

Sonae Sierra registra un beneficio neto de 15,3 millones de euros en el primer trimestre de 2018



Madrid, 10 de mayo de 2018

- El beneficio directo alcanza los 17 millones de euros
- El EBIT asciende a 27 millones de euros
- Las ventas de comerciantes y las rentas mantienen una tendencia positiva
- Se incrementa el negocio del área de prestación de servicios
- La compañía firmó una joint venture para el desarrollo de un Shopping District en Parma, Italia

Sonae Sierra registró un beneficio neto de 15,3 millones de euros en los tres primeros meses de 2018, en comparación con los 15,9 millones logrados en el mismo periodo del pasado año, debido al menor valor generado por las inversiones de la compañía durante 2018.

El EBIT alcanzó los 27 millones de euros, un 8% más que lo conseguido el año anterior debido a la mejora del desempeño de la cartera de activos en Europa, además de al mayor retorno de la inversión y a la mejora de los márgenes del área de prestación de servicios.

El beneficio directo fue de 17 millones de euros, una mejora del 12,6% en comparación con el mismo periodo de 2017. Esto refleja un mayor EBIT y unos mejores resultados financieros.

El beneficio indirecto se situó en los -1,6 millones de euros, 2,4 millones por debajo que lo alcanzado el año anterior, debido principalmente al menor valor generado por las inversiones de la compañía.

Se registró una mejora en el desempeño de la cartera de centros comerciales: la venta de comerciantes creció un 5,2% a nivel global (excluyendo el impacto del mercado de divisas) y un 5,7% en la cartera europea comparado con el mismo periodo de 2017, marcado por un crecimiento del 17,6% en España (debido a la adquisición de Área Sur en junio de 2017) y un 4,8 de incremento en Portugal, beneficiándose de una temprana Semana Santa este año, pero también de la continua recuperación económica. En Rumanía, la venta de comerciantes creció un 6,4% en términos absolutos debido a los buenos resultados sostenidos en ParkLake. En Brasil, la venta de comerciantes también creció de manera destacada, con un aumento del 4,8% en reales brasileños.

La tasa de ocupación global del portfolio descendió ligeramente hasta el 95,6%, una bajada de 0,7 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo de 2017,

afectado por pequeños cambios en la cartera global. En Europa, la ocupación se mantuvo estable en el 96,5%, creciendo en 0,8 p.p. en Portugal. En Brasil, la ocupación descendió del 94,3% al 92,7%,

Las rentas totales crecieron un 3,1%, incrementándose en un 2,8% en Europa y un 4,3% en Brasil (en reales brasileños), por encima de la tasa media de inflación durante el primer trimestre en ambos mercados.

De acuerdo con **Fernando Guedes de Oliveira, CEO de Sonae Sierra**, *“los primeros tres meses de 2018 han confirmado la tendencia de recuperación, particularmente en Europa, donde el desempeño de la compañía fue muy positivo. También incrementamos nuestra cartera de desarrollos, firmando una joint venture para el desarrollo de un nuevo proyecto en Parma (Italia), y ampliando nuestra área de servicios”*.

Implementación active de la estrategia de reciclaje de capital

Sonae Sierra continuó implementando su estrategia de reciclaje de capital en los tres primeros meses del año. En términos de adquisiciones, ORES Socimi, la socimi de Sonae Sierra con Bankinter, compró dos terrenos en España, adquirió siete edificios urbanos en Portugal, alquilados a empresas de la cartera de Continente (en Sesimbra, Loures, Sintra y Leiria).

El Fondo Sierra concluyó la adquisición del hipermercado del centro comercial Valle Real en Camargo (Cantabria).

En enero, el Fondo Sierra Portugal vendió su participación en SerraShopping a una nueva joint-venture (5%-95%) participada respectivamente por Sonae Sierra y Armórica Portugal.

Cartera de proyectos y área de prestación de servicios

La cartera de proyectos en desarrollo incluye: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), el proyecto de regeneración urbana en Nuremberg (Alemania), el centro comercial Zenata (Marruecos), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (España), el nuevo distrito comercial en Parma (Italia) y en Portugal, las ampliaciones de NorteShopping y Centro Colombo.

