

Sonae Sierra a înregistrat un profit net de 78 milioane EUR în primele nouă luni ale anului 2017

Maia – Portugalia, noiembrie 2017

- Rezultatul direct se ridică la 45,2 milioane EUR
- EBIT atinge 75,8 milioane EUR
- Vânzările chiriașilor și chiriile prezintă rezultate pozitive
- Reușita punerii în aplicare a strategiei de reciclare a capitalului
- Creșterea serviciilor furnizate către terți

Sonae Sierra a înregistrat în primele nouă luni ale anului 2017 un profit net de 77,8 milioane EUR, față de 92,6 milioane EUR înregistrate în aceeași perioadă a anului 2016. Această scădere de 16% se explică mai ales prin rezultatul indirect mai scăzut, consecință a impactului pozitiv al deschiderii centrului comercial ParkLake în 2016, compensat parțial prin creșterea marjei pentru servicii și prin rezultatul direct generat de portofoliul din Brazilia.

Indicatorul EBIT a atins valoarea totală de 75,8 milioane EUR, reprezentând o creștere de 7 % față de anul precedent.

Rezultatul direct s-a ridicat la 45,2 milioane EUR, reprezentând o creștere de 12% față de primele nouă luni ale anului 2016. Această creștere reflectă o valoare mai mare a indicatorului EBIT pentru portofoliile din Europa și din Brazilia, în ansamblul lor, precum și rezultate financiare mai bune.

Rezultatul indirect, atingând 32,5 milioane EUR, este cu 19,8 milioane EUR sub valoarea din primele nouă luni ale anului precedent, scădere explicată mai ales prin valoarea creată de proprietățile imobiliare în curs de dezvoltare.

Din perspectiva indicatorilor de exploatare, vânzările chiriașilor au crescut cu 7,8% pe întreg portofoliul din Europa, în comparație cu aceeași perioadă a anului 2016. România a înregistrat o creștere semnificativă, influențată de reușita deschiderii centrului comercial ParkLake, iar creșterile din Spania și Portugalia au reprezentat 9,0%, respectiv 7 %. Vânzările chiriașilor au crescut în ritm accelerat în Brazilia, atingând 7,7% în moneda locală, realul brazilian.

Rata globală de ocupare a portofoliului a înregistrat o ușoară scădere, atingând 95,6%, reprezentând 0,8 puncte procentuale sub cifra înregistrată în aceeași perioadă a anului 2016, cauza fiind ușoarele variații de la nivelul portofoliului global. Cu toate acestea, ratele

continuare...

de ocupare din Europa au înregistrat o ușoară creștere, atingând 97,2% față de 97,1%, în ciuda achiziției centrului Area Sur din Spania, unde rata de ocupare se situa sub valoarea medie. În România, rata de ocupare a crescut la 95,6%, față de 93,3% în anul precedent, creștere influențată de succesul centrului comercial ParkLake. Brazilia s-a confruntat cu o scădere a ratei de ocupare a unităților comerciale, de la 94,% la 90,3%.

Valoarea totală a chiriilor a crescut cu 8,9% față de aceeași perioadă a anului 2016, reprezentând o creștere de 9,8% în Europa și 5,8% în Brazilia (în reali brazilieni), considerabil peste rata medie a inflației de pe ambele piețe în această perioadă.

Potrivit declarațiilor lui **Fernando Guedes Oliveira, CEO Sonae Sierra**, „Rezultatul direct mai bun obținut în primele nouă luni ale anului 2017 subliniază performanța remarcabilă a centrelor noastre comerciale din ansamblul portofoliului global, unde au crescut atât vânzările chiriașilor cât și chiriile. Reușita strategiei noastre de reciclare a capitalului ne-a dat posibilitatea să facem achiziții suplimentare, în vreme ce angajamentul nostru pe calea dezvoltării de noi proiecte, precum și extinderea furnizării de servicii către terți evidențiază sustenabilitatea strategiei noastre de creștere:”

Strategia de reciclare a capitalului conduce la achiziții

În primele nouă luni ale anului 2017, strategia reușită de reciclare a capitalului a companiei Sonae Sierra a inclus mai multe achiziții.

Iberia Coop Fund, fond unde Sonae Sierra deține o participație de 10%, a achiziționat 100% din centrul comercial Albufeira Retail Park. ORES, fondul de investiții imobiliare (SOCIMI) cu Bankinter, unde Sonae Sierra este partener operațional și deține o dobândă de 3,75%, a achiziționat 11 proprietăți de investiții. Opt dintre acestea se află în Spania (Forum Leioa, Forum Galar, Mercadona Oviedo, AldiSupermarket Cadiz și Portfolio Armuco), iar celelalte trei în Portugalia (Portimão Retail Center, Media Markt Braga și un supermarket situat Alta de Lisboa și închiriat către Pingo Doce).

