

Maia - Portugal, 6 de novembro de 2014

## **Sonae Sierra regista um resultado líquido de €59,8 milhões nos primeiros nove meses de 2014**

- Vendas de lojistas mantêm tendência de crescimento
- EBITDA de €78,2 milhões
- Entrada no mercado Russo para a prestação de serviços profissionais, através de uma *joint-venture*

A Sonae Sierra, especialista internacional em centros comerciais, apresentou um resultado líquido de €59,8 milhões nos primeiros nove meses de 2014, que compara com os €5,1 milhões registados no mesmo período do ano passado.

Para além desta significativa evolução do resultado líquido, os primeiros nove meses de 2014 destacam-se ainda pela contínua melhoria da performance operacional, bem como pelo crescimento da presença internacional da Sonae Sierra, com a entrada, no terceiro trimestre, numa nova geografia – a Rússia.

As vendas dos lojistas do portefólio europeu registaram uma subida de 4,2% nos primeiros nove meses de 2014, numa base comparável com o período homólogo de 2013, destacando-se o crescimento de 6,8% em Portugal e 3,9% em Itália. Quanto ao Brasil, continuou a registar uma performance positiva, com uma subida nas vendas dos lojistas de 7,5% (em BRL), numa base comparável com o período homólogo de 2013.

A taxa de ocupação global do portefólio foi de 95,1%, em linha com os 95% registados em igual período do ano anterior. Esta evolução resulta da qualidade dos ativos e da eficiência da gestão da Empresa num contexto macroeconómico ainda volátil no setor imobiliário de retalho na Europa.

Segundo o **CEO da Sonae Sierra, Fernando Guedes de Oliveira**, “os primeiros nove meses do ano destacam-se pela sustentada expansão internacional da Sonae Sierra e pela evolução favorável da performance operacional. O terceiro trimestre confirmou igualmente a tendência de crescimento das vendas dos nossos lojistas, quer na Europa, quer no Brasil, assim como a evolução favorável das taxas de ocupação dos nossos centros comerciais.”

Nos primeiros nove meses de 2014, o resultado direto foi de €36,0 milhões, representando um decréscimo de 16% comparado com o mesmo período do ano anterior. O Resultado Direto mantém-se influenciado pela venda de ativos realizada no final de 2013, pela variação desfavorável da taxa de câmbio média do Real Brasileiro, a par do reforço da estrutura corporativa para fazer face ao crescimento nas novas geografias. Estes fatores contribuíram igualmente para o decréscimo do EBITDA, que atingiu €78,2 milhões no período em análise, correspondendo a uma margem de EBITDA de 47,8%. Contudo, numa base comparável e excluindo o efeito negativo da variação cambial do Real, o Resultado Direto apenas diminuiu 2,8%.

O Resultado Indireto, que se situou nos €23,8 milhões comparados com os €-37,6 milhões do período homólogo de 2013, mais do que compensou o impacto negativo do Resultado Direto. Já a variação positiva do Resultado Indireto resulta sobretudo da compressão das taxas de capitalização na Europa, da melhoria da performance operacional dos ativos Europeus e Brasileiros e do impacto positivo da venda de um terreno junto ao AlexaShopping na Alemanha, da venda do Le Terrazze em Itália e do reforço de posição no AlbufeiraShopping e no Centro Comercial Continente de Portimão em Portugal.

## **Crescimento Internacional**

Nos primeiros nove meses de 2014, a Empresa continuou a expansão internacional. Depois da entrada na China e do primeiro investimento em Marrocos, ambos no decurso do 1º semestre, a Sonae Sierra assinou, já no terceiro trimestre, um acordo para a criação de uma *joint-venture* 50/50 na Rússia com a OST Development para o fornecimento de serviços de Gestão e Comercialização ao portfolio deste importante cliente.

Atualmente, a OST Development está envolvida no desenvolvimento de três projetos no centro da Rússia: o centro comercial e de lazer Mozaica e o projeto multiusos Yasenevo, ambos em Moscovo, e um complexo de lazer e entretenimento em Tula. O Mozaica, com abertura prevista para o final de 2014, será uma referência de comércio e lazer na capital russa, com mais de 210 lojas em 67.800 m<sup>2</sup> de ABL, que servirá uma população de 2,3 milhões de habitantes numa área de influência a 30 minutos de distância de automóvel.

