

Maia, Portugal, 12 de Março de 2010

## **Sonae Sierra registou um Resultado Directo de €76,8 milhões em 2009, um crescimento de 20% face ao ano anterior**

- **Proveitos Directos cresceram 4% para €311,2 milhões em 2009**
- **Margem Operacional Líquida cresceu 6% para €180,3 milhões no mesmo período**
- **Níveis de ocupação do portfolio atingiram os 94.5%**
- **NAV (Net Asset Value) de €1,23 mil milhões**
- **Open Market Value dos Activos sob Gestão atinge os €6,34 mil milhões**
- **Dois novos centros comerciais inaugurados na Alemanha e no Brasil**
- **Venda bem-sucedida de participação no Fundo Parque D. Pedro através de oferta pública**

A Sonae Sierra consolidou, ao longo de 2009, a sua estratégia de expansão e internacionalização, e fechou o ano com um portfólio de 51 centros comerciais em operação, distribuídos por sete países, com uma Área Bruta Locável (ABL) de cerca de 2 milhões de m<sup>2</sup>.

O Resultado Líquido em 2009 foi negativo em €159,9 milhões, face ao Resultado Líquido negativo de €185,5 milhões no mesmo período do ano anterior.

O Resultado Líquido de 2009 foi provocado pelo Resultado Indirecto, que foi afectado negativamente pelos sucessivos aumentos das taxas de capitalização do mercado (*yields*) na Europa. Este facto deve-se ao clima negativo nos mercados imobiliários da maioria dos países desenvolvidos em que a Empresa opera o que implicou um ajustamento em alta das taxas de capitalização (*yields*) aplicadas nas avaliações efectuadas nos activos imobiliários desses países, aumento esse que equivale a uma redução do valor dos activos correspondentes.

Nos últimos meses de 2009 começámos a observar uma redução no ritmo de aumento das *yields*, e simultaneamente verificaram-se melhorias operacionais sobretudo no portfolio português e alemão, no entanto ainda insuficientes para compensar o efeito das *yields*.

No Brasil, há a destacar a melhoria contínua da actividade operacional, assim como a redução das *yields* em alguns activos que nos permitiram compensar o efeito das *yields* no portfolio europeu.

Em 2009 o Resultado Directo da Sonae Sierra atingiu os €76,8 milhões (+20%), em comparação com os €64,1 milhões do mesmo período de 2008, devido à combinação de três factores: (i) o crescimento do portfolio; (ii) a redução de custos implementada pela Empresa em 2009; e (iii) a redução das taxas de juro.

Os Proveitos Directos dos Investimentos aumentaram 4% comparativamente a 2008, muito por causa do aumento do portfolio com as aberturas em 2008 na Europa do Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza; e em 2009 do Manauara, no Brasil, e Loop5, na Alemanha, que compensaram claramente o decréscimo dos serviços de Promoção devido ao reduzido número de projectos em desenvolvimento.

A Margem Operacional Líquida da Empresa atingiu os €180,3 milhões em 2009, mais 6% do que no ano anterior.

## Net Asset Value

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base na variação do seu NAV (Net Asset Value) mais os dividendos distribuídos. A Empresa calcula o seu NAV com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), associação da qual a Empresa é membro.

Com base nesta metodologia, o NAV da Sonae Sierra, a 31 de Dezembro de 2009, atingiu os €1,23 mil milhões, o que corresponde a um NAV por acção de €37,78.

(€ 000)	
<b>Contributos para o NAV Consolidado</b>	
Sierra Investments	731.451
Sierra Developments	190.858
Sonae Sierra Brazil	289.489
Sierra Management	4.327
Caixa e Outros	12.371
<b>Total consolidated NAV</b>	<b>1.228.497</b>

## **Dois centros comerciais inaugurados e outros três sob construção**

A estratégia de crescimento e expansão da Sonae Sierra prossegue, apesar de a empresa ter ajustado os *timings* de desenvolvimento à evolução dos mercados financeiros e de retalho.

