

Maia, 31 de Julho de 2008

Desempenho afectado por desvalorização dos activos ditada pelo mercado

Sonae Sierra registou Resultado Líquido de €1,3 milhões no primeiro semestre

- Rendas cresceram 4,5% numa base comparável
- Resultado Directo de €34,9 milhões
- Lançamento do Sierra Portugal Fund com colocação de 49,692% do seu capital em investidores institucionais internacionais
- NAV por acção atingiu os €53,17

O Resultado Líquido Consolidado da Sonae Sierra no primeiro semestre de 2008 foi de €1,3 milhões - este valor compara com €163,7 milhões registados no período homólogo de 2007.

Esta variação do Resultado Líquido Consolidado é fundamentalmente devida aos Resultados Indirectos que foram negativamente afectados por aumento das taxas de capitalização (*yields*) de mercado na Europa, nomeadamente na Ibéria.

Os Resultados Directos da Empresa reduziram de €44,2 milhões no primeiro semestre de 2007 para €34,9 milhões neste período. Essa redução é basicamente explicada por um agravamento dos Custos Financeiros Líquidos. O agravamento tem a ver, por um lado, com o aumento verificado a nível de taxas de juro e, por outro, com receitas financeiras não-recorrentes relativas à sua operação no Brasil. No primeiro semestre de 2007, a Empresa registou ganhos em operações de cobertura cambial da sua actividade no Brasil no montante de €6,9 milhões enquanto que, no primeiro semestre de 2008, registou uma perda correspondente de €0,4 milhões.

O grande impacto nos resultados da Empresa deu-se a nível de Resultados Indirectos. A Empresa registou uma perda de €33,5 milhões no primeiro semestre de 2008 quando tinha apresentado um ganho de €119,5 milhões no período homólogo de 2007. Este Resultado Indirecto, por sua vez, desagrega-se em duas rubricas principais. Na primeira (Ganho Realizado em Propriedades), a Empresa apresenta um lucro, no período, de €13,6 milhões que corresponde fundamentalmente aos ganhos realizados nas vendas a investidores institucionais internacionais de posições no Sierra Portugal Fund. A segunda rubrica (Valor Criado nas Propriedades) corresponde a variações de valor, resultante de avaliações, das propriedades em carteira. Nesta rubrica, a Empresa regista uma perda, no período, de € 47 milhões.

As avaliações das propriedades a 30 de Junho 2008 foram afectadas pelo clima que se vive actualmente nos mercados imobiliários da generalidade dos países desenvolvidos onde a Empresa opera. Esse contexto implicou um ajustamento em alta das taxas de capitalização

(yields) aplicadas nas avaliações nesses países, aumento esse que equivale a uma redução de valor do activo. As perdas da Empresa foram mitigadas, no entanto, por ganhos de valorização no Brasil, mercado que não foi afectado pela crise e onde se continuam a verificar diminuições de taxas de capitalização.

No caso em concreto da Sonae Sierra, o efeito de aumento das taxas de capitalização correspondeu a uma perda de 3,3% do valor das Propriedades de Investimento correspondente a € 126,6 milhões. As principais perdas ocorreram em Portugal (perda de €60,9 milhões) e Espanha (perda de €66,9 milhões), outros países europeus tiveram uma perda de €10,5 milhões enquanto o Brasil registou um ganho de €11,7 milhões. Em termos de variação das taxas de capitalização médias ponderadas da carteira, estes valores correspondem a um aumento da taxa média de 0,16% em Portugal, um aumento da taxa média de 0,44% em Espanha e uma redução da taxa média no Brasil de 0,48%.

Esta perda potencial de € 126,6 milhões, resultante do aumento de taxas de capitalização, foi bastante mitigada por uma evolução positiva a nível operacional. O efeito combinado de projecções de rendas, direitos de ingresso, outros proveitos líquidos e despesas de manutenção e investimento, resultaram num aumento dos valores da carteira de €75,4 milhões.

De notar que as rendas da Empresa, numa base comparável, cresceram 4,5% face ao período homólogo de 2007. A taxa de ocupação manteve-se estável atingindo 96,3% a 30 de Junho de 2008 contra 96,5% a 30 de Junho de 2007.

Existem dois outros factores a contribuir para o Valor Criado nas Propriedades. Primeiro, a Empresa constituiu uma provisão de €4,6 milhões relativa a projectos ainda não comprometidos

E, finalmente, a Empresa reconheceu um ganho de €8,7 milhões correspondente à sua parte no valor criado no Freccia Rossa (Brescia, Itália), centro comercial inaugurado no período (ou seja, a diferença entre o custo do projecto e a sua avaliação pós-abertura).

