

Sonae Sierra erzielte 2017 einen Nettogewinn von 110 Millionen Euro



Maia – Portugal, 13. März 2018

- Direktes Ergebnis steigt auf 65 Millionen Euro
- EBIT liegt bei 105 Millionen Euro
- Wachstum bei der Bereitstellung von Dienstleistungen
- Umsätze der Mieter und Mieteinnahmen entwickelten sich positiv

Sonae Sierra erzielte 2017 einen Nettogewinn von 110 Millionen Euro, gegenüber 181,2 Millionen Euro im Jahr 2016, was auf eine geringere Wertschöpfung aus Immobilienvermögen zurückzuführen ist.

Der EBIT erreichte 105 Millionen Euro, was einem Anstieg von 8,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Das direkte Ergebnis stieg auf 65 Millionen Euro, was einer Verbesserung von 14 % gegenüber 2016 entspricht. Dies spiegelt sich in einer Steigerung des EBIT im gesamten Portfolio in Europa und in Brasilien und in einer Steigerung von Umsatz und Margen im Bereich Dienstleistungen wider.

Das indirekte Ergebnis lag bei 45 Millionen Euro und damit 79 Millionen Euro unter dem des Vorjahres. Dies ist hauptsächlich auf eine geringere Wertschöpfung aus Immobilienvermögen (geringerer Renditerückgang auf der iberischen Halbinsel im Jahr 2017) und ein geringeres Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen zurückzuführen. Das Jahr 2016 profitierte zudem von der Eröffnung von ParkLake.

Auf operativer Ebene stiegen die Mieterumsätze im europäischen Portfolio gegenüber 2016 um 7,8 %, wobei in Rumänien ein signifikanter Zuwachs durch die erfolgreiche Eröffnung von ParkLake in Bukarest zu verzeichnen war. In Spanien und Portugal stiegen die Mieterumsätze um 10,8 % bzw. 5,6 % und spiegelten damit die anhaltende Konjunkturerholung wider. Dieser positive Trend war insbesondere im portugiesischen Portfolio spürbar, in dem die Mieterumsätze auf bereinigter Basis um 5,6 % stiegen und damit deutlich über dem Einzelhandelsindex 2017 des Landes von 4,6 % lagen. Die Mieterumsätze in Brasilien stiegen mit 6,8 % in brasilianischen Real deutlich an.

Der weltweite Vermietungsstand verringerte sich aufgrund geringfügiger Schwankungen im weltweiten Portfolio leicht auf 96,0 %. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 % gegenüber 2016. In Europa blieb der Vermietungsstand mit 97,1 % stabil. In Portugal und Spanien stieg der Vermietungsstand auf 99,1 % bzw. 94,4 %. In Brasilien ging der Vermietungsstand von 94,8 % auf 92,5 % zurück.

Die Gesamtmieten stiegen um 7,6 % an – bei einem Anstieg von 8,4 % in Europa und 4,9 % in Brasilien (in brasilianischem Real) – und lagen damit deutlich über der durchschnittlichen Inflationsrate des Zeitraums in beiden Märkten.

Fernando Guedes de Oliveira, CEO von Sonae Sierra sagte: „2017 war ein sehr gutes Jahr für Sonae Sierra, sowohl in operativer als auch in finanzieller Hinsicht. Darüber hinaus haben wir unser Engagement für Bauvorhaben gesteigert und den Umfang sowie die geografische Reichweite unseres Dienstleistungsgeschäfts ausgeweitet.“

Aktive Umsetzung der Kapitalrecycling-Strategie

Die Kapitalrecycling-Strategie von Sonae Sierra umfasste 2017 mehrere Übernahmen und Verkäufe.

Der Iberia Coop Fund, an dem Sonae Sierra einen Anteil von 10 % hält, hat eine Beteiligung von 100 % am Albufeira Retail Park erworben.

ORES, das SOCIMI mit Bankinter, in dem Sonae Sierra der operative Partner und Eigentümer eines Anteils von 3,75 % ist, hat 16 Anlageimmobilien erworben. Neun davon befinden sich in Spanien und sieben in Portugal.

Des Weiteren schloss Sonae Sierra (15 %) in Form eines Joint Ventures mit AXA Investment Managers – Real Assets (85 %) den Kauf des Einkaufszentrums Área Sur im spanischen Jerez ab.

Vom Sierra Fund erwarb Sonae Sierra MaiaShopping und GuimarãeShopping, im Rahmen einer 20/80-Partnerschaft mit Ocidental.

Der Sierra Portugal Fund verkaufte AlbufeiraShopping und CCC Portimão an Square Asset Management. Beide Immobilien werden weiterhin von Sonae Sierra verwaltet.

Fokus auf Bauvorhaben und Wachstum bei der Bereitstellung von Dienstleistungen

In der Entwicklungs-Pipeline des Unternehmens befinden sich derzeit die folgenden Projekte: Jardín Plaza Cúcuta (Kolumbien), das Stadterneuerungsprojekt in Nürnberg (Deutschland), das Einkaufszentrum Zenata (Marokko), das McArthurGlen Designer Outlet in Málaga (Spanien) und in Portugal die Erweiterungen von NorteShopping und Centro Colombo.

