierra continua să beneficieze de un acces bun în ceea ce privește finanțarea datoriei. În primele nouă luni ale anului 2018, compania a refinanțat facilitățile totale de împrumut în valoare de 705 milioane de euro pe o baza de 100%.

Costul mediu al împrumutului pentru Sonae Sierra este 0.6 puncte procentuale sub cel din 2017 și în prezent se situează la 3,2%. Cu excepția Braziliei, costul mediu al datoriei a scăzut la 2,7% determinat în mare parte de refinanțarea din ianuarie a împrumuturilor bazate pe acțiuni cu o dobândă mai mica.

Rapoartele financiare arată o abordare prudentă și solidă și puterea financiară a bilanțului companiei.

Rapoarte	30 Sep 18	31 Dec 17
Împrumut cu valoare	30.1%	30.2%
Acoperirea intereselor	4.3x	3.6x
Dezvoltarea raportului	11.4%	14.0%

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

Cont consolidat profit și pierderi	9M18	9M17	% 18/17
(€ million)			
Venituri directe proprietăți	102.6	106.0	-3%
Costuri directe proprietăți	38.5	41.5	-7%
EBIT din proprietăți	64.0	64.4	-1%
Servicii prestate	56.5	55.4	2%
Cost direct al serviciilor	43.0	44.1	-2%
EBIT din servicii	13.5	11.3	19%
Costuri financiare Net	15.4	18.1	-15%
Profit direct înainte de taxe	62.1	57.7	8%
Taxe curente	12.5	12.5	0%
Profit Net Direct	49.6	45.2	10%
Profit din vânzarea invenștițiilor	2.8	2.3	18%
Valoarea investițiilor	41.7	48.8	-15%
Impozit	16.3	18.6	-12%
Profit Net Indirect	28.1	32.5	-14%
Profit Net	77.7	77.8	0%

Balanță consolidate	30 Sep 18	31 Dec 17	Var. (18 - 17)
(€ million)			
Investiție în proprietăți.	2,045	2,046	-1
– Proprietăți în curs de dezvoltare și altele	124	72	52
Alte active	121	134	-13
Cash și echivalenți	158	144	15
Total active	2,448	2,396	52
Venit Net	1,137	1,151	-13
Împrumut bancar	807	780	27
Impozit Bancar	339	334	5
Alte datorii	164	132	33
Total datorii	1,310	1,245	65
Venit net și datorii	2,448	2,396	52

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 79 de centre comerciale cu o suprafață închiriabilă totală (GLA) de 2,6 milioane m² și un număr de peste 9.300 de chiriași. În prezent, Sonae Sierra are 15 proiecte în curs de dezvoltare, inclusiv 9 proiecte noi pentru clienți.

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