

# Sonae Sierra regista um Resultado Líquido de €78 milhões nos primeiros nove meses de 2017



Maia – Portugal, 8 de novembro de 2017

- Resultado Direto sobe para €45,2 milhões
- EBIT de €75,8 milhões
- Desempenho positivo das vendas dos lojistas e rendas
- Implementação bem-sucedida da estratégia de alocação de capital
- Crescimento da atividade de prestação de serviços

A Sonae Sierra registou um Resultado Líquido de €77,8 milhões nos primeiros nove meses de 2017, valor que compara com os €92,6 milhões registados em igual período de 2016. Este decréscimo de 16% deve-se sobretudo à diminuição do Resultado Indireto, que nos primeiros nove meses de 2016 contou com o impacto favorável da abertura do ParkLake, na Roménia. Ainda assim, o Resultado Indireto foi parcialmente compensado pelo aumento das margens nos Serviços e pelo Resultado Direto do portefólio da Empresa no Brasil.

O EBIT atingiu os €75,8 milhões, um aumento de 7% em relação ao ano anterior.

O Resultado Direto subiu para os €45,2 milhões, um crescimento de 12% comparativamente aos primeiros nove meses de 2016. Este valor reflete um maior EBIT em todo o portefólio da Sonae Sierra na Europa e no Brasil e melhores Resultados Financeiros.

O Resultado Indireto, de €32,5 milhões, registou uma quebra de €19,8 milhões em relação aos primeiros nove meses do ano passado, devido sobretudo à diminuição dos ganhos realizados com vendas.

Em termos operacionais, as vendas dos lojistas cresceram 7,8% no portefólio europeu, comparativamente ao mesmo período de 2016. As vendas dos lojistas cresceram em Espanha e em Portugal, 9% e 7%, respetivamente. A Roménia também registou um crescimento significativo deste indicador, devido à abertura do ParkLake. No Brasil, a subida também foi acentuada: registou-se um aumento de 7,7% (em Reais brasileiros, numa base comparável).

continua...

A taxa de ocupação global do portefólio decresceu ligeiramente, para 95,6%, uma quebra de 0,8 pontos percentuais em comparação com igual período de 2016, devido a pequenas variações no portefólio global. Contudo, na Europa as taxas de ocupação melhoraram ligeiramente, para 97,2%, comparativamente aos 97,1% registados nos primeiros nove meses de 2016, e apesar da aquisição do Área Sur, em Espanha, que ainda regista uma ocupação inferior à média. Na Roménia, a taxa de ocupação subiu para os 95,6%, que comparam com os 93,3% de há um ano, igualmente influenciada pelo sucesso do ParkLake. Já no Brasil, a taxa de ocupação desceu de 94,5% para 90,3%.

O total das rendas cresceu 8,9%, um valor bastante superior ao registado no período homólogo, tendo subido 9,8% na Europa e 5,8% no Brasil (em Reais brasileiros, numa base comparável), valores consideravelmente acima da taxa de inflação média em ambos os mercados.

**Fernando Guedes de Oliveira, CEO da Sonae Sierra,** destaca: “A melhoria do Resultado Direto nos primeiros nove meses de 2017 comprova o excelente desempenho dos centros comerciais do nosso portefólio global, no qual as vendas dos lojistas e as rendas subiram igualmente. O sucesso da nossa estratégia de alocação de capital permitiu-nos concretizar novas aquisições, ao passo que o nosso *pipeline* de ativos em desenvolvimento demonstra a nossa estratégia de crescimento sustentável, assim como a contínua expansão da nossa atividade de prestação de serviços”.

## Estratégia de alocação de capital leva a aquisições

Nos primeiros nove meses de 2017, a estratégia de alocação de capital da Sonae Sierra levou a Empresa a realizar várias aquisições.

O fundo Iberia Coop, no qual a Sonae Sierra detém uma participação de 10%, adquiriu 100% do Albufeira Retail Park. A ORES, o veículo de investimento imobiliário criado em parceria com o Bankinter, no qual a Sonae Sierra detém 3,75% e atua enquanto parceiro operacional, adquiriu 11 propriedades de investimento. Destas, oito estão situadas em Espanha (Fórum Leioa, Fórum Galar, Mercadona Oviedo, Aldi Supermarket Cadiz e Portfolio Armuco) e três em Portugal (Portimão Retail Center, Media Markt Braga e um supermercado localizado na Alta de Lisboa e arrendado ao Pingo Doce).

