

Nei primi nove mesi del 2018 Sonae Sierra ha registrato un utile netto di €77,7 milioni



Maia – Portogallo, 14 novembre 2018

- L'utile diretto sale a €49,6 milioni, in crescita del 9,7%
- L'EBIT si attesta a €77,5 milioni, in crescita del 2,3%
- Vendite dei tenant e affitti registrano performance positive
- Efficace attuazione della strategia di capital recycling
- Continua la crescita del fatturato e dei margini di profitto nel settore dei servizi

Nei primi nove mesi del 2018, Sonae Sierra ha registrato una performance positiva relativamente al suo portfolio di assets e attività. L'utile diretto è cresciuto del 9,7% su base proporzionale e l'utile netto, su base annua, si è mantenuto stabile a quota €77,7 milioni.

In questo periodo i centri commerciali di Sonae Sierra hanno confermato il trend di crescita. Le vendite dei tenants nel portfolio europeo sono aumentate complessivamente dell'1,3% rispetto allo stesso periodo del 2017. La Spagna e la Romania hanno registrato una performance particolarmente positiva, con una crescita delle vendite dei tenants pari rispettivamente al 9,8% e al 7,3%. La Spagna ha beneficiato dell'effetto generato dall'acquisizione di Area Sur, a giugno 2017, mentre in Romania l'apertura di ParkLake continua a generare effetti positivi. In Brasile le vendite dei tenants sono aumentate del 2,4%.

Gli affitti dei tenants, complessivamente, sono cresciuti dell'1,7% in Europa (su base like for like), principalmente grazie all'ottima performance del Portogallo e della Spagna, dove la crescita degli affitti è stata rispettivamente del 3,9% e del 2,6% (su base like for like). In Brasile gli affitti sono cresciuti del 3,1% in Real Brasiliani.

Il tasso di occupancy globale del portfolio è cresciuto di 0,7 punti percentuali, arrivando a quota 96,3%, rispetto allo stesso periodo del 2017. In Europa, l'occupancy è rimasta ampiamente stabile a quota 97,1%; in Brasile l'occupancy degli unit-shop è aumentata dal 90,3 al 93,6%.

Nei primi nove mesi del 2018, l'EBIT derivante esclusivamente dalle proprietà immobiliari si è attestato a quota 64 milioni, in calo dello 0,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Questo risultato è legato all'effetto derivante dalla vendita di alcuni assets in Europa e all'impatto negativo dovuto al deprezzamento del Real Brasiliano. Escludendo

questo secondo effetto, l'EBIT derivante dalle proprietà immobiliari sarebbe cresciuto del 4,2%.

La performance positiva registrata da Sonae Sierra per la fornitura di servizi ha generato una crescita del 2,3% dell'EBIT totale (da proprietà immobiliari + servizi), che ha raggiunto quota 77,5 milioni, e ha inoltre portato a una crescita del 19% dell'EBIT specifico (relativo ai servizi) su base annua, che riflette il momento positivo per la crescita organica e la sigla di nuovi contratti da parte della società. ORES Socimi, il fondo gestito dall'Investment Management Services di Sonae Sierra, ha continuato a registrare buoni ritmi di crescita con l'acquisizione di diverse proprietà in Spagna e Portogallo, per un investimento complessivo di circa €145 milioni nell'intero periodo considerato.

Come risultato delle dinamiche illustrate sopra e del miglioramento dei risultati finanziari, l'utile diretto è salito a quota €49,6 milioni, con un incremento del 9,7% rispetto allo stesso periodo del 2017. L'utile indiretto si è attestato a €28,1 milioni, riflettendo l'impatto positivo delle performance operative del portfolio della società e una marginale compressione del rendimento del portfolio.

Implementazione attiva della strategia di capital recycling

Sonae Sierra, nei primi nove mesi del 2019, ha continuato ad implementare con successo la propria strategia di capital recycling attraverso la riduzione della partecipazione nel centro commerciale SerraShopping e attraverso il continuo sviluppo di nuovi progetti, che ad oggi includono: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), Emilia District in Parma (Italy), Fashion City Outlet (Grecia), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spagna), Zenata Shopping Centre (Marocco) e, in Portogallo, l'espansione di NorteShopping e Centro Colombo. Di questi progetti, quelli che saranno completati nel breve periodo sono:

