

Sonae Sierra registra un beneficio neto de 58,9 millones de euros en la primera mitad de 2018

Maia – Portugal, 10 de agosto, 2018



- El beneficio directo aumenta un 9,3% hasta los 33 millones de euros
- El EBIT alcanza los 51,8 millones de euros, un 3,7% más
- Las ventas de los comerciantes y las rentas evolucionan positivamente
- Exitosa implementación de la estrategia de reciclaje de capital
- Crecimiento del volumen de negocio de servicios

Sonae Sierra registró un beneficio neto de 58,9 millones de euros en la primera mitad de 2018, comparado con los 64,2 millones de euros alcanzados en el mismo periodo del año pasado. La reducción se justifica por una disminución en el beneficio indirecto.

El EBIT alcanzó los 51,8 millones de euros, un 3,7% más que el año anterior, debido principalmente a la mejora de la facturación y los márgenes de servicios. La mejora del comportamiento de las inversiones inmobiliarias europeas se ha visto compensado por el efecto de las desinversiones que tuvieron lugar en 2017.

El beneficio directo ascendió a los 33 millones de euros, lo que supone una mejora del 9,3% respecto al mismo periodo de 2017. Esto se refleja en un mayor EBIT y mejores resultados financieros.

El beneficio indirecto se situó en 25,9 millones de euros, un 24% menos que el del año anterior, debido principalmente al menor incremento en la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Fernando Guedes de Oliveira, CEO de Sonae Sierra, ha destacado que "el rendimiento operativo de los centros comerciales ha mejorado en el primer semestre de 2018, con un crecimiento en las ventas de los comerciantes y las rentas en toda la cartera, al tiempo que se garantiza una ocupación alta y estable en todas las regiones. Además, hemos incrementado aún más nuestra cartera de desarrollo, mientras que nuestro negocio de servicios ha firmado 200 nuevos contratos".

El rendimiento operativo de los centros comerciales ha seguido mejorando. Las ventas de los comerciantes crecen un 2,5% a nivel global (excluyendo el impacto de los tipos de cambio) y un 3% en la cartera europea, marcadas por un crecimiento del 15,1% en España tras la adquisición del Área Sur en junio de 2017, y un 2,1% en Portugal. En Rumanía, las ventas de comerciantes crecieron un 5,9% en términos absolutos, debido a la mejora del

rendimiento de ParkLake. En Brasil, las ventas de comerciantes también mejoraron, aumentando un 1,3% en reales brasileños.

La ocupación de la cartera se mantiene estable en el 95,8%. En Europa, la ocupación se mantuvo prácticamente estable en el 96,7%, con un aumento de 0,3 p.b. en Portugal hasta el 98,9%, mientras que Brasil aumentó la ocupación del 92,3% al 93%.

Las rentas crecieron un 1,6% en total, aumentando un 1,3% en Europa y un 2,8% en Brasil (en reales brasileños), por encima de la tasa de inflación media del periodo en Portugal y Brasil.

Implementación activa de la estrategia de reciclaje de capital

Sonae Sierra ha continuado implementando su estrategia de reciclaje de capital.

En términos de adquisiciones, ORES Socimi, el vehículo de inversión creado con Bankinter, adquirió varias propiedades en España y Portugal, con una inversión total de alrededor de 115 millones de euros en este periodo.

El Fondo Sierra también adquirió el hipermercado en el Centro Comercial Valle Real.

Por otro lado, el Fondo Sierra Portugal vendió SerraShopping a una nueva joint-venture (5%/95%) entre Sonae Sierra y Armórica Portugal.

Crecimiento de la cartera de desarrollo y de la prestación de servicios

La cartera de desarrollo de la compañía incluye: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), el nuevo Emilia District de Parma (Italia), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (España), el centro comercial Zenata (Marruecos) y, en Portugal, las ampliaciones NorteShopping y Centro Colombo.