Após a abertura com sucesso no Brasil do Manauara Shopping (Manaus) no passado mês de Abril, a empresa inaugurou em Outubro o Loop5 (Weiterstadt, Alemanha), que representa um investimento de €265 milhões, e recebeu mais de um milhão de visitas em apenas duas semanas, o que transmite muita confiança no seu desempenho futuro. Para além disso, a Empresa concluiu com sucesso a expansão do GuimarãesShopping e a renovação do Centro Colombo e do AlbufeiraShopping, todos em Portugal. Em Itália concluímos também a renovação do Valecenter em Veneza.

No final de 2009, a Empresa prosseguia o desenvolvimento de três novos centros comerciais num total de uma carteira de 12 novos projectos em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil.

Em Portugal, a Sonae Sierra está actualmente a desenvolver o LeiriaShopping (Leiria), um investimento de €79 milhões, com abertura prevista para Março de 2010, em Itália a Empresa iniciou os trabalhos de construção do Le Terrazze, em La Spezia. Finalmente, no Brasil, a Sonae Sierra Brasil acaba de iniciar a construção do Ubêrlandia Shopping, um investimento de €62 milhões, assim como as expansões do Parque D.Pedro, em Campinas, e do Shopping Metrópole, em São Bernardo do Campo.

## **Reconhecimento internacional em 2009**

Ao longo do ano vimos premiada a nossa liderança como promotores e gestores de centros comerciais ecológicos e sustentáveis. Entre as distinções recebidas destacamos:

- Primeiro classificado pela quarta vez no ranking "Corporate Climate Responsibility: ACGE Sectorial Index" da Euronatura
- Vencedor do prémio "Quotidiano Immobiliare Daily Real Estate Award" 2009 como melhor empresa do sector de Retalho e Imobiliária em Itália
- Conceito de "Centro Verde" reconhecido como excelente nos "Sustainable Energy Europe Awards" da Comissão Europeia
- Vencedor do prémio "Melhor Promotor Imobiliário" em Portugal e Espanha, da revista "Euromoney"
- Projecto Personæ considerado o Melhor Programa de Prevenção de Riscos nos "European Risk Management Awards" 2009
- Torres Colombo consideradas o melhor projecto de escritórios de Portugal na SIL, Feira Portuguesa de Imobiliário.

## Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

**Sonae Sierra** (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	2009	2008 PF *	2008	% 09/08PF
Proveitos directos dos investimentos	311.190	299.143	315.160	4%
Custos directos dos investimentos	130.936	129.725	135.299	1%
<b>Margem Operacional Líquida</b>	<b>180.254</b>	<b>169.418</b>	<b>179.861</b>	<b>6%</b>
Custos financeiros líquidos	82.527	79.529	88.312	4%
Outros proveitos/custos	-2.219	-5.463	-2.745	59%
<b>Resultado directo antes de impostos</b>	<b>95.508</b>	<b>84.426</b>	<b>88.804</b>	<b>13%</b>
<b>Imposto sobre o rendimento</b>	<b>18.729</b>	<b>20.292</b>	<b>21.035</b>	<b>-8%</b>
<b>Resultado directo</b>	<b>76.778</b>	<b>64.134</b>	<b>67.769</b>	<b>20%</b>
Ganho realizado em propriedades	4.161	19.410	19.410	-79%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-6.384	-65.832	-65.832	90%
Valor criado nas propriedades	-291.787	-223.497	-243.975	-31%
<b>Resultado indirecto antes de impostos</b>	<b>-294.009</b>	<b>-269.918</b>	<b>-290.396</b>	<b>-9%</b>
Impostos diferidos	-57.324	-20.256	-24.443	-183%
<b>Resultado indirecto</b>	<b>-236.685</b>	<b>-249.662</b>	<b>-265.954</b>	<b>5%</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>-159.907</b>	<b>-185.528</b>	<b>-198.184</b>	<b>14%</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>				
<b>Accionistas da empresa mãe</b>	<b>-110.985</b>	<b>-106.393</b>	<b>-116.126</b>	<b>-4%</b>
<b>Interesses minoritários</b>	<b>-48.922</b>	<b>-79.135</b>	<b>-82.058</b>	<b>38%</b>