Através da *joint venture* (85/15) com a AXA Investment Managers – Real Assets, a Sonae Sierra concretizou a compra do Área Sur Shopping Centre, em Espanha, ficando responsável pela gestão do ativo.

## Crescimento das atividades de Desenvolvimento e da prestação de serviços

A Sonae Sierra tem atualmente seis projetos em curso: o Jardín Plaza Cúcuta (Colômbia) – um investimento de €47 milhões para 47.000 m<sup>2</sup> de ABL –, um projeto multiusos de reabilitação urbana em Nuremberga, na Alemanha, o Shopping Centre Zenata (Marrocos) – um investimento de €100 milhões, que inclui mais de 250 lojas com uma Área Bruta Locável (ABL) de 90.000 m<sup>2</sup> –, bem como, o McArthurGlenn Designer Outlet Málaga

continua...

(Espanha), um investimento de €115 milhões para 30.000 m<sup>2</sup> de ABL. Em Portugal, continua a decorrer a bom ritmo a expansão do NorteShopping.

A Sonae Sierra reforçou a sua atividade de prestação de serviços no terceiro trimestre de 2017, através da assinatura de novos contratos com clientes e investidores. Este ano já foram assinados 119 contratos de serviços de desenvolvimento, 12 para serviços de gestão de centros comerciais e 14 para serviços de gestão de investimentos.

## Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

A Sonae Sierra calcula o seu NAV (Net Asset Value) com base nas normas publicadas em 2007 pela INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, à data de 30 de setembro de 2017, o NAV da Sonae Sierra atingiu os €1,4 mil milhões. Este valor representa um decréscimo de 0,8% em comparação com o valor apurado em dezembro de 2016, que se deve sobretudo ao pagamento de dividendos e ao impacto gerado no período da desvalorização do Real brasileiro, parcialmente compensado pelo Resultado Líquido. Excluindo o efeito da variação da taxa de câmbio, o NAV teria aumentado 1,3%.

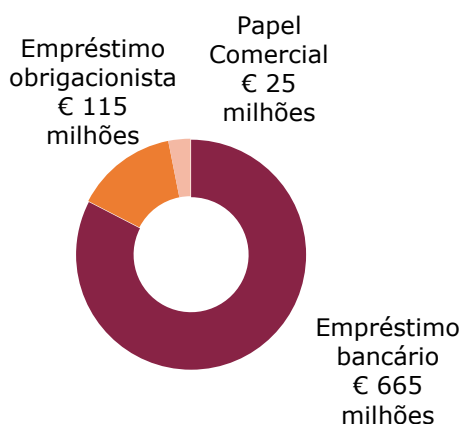
<b>Net Asset Value (NAV) valores em milhões de €</b>	<b>30 Set 17</b>	<b>31 Dez 16</b>
NAV conforme Balanço Consolidado	<b>1 133,6</b>	1 159,7
Justo valor das propriedades em desenvolvimento	<b>2,9</b>	3,3
Impostos diferidos nas propriedades	<b>266,0</b>	251,2
Goodwill relacionado com impostos diferidos	<b>-9,3</b>	-9,2
Despesas de transação	<b>13,8</b>	13,4
<b>NAV</b>	<b>1 406,9</b>	1 418,4
<b>NAV por ação (€)</b>	<b>43,27</b>	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 3,6 anos, sendo que 41% está abrangida por instrumentos de cobertura de taxa de juro.

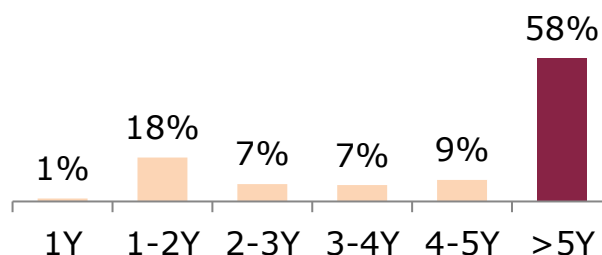
O gráfico seguinte ilustra o perfil da estrutura e da maturidade da dívida da Sonae Sierra à data de 30 de setembro de 2017:

continua...

