

Sonae Sierra regista Resultado Líquido de €110 milhões em 2017



Maia – Portugal, 13 de março, 2018

- Resultado Direto sobe para €65 milhões
- EBIT de €105 milhões
- Crescimento da atividade de prestação de serviços
- Vendas dos lojistas e rendas com desempenhos positivos

A Sonae Sierra registou um Resultado Líquido de €110 milhões em 2017, valor que compara com os €181,2 milhões registados em 2016, um decréscimo fruto de menor valor criado nas Propriedades de Investimento.

O EBIT atingiu os €105 milhões, um aumento de 8,5% em relação ao ano anterior.

O Resultado Direto atingiu os €65 milhões, um crescimento de 14% face a 2016. Este valor reflete um maior EBIT em todo o portefólio da Sonae Sierra na Europa e no Brasil e um aumento do volume de negócios e margens na atividade de Prestação de Serviços.

O Resultado Indireto atingiu os €45 milhões, registando uma redução de €79 milhões em relação ao ano anterior, devido sobretudo à diminuição do valor criado nas Propriedades de Investimento (menor compressão das taxas de capitalização em Portugal e Espanha em 2017), à diminuição dos ganhos realizados com vendas de propriedades e, além disso, o exercício de 2016 beneficiou com o impacto favorável da abertura do ParkLake, em Bucareste, na Roménia.

Em termos operacionais, as vendas dos lojistas registaram um crescimento de 7,8% em todo o portefólio europeu, em comparação com 2016, destacando-se um crescimento significativo na Roménia devido à abertura do ParkLake. Em Portugal e em Espanha as vendas dos lojistas cresceram 5,6% e 10,8%, respetivamente, refletindo uma contínua recuperação económica. Esta tendência positiva foi sentida principalmente no portefólio português, onde as vendas dos lojistas aumentaram 5,6%, em termos comparáveis, bastante acima do índice de vendas de retalho do país para 2017 de 4,6%. No Brasil, as vendas dos lojistas registaram um crescimento significativo de 6,8% (em BRL).

A Taxa de Ocupação Global do portefólio decresceu ligeiramente para 96%, uma quebra de 0,6 pontos percentuais em comparação com igual período de 2016, devido a pequenas variações no portefólio global. Contudo, na Europa este indicador manteve-se estável nos 97,1%. Em Portugal e em Espanha, a Taxa de Ocupação Global cresceu para 99,1% e 94,4%, respetivamente. No Brasil, a taxa de ocupação decresceu de 94,8% para 92,5%.

As rendas do portefólio registaram um crescimento de 7,6%, tendo subido 8,4% na Europa e 4,9% no Brasil (em BRL), acima da taxa de inflação média naquele período, em ambos os mercados.

Para **Fernando Guedes de Oliveira, CEO da Sonae Sierra**, "2017 foi um ano muito positivo para a Sonae Sierra, quer em termos operacionais, quer em termos financeiros. Além disso, aumentámos a nossa exposição ao desenvolvimento de projetos e ampliámos a escala e a abrangência geográfica dos nossos serviços".

Implementação ativa da estratégia de reciclagem de capital

A estratégia de reciclagem de capital da Sonae Sierra incluiu algumas aquisições e alienações ao longo do ano de 2017.

O Fundo Iberia Coop, no qual a Sonae Sierra detém uma participação de 10%, adquiriu 100% do Albufeira Retail Park.

A ORES SOCIMI, o veículo de investimento imobiliário criado em parceria com o Bankinter, no qual a Sonae Sierra é parceiro operacional e detém 3,75%, adquiriu 16 propriedades de investimento. Destas, nove estão situadas em Espanha e sete em Portugal.

Adicionalmente, a Sonae Sierra (15%) em parceira com a AXA Investment Managers – Real Assets (85%) concretizou a compra do Área Sur Shopping Centre, em Espanha.