En 2018, un nuevo proyecto fue anunciado en Parma, Italia, con las obras de construcción ya en marcha. Esta joint venture al 50/50 de Sonae Sierra e Impresa Pizzarotti & c. S.p.A representa una inversión de alrededor de 200 millones de euros para un proyecto de regeneración urbana que incluye un centro comercial y un parque de medianas con un total de 74.000 m2 de SBA y 170 comercios.

Los trabajos de construcción ya han comenzado para el nuevo McArthurGlen Designer Outlet Málaga. Esta joint venture al 50/50 entre McArthurGlen y Sonae Sierra representa una inversión de 140 millones de euros para un proyecto de 30.000 m2 cuyo mix comercial albergará más de 170 marcas.

Sonae Sierra y Central Control también comenzaron los trabajos de construcción de Jardín Plaza Cúcuta. El proyecto cuenta con una inversión de 52 millones de euros y una SBA de 43.000 m², convirtiéndolo en el centro comercial más grande de la ciudad. La apertura está planeada para finales de 2018.

Los trabajos de construcción de la ampliación de NorteShopping ya han comenzado para añadir alrededor de 15.000 m² a los ya existentes 54.618 m² de SBA, representando una inversión de 72 millones de euros.

Dentro del área de prestación de servicios, Sonae Sierra firmó un total de 77 nuevos contratos en el primer trimestre de 2018: 72 para Development Services, 3 para Property Management y 2 para Investment Management, por un total de alrededor de 5,2 millones de euros. Además, 3 nuevos contratos de servicios fueron renovados por un total de 1,8 millones de euros.

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).

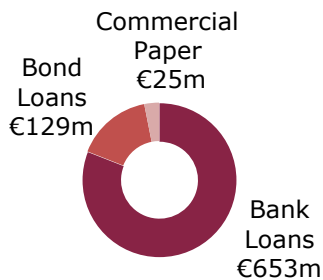
Sobre la base de esta metodología, el NAV de la compañía, a 31 de marzo de 2018, fue de 1.400 millones de euros. Esta cifra está en línea con los 1.400 millones conseguidos en diciembre de 2017. El resultado neto fue parcialmente compensado por el efecto adverso del Real Brasileño.

Net Asset Value (NAV) (€ million)	31 Mar 18	31 Dec 17
NAV as per the financial statements	1,157.5	1,150.5
Revaluation to fair value of developments	2.7	2.7
Deferred tax for properties	276.7	274.9
Goodwill related to deferred tax	-9.4	-9.4
Gross-up of Assets	13.6	13.5
NAV	1,441.1	1,432.3
NAV per share (in €)	44.32	44.05

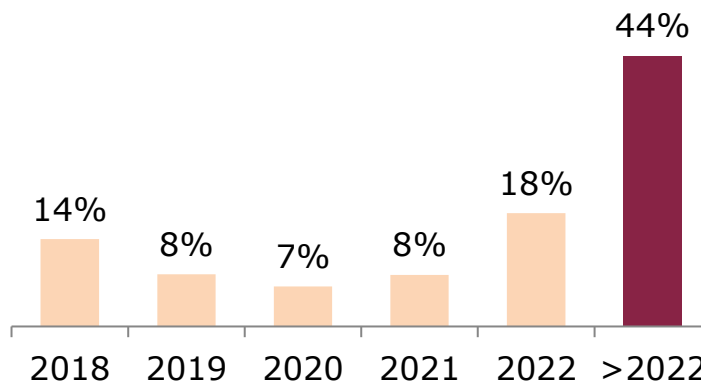
Sonae Sierra mantuvo su estrategia conservadora y equilibrada de financiación a largo plazo. La estructura de capital de la compañía está respaldada por un periodo de vencimiento de la deuda a 3,8 años, con un 39% de costes por intereses cubiertos.