Mai mult decât atât, asociația în participațiune (joint venture) dintre Sonae Sierra (15%) și AXA Investment Managers – Real Assets (85%) a finalizat achiziția centrului comercial Area Sur din Jerez, Spania, unde Sonae Sierra va fi administratorul proprietății imobiliare.

Dezvoltarea și creșterea serviciilor furnizate terților

În prezent, compania are în pregătire șase proiecte: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia) – o investiție care se ridică la 47 milioane EUR pentru o suprafață închiriabilă totală (GLA) de 47.000 m² – proiectul de regenerare urbană din Nuremberg, centrul comercial Zenata (Maroc) - o investiție de 100 milioane EUR reprezentând peste 250 de magazine desfășurate pe o suprafață GLA de 90.000 m² – precum și McArthurGlenn Designer Outlet din Malaga (Spania) – o investiție de 115 milioane EUR, reprezentând o suprafață GLA de 30.000 m². Totodată, progresează lucrările de extindere a centrului comercial NorteShopping din Portugalia.

În trimestrul al treilea, Sonae Sierra și-a consolidat activitatea de furnizare a serviciilor către terți, prin semnarea unor noi contracte cu clienții și investitorii. Cu aceste noi contracte, numărul total al contractelor de servicii de dezvoltare semnate de Sonae Sierra până în această perioadă a anului atinge cifra de 119. Dintre noile contracte, 12 sunt contracte de administrare a proprietății, iar 14 sunt contracte de administrare a investiției.

continuare...

Valoarea activului net (NAV) și indicatori financiari

Sonae Sierra calculează NAV conform ghidului publicat în 2007 de INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

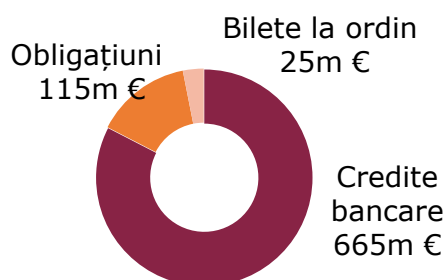
Pe baza acestei metodologii, la 30 septembrie 2017, valoarea activului net (NAV) al companiei Sonae Sierra a atins 1,4 miliarde EUR, valoare în scădere cu 0,8% față de luna decembrie 2016. Această scădere a fost generată mai ales de plata dividendelor și de efectul nefavorabil al deprecierei realului brazilian, compensat parțial prin rezultatul net. Dacă am exclude efectul ratei de schimb, valoarea NAV ar fi crescut cu 1,3%.

Valoarea activului net (NAV) cifre exprimate în milioane EUR	30 sept. 17	31 dec. 16
NAV conform situațiilor financiare	1.133,6	1.159,7
Reevaluare la valoarea justă a proprietăților în curs de dezvoltare	2,9	3,3
Impozit amânat pe proprietatea imobiliară	266,0	251,2
Fond comercial aferent impozitului amânat	-9,3	-9,2
Valoare suplimentară active	13,8	13,4
NAV	1.406,9	1.418,4
NAV per acțiune (în EUR)	43,27	43,62

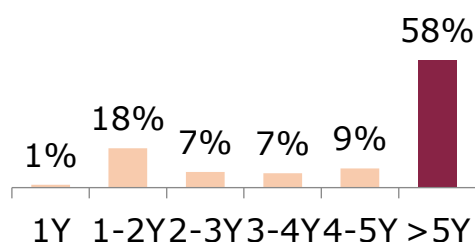
Compania Sonae Sierra și-a menținut strategia prudentă și echilibrată de finanțare pe termen lung și de acoperire a riscurilor. Structura capitalului este susținută de un termen mediu de scadență datorii de 3,6 ani, 41% din împrumuturi reprezentând împrumuturi unde dobânda este acoperită la risc.

Graficul de mai jos ilustrează profilul scadenței datorii companiei Sonae Sierra la 30 septembrie 2017:

Structura datorii



Scadența la datorii - 100%



continuare...

Sonae Sierra continuă să se bucure de un bun acces la finanțare.

