

Madrid – 10 de marzo de 2017

Sonae Sierra registra un beneficio neto de 181 millones de euros en 2016

- El beneficio neto se incrementa en un 28% respecto al año anterior
- El beneficio directo alcanza los 57 millones de euros
- El beneficio indirecto ascendió a los 125 millones de euros
- Inauguración exitosa de ParkLake en Rumanía
- Se incrementó el área de negocio de prestación de servicios
- Buen desempeño de las ventas de comerciantes y de las tasas de ocupación

Sonae Sierra, empresa internacional dedicada a desarrollar y prestar servicios a activos inmobiliarios dinámicos enfocados en retail, registró un beneficio neto de 181 millones de euros en 2016, un 28% más en comparación con los 142 millones conseguidos en 2015.

El beneficio directo fue de 57 millones de euros, ligeramente menores a los 61 millones del pasado año, debido a la estrategia de reciclaje de capital que consiguió 13,3 millones de euros de beneficio en venta de activos. En términos comparables, y sin contar con los efectos del tipo de cambio, el beneficio directo se incrementó en un 8% gracias a la mejora del resultado operacional de los centros comerciales, al incremento en la prestación de servicios y a unos menores tipos de interés.

La estrategia de reciclaje de capital tiene como objetivo permitir a la compañía encontrar nuevas oportunidades de desarrollo a través de la reducción de su participación en centros comerciales maduros. Sin embargo, la compañía mantiene una parte minoritaria de la propiedad en estos centros, garantizando de esta manera un alineamiento pleno con los

intereses de los propietarios mayoritarios. Esta es una propuesta de valor muy atractiva para los inversores ya que Sonae Sierra mantiene su rol de socio operacional, sobre el que ya ha demostrado su capacidad para aportar valor añadido y para gestionar activos en beneficio de los socios de la propiedad.

El beneficio indirecto se incrementó en un 54% hasta los 125 millones de euros, frente a los 81 millones registrados en 2015. Esta mejora viene por la compresión de las tasas de capitalización en Europa y la apertura de ParkLake en Rumanía.

En términos operacionales, las ventas de comerciantes en el portfolio europeo en 2016 crecieron en un 3,4% respecto a 2015, con un incremento del 8% en España, un 4% en Portugal y 15,7% en Rumanía. Estos resultados reflejan la recuperación del mercado en general, así como la resiliencia y calidad de los centros comerciales de la compañía. Brasil se mantuvo estable con un incremento del 0,9% (en reales brasileños) en ventas en comparación con las de 2015, a pesar del complejo entorno macroeconómico.

La tasa de ocupación de la cartera de activos ascendió a 96,6%, un incremento de 1,4 puntos porcentuales respecto a los 95,2% de 2015. La tasa de ocupación en Europa fue del 97,1% mientras que en Brasil también creció. Este dato refleja la capacidad de gestión de la compañía.

De acuerdo con **Fernando Guedes Oliveira, CEO de Sonae Sierra**, "los fuertes resultados operaciones de 2016 demuestran la calidad y reputación de nuestros centros comerciales, con incrementos positivos de las ventas de nuestros comerciantes y en las tasas de ocupación. La exitosa inauguración de ParkLake en Rumanía, el desarrollo de dos nuevos centros en copropiedad en Marruecos y Colombia, varias ampliaciones en Portugal, España y Brasil, además, de la ejecución exitosa de nuestra estrategia de reciclaje de capital y nuestra posición como prestadores de servicios a terceros nos sitúa en una excelente posición para comenzar el 2017 en una posición ventajosa".

Nuevos desarrollos, prestación de servicios y una nueva Socimi

Por otro lado, Sonae Sierra sigue buscando nuevas oportunidades de desarrollo y de revalorización de sus activos, además de firmar nuevos contratos para la prestación de servicios profesionales.

En septiembre de 2016 se inauguró con éxito ParkLake en Bucarest, Rumania, que contó con una inversión de 180 millones de euros en conjunto con Caelum Development. El proyecto fue completado en el tiempo y presupuesto previstos, con una tasa de ocupación de alrededor del 97% y 70.000 m2 de SBA en la apertura. Además, ParkLake ofrece una oferta comercial de alta calidad. Cuenta con un estilo arquitectónico excepcional, características innovadoras y un concepto integrado basado en "parque, naturaleza y familia", poniendo en valor un lugar de encuentro donde la gente puede comer, ir de compras, relajarse, divertirse y participar en una gran variedad de actividades de ocio dentro de un estimulante y confortable espacio.