El siguiente gráfico ilustra el perfil de vencimiento de la deuda de Sonae Sierra a 31 de marzo de 2018:

Debt Structure



Debt Maturity - 100%



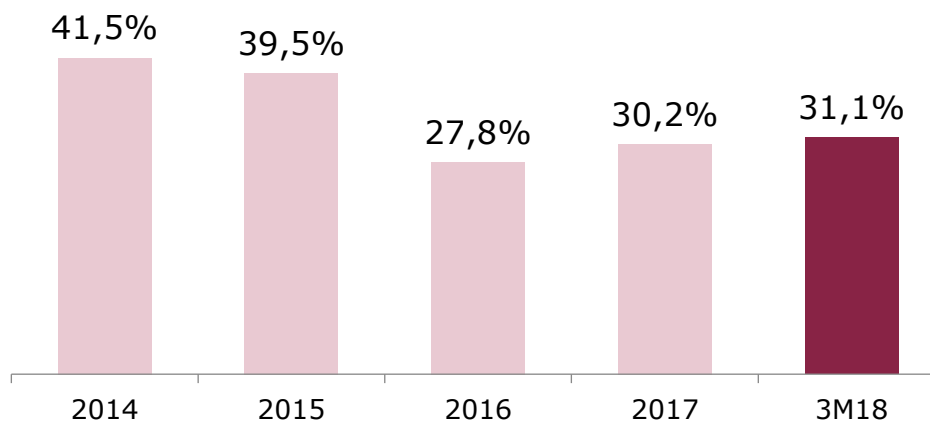
Sonae Sierra continúa demostrando un buen acceso al crédito. En el primer trimestre de 2018, la compañía refinanció la deuda de varios centros comerciales por un total de 475 millones de euros.

El coste medio de la deuda de Sonae Sierra fue de 0,5 puntos básicos por debajo de 2017 y se sitúa actualmente en el 3,3%. Excluyendo Brasil, el coste medio de la deuda cayó al 2,7% debido fundamentalmente a la refinanciación del Préstamo Bono en enero de este año a un menor tipo de interés.

Los ratios financieros continúan evidenciando la fuerte solidez financiera del balance de la empresa.

Ratios	31 Mar 18	31 Dec 17
Loan-to-value	31.1%	30.2%
Interest cover	4.0x	3.6x
Development Ratio	18.0%	14.0%

LTV



Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el balance de Sonae Sierra

Consolidated Profit and Loss Account (€ million)	3M18	3M17	% 18/17
Direct income from properties	35.0	35.2	0%
Direct costs from properties	12.2	13.5	-10%
EBIT from properties	22.9	21.7	6%
Services rendered	18.7	18.4	1%
Direct costs from services	14.5	15.0	-3%
EBIT from services	4.1	3.4	22%
Net financial costs	5.6	6.0	-7%
Direct profit before taxes	21.4	19.1	12%
Current tax	4.5	4.0	12%
Direct net profit	17.0	15.1	13%
Gains on sale of investments	0.0	2.3	-
Deferred tax	1.6	1.5	9%
Indirect net profit	-1.6	0.8	151%
Net profit	15.3	15.9	-3%

Consolidated Balance Sheet (€ million)	31 Mar 18	31 Dec 17	Var. (18 - 17)
Investment properties	2,042	2,046	-4
Properties under development and others	101	72	29
Other assets	123	134	-12
Cash & Equivalents	145	144	1
Total assets	2,411	2,396	15
Net worth	1,158	1,151	7
Bank loans	807	780	27
Deferred taxes	335	334	1
Other liabilities	112	132	-20
Total liabilities	1,253	1,245	8
Net worth and liabilities	2,411	2,396	15

FIN

About Sonae Sierra

Sonae Sierra, (www.sonaesierra.com), es una empresa internacional dedicada a prestar servicios a inversores y promover proyectos inmobiliarios anclados en retail. La compañía opera a través de 12 oficinas corporativas prestando, servicios a países tan diversos como Portugal, Alemania, Argelia, Brasil, Colombia, España, Grecia, Eslovaquia, Italia, Marruecos, Rumanía, Rusia, Túnez y Turquía.

Sonae Sierra es propietaria de 46 centros comerciales con un valor de mercado de alrededor de 7.000 millones de euros y gestiona y/o comercializa 83 centros comerciales de 2,5 millones de metros cuadrados de Superficie Bruta Alquilable (SBA) y alrededor de 9.300 comerciantes. Actualmente, Sonae Sierra tiene 14 proyectos en desarrollo, incluyendo 7 para clientes.

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