

Sonae Sierra ha registrato una solida performance nel 2018, registrando un Utile Netto complessivo di €110 milioni



Maia – Portogallo, 21 Marzo 2019

Dati finanziari

- L'EBIT e il Risultato Diretto sono cresciuti del 2,8% e del 3%, rispettivamente a €107,7 milioni e €66,5 milioni
- Il NAV della società è cresciuto del 1.6%, a €1,455 milioni
- La quota del debito rifinanziata è stata pari €1,0 miliardi, con conseguente riduzione del costo medio del debito al 3,5%
- Il Loan to Value (LTV) è diminuito del 26.6%

Sonae Sierra ha continuato ad implementare la sua strategia di lungo termine di capital recycling, e ad incrementare le attività nel settore dei servizi e dello sviluppo, che hanno portato a una solida performance operativa e a ingenti livelli di capitale reinvestito.

Nel 2018, Sonae Sierra è riuscita a vendere circa €600 milioni in termini di Gross Asset Value dei centri commerciali con guadagni interessanti. Ha inoltre registrato una crescita dell'EBIT relativo ai servizi dell'11% su base annua, ha investito oltre €165 milioni in ampliamenti come quelli realizzati per NorteShopping, per due outlets in Spagna e in Grecia e nella costruzione di un nuovo centro commerciale in Colombia, inaugurato a febbraio 2019.

L'EBIT di Sonae Sierra è aumentato del 2,8%, riflettendo il miglioramento delle prestazioni del suo portfolio in Europa e in Brasile e il miglioramento del business dei Servizi. Questo è un dato rilevante in quanto l'aumento dell'EBIT è stato influenzato dall'effetto del tasso di cambio del Real Brasiliano e dalle cessioni del 2017. Su base LfL (like-for-like), l'EBIT è aumentato del 5,5% durante il 2018.

Le vendite dei tenant nel portfolio europeo di Sonae Sierra sono aumentate del 2,1% rispetto all'anno precedente. Spagna e Romania hanno registrato una crescita delle vendite particolarmente significativa, rispettivamente del 10,8% e dell'11,5%, influenzate dall'espansione del portfolio in Spagna e dal miglioramento delle performance di ParkLake, in Romania. Su base LfL, le vendite sono cresciute del 2,3% in Europa, grazie anche alla buona performance in Portogallo, Spagna e Romania, dove gli aumenti sono stati rispettivamente del 3,1%, 5,5% e 11,5%. Gli affitti totali (LfL) sono cresciuti del 2% in Europa, principalmente grazie al miglioramento delle prestazioni in Portogallo e Spagna, che hanno registrato rispettivamente una crescita degli affitti del 3,7% e del 3,5% su base LfL.

I tassi di occupancy in Europa hanno continuato a generare performances convincenti, con il Portogallo che registra un tasso di occupancy del 99,1%, rispetto alla media europea di 97,1%. In Brasile il un tasso di occupancy è salito dal 92,5% al 93,4%.

L'utile netto indiretto ha raggiunto €43,6 milioni, che è il risultato degli utili realizzati sulle cessioni del 2018 e dei guadagni derivanti dall'apertura di Fashion City Outlet, in Grecia, oltre a un aumento nella valutazione degli investimenti immobiliari.

Sonae Sierra continua a gestire proattivamente la struttura del suo capitale. Nel 2018, la società ha rifinanziato il debito totale per circa €1 miliardo, su base del 100%, portando a una diminuzione del costo medio del debito di 30 punti base al 3,5%.

Al 31 dicembre 2018, il NAV di Sonae Sierra si attestava a €1,5 miliardi, segnando una crescita dell'1,6% nonostante le distribuzioni di dividendi e l'effetto negativo del deprezzamento del Real Brasiliano. Escludendo l'effetto negativo del tasso di cambio del Real Brasiliano, il Valore Patrimoniale netto risulta aumentato del 3,7%.

Capital Recycling e Sviluppi

- Acquisizione del restante 50% delle quote di Parklake, Romania
- Cessione parziale o totale di Coimbra Shopping e Serra Shopping in Portogallo, e di GranCasa, Max Center e Valle Real in Spagna
- Apertura di Fashion City Outlet, in Grecia
- Progressi significativi nell'espansione di NorteShopping, in Portogallo, Jardin Plaza in Colombia e McArthurGlen Designer Outlet, in Spagna

Sonae Sierra ha continuato ad implementare la propria strategia di investimento per tutto il 2018. A dicembre ha annunciato la firma di un accordo di Joint Venture per l'acquisizione di tre centri commerciali in Spagna per un totale di €485 milioni. In base all'accordo, il partner JV della società deterrà una quota di partecipazione dell'87,5%, mentre Sonae sarà presente con il restante 12,5% fornendo tutti i servizi di gestione.