**Sonae Sierra** (contas não auditadas)

Balanço Consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento	3.595.147	3.629.503	-34.355
Projectos em desenvolvimento e outros	265.852	352.171	-86.319
Outros activos	196.459	192.516	3.943
Caixa	50.674	117.378	-66.704
<b>Total do activo</b>	<b>4.108.133</b>	<b>4.291.567</b>	<b>-183.434</b>
<b>Capital próprio</b>	<b>994.533</b>	<b>1.103.109</b>	<b>-108.576</b>
<b>Interesses minoritários</b>	<b>407.232</b>	<b>419.990</b>	<b>-12.758</b>
Empréstimos bancários	1.945.667	1.946.703	-1.036
Impostos diferidos passivos	469.012	516.502	-47.490
Outros passivos	291.688	305.262	-13.574
<b>Total do passivo</b>	<b>2.706.368</b>	<b>2.768.468</b>	<b>-62.100</b>
<b>Capital próprio, int. minoritários e passivo</b>	<b>4.108.133</b>	<b>4.291.567</b>	<b>-183.434</b>

**Sierra Investments**

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Margem operacional dos espaços de retalho	170.549	164.496	4%
Margem operacional de estacionamento	3.672	3.548	3%
Margem operacional de co-geração	1.340	1.385	-3%
<b>Resultado operacional dos centros comerciais</b>	<b>175.561</b>	<b>169.429</b>	<b>4%</b>
Margem operacional de escritórios	214	576	-63%
Margem operacional da gestão de activos	5.590	10.391	-46%
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>181.365</b>	<b>180.396</b>	<b>1%</b>
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	75.987	83.191	-9%
Outros custos/(proveitos)	3.115	2.449	27%
Imposto sobre rendimento	17.979	19.996	-10%
<b>Resultado directo</b>	<b>84.284</b>	<b>74.760</b>	<b>13%</b>
Ganho na venda de propriedades	608	4.699	-87%
Valor criado nas propriedades	(260.584)	(266.248)	2%
Impostos diferidos	(59.163)	(40.035)	-48%
<b>Resultado indirecto</b>	<b>(200.813)</b>	<b>(221.513)</b>	<b>9%</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(116.528)</b>	<b>(146.754)</b>	<b>21%</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Accionistas da empresa mãe	(69.610)	(71.509)	3%
Interesses minoritários	(46.918)	(75.245)	38%

Balanço consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento e outras	3.236.562	3.454.681	-218.118
Outros activos	178.219	145.985	32.235
Caixa e aplicações	77.297	183.667	-106.371
<b>Total do activo</b>	<b>3.492.078</b>	<b>3.784.333</b>	<b>-292.254</b>
Capital próprio	688.649	794.288	-105.639
Interesses minoritários	365.496	412.839	-47.343
Empréstimos bancários	1.788.097	1.807.633	-19.536
Impostos diferidos passivos	407.973	480.566	-72.592
Outros passivos	241.864	289.008	-47.144
<b>Capital próprio, int. minoritários e passivo</b>	<b>3.492.078</b>	<b>3.784.333</b>	<b>-292.254</b>

# SONAE SIERRA

## Sierra Developments

(contas não auditadas)

<b>Demonstração de Resultados</b> (€ 000)	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>% 09/08</b>
Serviços de promoção prestados	6.535	14.301	-54%
Valor criado nos projectos	(43.606)	(139.541)	69%
<b>Proveitos Operacionais</b>	<b>(37.071)</b>	<b>(125.240)</b>	<b>70%</b>
<b>Custos operacionais</b>	<b>26.746</b>	<b>31.813</b>	<b>-16%</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>(63.817)</b>	<b>(157.053)</b>	<b>59%</b>
Amortizações e provisões	(9)	226	-104%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	5.103	4.525	13%
Outros custos/(proveitos)	352	0	-
Impostos	395	(17.936)	102%
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(69.660)</b>	<b>(143.868)</b>	<b>52%</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Accionistas da empresa mãe	<b>(69.660)</b>	<b>(143.868)</b>	52%
Interesses minoritários	0	0	-
<b>Balço consolidado</b> (€ 000)	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>	<b>Var. (09 - 08)</b>
Projectos em desenvolvimento	245.479	289.855	-44.376
Outros activos	109.407	131.642	-22.235
Caixa e aplicações	2.724	68.021	-65.297
<b>Total do activo</b>	<b>357.610</b>	<b>489.518</b>	<b>-131.908</b>
Capital próprio	-5.526	62.940	-68.466
Interesses minoritários	0	0	0
Empréstimos bancários	33.315	62.999	-29.683
Empréstimos de accionistas	202.960	312.600	-109.640
Impostos diferidos passivos	4.464	992	3.472
Outros passivos	122.396	49.987	72.409
<b>Capital próprio, inter. minoritários e passivo</b>	<b>357.610</b>	<b>489.518</b>	<b>-131.908</b>