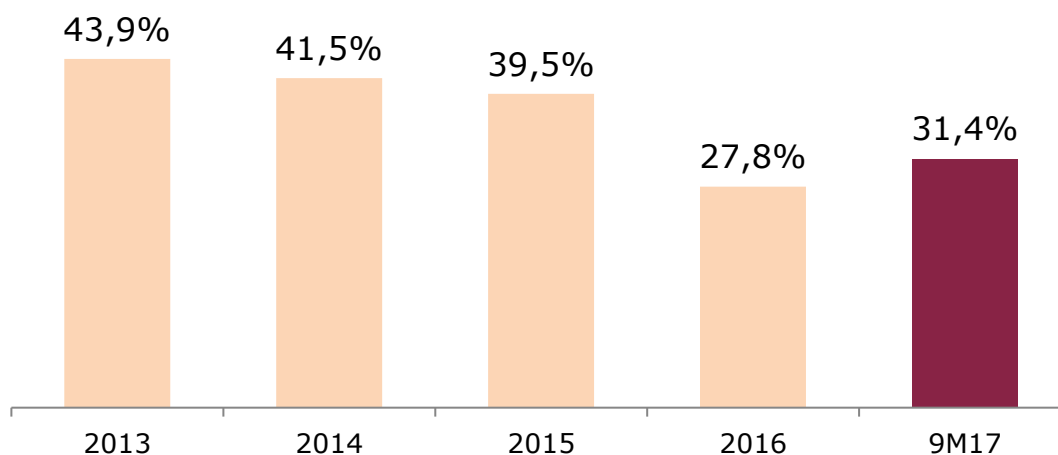
Până acum, compania de derulat activități intense de refinanțare. În primele nouă luni ale anului 2017, Sonae Sierra a contractat pentru filialele sale mai multe împrumuturi în condiții favorabile de finanțare, împrumuturi care se ridică la cifra totală de 730 milioane EUR.

Costul mediu al datoriei pentru compania Sonae Sierra este în prezent de 3,6%, cu 0,4 puncte procentuale mai puțin decât în 2016. Cu excepția Braziliei, costul mediu al datoriei este de 2,9%.

Indicatorii financiari continuă să arate o abordare prudentă și forța financiară a companiei, așa cum reiese din bilanțul său.

Indicatori	30 sept. 17	31 dec. 16
Raport împrumut-valoare	31,4%	27,8%
Acoperirea dobânzii	3,5	3,2
Rată de dezvoltare	12,1%	12,2%

Raport împrumut-valoare



continuare...

Contul de profit și pierdere și bilanța consolidată ale companiei Sonae Sierra

Cont de profit și pierdere consolidat (milioane EUR)	9L17	9L16	% 17/16
Venit direct din proprietăți	105,8	98,6	7%
Costuri directe cu proprietățile	41,4	36,7	13%
EBIT generat de proprietăți	64,4	61,9	4%
Servicii furnizate	56,6	51,8	9%
Costuri directe cu serviciile	45,3	43,1	5%
EBIT generat de servicii	11,3	8,7	31%
Costuri financiare nete	18,1	19,9	-9%
Profit direct înainte de impozitare	57,7	50,6	14%
Impozit curent	12,5	10,4	20%
Profit direct net	45,2	40,2	12%
Câștiguri din vânzarea investițiilor	2,3	12,1	-
Valoare creată prin investiții	48,8	48,0	2%
Recuperarea datoriilor & amortizare	0,0	9,3	-
Impozit amânat	18,6	17,1	9%
Profit indirect net	32,5	52,3	-38%
Profit net	77,8	92,6	-16%

Bilanță consolidată (milioane EUR)	30 sept. 17	31 dec 16	Var. (17 - 16)
Proprietăți de investiții	2.072	2.033	39
Proprietăți în curs de dezvoltare și altele	67	65	2
Alte active	119	108	11
Numerar & echivalente de numerar	138	201	-63
Total active	2.396	2.406	-11
Valoare netă	1.134	1.160	-26
Împrumuturi bancare	805	781	24
Impozit amânat	328	316	12
Alte datorii	129	150	-20
Total pasive	1.262	1.247	15
Valoare netă și pasive	2.396	2.406	-11

(conturi neauditare)

FINAL

continuare...

Despre Sonae Sierra

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) este compania internațională dedicată dezvoltării proprietăților dinamice centrate pe comerțul retail și furnizării de servicii pentru aceste proprietăți. Compania are birouri corporative în 12 țări, furnizând astfel servicii clienților din regiuni foarte diferite, cum ar fi Portugalia, Algeria, Brazilia, Columbia, Germania, Grecia, Italia, Maroc, România, Rusia, Slovacia, Spania, Tunisia și Turcia. Sonae Sierra deține 48 de centre comerciale cu o valoare de piață de aproximativ 7 miliarde EUR și administrează și/sau închiriază 76 de centre comerciale cu o suprafață închirială totală (GLA) de 2,3 milioane m² și un număr de aproximativ 9.100 de chiriași. În prezent, Sonae Sierra are 14 proiecte în curs de dezvoltare, inclusiv 4 proiecte noi pentru clienți, și 4 noi proiecte în pregătire.

Sonae Sierra lucrează în prezent cu peste 20 de co-investitori la nivel de proprietăți imobiliare și administrează patru fonduri de investiție imobiliară pentru un număr important de investitori din întreaga lume.

continuare...