A Sonae Sierra adquiriu o MaiaShopping e o GuimarãesShopping ao Sierra Fund, através de uma parceria 20/80 com a Ocidental.

O Sierra Portugal Fund vendeu o AlbufeiraShopping e o C.C. Continente de Portimão à Square Asset Management, ativos que continuam sob a gestão da Sonae Sierra.

Foco nos desenvolvimentos e no crescimento da prestação de serviços

Em 2017, estavam em desenvolvimento os seguintes projetos: o Jardín Plaza Cúcuta (Colômbia), um projeto multiusos de reabilitação urbana em Nuremberga (Alemanha), o Centro Comercial Zenata (Marrocos), o McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Espanha) e as expansões do NorteShopping e do Centro Colombo (Portugal).

Em Espanha, começou em 2017 a construção do McArthurGlen Designer Outlet Málaga. O projeto resulta de uma *joint-venture* de 50/50 entre a McArthurGlen e a Sonae Sierra e representa um investimento de €115 milhões, que se traduzirá em 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 Área Bruta Locável (ABL) de 43.000 m², que fará dele o maior centro comercial na cidade. O novo centro tem abertura prevista para o final de 2018.

A expansão do NorteShopping, que arrancou no final de 2017, irá acrescentar 15.000 m² aos atuais 54.618 m² de ABL e representa um investimento de €72 milhões.

Já em 2018, a Sonae Sierra anunciou o desenvolvimento de um novo projeto em Parma, em Itália, cujos trabalhos de construção já tiveram início. O projeto resulta de uma *joint-venture* de 50/50 entre a Sonae Sierra e a Impresa Pizzarotti & c. S.p.A e 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 ABL e 170 lojas.

Na área de prestação de serviços, a Sonae Sierra assinou um total de 187 novos contratos em 2017: 157 de Serviços de Desenvolvimento, 26 de Gestão de Centros Comerciais e 4 de Gestão de Investimentos, num total de €16 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 dezembro de 2017 atingiu €1,4 mil milhões, representando um aumento de 1% em comparação com o valor apurado em dezembro de 2016, essencialmente devido ao contributo do Resultado Líquido do período, que foi parcialmente absorvido pelo pagamento de dividendos e pelo impacto adverso da desvalorização do Real brasileiro sobre Reservas.

| Net Asset Value (NAV) (€ milhões) | 31 Dez 17 | 31 Dez 16 |
|---|------------------|------------------|
| NAV conforme Balanço Consolidado | 1 150,5 | 1 159,7 |
| Reavaliação das propriedades em desenvolvimento | 2,7 | 3,3 |
| Impostos diferidos nas propriedades | 274,9 | 251,2 |
| Goodwill relacionado com impostos diferidos | -9,4 | -9,2 |
| Despesas de transação | 13,5 | 13,4 |
| NAV | 1 432,3 | 1 418,4 |
| NAV por ação (€) | 44,05 | 43,62 |

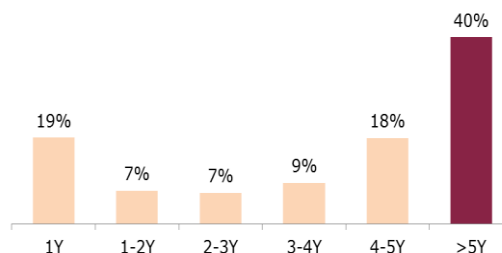
A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora de financiamento de longo prazo e de cobertura de risco de taxa de juro. A estrutura de capital da Empresa é suportada por uma maturidade média da dívida de 3,4 anos, sendo que 40% está abrangida por instrumentos de cobertura de risco de taxa de juro.