## Estrutura da dívida



## Maturidade da Dívida - 100%



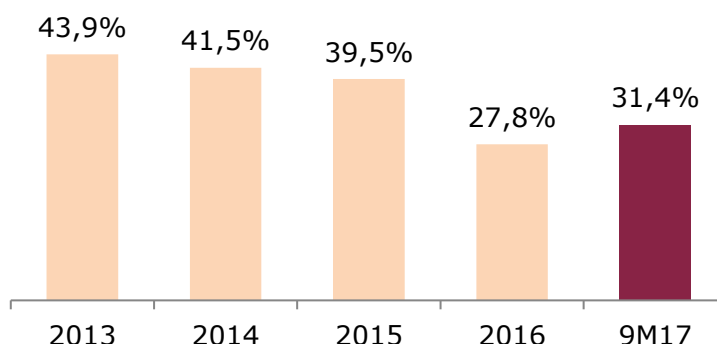
A Sonae Sierra continua a beneficiar de um bom acesso a financiamento, demonstrado pelo resultado da intensa atividade de refinanciamento que a Empresa desenvolveu este ano. Durante os primeiros nove meses de 2017, a Sonae Sierra contratou, para as suas subsidiárias, novos empréstimos bancários num total de €730 milhões, com condições de financiamento favoráveis.

O custo médio da dívida da Sonae Sierra é, atualmente, de 3,6%, menos 0,4 pontos percentuais do que em 2016. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida da Empresa é de 2,9%.

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

<b>Rácios</b>	<b>30 Set 17</b>	<b>31 Dez 16</b>
Alavancagem Ativos	<b>31,4%</b>	27,8%
Taxa de Cobertura dos Juros	<b>3,5</b>	3,2
Risco de Promoção	<b>12,1%</b>	12,2%

## Alavancagem Ativos



continua...

### Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra (contas não auditadas)

<b>Demonstração de Resultados Consolidados</b>	<b>9M17</b>	<b>9M16</b>	<b>% 17/16</b>
<b>(milhões de €)</b>			
Proveitos diretos dos investimentos	<b>105.8</b>	98.6	7%
Custos diretos dos investimentos	<b>41.4</b>	36.7	13%
<b>EBIT das propriedades</b>	<b>64.4</b>	<b>61.9</b>	<b>4%</b>
Proveitos dos serviços	<b>56.6</b>	51.8	9%
Custos diretos dos serviços	<b>45.3</b>	43.1	5%
<b>EBIT dos serviços</b>	<b>11.3</b>	<b>8.7</b>	<b>31%</b>
Custos financeiros líquidos	<b>18.1</b>	19.9	-9%
<b>Resultado direto antes de impostos</b>	<b>57.7</b>	<b>50.6</b>	<b>14%</b>
Imposto sobre o rendimento	<b>12.5</b>	10.4	20%
<b>Resultado direto</b>	<b>45.2</b>	<b>40.2</b>	<b>12%</b>
Ganho realizado em propriedades	<b>2.3</b>	12.1	-
Valor criado nas propriedades	<b>48.8</b>	48.0	2%
Recuperação de dívida & Imparidades	<b>0.0</b>	9.3	-
Impostos diferidos	<b>18.6</b>	17.1	9%
<b>Resultado indireto</b>	<b>32.5</b>	<b>52.3</b>	<b>-38%</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>77.8</b>	<b>92.6</b>	<b>-16%</b>

<b>Balanço Consolidado</b>	<b>30 Set 17</b>	<b>31 Dez 16</b>	<b>Var. (17 - 16)</b>
<b>(milhões de €)</b>			
Propriedades de investimento	<b>2,072</b>	2,033	39
Projetos em desenvolvimento e outros	<b>67</b>	65	2
Outros ativos	<b>119</b>	108	11
Caixa e Bancos	<b>138</b>	201	-63
<b>Total do ativo</b>	<b>2,396</b>	<b>2,406</b>	<b>-11</b>
<b>Capital próprio</b>	<b>1,134</b>	<b>1,160</b>	<b>-26</b>
Empréstimos bancários	<b>805</b>	781	24
Impostos diferidos passivos	<b>328</b>	316	12
Outros passivos	<b>129</b>	150	-20
<b>Total do passivo</b>	<b>1,262</b>	<b>1,247</b>	<b>15</b>
<b>Capital próprio e passivo</b>	<b>2,396</b>	<b>2,406</b>	<b>-11</b>

FIM

## **Sobre a Sonae Sierra**

A Sonae Sierra ([www.sonaesierra.com](http://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 48 centros comerciais com um valor de mercado de 7 mil milhões de euros, gere e/ou comercializa 76 centros comerciais com uma área bruta locável de 2,4 milhões de m2 e cerca de 9.100 lojistas. Atualmente, a Sonae Sierra tem 14 projetos em desenvolvimento, incluindo 6 para clientes, e outros 4 novos projetos em carteira.

A Sonae Sierra trabalha atualmente com mais de 20 coinvestidores a nível de ativos, e gere quatro fundos imobiliários para um número significativo de investidores de todo o mundo.