Además, se sigue trabajando a buen ritmo en el desarrollo de Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), el centro comercial Zenata (Marruecos), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (España), además de en varias ampliaciones, destacando la de NorteShopping (Portugal).

La primera inversión de Sonae Sierra en Colombia consistirá en un nuevo centro comercial en Cúcuta, que cuenta con 43.000 m2 de SBA, con una inversión de 47 millones de euros y su inauguración prevista para 2018.

En Marruecos, el centro comercial Zenata ofrecerá más de 250 tiendas en la ciudad de Casablanca, que supondrán 85.000 m2 de SBA.

La joint venture de Sonae Sierra junto con McArthurGlen, para el desarrollo de McArthurGlen Designer Outlet Málaga (España), supone una inversión de 115 millones de euros y creará 30.000 m2 de SBA. Con su inauguración prevista en dos fases, la primera de ellas está prevista inaugurar en 2018 con 100 tiendas.

En el área de prestación de servicios a terceros, Sonae Sierra firmó en 2016 un total de 150 nuevos contratos con clientes: 136 contratos de servicios de desarrollo en 10 países y 14 contratos de property management y comercialización en otros 4 países.

Además, Sonae Sierra lanzó en España una nueva Socimi, ORES, junto con Bankinter, que invertirá cerca de 400 millones de euros en activos comerciales en buenas ubicaciones en España y Portugal. El principal foco de inversión estará centrado en hipermercados, supermercados, parques comerciales y locales comerciales *high street*.

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).

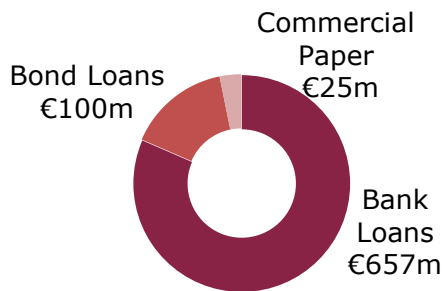
Sobre la base de esta metodología, el NAV de la compañía, a 31 de diciembre de 2016, fue de 1.418 millones de euros. Esta cifra supone un incremento del 20% con respecto a los 1.180 millones de euros alcanzados en 2015. El NAV se incrementó gracias al incremento del beneficio neto a final de año y al favorable tipo de cambio del real brasileño.

Net Asset Value (NAV) amounts in € m	31 Dec 16	31 Dec 15
NAV as per the financial statements	1,159.7	938.3
Revaluation to fair value of developments	3.3	3.0
Deferred tax for properties	251.2	238.1
Goodwill related to deferred tax	-9.2	-14.3
Gross-up of Assets	13.4	14.7
NAV	1,418.4	1,179.8
NAV per share (in €)	43.62	36.29

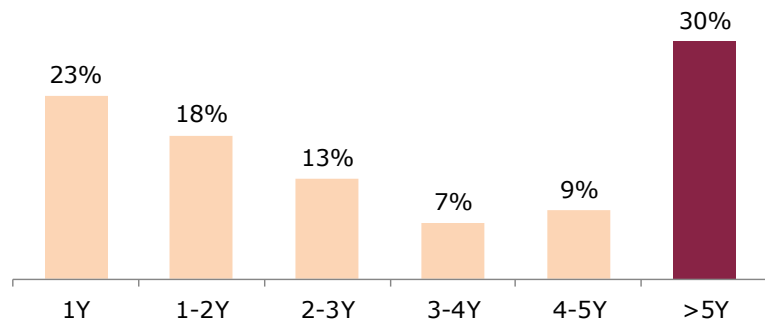
Sonae Sierra mantuvo su estrategia conservadora y equilibrada de financiación. La estructura de capital de la compañía está respaldada por un periodo de vencimiento promedio de la deuda de 4,2 años, con un 40% de costes por intereses cubiertos.

El siguiente gráfico ilustra el perfil de vencimiento de la deuda de Sonae Sierra a 31 de diciembre de 2016.