O gráfico seguinte ilustra o perfil da estrutura e da maturidade da dívida da Sonae Sierra à data de 31 de dezembro de 2017:

Estrutura da dívida



Maturidade da Dívida - 100%



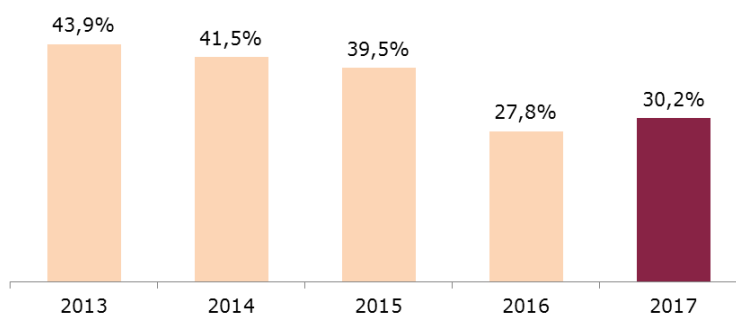
A Sonae Sierra continua a beneficiar de um bom acesso a financiamento, demonstrado pelo resultado da intensa atividade de refinanciamento que a Empresa desenvolveu este ano. Durante 2017, a Empresa refinanciou a dívida de seis centros comerciais, num total de €729 milhões.

O custo médio da dívida da Sonae Sierra é atualmente de 3,8%, menos 0,2 pontos percentuais do que em 2016. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida da Empresa é de 3,1%.

Os rácios financeiros continuam a evidenciar uma gestão prudente e a solidez financeira do balanço da Empresa.

| Rácios | 31 Dez 17 | 31 Dez 16 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Alavancagem Ativos | 30,2% | 27,8% |
| Taxa de Cobertura dos Juros | 3,6 x | 3,2 x |
| Risco de Promoção | 14,0% | 12,2% |

Alavancagem Ativos



Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

| Demonstração de Resultados Consolidados | 2017 | 2016 | % 17/16 |
|--|--------------|--------------|----------------|
| (€ milhões) | | | |
| Proveitos diretos dos investimentos | 145,6 | 138,4 | 5% |
| Custos diretos dos investimentos | 57,8 | 53,8 | 8% |
| EBIT das propriedades | 87,7 | 84,7 | 4% |
| Proveitos dos serviços | 78,2 | 70,8 | 10% |
| Custos diretos dos serviços | 61,2 | 59,0 | 4% |
| EBIT dos serviços | 17,0 | 11,9 | 44% |
| Custos financeiros líquidos | 24,9 | 26,1 | -5% |
| Resultado direto antes de impostos | 79,9 | 70,4 | 13% |
| Imposto sobre o rendimento | 15,2 | 13,7 | 11% |
| Resultado direto | 64,6 | 56,7 | 14% |
| Ganho realizado em propriedades | 5,9 | 13,3 | -55% |
| Valor criado nas propriedades | 71,2 | 154,1 | -54% |
| Recuperação de dívida & Imparidades | -0,7 | 0,9 | - |
| Impostos diferidos | 31,1 | 43,8 | -29% |
| Resultado indireto | 45,3 | 124,5 | -64% |
| Resultado líquido do exercício | 110,0 | 181,2 | -39% |

| Balanço consolidado | 31 Dez 17 | 31 Dez 16 | Var. (17 - 16) |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| (€ milhões) | | | |
| Propriedades de investimento | 2 046 | 2 033 | 13 |
| Projetos em desenvolvimento e outros | 72 | 65 | 7 |
| Outros ativos | 134 | 108 | 26 |
| Caixa e Bancos | 144 | 201 | -57 |
| Total do ativo | 2 396 | 2 406 | -10 |
| Capital próprio | 1 151 | 1 160 | -9 |
| Empréstimos bancários | 780 | 781 | -2 |
| Impostos diferidos passivos | 334 | 316 | 18 |
| Outros passivos | 132 | 150 | -18 |
| Total do passivo | 1 245 | 1 247 | -1 |
| Capital próprio e passivo | 2 396 | 2 406 | -10 |

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 81 centros comerciais com uma área bruta locável de cerca de 2,5 milhões de m2 e aproximadamente 9.100 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.