

Maia, 8 de Março de 2006

Resultado líquido após interesses minoritários de €148,1 milhões

Sonae Sierra aumentou resultados líquidos em 80%

- ❑ NAV por acção de € 38,9 (+19% face a 2004)
- ❑ NAV de € 1.265 milhões (+19%)
- ❑ EBITDA de € 125,7 milhões (+17%)
- ❑ Alavancagem dos Activos fixou-se em 31,9%
- ❑ Rácio de cobertura de juros de 2,52
- ❑ Adquiriu posições adicionais em oito centros comerciais
- ❑ Quatro novos centros comerciais concluídos durante o ano
- ❑ A Área Bruta Locável (ABL) sob gestão em Portugal, Espanha, Itália, Grécia e Brasil atingiu 2 milhões de m2
- ❑ Opera em seis países com uma equipa de 709 colaboradores de 11 diferentes nacionalidades

A Sonae Sierra registou em 2005 resultados líquidos após interesses minoritários de € 148,1 milhões, o que representa um crescimento de 80% relativamente a 2004. O EBITDA cresceu 17%, de € 107,6 milhões para € 125,7 milhões, e os resultados directos 36%, de € 50,8 milhões para € 68,8 milhões.

A Empresa apresentou uma melhoria significativa de performance de todos os seus indicadores financeiros, suportados por um balanço cada vez mais sólido. Os indicadores fundamentais do negócio são robustos, a estratégia da Sonae Sierra tem-se verificado ser a correcta e tem vindo a ser implementada de uma forma estável através da expansão dos seus negócios a nível internacional e da consolidação da sua posição de liderança em Portugal.

O ano de 2005 foi, de facto, muito positivo para a Sonae Sierra, que não só estabeleceu a sua nova identidade corporativa, como também se desenvolveu nos novos mercados do Sul da Europa, nomeadamente na Grécia e na Itália, consolidando a sua posição nos outros países da Europa onde opera.

A Sonae Sierra ambiciona ser uma das empresas líder no sector de centros comerciais e de lazer. Para tal, baseia a sua estratégia de crescimento na capacidade de inovação e num modelo de negócio de sucesso, cuja chave está na estrutura integrada das três áreas de negócio da empresa: propriedade, promoção e gestão.



OS NEGÓCIOS

Sierra Investments

O negócio da propriedade de centros comerciais e de lazer foi particularmente positivo em 2005 com o início da actividade da Sierra Investments quer na Grécia, com a aquisição do Mediterranean Cosmos, quer em Itália, com a aquisição do Valecenter e do Airone. Estas aquisições aumentam a diversidade geográfica dos activos da Empresa.

Eventos significativos de 2005

- ❑ Aquisição do Valecenter e do Airone em Itália a entidades terceiras
- ❑ Aquisição de posições adicionais em cinco centros comerciais em Espanha a entidades terceiras
- ❑ Aquisição à Sierra Developments de quatro centros comerciais
- ❑ Venda do Coimbra Retail Park em Portugal
- ❑ Contribuição de quatro centros comerciais para o Fundo Sierra
- ❑ Aumento de € 647 milhões no valor de mercado do portfolio, um crescimento de 21%

Principais indicadores financeiros de 2005

- ❑ Proveitos Operacionais de € 156 milhões;
- ❑ EBITDA cresceu 14% atingindo € 128,9 milhões;
- ❑ Valor criado nas propriedades foi de € 144 milhões;
- ❑ Resultado líquido atribuível a accionistas de € 103,6 milhões, um aumento de 69%.

A Sierra Investments contribuiu com € 103,6 milhões para os proveitos consolidados da Sonae Sierra. A Empresa consolida, integralmente, o Fundo Sierra, dado que detém o seu efectivo controlo com 50,1% do capital e a respectiva gestão.

Sierra Developments

As parcerias em Itália, Espanha e Portugal e o início da construção de novos centros comerciais em Espanha e Portugal constituíram a confirmação dos planos de expansão da Sierra Developments nestes mercados.

