

Sonae Sierra regista um Resultado Líquido de €77,7 milhões nos primeiros nove meses de 2018



Maia – Portugal, 14 de novembro de 2018

- Resultado Direto sobe 9,7%, para €49,6 milhões
- EBIT de €77,5 milhões, um crescimento de 2,3%
- Desempenho positivo das vendas dos lojistas e das rendas
- Implementação bem-sucedida da estratégia de reciclagem de capital
- Crescimento das receitas e da margem na atividade de prestação de serviços

A Sonae Sierra registou um desempenho positivo no seu portefólio de ativos e de negócios, tendo o Resultado Direto aumentado 9,7% face ao mesmo período do ano anterior e o Resultado Líquido, de €77,7 milhões, permanecido estável em comparação com o período homólogo.

Os centros comerciais detidos pela Sonae Sierra mantiveram-se numa trajetória de crescimento. As vendas dos lojistas cresceram 1,3% no portefólio europeu, quando comparadas com o mesmo período de 2017. Espanha e Roménia destacaram-se, tendo as vendas dos lojistas crescido 9,8% e 7,3%, respetivamente. A operação em Espanha beneficiou do efeito da aquisição do Area Sur, em junho de 2017, e a operação na Roménia foi impulsionada pelo desempenho do ParkLake. No Brasil, as vendas dos lojistas cresceram 2,4% (em Reais).

O total das rendas cresceu 1,7% na Europa numa base comparável, com um contributo significativo de Portugal e Espanha, mercados onde se registaram crescimentos de 3,9% e de 2,6%, respetivamente. No Brasil, as rendas cresceram 3,1% (em Reais).

A taxa de ocupação global do portefólio subiu para 96,3%, um aumento de 0,7 pontos percentuais, em comparação com o mesmo período de 2017. Na Europa, a ocupação manteve-se estável, nos 97,1%, enquanto no Brasil subiu, de 90,3% para 93,6%.

O EBIT das propriedades detidas atingiu os €64 milhões nos primeiros nove meses do ano, um decréscimo de 0,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este número é reflexo das vendas de ativos que a Sonae Sierra levou a cabo na Europa e do efeito negativo da desvalorização do Real. Excluindo este último efeito, o EBIT das Propriedades teria aumentado 4,2%.

O desempenho positivo da atividade de prestação de Serviços da Sonae Sierra levou a um aumento de 2,3% no EBIT total da Empresa que atingiu os €77,5 milhões. Esta área de negócio registou um forte desempenho, tendo o seu EBIT crescido 19% face ao mesmo período do ano anterior, refletindo a conjuntura favorável e a assinatura de novos contratos. A Ores Socimi, o veículo de investimento imobiliário gerido pela área de Gestão de Serviços de Investimento da Sonae Sierra, manteve um bom ritmo de negócio, tendo adquirido diversos ativos em Espanha e em Portugal, num investimento total de cerca de €145 milhões no período em análise.

Como resultado das atividades acima descritas e da melhoria dos resultados financeiros, o Resultado Direto subiu para €49,6 milhões, um crescimento de 9,7% comparativamente com o mesmo período de 2017. O Resultado Indireto foi de €28,1 milhões, refletindo o impacto positivo do desempenho operacional do portefólio da Sonae Sierra e uma redução marginal das *yields* do portefólio global.

Implementação ativa da estratégia de reciclagem de capital

A Sonae Sierra continuou a implementar com êxito a sua estratégia de reciclagem de capital nos primeiros nove meses do ano. Reduziu a sua participação no centro comercial SerraShopping e prosseguiu com sucesso os projetos de Desenvolvimento em curso: Jardín Plaza Cúcuta (Colômbia), Emilia District (Parma, Itália), Fashion City Outlet (Grécia), McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Espanha) e Shopping Centre Zenata (Marrocos) e, em Portugal, as expansões do NorteShopping e do Centro Colombo. Destes, espera-se que estejam concluídos no curto prazo os seguintes:

- O novo Fashion City Outlet (Grécia), uma parceria entre a Sonae Sierra e a Bluehouse Capital, abre no próximo dia 16 de novembro com uma área total de 20.000 m². O Centro terá mais de 70 lojas de operadores de renome e uma oferta, selecionada de marcas de moda, a preços significativamente reduzidos, durante todo o ano.
- A construção do McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Espanha) continua a bom ritmo. Esta parceria 50/50 entre a McArthurGlen e a Sonae Sierra representa um investimento de €140 milhões para criar um novo espaço de retalho com 30.000 m². Irá oferecer aos consumidores um mix comercial de qualidade composto por mais de 170 marcas. Tem inauguração prevista para o início de 2019.
- No Jardín Plaza Cúcuta (Colômbia) os trabalhos de construção também estão avançados. Este projeto, que é uma parceria entre a Sonae Sierra e a Central Control, conta com um investimento total de €52 milhões e uma Área Bruta Locável de 43.000 m², que fará dele o maior centro comercial da cidade. A inauguração está prevista para o início de 2019.

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 2018, o NAV da Sonae Sierra atingiu os €1,4 mil milhões. Este valor representa um decréscimo de 0,7% em comparação com o valor apurado em dezembro de 2017, que se deve sobretudo ao pagamento de dividendos e ao impacto gerado no período da desvalorização do Real. Excluindo o efeito da variação da taxa de câmbio, o NAV teria aumentado 2,2%.

Net Asset Value (NAV) valores em milhões de €	30 set 18	31 dez 17
NAV conforme Balanço Consolidado	1,137.2	1,150.5
Impostos diferidos nas propriedades	278.8	274.9
Outros Ajustes	6.9	6.8
NAV	1,422.9	1,432.3
NAV por ação (€)	43,76	44,05

A Sonae Sierra continua a beneficiar de um bom acesso a financiamento. Nos primeiros nove meses de 2018, a Empresa refinanciou um montante total de €705 milhões da sua dívida, numa base de 100%.

O custo médio da dívida da Sonae Sierra é 0,6 pontos percentuais abaixo do registado em 2017, tendo ficado nos 3,2%. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida da Empresa caiu para 2,7%, impulsionado pelo refinanciamento do empréstimo obrigacionista realizado em janeiro a taxas de juro mais baixas.

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

Rácios	30 set 18	31 dez 17
Alavancagem Ativos	30,1%	30,2%
Taxa de Cobertura dos Juros	4,3x	3,6x
Risco de Promoção	11,4%	14,0%

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

Demonstração de Resultados Consolidados	9M18	9M17	% 18/17
(milhões de €)			
Proveitos diretos dos investimentos	102,6	106,0	-3%
Custos diretos dos investimentos	38,5	41,5	-7%
EBIT das propriedades	64,0	64,4	-1%
Proveitos dos serviços	56,5	55,4	2%
Custos diretos dos serviços	43,0	44,1	-2%
EBIT dos serviços	13,5	11,3	19%
Custos financeiros líquidos	15,4	18,1	-15%
Resultado direto antes de impostos	62,1	57,7	8%
Imposto sobre o rendimento	12,5	12,5	0%
Resultado direto	49,6	45,2	10%
Ganho realizado em propriedades	2,8	2,3	18%
Valor criado nas propriedades	41,7	48,8	-15%
Impostos diferidos	16,3	18,6	-12%
Resultado indireto	28,1	32,5	-14%
Resultado líquido do exercício	77,7	77,8	0%

Balanço Consolidado	30 set 18	31 dez 17	Var. (18 - 17)
(milhões de €)			
Propriedades de investimento	2 045	2 046	-1
Projetos em desenvolvimento e outros	124	72	52
Outros ativos	121	134	-13
Caixa e Bancos	158	144	15
Total do ativo	2 448	2 396	52
Capital próprio	1 137	1 151	-13
Empréstimos bancários	807	780	27
Impostos diferidos passivos	339	334	5
Outros passivos	164	132	33
Total do passivo	1 310	1 245	65
Capital próprio e passivo	2 448	2 396	52

FIM

Sobre a Sonae Sierra

A Sonae Sierra (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 46 centros comerciais com um valor de mercado de cerca de 7 mil milhões de euros, gere e/ou comercializa 79 centros comerciais com uma área bruta locável de cerca de 2,6 milhões de m2 e mais de 9.300 contratos com lojistas. Atualmente, a Sonae Sierra tem 15 projetos em desenvolvimento, incluindo 9 para clientes.

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.