

Sonae Sierra regista um Resultado Líquido de €15,3 milhões no primeiro trimestre de 2018



Maia – Portugal, 9 de maio de 2018

- Resultado Direto cresce para €17 milhões
- EBIT de €27 milhões
- Vendas dos lojistas e rendas com desempenhos positivos
- Crescimento da atividade de prestação de serviços
- Parceria assinada para o desenvolvimento do Parma Shopping District, em Itália

A Sonae Sierra registou um Resultado Líquido de €15,3 milhões nos primeiros três meses do ano, que comparam com os €15,9 milhões registados em igual período do ano passado, um decréscimo fruto dos menores ganhos realizados com vendas de propriedades em 2018.

O EBIT atingiu os €27 milhões, um aumento de 8% resultante do desempenho positivo do portefólio Europeu e do crescimento do volume de negócios e margens na atividade de prestação de serviços.

O Resultado Direto atingiu os €17 milhões, um crescimento de 12,6% face a igual período de 2017, reflexo do maior EBIT e de melhores resultados financeiros.

O Resultado Indireto foi de -€1,6 milhões, €2,4 milhões abaixo do ano passado, o que se deve essencialmente à diminuição dos ganhos realizados com vendas de propriedades. Os ganhos registados em 2017 correspondem a um ajuste de preço no Centro Comercial Le Terrazze, em Itália.

Melhoria do desempenho operacional dos centros comerciais: as vendas dos lojistas registaram um crescimento global de 5,2% (excluindo variação cambial) e 5,7% no portefólio Europeu, em comparação com igual período de 2017, destacando-se um crescimento de 4,8% em Portugal, beneficiando da antecipação do período de Páscoa, bem como da contínua recuperação económica, e 17,6% em Espanha, influenciado pela aquisição do Centro Comercial Área Sur em junho de 2017. Na Roménia, as vendas dos lojistas cresceram 6,4% em termos absolutos, devido ao sucesso continuado do Centro Comercial ParkLake. No Brasil, as vendas dos lojistas cresceram de forma acentuada, tendo aumentado 4,8% (em BRL).

A Taxa de Ocupação Global do portefólio decresceu ligeiramente para 95,6%, uma quebra de 0,7 pontos percentuais em comparação com o igual período de 2017, devido a pequenas alterações no portefólio global.

Na Europa, este indicador manteve-se praticamente estável nos 96,5%, tendo crescido 0,8 pontos percentuais em Portugal, onde atingiu os 99,1%. No Brasil, a taxa de ocupação decresceu de 94,3% para 92,7%.

As rendas do portefólio registaram um crescimento de 3,1%, aumentando 2,8% na Europa e 4,3% no Brasil (em BRL), acima da taxa de inflação média no período, em ambos os mercados.

Para **Fernando Guedes de Oliveira, CEO da Sonae Sierra**, "os primeiros três meses de 2018 confirmaram a tendência de recuperação, nomeadamente na Europa, onde a Empresa registou um desempenho muito positivo. Além disso, também aumentámos a nossa exposição ao desenvolvimento de projetos, com a criação de uma parceria para um novo projeto em Parma (Itália), e ampliámos ainda mais a nossa atividade de prestação de serviços".

Implementação ativa da estratégia de reciclagem de capital

A estratégia de reciclagem de capital da Sonae Sierra prosseguiu nos primeiros três meses do ano.

No que diz respeito a aquisições, a ORES Socimi, o veículo de investimento imobiliário criado em parceria com o Bankinter, comprou dois terrenos em Espanha, adquiriu três edifícios urbanos em Portugal, arrendados a empresas do portefólio do Continente – em Sesimbra, Loures, Sintra – e quatro lojas no LeiriaShopping.

O Sierra Fund concluiu a aquisição do hipermercado do Valle Real Shopping Centre (Espanha).

Em janeiro, o Sierra Portugal Fund vendeu a sua participação no SerraShopping a uma nova joint-venture (5%/95%) entre a Sonae Sierra e a Armórica Portugal.

Novos projetos em curso e crescimento da prestação de serviços

Atualmente estão em desenvolvimento os seguintes projetos: Jardín Plaza Cúcuta (Colômbia), o projeto de requalificação urbana em Nuremberga (Alemanha), Centro Comercial Zenata (Marrocos), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Espanha), o novo Shopping District em Parma (Itália) e as expansões do NorteShopping e do Centro Colombo (Portugal).

