

Sonae Sierra registra un beneficio neto de 110 millones de euros en 2017



Madrid, 14 de marzo de 2018

- El beneficio directo alcanza los 65 millones
- El EBIT asciende a 105 millones de euros
- Crecimiento del área de prestación de servicios
- Buen desempeño de las ventas de comerciantes y las rentas

Sonae Sierra registró un beneficio neto de 110 millones de euros en 2017, comparado con los 181,2 millones de euros que registró en 2016, debido al menor valor generado por las inversiones inmobiliarias.

El EBIT alcanzó los 105 millones de euros, un 8,5% más que el año anterior.

El beneficio directo ascendió a 65 millones de euros, lo que supone una mejora del 14% con respecto a 2016. Esto se refleja en un aumento del EBIT en toda la cartera en Europa y Brasil, así como en un incremento de la facturación y los márgenes dentro del área de prestación de servicios.

El beneficio indirecto se situó en 45 millones de euros, 79 millones de euros por debajo del año anterior, debido principalmente al menor valor creado por las inversiones inmobiliarias (menor compresión de las tasas de capitalización en Portugal y España en 2017), a menores plusvalías en las ventas de inversiones y a los beneficios durante 2016 debido a la apertura de ParkLake.

En términos operacionales, las ventas de comerciantes en el conjunto del portfolio europeo crecieron un 7,8% en comparación con 2016, con un crecimiento significativo en Rumanía debido a la exitosa apertura de ParkLake en Bucarest. En España y Portugal, las ventas totales de comerciantes aumentaron un 10,8% y un 5,6%, respectivamente, lo que refleja una recuperación económica continua. Las ventas de comerciantes en Brasil registraron un importante crecimiento, de un 6,8% (en reales brasileños).

La tasa de ocupación de la cartera de activos se ha reducido ligeramente hasta el 96%, con una caída de 0,6 puntos porcentuales, en comparación con 2016, debido a pequeñas variaciones en la cartera global. En Europa, la ocupación se mantuvo estable en el 97,1%. En Portugal y España la ocupación aumentó hasta el 99,1% y el 94,4% respectivamente. Brasil experimentó una disminución de su ocupación, pasando del 94,8% al 92,5%.

Las rentas totales crecieron un 7,6%, alcanzando un 8,4% en Europa y un 4,9% en Brasil (en reales brasileños), por encima de la tasa media de inflación en ambos mercados.

De acuerdo con **Fernando Guedes de Oliveira, CEO de Sonae Sierra**, "2017 fue un muy buen año para Sonae Sierra, tanto a nivel operacional, como en términos financieros. Además, incrementamos nuestros desarrollos y ampliamos las áreas geográficas en donde prestamos servicios".

Implementación activa de la estrategia de reciclaje de capital

La estrategia de reciclaje de capital de Sonae Sierra incluyó adquisiciones y algunas desinversiones a lo largo de 2017.

Iberia Coop Fund, en el que Sonae Sierra posee una participación del 10%, adquirió el 100% de Albufeira Retail Park.

ORES, la SOCIMI con Bankinter en la que Sonae Sierra es socio operativo y propietario de una participación del 3,75%, adquirió 16 activos inmobiliarios. Nueve de ellos situados en España y siete en Portugal.

Por otra parte, Sonae Sierra (15%) en una joint venture con AXA Investment Managers - Real Assets (85%), completó la compra del Centro Comercial Área Sur en Jerez.

Sonae Sierra adquirió MaiaShopping y GuimarãeShopping, pertenecientes al Fondo Sierra, a través de una sociedad 20/80 con Occidental.

Fondo Sierra Portugal vendió AlbufeiraShopping y C. C. Continente de Portimão, a Square Asset Management. Ambas propiedades continúan siendo gestionadas por Sonae Sierra.

Foco en desarrollos y crecimiento de la prestación de servicios

Los proyectos en desarrollo de la compañía son: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), el proyecto de regeneración urbana en Nuremberg (Alemania), el Centro Comercial Zenata (Marruecos), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (España), y en Portugal, las expansiones de NorteShopping y Centro Colombo.

La joint venture 50/50 entre McArthurGlen y Sonae Sierra trabaja en la construcción de McArthurGlen Designer Outlet Málaga. Con una inversión de 115 millones de euros, se creará 30.000 m² de nuevo espacio comercial y ofrecerá a los consumidores una amplia variedad de más de 170 marcas.