Ores Socimi, il fondo gestito dall'Investment Management Services di Sonae Sierra, ha continuato a registrare un buon ritmo di investimento, avendo acquisito 18 immobili nel 2018, per un valore complessivo di investimenti pari a circa €174 milioni.

Sonae Sierra ha inoltre continuato ad implementare con successo i progetti di sviluppo in pipeline per tutto il 2018. Il nuovo Fashion City Outlet in Grecia (una partnership tra Sonae Sierra e Bluehouse Capital) è stato inaugurato il 15 novembre con una superficie totale di 20.000 m² e i lavori di costruzione sono proseguiti anche per Jardín Plaza Cúcuta, in Colombia, attraverso la joint-venture tra Sonae Sierra e Central Control. Questo progetto rappresenta un investimento complessivo di 52 milioni di euro con una superficie commerciale lorda di 40.000 m² e 180 negozi, che lo rendono il più grande centro commerciale della città. L'apertura è avvenuta il 27 febbraio 2019.

Inoltre, i lavori di costruzione continuano a ritmo serrato presso il McArthurGlen Designer Outlet Malaga (Spagna). Questa joint venture 50/50 tra McArthurGlen e Sierra Fund rappresenta un investimento di 140 milioni di euro per creare 30.000 m² di nuovi spazi commerciali.

Nel 2019, l'azienda continuerà con la sua attività selettiva di capital recycling, impegnandosi allo stesso tempo nella crescita strategica a lungo termine dei principali assets in Portogallo e Spagna, concentrandosi inoltre sull'ulteriore rafforzamento della sua presenza internazionale.

Sonae Sierra's Profit and Loss Account and Consolidated Balance Sheet

Consolidated Profit and Loss Account (€ million)	2018	2017	Var.
Direct income from properties	144,3	145,3	-1%
Direct costs from properties	55,6	57,5	-3%
EBIT from properties	88,7	87,7	1%
Services rendered	77,4	76,6	1%
Direct costs from services	58,5	59,6	-2%
EBIT from services	19,0	17,0	11%
Net financial costs	26,8	24,9	8%
Current tax	14,3	15,2	-6%
Direct Result	66,5	64,6	3%
Gains on sale of investments	30,9	5,9	-
Value created in investments	65,1	70,5	-5%
Deferred tax	52,5	31,1	69%
Indirect Result	43,6	45,3	-4%
Net Result	110,1	110,0	0%

Consolidated Balance Sheet (€ million)	31 Dec 18	31 Dec 17	Var. (18-17)
Investment properties	2.097	2.046	50
Properties under development and others	114	72	42
Other assets	80	134	-54
Cash & Equivalents	260	144	117
Total assets	2.551	2.396	155
Net worth	1.179	1.151	29
Bank loans	843	780	63
Deferred taxes	368	334	34
Other liabilities	161	132	30
Total liabilities	1.372	1.245	127
Net worth and liabilities	2.551	2.396	155

FINE

About Sonae Sierra

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) è la società internazionale dedicata allo sviluppo e alla fornitura di servizi per proprietà commerciali di ultima generazione. La società è presente in 11 paesi e fornisce servizi a clienti in aree geografiche differenti, come: Portogallo, Algeria, Brasile, Colombia, Germania, Grecia, Italia, Marocco, Polonia, Romania, Russia, Slovacchia, Spagna e Tunisia. Sonae Sierra è proprietaria di 42 centri commerciali con un valore di mercato di 7 miliardi di euro, è responsabile per la gestione e/o il letting di 82 centri commerciali, per una superficie lorda affittabile complessiva pari a 2,7 milioni di m² e un totale di circa 9.300 affittuari. Attualmente, Sonae Sierra ha 14 progetti in fase di sviluppo, di cui 9 per terze parti.

Ad oggi Sonae Sierra lavora con oltre 20 co-investitori a livello di asset e gestisce quattro fondi immobiliari per un ampio numero di investitori provenienti da tutto il mondo.