

Sonae Sierra registra un beneficio neto de 77,7 millones de euros en los nueve primeros meses de 2018



Madrid, 15 de noviembre de 2018

- El beneficio directo aumenta un 9,7% hasta los 49,6 millones de euros
- El EBIT alcanza los 77,5 millones de euros, un 2,3% más
- Las ventas de los comerciantes y las rentas se comportan positivamente
- Exitosa implementación de la estrategia de reciclaje de capital
- Crecimiento del volumen de negocios de servicios y márgenes

Sonae Sierra registró un desempeño positivo de su cartera de activos y negocios durante los primeros nueve meses de 2018. El beneficio directo creció un 9,7% en términos comparables, mientras que el beneficio neto se mantuvo prácticamente estable en 77,7 millones de euros.

Los centros comerciales de Sonae Sierra continuaron su crecimiento durante este periodo. Las ventas de los comerciantes crecieron un 1,3% en el conjunto de la cartera europea en comparación con el mismo periodo de 2017. España y Rumanía consiguieron crecimientos especialmente elevados en sus ventas, con incrementos del 9,8% y 7,3% respectivamente. España se benefició del efecto de la adquisición de Área Sur en junio de 2017, y Rumanía de los mejores resultados de ParkLake. En Brasil, las ventas de inquilinos mejoraron un 2,4% en reales brasileños.

Las rentas totales (en términos comparables) crecieron un 1,7% en Europa, impulsadas principalmente por el buen comportamiento de Portugal y España, que registraron un crecimiento del 3,9% y del 2,6% de las rentas respectivamente. La cartera brasileña incrementó sus rentas en términos comparables en un 3,1% en reales brasileños.

La tasa de ocupación global de la cartera se eleva al 96,3%, lo que supone una mejora de 0,7 puntos básicos respecto al mismo periodo de 2017. En Europa, la ocupación se mantuvo estable en un 97,1%, mientras que en Brasil la ocupación comercial mejoró del 90,3% al 93,6%.

El EBIT proporcional del área de Property ha sido de 64,0 millones de euros en los nueve primeros meses del año, lo que supone una reducción del 0,6% respecto al mismo periodo del año anterior. Esto se debe al resultado de los efectos de la venta de activos en Europa en 2017 y del impacto negativo de la depreciación del real brasileño. Excluyendo este último efecto, el EBIT de Property se hubiera incrementado un 4,2%.

La positiva evolución del área de prestación de servicios de Sonae Sierra ha supuesto un incremento del EBIT del 2,2% hasta los 77,5 millones de euros. El área de prestación de servicios registró un sólido desempeño, con un crecimiento interanual del EBIT proporcional del 19%, lo que refleja el crecimiento orgánico y la obtención de nuevos contratos. El fondo ORES Socimi, gestionado por Sierra Investment Management Services ha seguido registrando un buen ritmo de inversión, habiendo adquirido varias propiedades en España y Portugal, con una inversión total de alrededor de 145 millones de euros en este periodo.

Como resultado de las dinámicas anteriores y de la mejora de los resultados financieros, el beneficio directo ascendió a 49,6 millones de euros, lo que supone una mejora del 9,7% en comparación con el mismo periodo de 2017. El beneficio indirecto se situó en 28,1 millones de euros, lo que refleja el impacto positivo de la evolución de la cartera operativa de Sonae Sierra y una menor compresión de las tasas de capitalización de la cartera de activos.

Implementación activa de la estrategia de reciclaje de capital

Sonae Sierra ha continuado implementando con éxito su estrategia de reciclaje de capital en los primeros nueve meses del año, con la venta de su participación de los centros comerciales MaiaShopping, GuimarãeShopping y SerraShopping. También ha continuado con éxito la ejecución de su cartera de desarrollo que incluye: Jardín Plaza Cúcuta (Colombia), Emilia District en Parma (Italia), Fashion City Outlet (Grecia), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (España), Centro Comercial Zenata (Marruecos) y, en Portugal, las ampliaciones de NorteShopping y Centro Colombo. De estos, estos son los desarrollos que terminarán en el corto plazo:

- El nuevo Fashion City Outlet, con una inversión de 9 millones de euros entre Sonae Sierra y Bluehouse Capital, abrirá sus puertas el 16 de noviembre con una superficie total de 20.000 metros cuadrados y albergará a más de 70 tiendas de renombre, que ofrecerán ropa y calzado de marcas seleccionadas a precios significativamente reducidos durante todo el año.
- Continúan los trabajos de construcción de la tienda de diseño McArthurGlen Designer Outlet Malaga (España). Esta joint venture al 50% entre McArthurGlen y Sonae Sierra representa una inversión de 140 millones de euros para crear 30.000 m2 del nuevo espacio comercial. Ofrecerá a los consumidores más de 170 marcas. La apertura está prevista para primavera de 2019.
- También se está avanzando en la construcción del Jardín Plaza Cúcuta, en Colombia, una asociación entre Sonae Sierra y Central Control. El proyecto cuenta con una inversión total de 52 millones de euros y una superficie bruta alquilable de 43.000 m2, lo que lo convierte en el mayor centro comercial de la ciudad. La apertura está prevista para principios de 2019.