Sonae Sierra y Central Control también han iniciado las obras de construcción de Jardín Plaza Cúcuta. El proyecto cuenta con una inversión total de 52 millones de euros y una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 43.000 m², convirtiéndose en el mayor centro comercial de la ciudad. La apertura está prevista para finales de 2018.

La ejecución de la ampliación de NorteShopping comenzó a finales de 2017 para añadir unos 15.000 m² a los 54.618 m² de SBA existentes, lo que representa una inversión de 72 millones de euros.

En 2018 se anunció un nuevo proyecto en Parma, Italia, donde los trabajos de construcción ya han dado comienzo. Esta joint venture 50/50 entre Sonae Sierra e Impresa Pizzarotti & c. S. p. A. representa una inversión de unos 200 millones de euros para desarrollar un

proyecto de regeneración urbana que creará un centro comercial y un parque de medianas con 74.000 m2 de SBA y 170 locales.

En el área de prestación de servicios, Sonae Sierra firmó en 2017 un total de 187 nuevos contratos: 157 contratos de Development Services, 26 de Property Management y 4 de Investment Management, por un total de unos 16 millones de euros.

Valor patrimonial y ratios financieros

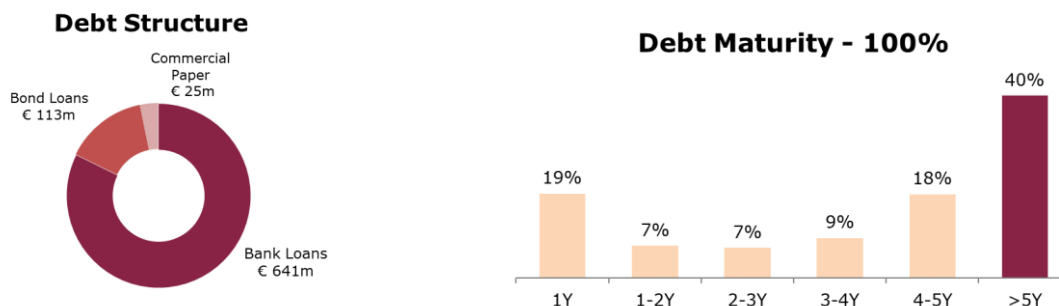
Sonae Sierra calcula su valor patrimonial acorde a las recomendaciones publicadas en 2007 por INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Sobre la base de esta metodología, el NAV de la compañía, a 31 de diciembre de 2017, fue de 1.400 millones de euros. Esta cifra supone un incremento del 1% con respecto al dato alcanzado en 2016. Los resultados netos del año fueron parcialmente compensados por el pago de dividendos y el efecto adverso del Real Brasileño.

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 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 3,4 años, con un 40% de costes por intereses cubiertos.

El siguiente gráfico ilustra el perfil de vencimiento de la deuda de Sonae Sierra a 31 de diciembre de 2017:

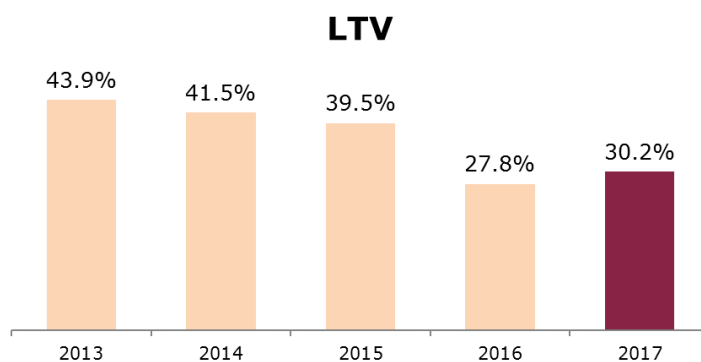


Sonae Sierra continúa demostrando un buen acceso al crédito. En 2017, la compañía refinanció la deuda de seis centros comerciales por un total de 729 millones de euros.

El coste medio de la deuda de Sonae Sierra fue 0,2 puntos básicos por debajo de 2016 y se sitúa actualmente en el 3,8%. Excluyendo Brasil, el coste medio de la deuda fue del 3,1%.

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

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%



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

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

FIN

Sobre Sonae Sierra

Sonae Sierra, (www.sonaeierra.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 81 centros comerciales de 2,5 millones de metros cuadrados de Superficie Bruta Alquilable (SBA) y alrededor de 9.100 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.