Em 2018, foi anunciado um novo projeto em Parma (Itália), cujos trabalhos de construção já estão em curso. O projeto, que resulta de uma parceria de 50/50 entre a Sonae Sierra e a Impresa Pizzarotti & c. S.p.A, representa um investimento de cerca de €200 milhões para o desenvolvimento de um projeto de requalificação urbana que irá resultar na criação de um Centro Comercial e um Retail Park com 74.000 m² de Área Bruta Locável (ABL) e 170 lojas.

No McArthurGlen Designer Outlet Málaga (em Espanha), os trabalhos de construção também já começaram. Este projeto, fruto de uma parceria 50/50 entre a McArthurGlen

e a Sonae Sierra representa um investimento de €140 milhões para a criação de 30.000 m2 de espaço de retalho e uma oferta comercial com mais de 170 marcas.

Na Colômbia, a Sonae Sierra e a Central Control já começaram os trabalhos de construção do Jardín Plaza Cúcuta. O projeto conta com um investimento de €52 milhões e terá uma ABL de 43.000 m2, que fará dele o maior centro comercial da cidade. A abertura está prevista para o final de 2018.

Os trabalhos de construção da expansão do NorteShopping também já começaram e permitirão acrescentar 15.000 m2 aos atuais 54.618 m2 de ABL, representando um investimento de €72 milhões.

Na área de prestação de serviços, a Sonae Sierra assinou um total de 77 novos contratos no primeiro trimestre de 2018: 72 de Serviços de Desenvolvimento, três de Gestão de Centros Comerciais e dois de Gestão de Investimentos, num total de €5,2 milhões. Adicionalmente, e após as recentes alienações em Portugal, foram renovados três contratos de prestação de serviços, no valor de €1,8 milhões.

Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

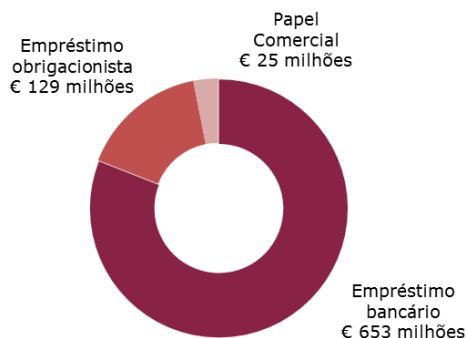
A Sonae Sierra calcula o seu NAV com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles). Com base nesta metodologia, o NAV da Empresa a 31 de março de 2018 permaneceu nos €1,4 mil milhões. Este valor está em linha com os €1,4 mil milhões registados em dezembro de 2017, dado que o contributo do Resultado Líquido do período foi parcialmente absorvido pelo impacto adverso da desvalorização do Real Brasileiro nas Reservas.

| Net Asset Value (NAV) (€ milhões) | 31 Mar 18 | 31 Dez 17 |
|---|------------------|------------------|
| NAV conforme Balanço Consolidado | 1 157,5 | 1 150,5 |
| Justo valor das propriedades em desenvolvimento | 2,7 | 2,7 |
| Impostos diferidos nas propriedades | 276,7 | 274,9 |
| Goodwill relacionado com impostos diferidos | -9,4 | -9,4 |
| Despesas de transação | 13,6 | 13,5 |
| NAV | 1 441,1 | 1 432,3 |
| NAV por ação (em €) | 44,32 | 44,05 |

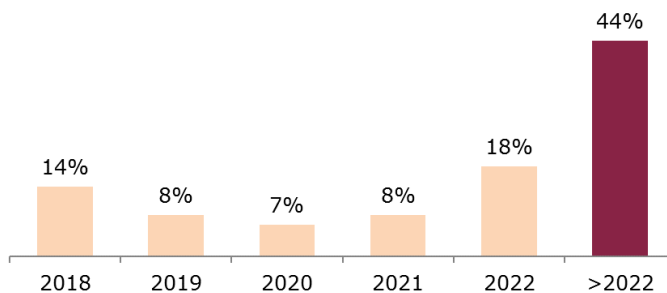
A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora de financiamento de longo prazo e de cobertura de risco de taxa de juro. A estrutura de capital da Empresa é suportada por uma maturidade média da dívida de 3,8 anos, sendo que 39% está abrangida por instrumentos de cobertura de risco da taxa de juro.

