

Sonae Sierra erzielt in den ersten neun Monaten 2018 einen Nettogewinn von 77,7 Mio. Euro



Maia, Portugal, 14. November 2018

- Direktes Ergebnis steigt um 9,7 % auf 49,6 Millionen Euro
- EBIT erreicht 77,5 Millionen Euro, eine Steigerung um 2,3 %
- Umsätze der Mieter und Mieteinnahmen entwickeln sich positiv
- Erfolgreiche Umsetzung der Kapitalrückgewinnungsstrategie
- Weiteres Wachstum bei Dienstleistungsumsätzen und Margen

Sonae Sierra verzeichnet in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 eine positive Performance des Portfolios aus Vermögenswerten und Geschäften. Das direkte Ergebnis stieg anteilig um 9,7 %, während der Nettogewinn mit 77,7 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert blieb.

Die Einkaufszentren von Sonae Sierra konnten ihr Wachstum in diesem Zeitraum fortsetzen. Die Umsätze der Mieter im europäischen Portfolio stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um insgesamt 1,3 %. In Spanien und Rumänien verzeichneten die Mieterumsätze besonders starke Zuwächse in Höhe von 9,8 % und 7,3 %. Spanien profitierte von den Auswirkungen der Übernahme des Centers Area Sur im Juni 2017 und Rumänien vom Ramp-Up-Effekt bei ParkLake. In Brasilien stiegen die Umsätze der Mieter um 2,4 % in brasilianischen Real.

Die gesamten LFL-Mieten (like-for-like) stiegen in Europa um 1,7 %, insbesondere aufgrund der starken Performance in den Ländern Portugal und Spanien, die Zuwächse von 3,9 % und 2,6 % bei den LFL-Mieten verzeichneten. Im brasilianischen Portfolio stiegen die LFL-Mieten um 3,1 % in brasilianischen Real.

Der weltweite Vermietungsstand des Portfolios stieg auf 96,3 %. Dies entspricht einer Verbesserung von 0,7 b.p. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In Europa blieb der Vermietungsstand mit 97,1 % weitgehend stabil, während er in Brasilien von 90,3 % auf 93,6 % anstieg.

Sierras anteiliger EBIT aus Immobilien lag in den ersten neun Monaten bei 64 Millionen Euro, was einem Rückgang von 0,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Dies beruht auf den Auswirkungen der Verkäufe von Vermögenswerten in Europa im Jahr 2017 und den negativen Einflüssen der Abwertung des brasilianischen Real. Ohne letztgenannten Effekt wäre das EBIT aus Immobilien um 4,2 % gestiegen.

Die positive Performance von Sierras Dienstleistungsgeschäft führte zu einer Steigerung des gesamten anteiligen EBIT von Sierra um 2,3 % auf 77,5 Millionen Euro. Sierras Dienstleistungsgeschäft verzeichnete eine starke Performance mit einem anteiligen EBIT, das im Vergleich zum Vorjahr um 19 % stieg. Dies ist auf eine gute organische Entwicklung und neu gewonnene Vertragsabschlüsse zurückzuführen. Ores Socimi, ein von Sierras Investment Management Services verwalteter Fonds verzeichnet weiterhin ein gutes Investitionstempo und hat in diesem Zeitraum für eine Gesamtinvestition von etwa 145 Millionen Euro mehrere Immobilien in Spanien und Portugal erworben.

Aufgrund der genannten Dynamiken und der verbesserten Finanzergebnisse stieg das anteilige direkte Ergebnis auf 49,6 Millionen Euro. Dies entspricht einer Verbesserung von 9,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das indirekte Ergebnis lag bei 28,1 Millionen Euro. Dies beruht auf der positiven Auswirkung der operativen Leistung des Sierra Portfolios und einem insgesamt geringfügigen Renditerückgang des Portfolios.

Aktive Umsetzung der Kapitalrückgewinnungsstrategie

Sonae Sierra konnte seine Kapitalrückgewinnungsstrategie in den ersten neun Monaten des Jahres durch die Verringerung der Anteile an SerraShopping, sowie die weitere Umsetzung der Entwicklungspipeline erfolgreich fortsetzen. Diese umfasst nun die Projekte Jardín Plaza Cúcuta (Kolumbien), den Emilia District in Parma (Italien), das Fashion City Outlet (Griechenland), das McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spanien), das Shoppingcenter Zenata (Marokko) und die Erweiterungen von NorteShopping und Centro Colombo in Portugal. Es wird erwartet, dass folgende Projekte in absehbarer Zeit abgeschlossen sein werden:

- Das neue Fashion City Outlet (Griechenland), ein Projekt von Sonae Sierra und Bluehouse Capital mit einer Gesamtfläche von 20.000 m² eröffnet am 16. November. Mehr als 70 Läden werden das ganze Jahr über bekannte Bekleidungs- und Schuhmarken zu deutlich reduzierten Preisen anbieten.
- Die Bauarbeiten am McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Spanien) schreiten gut voran. Dieses 50:50-Joint-Venture zwischen McArthurGlen und Sonae Sierra stellt eine Investition von 140 Millionen Euro dar und schafft 30.000 m² neue Einzelhandelsfläche. Es wird den Verbrauchern einen überzeugenden Mix aus über 170 Marken bieten. Die Eröffnung ist für Anfang 2019 geplant.
- Die Bauarbeiten an Jardín Plaza Cúcuta (Kolumbien), einem Partnerprojekt von Sonae Sierra und Central Control sind bereits fortgeschritten. Das Projekt weist eine Gesamtinvestitionssumme von 52 Millionen Euro auf, wird eine vermietbare Gesamtfläche von 43.000 m² bieten und somit das größte Einkaufszentrum der Stadt sein. Die Eröffnung ist für Anfang 2019 geplant.

