

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 m² 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 m² –, bem como, o McArthurGlenn Designer Outlet Málaga

continua...

(Espanha), um investimento de €115 milhões para 30.000 m² 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).

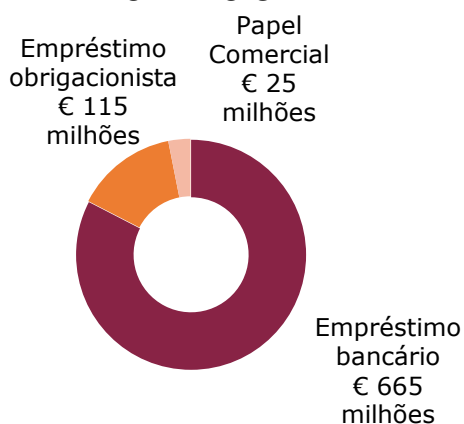
Com base nesta metodologia, à data de 30 de setembro de 2017, o NAV da Sonae Sierra atingiu os €1,4 mil milhões. Este valor representa um decréscimo de 0,8% em comparação com o valor apurado em dezembro de 2016, que se deve sobretudo ao pagamento de dividendos e ao impacto gerado no período da desvalorização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

| Net Asset Value (NAV) valores em milhões de € | 30 Set 17 | 31 Dez 16 |
|--|------------------|------------------|
| NAV conforme Balanço Consolidado | 1 133,6 | 1 159,7 |
| Justo valor das propriedades em desenvolvimento | 2,9 | 3,3 |
| Impostos diferidos nas propriedades | 266,0 | 251,2 |
| Goodwill relacionado com impostos diferidos | -9,3 | -9,2 |
| Despesas de transação | 13,8 | 13,4 |
| NAV | 1 406,9 | 1 418,4 |
| NAV por ação (€) | 43,27 | 43,62 |

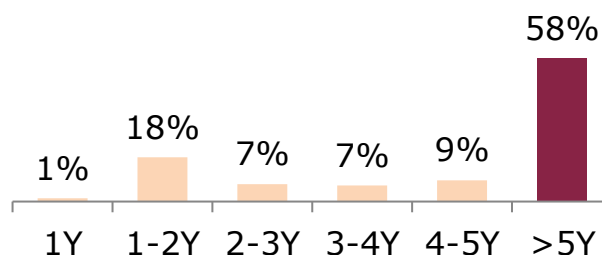
A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora de financiamento de longo prazo e de cobertura de risco de taxa de juro. A estrutura de capital da Empresa é suportada por uma maturidade média da dívida de 3,6 anos, sendo que 41% está abrangida por instrumentos de cobertura de taxa de juro.

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

Estrutura da dívida



Maturidade da Dívida - 100%



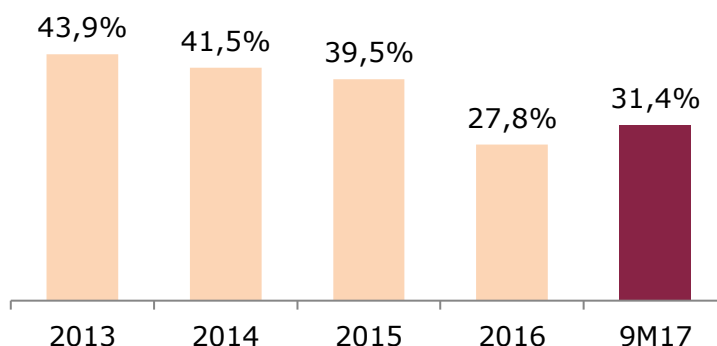
A Sonae Sierra continua a beneficiar de um bom acesso a financiamento, demonstrado pelo resultado da intensa atividade de refinanciamento que a Empresa desenvolveu este ano. Durante os primeiros nove meses de 2017, a Sonae Sierra contratou, para as suas subsidiárias, novos empréstimos bancários num total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

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

Alavancagem Ativos



continua...

Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

(contas não auditadas)

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

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

FIM

continua...

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 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.