En febrero, se anunció un nuevo proyecto en Parma, Italia, cuyos trabajos de construcción están ya en marcha. Esta joint venture al 50% entre Sonae Sierra y la Impresa Pizzarotti & c. S.p.A. representa una inversión de alrededor de 200 millones de euros para desarrollar un proyecto de regeneración urbana que supondrá la creación de un centro comercial y un parque comercial con un total de 74.000 m² de SBA y 170 comercios.

También han comenzado los trabajos de construcción del McArthurGlen Designer Outlet Malaga (España). Esta joint venture al 50% entre McArthurGlen y Sonae Sierra representa una inversión de 140 millones de euros para crear 30.000 m² de nuevo espacio comercial. Ofrecerá a los consumidores una amplia variedad de más de 170 marcas.

También se está avanzando en la construcción del Jardín Plaza Cúcuta, una colaboración entre Sonae Sierra y Central Control. El proyecto cuenta con una inversión total de 52 millones de euros y una superficie bruta alquilable de 43.000 m², lo que lo convierte en el mayor centro comercial de la ciudad. La apertura está prevista para finales de 2018.

Asimismo, se iniciaron los trabajos de construcción de la ampliación del NorteShopping, para añadir unos 15.000 m² a los 54.618 m² existentes de SBA, lo que supone una inversión de 72 millones de euros.

En el área de prestación de servicios, Sonae Sierra firmó un total de 200 nuevos contratos en la primera mitad de 2018: 189 para Development Services, 9 para Property Management y 2 para Investment Management. Además, y tras las recientes desinversiones en Portugal, se han renovado 3 contratos de servicios.

Valor patrimonial y Ratios Financieros

Sonae Sierra calcula su valor patrimonial acorde a las recomendaciones publicadas en 2007 por INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

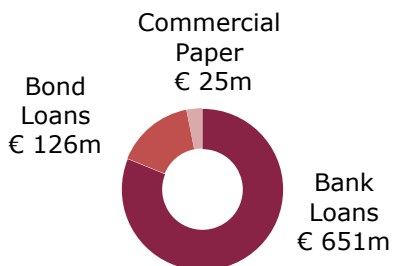
Sobre la base de esta metodología, el NAV de la compañía, a 30 de junio de 2018, se mantuvo en los 1.4000 millones de euros. Este valor representa una disminución del 1,4% respecto al valor de diciembre de 2017 - el resultado neto del periodo fue totalmente compensado por la distribución de dividendos y por el efecto adverso sobre las reservas de la depreciación del Real Brasileño.

Net Asset Value (NAV) amounts in € million	30 Jun 18	31 Dec 17
NAV as per the financial statements	1,127.1	1,150.5
Revaluation to fair value of PdPedro Expansion	2.5	2.7
Deferred tax for properties	278.5	274.9
Goodwill related to deferred tax	-9.4	-9.4
Gross-up of Assets	13.9	13.5
NAV	1,412.6	1,432.3
NAV per share (in €)	43.45	44.05

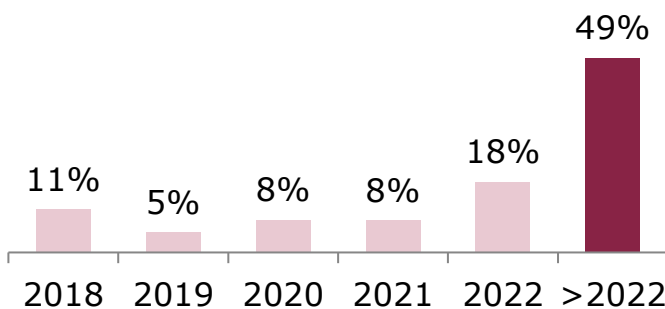
Sonae Sierra ha mantenido su estrategia conservadora y equilibrada de financiación a largo plazo y de cobertura. La estructura de capital de la compañía está respaldada por un periodo de vencimiento de la deuda, con una media de 3,6 años, de los cuales el 42% tiene tasas de interés cubiertas.