Die Bauarbeiten am McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spanien) haben bereits begonnen. Dieses 50/50-Joint Venture zwischen McArthurGlen und Sonae Sierra entspricht einer Investition von 115 Millionen Euro. Hier entstehen 30.000 m² neue Einzelhandelsfläche. Über 170 Marken werden den Besuchern einen starken Mietermix bieten.

Sonae Sierra und Central Control starteten außerdem mit den Bauarbeiten an Jardín Plaza Cúcuta. Das Projekt stellt eine Investition von 52 Millionen Euro dar. Mit einer

vermietbaren Gesamtfläche von 43.000 m² entsteht hier das größte Einkaufscenter der Stadt. Die Eröffnung ist für Ende 2018 geplant.

Der Ausbau von NorteShopping wurde Ende 2017 gestartet. Mit einer Investition in Höhe von 72 Millionen Euro wird die bisherige vermietbare Gesamtfläche von 54.618 m² (GLA) um etwa 15.000 m² erweitert.

Anfang 2018 wurde ein neues Projekt im italienischen Parma bekanntgegeben, für das die Bauarbeiten bereits begonnen haben. Dieses 50/50-Joint Venture zwischen Sonae Sierra und Impresa Pizzarotti & c. S.p.A entspricht einer Investition von rund 200 Millionen Euro. Im Rahmen dieses Stadterneuerungsprojekts werden ein Einkaufscenter und ein Fachmarktcenter mit einer vermietbaren Gesamtfläche von insgesamt 74.000 m² (GLA) sowie 170 Geschäftseinheiten entstehen.

Im Jahr 2017 konnte Sonae Sierra im Bereich des Dienstleistungsgeschäfts 187 neue Verträge in Höhe von insgesamt etwa 16 Millionen Euro abschließen: 157 im Bereich Development Services, 26 im Bereich Property Management und 4 im Bereich Investment Management.

Nettovermögenswert (NAV) und Finanzkennzahlen

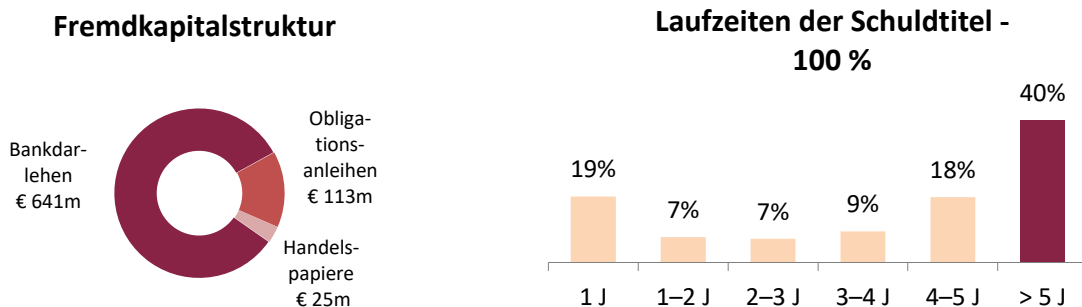
Sonae Sierra berechnet den NAV auf Grundlage der Richtlinien, die 2007 von INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden.

Basierend auf dieser Methode betrug der NAV von Sonae Sierra zum 31. Dezember 2017 1,4 Milliarden Euro. Dieser Wert entspricht einem Anstieg von 1,0 % im Vergleich zum Dezember 2016 – die Nettoergebnisse des Jahres wurden teilweise durch die Dividendenzahlung und den negativen Effekt auf die Rücklagen für die Abwertung des brasilianischen Real ausgeglichen.

Nettovermögenswert (NAV) (Mio. €)	31. Dez. 17	31. Dez. 16
NAV gemäß Bilanz	1.150,5	1.159,7
Marktwertanpassung von Bauvorhaben	2,7	3,3
Latente Steuern für Immobilien	274,9	251,2
Geschäfts- und Firmenwert durch latente Steuern	-9,4	-9,2
Marktwertanpassung der Aktiva	13,5	13,4
NAV	1.432,3	1.418,4
NAV pro Aktie (in €)	44,05	43,62

Sonae Sierra hat seine konservative, langfristig ausgerichtete Finanzierungs- und Sicherungsstrategie beibehalten. Die Kapitalstruktur des Unternehmens wird durch eine durchschnittliche Laufzeit der Schuldtitel von 3,4 Jahren gestützt, 40 % davon mit abgesicherten Zinskosten.