O gráfico seguinte ilustra o perfil da dívida da Sonae Sierra à data de 31 de março de 2018:

Estrutura da dívida



Maturidade da Dívida - 100%



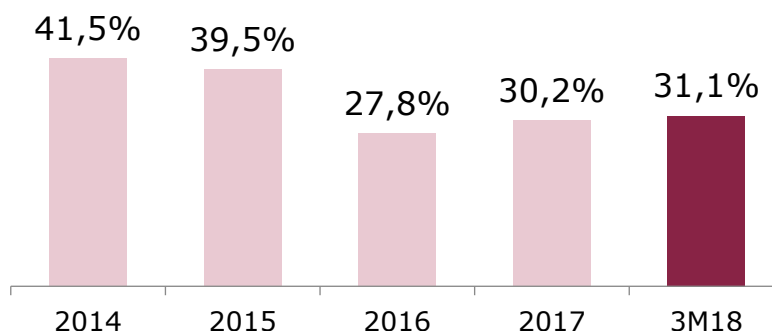
A Sonae Sierra continua a beneficiar de um bom acesso a financiamento. No primeiro trimestre de 2018, a Empresa refinanciou o seu empréstimo obrigacionista e a dívida de vários centros comerciais num total de €475 milhões.

O custo médio da dívida da Sonae Sierra é atualmente 3,3%, menos 0,5 pontos percentuais do que em 2017. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida da Empresa caiu para 2,7%, principalmente impulsionado pelo refinanciamento do empréstimo obrigacionista em janeiro a taxas de juro mais baixas.

Os rácios financeiros evidenciam uma abordagem prudente e sólida e a solidez financeira do balanço da Empresa.

| Rácios | 31 Mar 18 | 31 Dez 17 |
|-----------------------------|--------------|-----------|
| Alavancagem Ativos | 31,1% | 30,2% |
| Taxa de Cobertura dos Juros | 4,0 x | 3,6 x |
| Risco de Promoção | 18,0% | 14,0% |

Alavancagem de ativos



Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

| Demonstração de Resultados Consolidados | 3M18 | 3M17 | % 18/17 |
|--|-------------|-------------|----------------|
| (€ milhões) | | | |
| Proveitos diretos dos investimentos | 35,0 | 35,2 | 0% |
| Custos diretos dos investimentos | 12,2 | 13,5 | -10% |
| EBIT das propriedades | 22,9 | 21,7 | 6% |
| Proveitos dos serviços | 18,7 | 18,4 | 1% |
| Custos diretos dos serviços | 14,5 | 15,0 | -3% |
| EBIT dos serviços | 4,1 | 3,4 | 22% |
| Custos financeiros líquidos | 5,6 | 6,0 | -7% |
| Resultado direto antes de impostos | 21,4 | 19,1 | 12% |
| Imposto sobre o rendimento | 4,5 | 4,0 | 12% |
| Resultado direto | 17,0 | 15,1 | 13% |
| Ganho realizado em propriedades | 0,0 | 2,3 | - |
| Impostos diferidos | 1,6 | 1,5 | 9% |
| Resultado indireto | -1,6 | 0,8 | 151% |
| Resultado líquido do exercício | 15,3 | 15,9 | -3% |

| Balanço Consolidado | 31 Mar 18 | 31 Dez 17 | Var. (18 - 17) |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| (€ milhões) | | | |
| Propriedades de investimento | 2 042 | 2 046 | -4 |
| Projetos em desenvolvimento e outros | 101 | 72 | 29 |
| Outros ativos | 123 | 134 | -12 |
| Caixa e Bancos | 145 | 144 | 1 |
| Total do ativo | 2 411 | 2 396 | 15 |
| Capital próprio | 1 158 | 1 151 | 7 |
| Empréstimos bancários | 807 | 780 | 27 |
| Impostos diferidos passivos | 335 | 334 | 1 |
| Outros passivos | 112 | 132 | -20 |
| Total do passivo | 1 253 | 1 245 | 8 |
| Capital próprio e passivo | 2 411 | 2 396 | 15 |

FIM

Sobre a Sonae Sierra

A Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) é uma Empresa internacional dedicada a prestar serviços a investidores e a promover projetos imobiliários ancorados em retalho. A Empresa tem escritórios em 12 países, fornecendo serviços em geografias tão diversas como Portugal, Alemanha, Argélia, Brasil, Colômbia, Eslováquia, Espanha, Grécia, Itália, Marrocos, Roménia, Rússia, Tunísia e Turquia. A Sonae Sierra é proprietária de 46 centros comerciais com um valor de mercado de cerca de 7 mil milhões de euros, gere e/ou comercializa 83 centros comerciais com uma área bruta locável de cerca de 2,5 milhões de m² e mais de 9.300 contratos com lojistas. Atualmente, a Sonae Sierra tem 14 projetos em desenvolvimento, incluindo 7 para clientes.

A Sonae Sierra trabalha atualmente com mais de 20 co investidores a nível de ativos, e gere quatro fundos imobiliários para um número significativo de investidores de todo o mundo.