# SONAE SIERRA

## Sierra Management

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Proveitos totais dos serviços de gestão	33.923	35.619	-5%
Custos operacionais	28.467	30.399	-6%
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>5.455</b>	<b>5.220</b>	<b>5%</b>
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(1.256)	(1.713)	27%
Outros custos/(proveitos)	569	956	-40%
Impostos	2.378	1.873	27%
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>3.764</b>	<b>4.105</b>	<b>-8%</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Accionistas da empresa mãe	3.666	4.006	-8%
Interesses minoritários	98	99	-1%

Balço consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Outros activos	34.343	31.357	2.986
Caixa e aplicações	28.148	24.015	4.133
<b>Total do activo</b>	<b>62.491</b>	<b>55.372</b>	<b>7.119</b>
Capital próprio	4.327	4.453	-126
Interesses minoritários	134	127	7
Outros passivos	58.030	50.792	7.238
<b>Capital próprio, int. minoritários e passivo</b>	<b>62.491</b>	<b>55.372</b>	<b>7.119</b>

# SONAE SIERRA

As demonstrações financeiras da Sonae Sierra Brazil correspondem à consolidação da empresa-mãe Europeia com as suas subsidiárias no Brasil (50% destas contas consolidadas correspondem ao contributo para a Sonae Sierra).

## Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Margem operacional dos espaços de retalho	39.055	32.547	20%
Margem operacional de estacionamento	2.493	991	152%
<b>Resultado operacional dos centros comerciais</b>	<b>41.548</b>	<b>33.537</b>	<b>24%</b>
Proveitos de serviços prestados	10.266	8.023	28%
Custos de estrutura	10.844	12.944	-16%
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>40.970</b>	<b>28.616</b>	<b>43%</b>
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	5.376	(441)	1319%
Outros custos/(proveitos)	5.053	2.166	133%
Imposto sobre rendimento	4.680	5.550	-16%
<b>Resultado directo</b>	<b>25.861</b>	<b>21.342</b>	<b>21%</b>
Ganho na venda de propriedades	6.405	1.131	466%
Valor criado nas propriedades	63.334	72.578	-13%
Impostos diferidos	15.600	24.650	-37%
<b>Resultado indirecto</b>	<b>54.139</b>	<b>49.059</b>	<b>10%</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>80.000</b>	<b>70.401</b>	<b>14%</b>
<b>Resultado líquido atribuível a:</b>			
Accionistas da empresa mãe	71.175	68.300	4%
Interesses minoritários	8.825	2.100	320%

Balço consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades	759.144	461.041	298.103
Outros activos	30.044	24.072	5.972
Caixa e aplicações	37.619	3.929	33.690
<b>Total do activo</b>	<b>826.807</b>	<b>489.042</b>	<b>337.766</b>
Capital próprio	540.912	349.812	191.100
Interesses minoritários	83.203	13.332	69.871
Empréstimos bancários	68.511	41.980	26.530
Impostos diferidos passivos	112.529	71.021	41.508
Outros passivos	21.653	12.896	8.756
<b>Capital próprio, interesses minoritários e passivo</b>	<b>826.807</b>	<b>489.042</b>	<b>337.766</b>

A Sonae Sierra, <http://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 de 51 Centros Comerciais em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de cerca de 2 milhões de m<sup>2</sup>. Actualmente, a Sonae Sierra tem 3 projectos em construção e outros 9 novos projectos em diferentes fases de desenvolvimento em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil. Em 2009, a Empresa registou 436 milhões de visitas nos seus centros comerciais.