- Il nuovo Fashion City Outlet (Grecia), una partnership tra Sonae Sierra e Bluehouse Capital, la cui apertura al pubblico è prevista per il 16 novembre, con una superficie complessiva di 20.000 m². La struttura ospiterà oltre 70 noti punti vendita con selezionati fashion brand, garantendo prezzi ridotti durante tutto l'anno.
- I lavori di costruzione procedono a ritmi sostenuti nel McArthurGlen Designer Outlet Malaga (Spagna). Questa joint venture 50:50 tra McArthurGlen e Sonae Sierra rappresenta un investimento di € 140 milioni e creerà 30.000 m² di nuovi spazi commerciali, offrendo ai consumatori un valido mix di oltre 170 brands. L'apertura è prevista per primavera del 2019.
- A Jardín Plaza Cúcuta, in Colombia, i lavori di costruzione sono in uno stato avanzato. Il progetto, una partnership tra Sonae Sierra e Central Control, prevede un investimento complessivo di €52 milioni e una GLA pari a 43,000 m² per quello che sarà il più grande centro commerciale della città. L'apertura è prevista per gli inizi del 2019.

Net Asset Value (NAV) e indicatori finanziari

Sonae Sierra misura il NAV secondo le linee guida pubblicate nel 2007 da INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

Sulla base di tale metodologia, il NAV della Società al 30 settembre 2018 era pari a €1,4 miliardi. Questo dato rappresenta un calo dello 0,7% rispetto al valore registrato a dicembre 2017 in quanto l'utile netto dello stesso periodo è stato totalmente bilanciato dalla distribuzione dei dividendi e dall'effetto sfavorevole della svalutazione del Real Brasiliano sulle riserve. Escludendo quest'ultimo effetto, il NAV risulta incrementato del 2,2%.

Net Asset Value (NAV) (€ million)	30 Sep 18	31 Dec 17
NAV as per the financial statements	1,137.2	1,150.5
Deferred tax for properties	278.8	274.9
Other Adjustments	6.9	6.8
NAV	1,422.9	1,432.3
NAV per share (in €)	43.76	44.05

Sonae Sierra continua a beneficiare di un buon accesso ai finanziamenti sul mercato del debito. Nei primi nove mesi del 2018, la società ha rifinanziato un totale di 705 milioni di euro del suo debito, su base del 100%.

Il costo medio del debito per Sonae Sierra è inferiore di 0,6 p.p. rispetto al 2017 e attualmente si attesta al 3,2%. Escludendo il Brasile, il costo medio del debito è sceso al 2,7%, principalmente grazie al rifinanziamento del Bond Loan a gennaio, con un tasso di interesse minore.

Gli Indici Finanziari testimoniano un approccio cauto e coerente, oltre alla solidità finanziaria del bilancio societario.

Ratios	30 Sep 18	31 Dec 17
Loan-to-value	30.1%	30.2%
Interest cover	4.3x	3.6x
Development Ratio	11.4%	14.0%

Conto economico consolidato e stato patrimoniale consolidato di Sonae Sierra
(unaudited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account	9M18	9M17	Var.
(€ million)			
Direct income from properties	102.6	106.0	-3%
Direct costs from properties	38.5	41.5	-7%
EBIT from properties	64.0	64.4	-1%
Services rendered	56.5	55.4	2%
Direct costs from services	43.0	44.1	-2%
EBIT from services	13.5	11.3	19%
Net financial costs	15.4	18.1	-15%
Direct profit before taxes	62.1	57.7	8%
Current tax	12.5	12.5	0%
Direct net profit	49.6	45.2	10%
Gains on sale of investments	2.8	2.3	18%
Value created in investments	41.7	48.8	-15%
Deferred tax	16.3	18.6	-12%
Indirect net profit	28.1	32.5	-14%
Net profit	77.7	77.8	0%

Consolidated Balance Sheet	30 Sep 18	31 Dec 17	Var.
(€ million)			
Investment properties	2,045	2,046	-1
Properties under development and others	124	72	52
Other assets	121	134	-13
Cash & Equivalents	158	144	15
Total assets	2,448	2,396	52
Net worth	1,137	1,151	-13
Bank loans	807	780	27
Deferred taxes	339	334	5
Other liabilities	164	132	33
Total liabilities	1,310	1,245	65
Net worth and liabilities	2,448	2,396	52

END

Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.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 79 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,6 milioni di m2 e un totale di circa 9.300 affittuari. Attualmente, Sonae Sierra ha 15 progetti in fase di sviluppo, di cui 9 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.