Eventos significativos de 2005

- ❑ Quatro centros comerciais abriram na Europa: Mediterranean Cosmos na Grécia, Plaza Éboli em Espanha, LoureShopping e Serra Shopping em Portugal
- ❑ Iniciou-se a fase de construção de mais dois novos projectos: El Rosal em Espanha e Lima Retail Park em Portugal
- ❑ Os trabalhos de construção continuam em três projectos: Rio Sul em Portugal, Alexa na Alemanha, e Freccia Rossa em Itália
- ❑ Venda de 50% do Serra Shopping e RioSul
- ❑ Novas parcerias com ING Real Estate e Mall Inversiones

Principais indicadores financeiros de 2005

- ❑ Prestação de serviços de promoção no valor de € 13,1 milhões
- ❑ Valor criado nos activos de € 42,3 milhões
- ❑ Resultado líquido de € 35,5 milhões

A Sierra Developments contribuiu com € 35,5 milhões para o resultado consolidado da Sonae Sierra em 2005.



Sierra Management

Com o aumento do número de centros comerciais sob gestão pela Sierra Management nos mercados alvo, a área bruta locável (ABL) atingiu os 1,7 milhões de m² na Europa.

Eventos significativos de 2005

- ❑ aumento do portfolio sob gestão em mais nove centros comerciais: dois em Portugal, dois em Espanha, quatro na Itália e um na Grécia;
- ❑ abertura do Mediterranean Cosmos, situado em Salónica, o nosso primeiro centro comercial na Grécia;
- ❑ reconhecimento pelo International Council of Shopping Centers - Solal Awards e Maxi Awards - da excelência do trabalho realizado, tendo a Empresa obtido um total de 6 distinções em 4 categorias;
- ❑ aumento das estruturas de gestão em Itália e na Grécia, bem como a constituição da equipa de gestão na Alemanha

Principais indicadores financeiros de 2005

- ❑ Proveitos dos serviços de gestão € 30.6 milhões
- ❑ EBITDA de € 6.2 milhões
- ❑ Resultado líquido de € 3.2 milhões

A Sierra Management contribuiu com € 3.2 milhões para o resultado consolidado da Sonae Sierra.

Em consequência do aumento da estrutura da Sierra Management - devido ao reforço das estruturas de gestão em Itália e na Grécia, bem como da constituição da equipa de gestão na Alemanha - os Resultados Operacionais (EBITDA) reduziram 15%, entre 2004 e 2005, ainda que tenham sido superiores ao esperado.

Sonae Sierra Brazil

A compra de 20% do centro comercial Plaza Sul e o início dos trabalhos de construção no centro comercial Campo Limpo, ambos localizados em São Paulo, são um passo em direcção ao objectivo de a Sonae Sierra ser uma das três maiores empresas brasileiras a operar no sector dos centros comerciais e de lazer.

Eventos significativos de 2005

- ❑ arranque da construção de um novo projecto em Campo Limpo - São Paulo
- ❑ aquisição de 20% do centro comercial Plaza Sul - São Paulo
- ❑ aumento das taxas de ocupação de 81,7% para 85,6% durante o ano de 2005
- ❑ aumento dos capitais próprios em € 65,8 milhões, como resultado da valorização do Real face ao Euro e dos resultados líquidos do exercício de € 4,4 milhões

Principais indicadores financeiros de 2005

- ❑ A Margem Operacional dos centros comerciais melhorou 49% para € 13 milhões;
- ❑ O Cash Flow Operacional (EBITDA) melhorou 78% para € 11,5 milhões;
- ❑ O Resultado Líquido atribuível a accionistas foi de € 4,4 milhões;

A contribuição da Sonae Sierra Brazil para o resultado consolidado da Sonae Sierra foi de € 4,4 milhões.

