

**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 m<sup>2</sup> 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/relatóriosecostas/](http://www.sonaesierra.com/osnossosnumeros/relatóriosecostas/)*



## Indicadores Sonae Sierra, Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado

<b>Indicadores</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
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 <sup>2</sup> )	790	1.140	1.203	1.362	1.586
ABL centros geridos (000's m <sup>2</sup> )	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*

<b>% variação</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
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
<b>Proveitos directos dos investimentos</b>	<b>220.175</b>	<b>184.586</b>	<b>19,3%</b>
Custos operacionais	82.983	71.462	16%
Outros custos	11.532	5.481	110%
<b>Custos directos dos investimentos</b>	<b>94.516</b>	<b>76.943</b>	<b>23%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>125.659</b>	<b>107.643</b>	<b>17%</b>
<b>Amortizações</b>	<b>1.743</b>	<b>6.161</b>	<b>-72%</b>
<b>Custos financeiros líquidos recorrentes</b>	<b>39.049</b>	<b>39.230</b>	<b>0%</b>
<b>Resultado directo antes de impostos</b>	<b>84.867</b>	<b>62.252</b>	<b>36%</b>
<b>Imposto sobre o rendimento</b>	<b>16.084</b>	<b>11.497</b>	<b>40%</b>
<b>Resultado directo</b>	<b>68.783</b>	<b>50.755</b>	<b>36%</b>
Realizado em propriedades	24.378	1.654	-
Valor criado nas propriedades	183.753	113.376	62%
<b>Resultado indirecto antes de impostos</b>	<b>208.131</b>	<b>115.029</b>	<b>81%</b>
<b>Impostos diferidos</b>	<b>57.440</b>	<b>39.022</b>	<b>47%</b>
<b>Resultado indirecto</b>	<b>150.691</b>	<b>76.007</b>	<b>98%</b>
<b>Resultado líquido</b>	<b>219.474</b>	<b>126.762</b>	<b>73%</b>
<b>Atribuível a:</b>			
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
<b>Total do activo</b>	<b>3.205.011</b>	<b>2.639.142</b>	<b>565.870</b>
<b>Capital próprio</b>	<b>1.002.154</b>	<b>821.818</b>	<b>180.336</b>
<b>Interesses minoritários</b>	<b>298.896</b>	<b>250.077</b>	<b>48.819</b>
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
<b>Total do passivo</b>	<b>1.903.962</b>	<b>1.567.247</b>	<b>336.715</b>
<b>Capital próprio, interesses minoritários e passivo</b>	<b>3.205.011</b>	<b>2.639.142</b>	<b>565.870</b>

Contas não auditadas

A **Sonae Sierra**, [www.sonaesierra.com](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 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.