Debt Structure



Debt Maturity - 100%



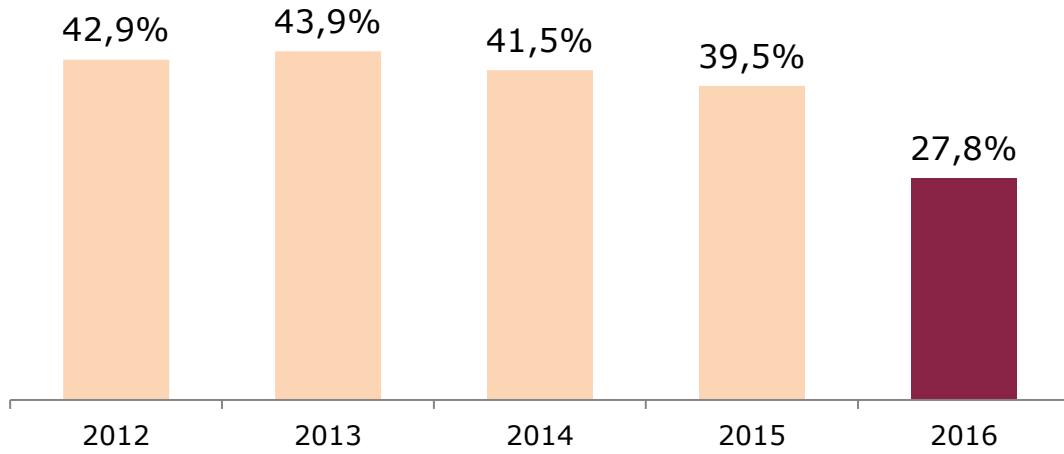
Sonae Sierra continúa demostrando un buen acceso al crédito. En 2016, la compañía refinanció la deuda de siete centros comerciales por un total de 560 millones de euros.

El coste medio de la deuda de Sonae Sierra fue a 31 de diciembre de 2016 del 4%, diez puntos básicos por debajo del nivel en la misma fecha de 2015. Excluyendo Brasil, el coste medio de la deuda fue del 3,1%.

Los ratios financieros continúan evidenciando la actitud prudente y la solidez financiera del balance de la empresa, con el LTV (Loan to Value) situándose en el 27,8%.

Ratios	31 Dec 16	31 Dec 15
Loan-to-value	27.8%	39.5%
Interest cover	3.2	3.0
Development ratio	12.2%	15.6%

LTV



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

Consolidated Profit and Loss Account (€ million)	2016	2015	% 16/15
Direct income from investments	209.2	225.9	-7%
Direct costs from investments	112.7	120.8	-7%
EBIT	96.5	105.1	-8%
Net financial costs	26.1	31.0	-16%
Other non-recurrent income/cost	0.0	0.0	-
Direct profit before taxes	70.4	74.1	-5%
Current tax	13.7	13.1	5%
Direct net profit	56.7	61.0	-7%
Gains realised on sale of investments	13.3	2.6	-
Debt recovery	0.9	2.1	-58%
Value created on investments	154.1	109.1	41%
Indirect income	168.3	113.7	48%
Deferred tax	43.8	33.1	32%
Indirect net profit	124.5	80.7	54%
Net profit	181.2	141.7	28%

Consolidated Balance Sheet (€ million)	31 Dec 16	31 Dec 15	Var. (16 - 15)
Investment properties	2,033	2,008	26
Properties under development	65	120	-55
Other assets	108	101	6
Cash & Equivalents	201	71	130
Total assets	2,406	2,300	107
Net worth	1,160	938	221
Bank loans	781	905	-123
Deferred taxes	316	286	29
Other liabilities	150	171	-21
Total liabilities	1,247	1,361	-115
Net worth and liabilities	2,406	2,300	107

Sobre Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, desarrollar y prestar servicios a activos inmobiliarios dinámicos enfocados en retail. La compañía opera a través de 12 países, prestando servicios a países tan diversos como Portugal, Alemania, Argelia, Brasil, Colombia, España, Eslovaquia, Grecia, Italia, Marruecos, Rumanía, Rusia, Túnez y Turquía. Sonae Sierra es propietaria de 45 centros comerciales con un valor de mercado de más de 7.000 millones de euros y gestiona y/o comercializa 78 centros comerciales con más de 2,3 millones de m² de Superficie Bruta Alquilable (SBA) y alrededor de 9.100 comerciantes. Actualmente, Sonae Sierra tiene 15 proyectos en desarrollo, incluyendo 7 para terceros clientes, y 5 nuevos proyectos en desarrollo.

Sonae Sierra actualmente trabaja con más de 20 co-inversores a nivel de gestión a nivel de activos y gestiona cuatro fondos con un gran número de inversores de todo el mundo.