Para consulta completa dos resultados ver:

www.sonaesierra.com/osnossosnumeros/relatoriosecontas/



Indicadores Sonae Sierra, Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado

Indicadores	2001	2002	2003	2004	2005
NAV dos Imóveis a 31 Dez (milhões €)	934	1.037	948	1.060	1.265
NAV dos Imóveis a 31 Dez por acção (€)	24,9	27,67	29,16	32,60	38,90
ABL centros detidos em operação (000's m ²)	790	1.140	1.203	1.362	1.586
ABL centros geridos (000's m ²)	1.128	1.517	1.564	1.839	2.025
Número de contratos de lojistas sob gestão	3.949	5.089	5.399	6.134	7.166
EBITDA Consolidado - POC (milhões €)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
EBITDA Consolidado - IAS (milhões €)	73,8	95,5	98,1	107,6	125,7
Resultado Líquido Consolidado POC (milhões €)	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
Resultado Líquido Consolidado IAS (milhões €)	120,9	144,4	208,7	82,3	148,15

Contas não auditadas

% variação	2001	2002	2003	2004	2005
NAV dos Imóveis a 31 Dez por acção	24%	11%	5%	12%	19%
ABL centros detidos em operação	35%	44%	5%	13%	17%
ABL centros geridos	18%	34%	3%	18%	10%
Número de contratos de lojistas sob gestão	14%	29%	6%	14%	17%

Contas não auditadas



Sonae Sierra

Demonstração de Resultados Consolidados (€000)	2005	2004	% 05/04
Proveitos directos dos investimentos	220.175	184.586	19,3%
Custos operacionais	82.983	71.462	16%
Outros custos	11.532	5.481	110%
Custos directos dos investimentos	94.516	76.943	23%
EBITDA	125.659	107.643	17%
Amortizações	1.743	6.161	-72%
Custos financeiros líquidos recorrentes	39.049	39.230	0%
Resultado directo antes de impostos	84.867	62.252	36%
Imposto sobre o rendimento	16.084	11.497	40%
Resultado directo	68.783	50.755	36%
Realizado em propriedades	24.378	1.654	-
Valor criado nas propriedades	183.753	113.376	62%
Resultado indirecto antes de impostos	208.131	115.029	81%
Impostos diferidos	57.440	39.022	47%
Resultado indirecto	150.691	76.007	98%
Resultado líquido	219.474	126.762	73%
Atribuível a:			
Accionistas	148.149	82.251	80%
Interesses minoritários	71.324	44.511	60%

Contas não auditadas

Sonae Sierra

Balanço Consolidado (€000)	31-12-2005	31-12-2004	Var. (05 - 04)
Propriedades de investimento	2.491.398	1.984.733	506.665
Projectos em desenvolvimento e outros	254.910	246.117	8.793
Goodwill	52.346	18.989	33.357
Impostos diferidos activos	27.673	18.885	8.788
Outros activos	121.843	125.206	-3.363
Caixa e depósitos	256.841	245.212	11.629
Total do activo	3.205.011	2.639.142	565.870
Capital próprio	1.002.154	821.818	180.336
Interesses minoritários	298.896	250.077	48.819
Empréstimos bancários	1.196.942	933.970	262.972
Empréstimos de accionistas minoritários	77.254	95.105	-17.851
Impostos diferidos passivos	402.727	315.807	86.920
Outros passivos	227.039	222.365	4.674
Total do passivo	1.903.962	1.567.247	336.715
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	3.205.011	2.639.142	565.870

Contas não auditadas

A **Sonae Sierra**, www.sonaesierra.com, é a especialista internacional em centros comerciais, apaixonada por introduzir inovação e emoção na indústria dos centros comerciais e de lazer. A Empresa é proprietária ou co-proprietária de 38 Centros Comerciais, em Portugal, Espanha, Itália, Grécia e Brasil, com um total de área bruta locável (ABL) de mais de 1,5 milhões de m2. Actualmente, a Sonae Sierra está a desenvolver mais 14 projectos em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia e Brasil com uma ABL total superior a 530.000 m2. Em 2005, os seus centros registaram mais de 400 milhões de visitas.