

Sonae Sierra ha registrato un utile netto di €110 milioni nel 2017

- Utile netto diretto pari a €65 milioni
- L'EBIT si attesta a €105 milioni
- Crescita nella fornitura di servizi
- Performance positiva di vendite dei tenant e degli affitti



Maia - Portogallo, 14 Marzo 2018

Sonae Sierra ha registrato un utile netto pari a €110 milioni nel 2017, in calo rispetto ai €181.2 milioni registrati nel 2016 a causa del minor valore creato dagli investimenti immobiliari.

L'EBIT totale ha raggiunto €105 milioni, in crescita dell'8,5% rispetto all'anno precedente.

L'utile netto diretto si è attestato a € 65 milioni, il 14% in più rispetto al 2016. Questo dato riflette un EBIT cresciuto a livello di portafoglio europeo e brasiliano, nonché un miglioramento nei volumi e nei margini relativi alla fornitura di servizi.

Il risultato indiretto è pari a €45 milioni, inferiore di €79 milioni in confronto all'anno precedente, principalmente riconducibile al minor valore creato dagli investimenti immobiliari (inferiore compressione dei rendimenti in Iberia nel 2017), agli inferiori realizzi derivanti dalla vendita degli investimenti e ai benefici ottenuti nel 2016 dall'apertura di ParkLake.

In termini operativi, le vendite dei tenant sono cresciute complessivamente del 7,8%, a livello di portafoglio europeo, rispetto al 2016; la Romania ha registrato una crescita significativa grazie al successo dell'apertura di ParkLake a Bucarest. In Spagna e Portogallo le vendite dei tenant hanno evidenziato una crescita rispettivamente del 10,8% e del 5,6%, che riflette la costante ripresa economica dei due mercati. In Brasile le vendite sono salite notevolmente, crescendo del 6,8% in Real brasiliani.

Il tasso di occupancy globale del portafoglio ha subito una lieve contrazione, arretrando al 96% (-0,6 p.p. rispetto al 2016), a causa di variazioni minori a livello di portafoglio globale. In Europa i tassi di occupancy sono rimasti stabili al 97,1%, mentre in Portogallo e in Spagna sono cresciuti rispettivamente al 99,1% e al 94,4%. In Brasile l'occupancy degli unit-shop è scesa dal 94,8 al 92,5%.

Il totale degli affitti è aumentato del 7,6%; in Europa e in Brasile (in Real Brasiliani) la crescita è stata rispettivamente dell'8,4% e del 4,9% al di sopra del tasso medio di inflazione del periodo in ambo i mercati.

Fernando Guedes de Oliveira, CEO di Sonae Sierra, ha commentato: *“il 2017 è stato un anno estremamente positivo per Sonae Sierra, sia in termini operativi che finanziari. Abbiamo inoltre incrementato la nostra esposizione a progetti di sviluppo e amplificato la dimensione e l'estensione geografica del nostro business legato ai servizi”*.

Implementazione attiva della strategia di capital recycling

La strategia di Capital Recycling di Sonae Sierra ha compreso diverse acquisizioni e vendite di assets durante il 2017.

Iberia Coop Fund, in cui Sonae Sierra detiene una partecipazione del 10%, ha rilevato il 100% di Albufeira Retail Park.

ORES, SOCIMI con Bankinter di cui Sonae Sierra è partner operativo e titolare di una quota del 3,75%, ha acquisito 16 investimenti immobiliari. Di questi, nove hanno sede in Spagna e sette in Portogallo..

Inoltre, Sonae Sierra (15%) in joint venture con AXA Investment Managers – Real Assets (85%) ha completato l'acquisto di Area Sur Shopping Centre a Jerez, in Spagna.

La società ha acquisito MaiaShopping e GuimarãesShopping da Sierra Fund, attraverso una partnership 20:80 con Ocidental.

Sierra Portugal Fund ha venduto AlbufeiraShopping e C. C. Continente de Portimão a Square Asset Management. Entrambi gli immobili continuano ad essere gestiti da Sonae Sierra.

Sviluppo e crescita della fornitura di servizi

Tra i progetti di sviluppo della società vi sono: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), il progetto di rigenerazione urbana a Norimberga (Germania), Shopping Centre Zenata (Marocco), il McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spain) e, in Portogallo, NorteShopping e l'espansione di Centro Colombo.

I lavori di costruzione del McArthurGlen Designer Outlet Malaga, in Spagna, sono già iniziati. Questa joint venture 50:50 tra McArthurGlen e Sonae Sierra rappresenta un investimento di € 115 milioni e creerà 30.000 m2 di nuovi spazi commerciali, offrendo ai consumatori un valido mix di oltre 170 brands.

Sonae Sierra e Central Control hanno inoltre avviato i lavori di costruzione di Jardín Plaza Cúcuta. Il progetto, dal quale sorgerà il più grande centro commerciale della città, prevede un investimento complessivo di 52 milioni di euro e una GLA di 43.000 m2. L'apertura è prevista per la fine del 2018.

L'espansione di NorteShopping è iniziata alla fine del 2017 e consentirà di aggiungere circa 15.000 m2 ai 54.618 m2 di GLA esistenti, con un investimento di €72 milioni.

Nel 2018 è stato annunciato un nuovo progetto a Parma, in Italia, i cui lavori di costruzione sono già stati avviati. Questa joint venture paritetica tra Sonae Sierra e Impresa Pizzarotti & c. S.p.A rappresenta un investimento di circa €200 milioni per un intervento di riqualificazione urbanistica dal quale nasceranno un Centro Commerciale e un Retail Park, per una GLA complessiva di 74.000 m2 e 170 negozi.