A Empresa reconheceu, portanto, uma perda global a nível de Valor Criado nas Propriedades de € 47 milhões, o que corresponde a 1,2% das suas Propriedades de Investimento.

O Resultado Líquido da Empresa cifrou-se em €1,3 milhões. O Resultado Líquido atribuível a Accionistas da Empresa-mãe foi de €17,5 milhões.

Métricas de Valor

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base na variação do seu NAV (*Net Asset Value*) mais dividendos distribuídos. No sentido de alinhar a sua comunicação de resultados com as melhores práticas internacionais, a Empresa decidiu passar a calcular 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.

Na base da metodologia INREV, o NAV da Sonae Sierra, a 30 de Junho de 2008, atingia €1,729 biliões o que corresponde a €53,17 por acção.

(€000)

	NAV
Investments	1.080.728
Developments	335.725
Brasil	237.994
Excedentes e Outros	74.309
Total	1.728.756

A Empresa utiliza ainda um segundo conjunto de métricas de valor que são os Resultados Operacionais gerados pelas suas actividades de prestação de serviços. No primeiro semestre de 2008, esses resultados foram os seguintes:

(€000)

	Margem Operacional	
	6M08	6M07
Promoção de Centros Comerciais	-27.516	10.009
Asset Management	6.263	4.308
Gestão de Centros Comerciais	2.833	2.442
Total	-18.420	16.760

As actividades de *Asset Management* e de Gestão de Centros Comerciais tiveram um desempenho positivo, com crescimento dos resultados, basicamente em consequência do crescimento das respectivas carteiras sob gestão.

A actividade de Promoção de Centros Comerciais apresenta um resultado negativo de €27,5 milhões, face a um resultado positivo de €10 milhões no período homólogo de 2007. Esta actividade inclui quer a prestação de serviços de promoção imobiliária, quer os acréscimos de margens (valor criado) em projectos em desenvolvimento detidos pela Sierra Developments. O resultado negativo do período tem a ver com esta última componente. A Empresa ajustou em baixa as estimativas de valor criado nos projectos até à data de inauguração. Em consequência, houve lugar a abate de margens acrescidas em períodos anteriores relativas a esses mesmos projectos.

Lançamento do Sierra Portugal Fund

Entre os momentos mais marcantes vividos neste primeiro semestre, merece referência o lançamento do Sierra Portugal Fund (SPF) - com um valor de capitais próprios de €300 milhões - que passou a deter oito dos centros comerciais em operação em Portugal, os quais têm um valor total de mercado de €425 milhões, existindo o compromisso de incluir três projectos em desenvolvimento em Portugal que representam um valor total estimado de €235 milhões após a inauguração.

A 30 de Junho de 2008 a Empresa já tinha colocado 49,692% do capital do Fundo junto de investidores institucionais internacionais. Dado que detinha mais de 50%, a Empresa consolidou nestas Contas o Fundo numa base integral.

Em Julho de 2008, a Empresa fez uma colocação adicional do Fundo junto de investidores, reduzindo a sua participação para 42,003%. Em consequência, a Sonae Sierra passará a consolidar o Sierra Portugal Fund numa base proporcional.

Com esta operação, a Sonae Sierra reforçou o objectivo de aumentar o seu negócio de gestão de activos através da criação de parcerias de longo prazo com investidores institucionais.

Carteira de Projectos em curso

No cumprimento da estratégia de crescimento e expansão, a Sonae Sierra continuou a desenvolver, durante o primeiro semestre de 2008, um total de 15 centros comerciais e de lazer existindo ainda outros 16 novos projectos em diferentes fases de concretização em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com uma ABL total de 1,2 milhão de m².

No Brasil, a Sonae Sierra tem actualmente três empreendimentos em fase de desenvolvimento. Localizado na cidade de Londrina, Estado do Paraná, o 11º projecto da Empresa neste país representa um investimento de €53 milhões e tem inauguração prevista para Março de 2010. O 12º centro comercial e de lazer no Brasil, localizado na cidade de Uberlândia, a oeste do Estado de Minas, tem inauguração prevista também para 2010, representando um investimento de cerca de €43,5 milhões. Para o primeiro semestre de

2009, está ainda prevista a inauguração do Manauara Shopping, em Manaus.

Na Roménia, a Sonae Sierra realizou uma parceria (50/50) com a Caelum Development para o desenvolvimento do Parklake Plaza, um dos maiores centros comerciais em Bucareste com abertura prevista para Abril de 2011. Com cerca de 110.000 m² de ABL, este projecto representa um investimento de €591 milhões.