Também no terceiro trimestre, foi assinado um contrato de venda com o Carrefour para a instalação de um hipermercado de 12.000 m<sup>2</sup>, o qual irá ser proprietário e operador deste espaço, no novo projeto ParkLake localizado em Bucareste, Roménia. Representando um investimento de €180 milhões e com inauguração prevista para 2016, o ParkLake terá uma Área Bruta Locável (ABL) de 70.000 m<sup>2</sup> com 200 lojas e 2.600 lugares de estacionamento coberto. A sua construção iniciou-se em janeiro deste ano e a comercialização do espaço conta com a presença de outras importantes marcas do retalho, que representam já cerca de 65% da ABL do Centro.

## Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

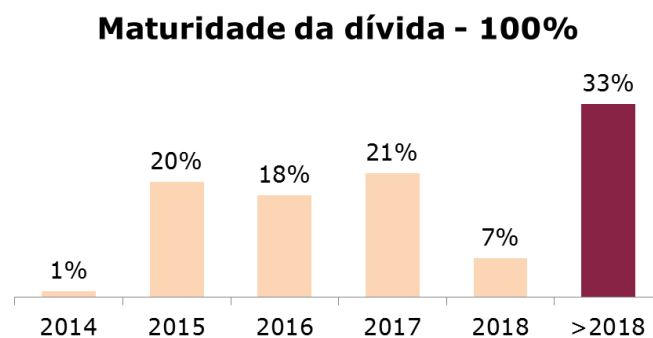
A Sonae Sierra calcula o seu NAV ou Valor dos Capitais Próprios com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, a 30 de Setembro deste ano, o NAV da Sonae Sierra atingiu os € 1,096 mil milhões. Este valor representa um aumento de 9,5% face ao valor apurado em dezembro de 2013. Este aumento foi consequência, fundamentalmente, do Resultado líquido do exercício e da variação cambial favorável do Real (comparação da taxa de câmbio de 31 de dezembro 2013 com 30 de Setembro de 2014).

<b>Net Asset Value (NAV) valores em € 000</b>	<b>30 Set 14</b>	<b>31 Dez 13</b>
NAV conforme Balanço Consolidado	875.327	794.410
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	5.389	5.350
Impostos Diferidos nas Propriedades	215.640	203.758
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-14.282	-16.459
Despesas de transação	13.507	13.176
<b>NAV</b>	<b>1.095.581</b>	<b>1.000.236</b>
<b>NAV por ação (€)</b>	<b>33,70</b>	<b>30,76</b>

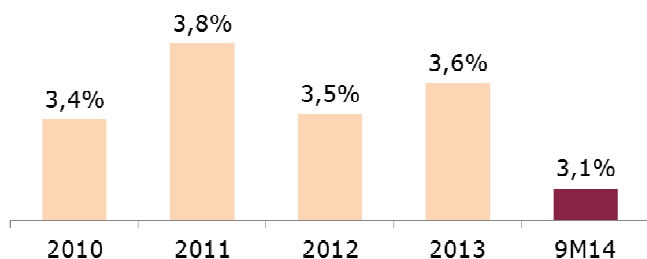
A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora e equilibrada de financiamento e de cobertura de longo prazo. A estrutura de capital da Empresa é suportada pela maturidade média da dívida de 4,5 anos dos quais 67% possui taxas de juro fixas.

O gráfico seguinte ilustra o perfil de maturidade da dívida da Sonae Sierra em 30 de setembro de 2014.

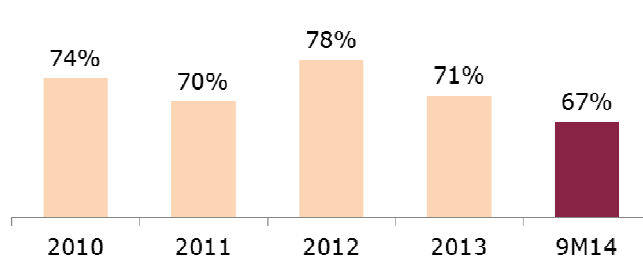


A Sonae Sierra continua a beneficiar de um fácil acesso a financiamento no mercado financeiro e de capitais. O custo médio da dívida da Sonae Sierra é 2 p.p. inferior a 2013, encontrando-se atualmente em 4,0%. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida é de 3,1%, permanecendo comparável com os seus concorrentes europeus.