El siguiente gráfico muestra la estructura de la deuda y del vencimiento de la misma a 30 de junio de 2018:

Debt Structure



Debt Maturity - 100%



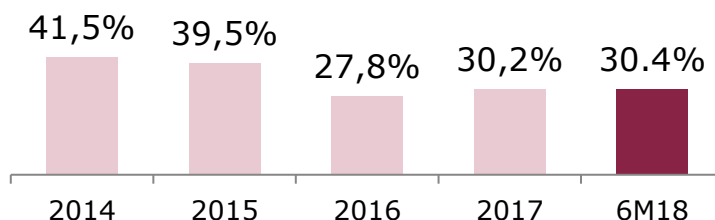
Sonae Sierra sigue beneficiándose de un buen acceso a la financiación de la deuda. En el primer semestre de 2018, la compañía refinanció su préstamo de bonos y la deuda de varios centros comerciales por un importe total de alrededor de 672 millones de euros.

El coste medio de la deuda de Sonae Sierra es de 0,5 puntos básicos por debajo de 2017 y actualmente se sitúa en el 3,3%. Excluyendo Brasil, el coste medio de la deuda ha descendido hasta el 2,7%, impulsado principalmente por la refinanciación del préstamo de bonos en enero a tipos de interés más bajos.

Los ratios de financiación continúan demostrando una actitud prudente y la solidez financiera del balance de la compañía.

Ratios	30 Jun 18	31 Dec 17
Loan-to-value	30.4%	30.2%
Interest cover	4.1x	3.6x
Development Ratio	18.4%	14.0%

LTV



Sonae Sierra's Profit and Loss Account and Consolidated Balance Sheet
(unaudited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account	6M18	6M17	% 18/17
(€ million)			
Direct income from properties	68.3	70.3	-3%
Direct costs from properties	25.5	27.9	-8%
EBIT from properties	42.8	42.4	1%
Services rendered	37.7	36.8	2%
Direct costs from services	28.6	29.3	-2%
EBIT from services	9.1	7.5	20%
Net financial costs	10.7	11.6	-8%
Direct profit before taxes	41.2	38.4	7%
Current tax	8.2	8.2	0%
Direct net profit	33.0	30.2	9%
Gains on sale of investments	0.2	2.2	-90%
Value created in investments	41.7	49.0	-15%
Deferred tax	16.0	17.3	-8%
Indirect net profit	25.9	34.0	-24%
Net profit	58.9	64.2	-8%

Consolidated Balance Sheet	30 Jun 18	31 Dec 17	Var. (18 - 17)
(€ million)			
Investment properties	2,055	2,046	9
Properties under development and others	109	72	37
Other assets	114	134	-20
Cash & Equivalents	149	144	5
Total assets	2,427	2,396	31
Net worth	1,127	1,151	-23
Bank loans	802	780	22
Deferred taxes	341	334	7
Other liabilities	157	132	25
Total liabilities	1,299	1,245	54
Net worth and liabilities	2,427	2,396	31

FIN

Sobre Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, es la empresa internacional dedicada a desarrollar y prestar servicios a activos inmobiliarios enfocados en retail. La compañía opera a través de 12 países, prestando servicios a países tan diversos como Portugal, Alemania, Argelia, Brasil, Colombia, España, Eslovaquia, Grecia, Italia, Marruecos, Rumanía, Rusia, Túnez y Turquía.

Sonae Sierra es propietaria de 46 centros comerciales con un valor de mercado de más de 7.000 millones de euros y gestiona y/o comercializa 81 centros comerciales con más de 2,6 millones de m² de Superficie Bruta Alquilable (SBA) y alrededor de 9.300 comerciantes. Actualmente, Sonae Sierra tiene 16 proyectos en desarrollo, incluyendo 10 para clientes.

Sonae Sierra actualmente trabaja con más de 20 co-inversores a nivel de gestión a nivel de activos y gestiona cuatro fondos con un gran número de inversores de todo el mundo.