Im nachstehenden Diagramm sind die Schulden von Sonae Sierra mit Stand vom 31. Dezember 2017 dargestellt:

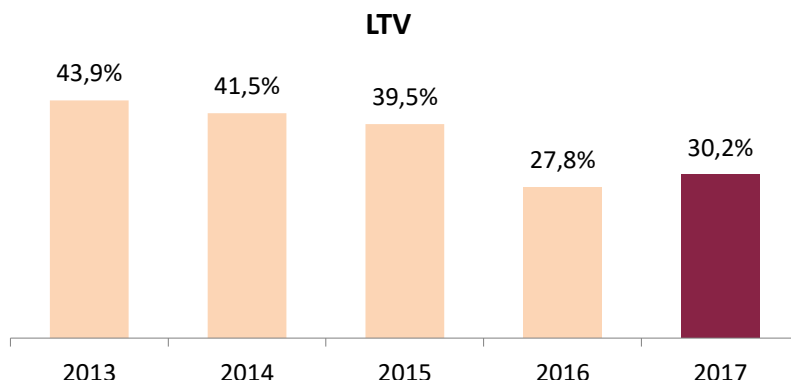


Sonae Sierra profitiert weiterhin von einem guten Zugang zu Fremdkapitalfinanzierungsmöglichkeiten. Im Jahr 2017 refinanzierte Sonae Sierra die Schulden von sechs Einkaufszentren in Höhe von insgesamt 729 Millionen Euro.

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sind gegenüber 2016 um 0,2 % gesunken und liegen derzeit bei 3,8 %. Ohne Berücksichtigung von Brasilien sind die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten mit 3,1 % stabil geblieben.

Die Finanzkennzahlen zeugen von einer umsichtigen und soliden Strategie sowie der Kapitalkraft der Unternehmensbilanz.

Kennzahlen	31. Dez. 17	31. Dez. 16
Beleihungsquote	30,2%	27,8%
Zinsdeckungsgrad	3,6x	3,2x
Entwicklungskostenquote	14,0%	12,2%



Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz von Sonae Sierra

Konzernweite Gewinn- und Verlustrechnung	2017	2016	% 17/16
(Millionen €)			
Umsatzerlöse aus Immobilien	145,6	138,4	5 %
Aufwand aus Immobilien	57,8	53,8	8 %
EBIT aus Immobilien	87,7	84,7	4 %
Erbrachte Dienstleistungen	78,2	70,8	10 %
Aufwand aus Dienstleistungen	61,2	59,0	4 %
EBIT aus Dienstleistungen	17,0	11,9	44 %
Nettofinanzkosten	24,9	26,1	-5 %
Direkter Gewinn vor Steuern	79,9	70,4	13 %
Laufende Steuern	15,2	13,7	11 %
Direkter Gewinn	64,6	56,7	14 %
Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen	5,9	13,3	-55 %
Wertschöpfung aus Beteiligungen	71,2	154,1	-54 %
Fremdkapitalrückzahlung und Wertminderung	-0,7	0,9	234 %
Latente Steuern	31,1	43,8	-29 %
Indirekter Gewinn	45,3	124,5	-64 %
Nettogewinn	110,0	181,2	-39 %

Konzernbilanz	31. Dez. 17	31. Dez. 16	Veränd. (17 - 16)
(Millionen €)			
Immobilienvermögen	2.046	2.033	13
Immobilien im Bau und Sonstiges	72	65	7
Übrige Vermögenswerte	134	108	26
Bar und Baräquivalente, liquide Mittel	144	201	-57
Gesamtvermögen	2.396	2.406	-10
Eigenkapital	1.151	1.160	-3
Bankdarlehen	780	781	-2
Latente Steuern	334	316	18
Sonstige Verbindlichkeiten	132	150	-18
Gesamtverbindlichkeiten	1.245	1.247	-1
Nettovermögen und Verbindlichkeiten	2.396	2.406	-10

ENDE

Über Sonae Sierra

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) ist das internationale Unternehmen, das sich auf die Entwicklung spannender Handelsimmobilien und auf Services rund um den Einzelhandel spezialisiert hat. Sonae Sierra verfügt über Niederlassungen in 12 Ländern und erbringt von dort aus Dienstleistungen für Kunden in so unterschiedlichen Ländern wie Portugal, Algerien, Brasilien, Kolumbien, Deutschland, Griechenland, Italien, Marokko, Rumänien, Russland, der Slowakei, Spanien, Tunesien und der Türkei.

Das Unternehmen ist Eigentümer von 46 Einkaufszentren mit einem Verkehrswert von etwa 7 Milliarden Euro und verwaltet und/oder vermietet 81 Einkaufszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 2,5 Millionen m² und etwa 9.100 Mietern. Zurzeit entwickelt Sonae Sierra 14 Projekte, darunter sieben für konzernfremde Dritteigentümer.

Derzeit arbeitet Sonae Sierra mit über 20 Co-Investoren auf Asset-Ebene zusammen und verwaltet vier Immobilienfonds für eine große Anzahl von Investoren aus der ganzen Welt.

Ansprechpartner

Birgit C. Neumann

B.C Neumann PR

Tel.: 0049 (0) 203 – 41930-681

E-Mail: neumann@neumann-pr.de