A Sonae Sierra e a Rockspring anunciaram também no primeiro semestre deste ano que o Pantheon Plaza, o maior centro comercial e de lazer da região da Tessália, na Grécia central, abrirá as portas ao público no dia 23 de Outubro de 2008. O desenvolvimento do centro avança a ritmo acelerado e mais de 85% da totalidade da Área Bruta Locável já está comercializada.

Em Abril último, a Sonae Sierra inaugurou oficialmente o seu primeiro centro comercial e de lazer construído de raiz em Itália. Denominado Freccia Rossa, este novo empreendimento localiza-se na cidade de Brescia e representa um investimento de €144 milhões realizado por uma parceria estabelecida entre a Sonae Sierra (50%), a AIG Global Real Estate Investment Corp (40%) e a empresa local Coimpredil (10%). Com uma área bruta locável (ABL) de 30.000m², este é o maior centro comercial urbano de Itália.

Em Espanha, a Sonae Sierra anunciou a inauguração da expansão do Centro Comercial e de Lazer Plaza Mayor, em Málaga, que terá lugar no próximo dia 30 de Setembro. Esta data foi anunciada em finais de Junho, durante a cerimónia de entrega de chaves aos 58 novos comerciantes do Centro. Após a ampliação, o Plaza Mayor, promovido pela Sonae Sierra, contará com mais 18.800 m² de Área Bruta Locável (ABL), representando um investimento de 58 milhões de euros.

Prémios nacionais e internacionais

O Alexa, primeiro centro comercial e de lazer desenvolvido pela Sonae Sierra na Alemanha, foi distinguido com o "Silver Award" dos *ICSC Solal Marketing Awards 2008* na categoria "Grand Opening, Anniversary, Refurbishment or Extension", um galardão atribuído pelo International Council of Shopping Centres. Entretanto, também a própria Sonae Sierra foi distinguida pela revista RLI - *Retail & Leisure International* - com o prémio "RLI Developer of the Year", no âmbito do *Global RLI Awards 2008*, os prémios anuais desta prestigiada publicação do Reino Unido. A nível nacional, o Jornal Construir atribuiu também à Sonae Sierra, no âmbito dos "Prémios Construir 2007", o galardão para o "Melhor Promotor Imobiliário".

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	6M08	6M07	% 08/07
Proveitos directos dos investimentos	156.820	128.900	22%
Custos operacionais	63.874	55.620	15%
Outros custos	3.282	2.505	31%
Custos directos dos investimentos	67.156	58.125	16%
Margem Operacional Líquida	89.664	70.775	27%
Amortizações	1.015	892	14%
Custos financeiros líquidos	44.157	15.629	183%
Resultado directo antes de impostos	44.493	54.255	-18%
Imposto sobre o rendimento	9.624	10.081	-5%
Resultado directo	34.869	44.174	-21%
Ganho realizado em propriedades	13.595	65	-
Valor criado nas propriedades	-47.040	182.553	-126%
Resultado indirecto antes de impostos	-33.445	182.618	-118%
Impostos diferidos	87	63.141	-100%
Resultado indirecto	-33.532	119.478	-128%
Resultado líquido do exercício	1.337	163.652	-99%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	17.479	100.505	-83%
Interesses minoritários	-16.142	63.146	-126%

Balanço Consolidado (€ 000)	30-06-2008	31-12-2007	Var. (08 - 07)
Propriedades de investimento	3.851.841	3.774.495	77.346
Projectos em desenvolvimento e outros	477.222	428.618	48.604
Goodwill	71.782	81.338	-9.556
Impostos diferidos activos	24.967	22.194	2.773
Outros activos	164.652	139.288	25.364
Caixa e depósitos	91.513	48.848	42.666
Total do activo	4.681.977	4.494.782	187.195
Capital próprio	1.322.906	1.339.137	-16.231
Interesses minoritários	594.356	448.970	145.387
Empréstimos bancários	1.868.408	1.750.513	117.895
Empréstimos de accionistas minoritários	20.128	88.636	-68.508
Impostos diferidos passivos	612.208	598.956	13.252
Outros passivos	263.970	268.570	-4.599
Total do passivo	2.764.715	2.706.675	58.039
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	4.681.977	4.494.782	187.195

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 de 48 Centros Comerciais, em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de mais de 1,9 milhões de m². Actualmente, a Sonae Sierra tem 15 projectos em desenvolvimento e outros 16 novos projectos em diferentes fases de concretização em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com uma ABL total de 1,2 milhão de m². Em 2007, a Empresa registou 410 milhões de visitas nos seus centros comerciais.