In merito alla fornitura di servizi professionali, Sonae Sierra ha siglato 187 nuovi contratti nel 2017: 157 per servizi di sviluppo, 26 per il Property Management e 4 per l'Investment Management, per un totale di circa €16 milioni.

Net Asset Value (NAV) e indicatori finanziari

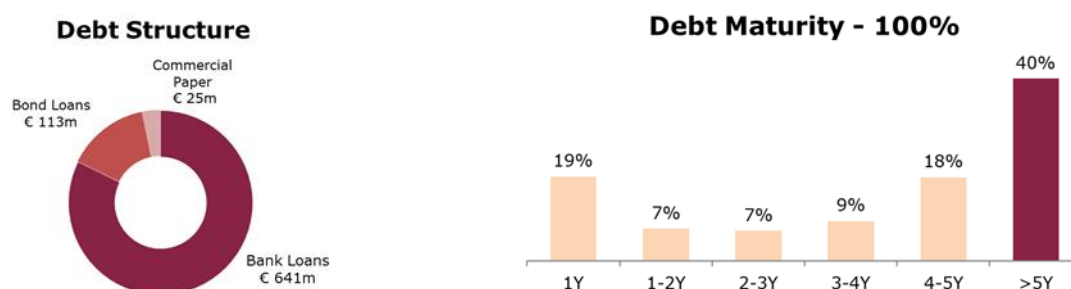
Sonae Sierra misura il NAV secondo le linee guida pubblicate nel 2007 dall'INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

Sulla base di tale metodologia, il NAV della Società al 31 dicembre 2017 era pari a €1,4 miliardi, in aumento dell' 1,0% rispetto a dicembre 2016, principalmente a causa del risultato netto dell'esercizio solo parzialmente compensato della distribuzione del dividendo e dall'effetto sfavorevole della svalutazione del Real brasiliano (tasso di chiusura al 31 dicembre 2017 vs 31 dicembre 2016).

Net Asset Value (NAV) (€ million)	31 Dec 17	31 Dec 16
NAV as per the financial statements	1,150.5	1,159.7
Revaluation to fair value of developments	2.7	3.3
Deferred tax for properties	274.9	251.2
Goodwill related to deferred tax	-9.4	-9.2
Gross-up of Assets	13.5	13.4
NAV	1,432.3	1,418.4
NAV per share (in €)	44.05	43.62

Sonae Sierra ha confermato la propria strategia di finanziamento e copertura conservativa impostata sul lungo periodo. La struttura di capitale della Società è supportata da una maturità media del debito pari a 3,4 anni, di cui il 40% con tassi di interesse coperti.

La tabella a seguire illustra il profilo di maturità e la struttura del debito di Sonae Sierra al 31 dicembre 2017:

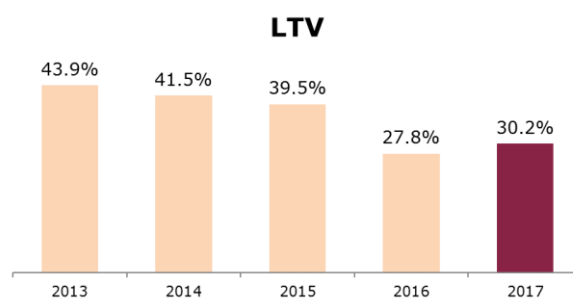


Sonae Sierra continua a beneficiare di un buon accesso al finanziamento del debito. Nel 2017 la società ha rifinanziato il debito di sei centri commerciali per un totale di €729 milioni.

Il costo medio del debito per Sonae Sierra è inferiore di 0,2 p.p. rispetto al 2016, ed è pari al 3,8%,. Escludendo il Brasile, il costo medio del debito è stabile al 3,1%.

Gli Indici Finanziari continuano a confermare l'atteggiamento cauto e la solidità finanziaria del bilancio societario.

Ratios	31 Dec 17	31 Dec 16
Loan-to-value	30.2%	27.8%
Interest cover	3.6	3.2
Development Ratio	14.0%	12.2%



Sonae Sierra's Profit and Loss Account and Consolidated Balance Sheet

Consolidated Profit and Loss Account (€ million)	2017	2016	% 17/16
Direct income from properties	145.6	138.4	5%
Direct costs from properties	57.8	53.8	8%
EBIT from properties	87.7	84.7	4%
Services rendered	78.2	70.8	10%
Direct costs from services	61.2	59.0	4%
EBIT from services	17.0	11.9	44%
Net financial costs	24.9	26.1	-5%
Direct profit before taxes	79.9	70.4	13%
Current tax	15.2	13.7	11%
Direct profit	64.6	56.7	14%
Gains on sale of investments	5.9	13.3	-55%
Value created in investments	71.2	154.1	-54%
Debt recovery & Impairment	-0.7	0.9	234%
Deferred tax	31.1	43.8	-29%
Indirect profit	45.3	124.5	-64%
Net profit	110.0	181.2	-39%

Consolidated Balance Sheet (€ million)	31 Dec 17	31 Dec 16	Var. (17 - 16)
Investment properties	2,046	2,033	13
Properties under development and others	72	65	7
Other assets	134	108	26
Cash & Equivalents	144	201	-57
Total assets	2,396	2,406	-10
Net worth	1,151	1,160	-3
Bank loans	780	781	-2
Deferred taxes	334	316	18
Other liabilities	132	150	-18
Total liabilities	1,245	1,247	-1
Net worth and liabilities	2,396	2,406	-10

About 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 81 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,5 milioni di m2 e un totale di circa 9.100 affittuari. Attualmente, Sonae Sierra ha 14 progetti in fase di sviluppo, di cui 7 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.