

# Sonae Sierra a înregistrat un profit net de 110 milioane € în 2017



Maia – Portugalia, 13 martie 2018

- Rezultatele directe au crescut la 65 de milioane €
- EBIT ajunge la 105 de milioane €
- Creșterea serviciilor cu provizioanele
- Chiriile și vânzările chiriașilor au performat pozitiv

Sonae Sierra a înregistrat un profit net în valoare de 110,0 milioane EUR în 2017, comparativ cu 181,2 milioane EUR înregistrate în 2016, ca urmare a scăderii valorii proprietăților de investiții.

EBIT a atins 105 milioane de euro, o creștere de 8,5% față de anul precedent.

Rezultatul direct a crescut la 65 de milioane de euro, o îmbunătățire de 14% față de 2016. Aceasta reflectă un EBIT mai mare în cadrul portofoliului din Europa și Brazilia și creșterea cifrei de afaceri.

Rezultatul indirect a fost de 45 milioane EUR, cu 79 milioane EUR mai puțin față de anul precedent, în principal din cauza valorii scăzute a investițiilor (comprimarea randamentului scăzut în Iberia în 2017), a câștigurilor mai mici din vânzările de investiții și a faptului că 2016 a beneficiat de deschiderea ParkLake.

În termeni operaționali, vânzările către chiriași au crescut cu 7,8% în portofoliul european față de 2016, cu o creștere semnificativă în România datorită deschiderii cu succes a ParkLake la București.

În Spania și Portugalia, vânzările cu chiriași au crescut cu 10,8%, respectiv cu 5,6%, reflectând relansarea economică continuă. Această tendință pozitivă s-a resimțit, în special, în portofoliul portughez, unde acestea au crescut cu 5,6%, mult peste indicele de vânzări cu amănuntul pe țară pentru 2017 de 4,6%. În Brazilia vânzările sunt în creștere cu 6,8%.

Rata globală de ocupare a portofoliului s-a micșorat ușor până la 96,0%, cu o scădere de 0,6 puncte procentuale față de 2016, din cauza variațiilor mici din portofoliul global. În Europa, gradul de ocupare a rămas stabil la 97,1%, în timp ce în Portugalia și Spania au crescut la 99,1%, respectiv 94,4%. Brazilia a înregistrat un declin în rata de ocupare de la 94,8% la 92,5%.

Chiriile totale au crescut cu 7,6%, în creștere cu 8,4% în Europa și cu 4,9% în Brazilia, peste rata medie a inflației pe ambele piețe.

Potrivit lui **Fernando Guedes de Oliveira, Directorul Executiv al Sonae Sierra**, "2017 a fost un an foarte bun pentru Sonae Sierra atât din punct de vedere operațional, cât și din punct de vedere financiar. Cel mai important aspect este dat de amploarea și acoperirea geografică a afacerilor noastre".

## Implementarea activă a strategiei de reciclare a capitalului

Strategia de reciclare a capitalului Sonae Sierra a inclus mai multe achiziții și vânzări pe parcursul anului 2017. Fondul Iberia Coop, în care Sonae Sierra deține o cotă de 10%, a achiziționat 100% din Albufeira Retail Park.

ORES, SOCIMI cu Bankinter în care Sonae Sierra este partenerul operational, a achiziționat 16 investiții imobiliare. Nouă dintre acestea sunt situate în Spania și șapte în Portugalia.

În plus, Sonae Sierra (15%) în joint venture cu AXA Investment Managers - Real Assets (85%) a finalizat achiziționarea Centrului Comercial Area Sur în Jerez, Spania, și a achiziționat MaiaShopping și GuimarãesShopping printr-un parteneriat de 20/80 cu Ocidental.

Fondul Sierra Portugal a vândut AlbufeiraShopping și CCC Portimão, dar ambele proprietăți continuă să fie gestionate de Sonae Sierra.

## Focus pe evoluția și creșterea ofertei de servicii

Proiectele aflate în dezvoltare în acest moment sunt: Jardín Plaza Cúcuta (Columbia), proiectul de regenerare urbană din Nürnberg (Germania), Centrul comercial Zenata (Maroc), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spania), extinderea NorteShopping și Centro Colombo (Portugalia).