Valor Patrimonial y Ratios Financieros

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

Sobre la base esta metodología, el NAV de la compañía, a 30 de septiembre de 2018, ascendía a 1.4 billones de euros. Este valor representa una disminución del 0,7% en comparación con el valor de diciembre de 2017 - el resultado neto del periodo fue totalmente compensado por la distribución de dividendos y por el efecto adverso sobre las reservas de la depreciación del Real Brasileño. Excluyendo el efecto del real brasileño, el NAV de la compañía aumentó en un 2,2%.

| Net Asset Value (NAV) amounts in € million | 30 Sep 18 | 31 Dec 17 |
|---|------------------|------------------|
| NAV as per the financial statements | 1,137.2 | 1,150.5 |
| Revaluation to fair value of developments | 2.4 | 2.7 |
| Deferred tax for properties | 278.8 | 274.9 |
| Goodwill related to deferred tax | -9.4 | -9.4 |
| Gross-up of Assets | 13.9 | 13.5 |
| NAV | 1,422.9 | 1,432.3 |
| NAV per share (in €) | 43.76 | 44.05 |

Sonae Sierra sigue beneficiándose de un buen acceso a la financiación. En los nueve primeros meses de 2018, la compañía refinanció 705 millones de euros de su deuda sobre una base del 100%.

El coste medio de la deuda de Sonae Sierra es de 0,6 puntos básicos por debajo de 2017 y actualmente se sitúa en el 3,2%. Excluyendo Brasil, el coste medio de la deuda ha descendido hasta el 2,7%, impulsado principalmente por la refinanciación del préstamo de bonos en enero a tipos de interés más bajos.

Los ratios de financiación continúan demostrando una actitud prudente y la solidez financiera del balance de la compañía.

| Ratios | 30 Sep 18 | 31 Dec 17 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Loan-to-value | 30.1% | 30.2% |
| Interest cover | 4.3x | 3.6x |
| Development Ratio | 11.4% | 14.0% |

Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Balance de Situación Consolidado de Sonae Sierra

(cuentas no auditadas)

| Consolidated Profit and Loss Account | 9M18 | 9M17 | % 18/17 |
|---|------------------|------------------|-----------------------|
| (€ million) | | | |
| Direct income from properties | 102.6 | 106.0 | -3% |
| Direct costs from properties | 38.5 | 41.5 | -7% |
| EBIT from properties | 64.0 | 64.4 | -1% |
| Services rendered | 56.5 | 55.4 | 2% |
| Direct costs from services | 43.0 | 44.1 | -2% |
| EBIT from services | 13.5 | 11.3 | 19% |
| Net financial costs | 15.4 | 18.1 | -15% |
| Direct profit before taxes | 62.1 | 57.7 | 8% |
| Current tax | 12.5 | 12.5 | 0% |
| Direct net profit | 49.6 | 45.2 | 10% |
| Gains on sale of investments | 2.8 | 2.3 | 18% |
| Value created in investments | 41.7 | 48.8 | -15% |
| Deferred tax | 16.3 | 18.6 | -12% |
| Indirect net profit | 28.1 | 32.5 | -14% |
| Net profit | 77.7 | 77.8 | 0% |
| Consolidated Balance Sheet | | | |
| (€ million) | | | |
| | 30 Sep 18 | 31 Dec 17 | Var. (18 - 17) |
| Investment properties | 2,045 | 2,046 | -1 |
| Properties under development and others | 124 | 72 | 52 |
| Other assets | 121 | 134 | -13 |
| Cash & Equivalents | 158 | 144 | 15 |
| Total assets | 2,448 | 2,396 | 52 |
| Net worth | 1,137 | 1,151 | -13 |
| Bank loans | 807 | 780 | 27 |
| Deferred taxes | 339 | 334 | 5 |
| Other liabilities | 164 | 132 | 33 |
| Total liabilities | 1,310 | 1,245 | 65 |
| Net worth and liabilities | 2,448 | 2,396 | 52 |

FIN

Sobre Sonae Sierra

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, es la empresa internacional dedicada a desarrollar y prestar servicios a activos inmobiliarios 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 46 centros comerciales con un valor de mercado de más de 7.000 millones de euros y gestiona y/o comercializa 79 centros comerciales con más de 2,6 millones de m² de Superficie Bruta Alquilable (SBA) y alrededor de 9.300 comerciantes. Actualmente, Sonae Sierra tiene 15 proyectos en desarrollo, incluyendo 9 para clientes.

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.