## Custo médio da dívida - Europa



## % Taxa fixa - Europa



Os Rácios Financeiros continuam a evidenciar a atitude prudente e a solidez financeira do balanço da Empresa.

<b>Rácios</b>	<b>30 Set 14</b>	<b>31 Dez 13</b>
Alavancagem Activos	41,7%	43,9%
Taxa de Cobertura dos Juros	2,19	2,54
Risco de Promoção	8,7%	9,4%

## Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

(contas não auditadas)

<b>Demonstração de Resultados Consolidados</b> <b>(€ 000)</b>	<b>9M14</b>	<b>9M13</b>	<b>% 14/13</b>
Proveitos diretos	163.550	165.652	-1%
Custos diretos	85.331	81.954	4%
<b>EBITDA</b>	<b>78.218</b>	<b>83.698</b>	<b>-7%</b>
Custos financeiros líquidos	31.568	27.805	14%
Outros proveitos/custos	-1.414	-1.636	14%
<b>Resultado direto antes de impostos</b>	<b>45.236</b>	<b>54.257</b>	<b>-17%</b>
Imposto sobre o rendimento	9.227	11.543	-20%
<b>Resultado direto</b>	<b>36.010</b>	<b>42.714</b>	<b>-16%</b>
Ganho realizado em propriedades	6.411	686	-
Reversões	6.151	0	-
Valor criado nas propriedades	33.381	-38.442	187%
<b>Resultado indirecto antes de impostos</b>	<b>45.944</b>	<b>-37.756</b>	<b>-</b>
Impostos diferidos	22.154	-144	-
<b>Resultado indirecto</b>	<b>23.789</b>	<b>-37.612</b>	<b>163%</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>59.799</b>	<b>5.102</b>	<b>-</b>

<b>Balanço Consolidado</b> <b>(€ 000)</b>	<b>30-09-2014</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>Var.</b> <b>(14 - 13)</b>
Propriedades de investimento	1.971.591	1.952.413	19.178
Projetos em desenvolvimento e outros	127.256	130.771	-3.516
Outros ativos	107.667	117.153	-9.486
Caixa	107.882	124.609	-16.727
<b>Total do ativo</b>	<b>2.314.396</b>	<b>2.324.947</b>	<b>-10.551</b>
<b>Capital próprio</b>	<b>875.327</b>	<b>794.410</b>	<b>80.917</b>
Empréstimos bancários	975.384	1.031.267	-55.884
Impostos diferidos passivos	271.419	252.887	18.532
Outros passivos	192.265	246.382	-54.116
<b>Total do passivo</b>	<b>1.439.068</b>	<b>1.530.536</b>	<b>-91.468</b>
<b>Capital próprio e passivo</b>	<b>2.314.396</b>	<b>2.324.947</b>	<b>-10.551</b>

### **Sobre a SONAE SIERRA**

A Sonae Sierra, [www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com), é a especialista internacional em Centros Comerciais, apaixonada em criar experiências inovadoras de compra. A Empresa é proprietária de 47 centros comerciais com um valor de mercado superior a 5,9 mil milhões de euros, e está presente em 4 continentes e 14 países: Portugal, Alemanha, Argélia, Azerbaijão, Brasil, Colômbia, China, Espanha, Grécia, Itália, Marrocos, Roménia, Rússia e Turquia. A Sonae Sierra gere e/ou comercializa 82 Centros Comerciais com uma Área Bruta Locável de 2,3 milhões de m<sup>2</sup> e cerca de 8.970 lojistas. Em 2013, a Empresa registou mais de 406 milhões de visitas nos centros comerciais que gere. Atualmente, a Sonae Sierra tem 6 projetos em desenvolvimento, incluindo 3 para terceiros, e 4 novos projetos em carteira.