Nettovermögenswert (NAV) und Finanzkennzahlen

Sonae Sierra berechnet den NAV auf Grundlage der Richtlinien, die 2007 von der INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden.

Basierend auf dieser Methode betrug der NAV von Sonae Sierra zum 30. September 2018 1,4 Milliarden Euro. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Wert von Dezember 2017 einen Rückgang von 0,7 % dar, da das Nettoergebnis des Zeitraums durch Dividendenzahlungen und den negativen Einfluss der Abwertung des brasilianischen Real auf die Rücklagen kompensiert wurde. Ohne Berücksichtigung der nachteiligen BRL-Wechselkursauswirkung ist der NAV um 2,2 % gestiegen.

Nettovermögenswert (NAV) (Mio. €)	30. Sep. 18	31. Dez. 17
NAV gemäß Bilanz	1.137,2	1.150,5
Latente Steuern für Immobilien	278,8	274,9
Andere Anpassungen	6,9	6,8
NAV	1.422,9	1.432,3
NAV pro Aktie (in €)	43,76	44,05

Sonae Sierra profitiert weiterhin von einem guten Zugang zu Fremdkapitalfinanzierungsmöglichkeiten. In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 konnte das Unternehmen Schulden in Höhe von 705 Millionen Euro auf 100 %-Basis refinanzieren.

Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sind gegenüber 2017 um 0,6 b.p. gesunken und liegen derzeit bei 3,2 %. Mit Ausnahme von Brasilien sind die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auf 2,7 % gesunken, was hauptsächlich auf die Refinanzierung der Obligationsanleihen im Januar zu geringeren Zinssätzen zurückzuführen ist.

Die Finanzkennzahlen zeugen von einer umsichtigen und soliden Strategie sowie der Kapitalkraft der Unternehmensbilanz.

Kennzahlen	30. Sep. 18	31. Dez. 17
Beleihungsquote	30,1 %	30,2 %
Zinsdeckungsgrad	4,3x	3,6x
Entwicklungskostenquote	11,4 %	14,0 %

Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz von Sonae Sierra

(nicht testierte Abschlüsse)

Konzernweite Gewinn- und Verlustrechnung	9M18	9M17	% 18/17
(Millionen €)			
Umsatzerlöse aus Immobilien	102,6	106,0	-3 %
Aufwand aus Immobilien	38,5	41,5	-7 %
EBIT aus Immobilien	64,0	64,4	-1 %
Dienstleistungen	56,5	55,4	2 %
Aufwand aus Dienstleistungen	43,0	44,1	-2 %
EBIT aus Dienstleistungen	13,5	11,3	19 %
Nettofinanzkosten	15,4	18,1	-15 %
Direkter Gewinn vor Steuern	62,1	57,7	8 %
Laufende Steuern	12,5	12,5	0 %
Direktes Nettoergebnis	49,6	45,2	10 %
Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen	2,8	2,3	18 %
Wertschöpfung aus Beteiligungen	41,7	48,8	-15 %
Latente Steuern	16,3	18,6	-12 %
Indirektes Nettoergebnis	28,1	32,5	-14 %
Nettoergebnis	77,7	77,8	0 %

Konzernbilanz	30. Sep. 18	31. Dez. 17	Veränd. (18-17)
(Millionen €)			
Immobilienvermögen	2.045	2.046	-1
Immobilien im Bau und Sonstiges	124	72	52
Übrige Vermögenswerte	121	134	-13
Bar und Baräquivalente, liquide Mittel	158	144	15
Gesamtvermögen	2.448	2.396	52
Eigenkapital	1.137	1.151	-13
Bankdarlehen	807	780	27
Latente Steuern	339	334	5
Sonstige Verbindlichkeiten	164	132	33
Gesamtverbindlichkeiten	1.310	1.245	65
Nettovermögen und Verbindlichkeiten	2.448	2.396	52

ENDE

Über Sonae Sierra

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) ist das internationale Unternehmen, das sich auf die Entwicklung spannender Handelsimmobilien und auf Services rund um den Einzelhandel spezialisiert hat. Sonae Sierra verfügt über Niederlassungen in 12 Ländern und erbringt von dort aus Dienstleistungen für Kunden in so unterschiedlichen Ländern wie Portugal, Algerien, Brasilien, Kolumbien, Deutschland, Griechenland, Italien, Marokko, Rumänien, Russland, der Slowakei, Spanien, Tunesien und der Türkei.

Das Unternehmen ist Eigentümer von 46 Einkaufszentren mit einem Verkehrswert von etwa 7 Milliarden Euro und verwaltet und/oder vermietet 79 Einkaufszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 2,6 Millionen m² und mehr als 9.300 Mietern. Zurzeit entwickelt Sonae Sierra 15 Projekte, darunter 9 für konzernfremde Dritteigentümer.

Derzeit arbeitet Sonae Sierra mit über 20 Co-Investoren auf Asset-Ebene zusammen und verwaltet vier Immobilienfonds für eine große Anzahl von Investoren aus der ganzen Welt.

Ansprechpartner

Birgit C. Neumann

B.C Neumann PR

Tel.: 0049 (0) 203 – 41930-681

E-Mail: neumann@neumann-pr.de