Lucrările de construcții la McArthurGlen Designer Outlet Malaga (Spania) au început deja. Acest joint venture de 50/50 între McArthurGlen și Sonae Sierra reprezintă o investiție de 115 milioane de euro și va oferi o suprafață inchirială de 30.000 de metri pătrați disponibilă pentru cele 170 de mărci ce vor fi prezente în noul centru comercial.

Între timp, Sonae Sierra și Central Control au început lucrările de construcție pentru Jardín Plaza Cúcuta. Proiectul are o investiție totală de 52 de milioane de euro și o suprafață brută 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.

Extinderea NorteShopping a început la sfârșitul anului 2017 și are ca scop adăugarea a 15.000 m<sup>2</sup> suprafeței inchiriale deja existentă de 54.618 m<sup>2</sup> GLA și reprezintă o investiție de 72 milioane de euro.

Anul acesta un proiect nou a fost anunțat în Parma, Italia, iar lucrările de construcții au demarat deja. Acest joint venture de 50/50 dintre 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 m<sup>2</sup> de GLA și 170 de unități.

În ceea ce privește serviciile, Sonae Sierra a semnat 187 contracte noi în 2017 în valoare de 16 milioane de euro: 157 pentru servicii de dezvoltare, 26 pentru managementul proprietății și 4 pentru managementul investițiilor.

## 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 data de 31 decembrie 2017, valoarea NAV a Sonae Sierra a fost de 1,4 miliarde de euro. Această valoare reprezintă o creștere de 1,0% față de

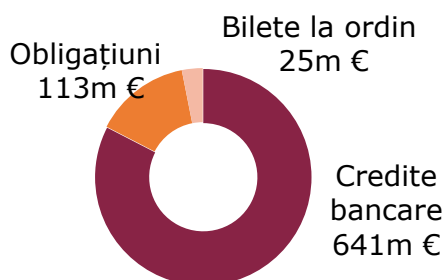
decembrie 2016 - rezultatele nete ale anului au fost parțial compensate de plata dividendelor și de efectul negativ asupra rezervei de depreciere a Realului brazilian.

<b>Valoarea activului net (NAV) cifre exprimate în milioane EUR</b>	<b>30 sept. 17</b>	<b>31 dec. 16</b>
NAV conform situațiilor financiare	<b>1.133,6</b>	1.159,7
Reevaluare la valoarea justă a proprietăților în curs de dezvoltare	<b>2,9</b>	3,3
Impozit amânat pe proprietatea imobiliară	<b>274,9</b>	251,2
Fond comercial aferent impozitului amânat	<b>-9,4</b>	-9,2
Valoare suplimentară active	<b>13,5</b>	13,4
<b>NAV</b>	<b>1.1432.3</b>	<b>1.418,4</b>
<b>NAV per acțiune (în EUR)</b>	<b>44,05</b>	43,62

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 datorii de 3,4 ani, 40% din împrumuturi reprezentând împrumuturi unde dobânda este acoperită la risc.

Graficul de mai jos ilustrează profilul scadenței datorii companiei Sonae Sierra la 30 decembrie 2017:

## Structura datorii



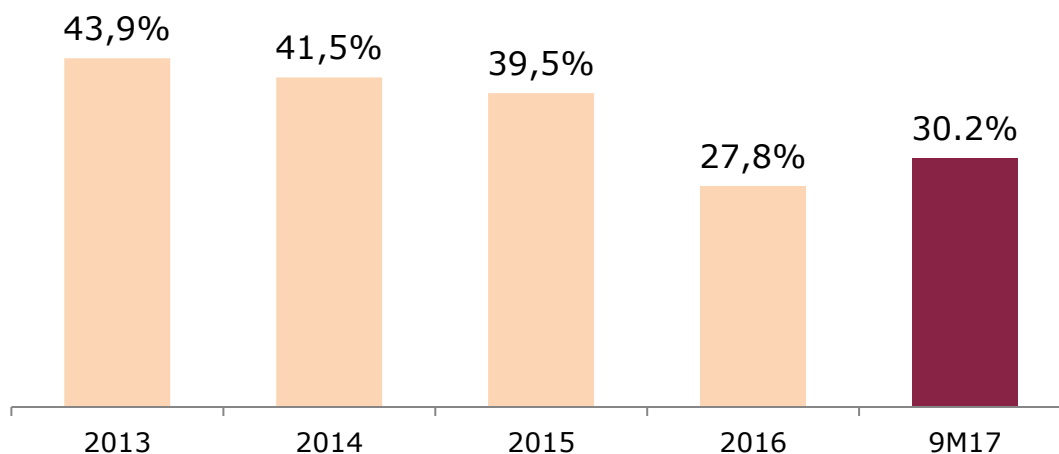
Sonae Sierra continuă să beneficieze de un acces bun la finanțarea datoriei. În 2017, compania a refinanțat datoria a șase centre comerciale pentru o sumă totală de 729 de milioane de euro.

Costul mediu al datorii pentru Sonae Sierra este de 0,2 pp. sub 2016 și în prezent este de 3,8%. Excluzând Brazilia, costul mediu al datoriei este stabil la 3,1%.

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

Indicatori	31 Dec. 17	31 Dec. 16
Raport împrumut-valoare	<b>30.2%</b>	27,8%
Acoperirea dobânzii	<b>3,6x</b>	3,2x
Rată de dezvoltare	<b>14,0%</b>	12,2%

## Raport împrumut-valoare



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

<b>Cont de profit și pierdere consolidat (milioane EUR)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>% 17/16</b>
Venit direct din proprietăți	<b>145,6</b>	138,4	5%
Costuri directe cu proprietățile	<b>57,8</b>	53,8	8%
<b>EBIT generat de proprietăți</b>	<b>87,7</b>	<b>84,7</b>	<b>4%</b>
Servicii furnizate	<b>78,2</b>	70,8	10%
Costuri directe cu serviciile	<b>61,2</b>	59,0	4%
<b>EBIT generat de servicii</b>	<b>17,0</b>	<b>11,9</b>	<b>44%</b>
Costuri financiare nete	<b>24,9</b>	26,01	- 5%
<b>Profit direct înainte de impozitare</b>	<b>79,9</b>	<b>70,4</b>	<b>13%</b>
Impozit curent	<b>15,2</b>	13,7	11%
<b>Profit direct net</b>	<b>64,6</b>	<b>56,7</b>	<b>14%</b>
Câștiguri din vânzarea investițiilor	<b>5,9</b>	13,3	- 55%
Valoare creată prin investiții	<b>71,2</b>	154,1	-54%
Recuperarea datoriilor & amortizare	- <b>0,7</b>	0,9	-
Impozit amânat	<b>31,1</b>	43,8	- 29%
<b>Profit indirect net</b>	<b>45,3</b>	<b>124,5</b>	<b>-64%</b>
<b>Profit net</b>	<b>110,0</b>	<b>181,2</b>	<b>-39%</b>

<b>Bilanță consolidată (milioane EUR)</b>	<b>30 sept. 17</b>	<b>31 dec 16</b>	<b>Var. (17 - 16)</b>
Proprietăți de investiții	<b>2.046</b>	2.033	13
Proprietăți în curs de dezvoltare și altele	<b>72</b>	65	7
Alte active	<b>134</b>	108	26
Numerar & echivalente de numerar	<b>144</b>	201	-57
<b>Total active</b>	<b>2.396</b>	<b>2.406</b>	<b>-10</b>
<b>Valoare netă</b>	<b>1.151</b>	<b>1.160</b>	<b>-3</b>
Împrumuturi bancare	<b>780</b>	781	-2
Impozit amânat	<b>334</b>	316	18
Alte datorii	<b>132</b>	150	-18
<b>Total pasive</b>	<b>1.245</b>	<b>1.247</b>	<b>-1</b>
<b>Valoare netă și pasive</b>	<b>2.396</b>	<b>2.406</b>	<b>-10</b>

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 închirială totală (GLA) de 2,5 milioane m<sup>2</sup> și un număr de aproximativ 9.100 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.