

Maia - Portugal, 8 de março de 2013

Sonae Sierra atinge um Resultado Direto de €62,6 milhões, mais 2% que em 2011

- EBITDA cresce 3% para os €116,3 milhões
- Valor total das rendas cresce 0,3%
- Taxa de Ocupação Global do portfólio mantém-se nos 96%
- Portfólio sob gestão recebe 426 milhões de visitas
- 27 Novos contratos de prestação de serviços no valor de €9 milhões
- Três Centros Comerciais em construção representam um investimento total de cerca de €375 milhões

A Sonae Sierra registou em 2012 um Resultado Direto de €62,6 milhões, um aumento de 2% quando comparado com igual período de 2011, tendo o EBITDA aumentado 3% face ao ano anterior, €116,3 milhões face a €112,8 milhões em 2011. Apesar desta demonstração de resiliência e da melhoria da eficiência operacional dos ativos da Empresa em todos os países onde está presente, a subida das taxas de capitalização (yields) em Portugal, Espanha e Itália e o reconhecimento de imparidades nos ativos na Grécia teve um impacto negativo nos resultados Indiretos da Empresa, -€108,5 milhões em 2012 face a -€51,3 milhões em 2011, o que provocou um Resultado Líquido negativo de €45,9 milhões em 2012.

Segundo o CEO Fernando Guedes de Oliveira, a Sonae Sierra atingiu, em 2012, resultados sólidos em todos os aspetos que controla diretamente: *“Aumentámos o EBITDA em termos absolutos, bem como a margem de EBITDA face ao ano anterior, em parte devido ao crescimento do portfólio e à estabilidade nas taxas de ocupação e nas rendas. Estes indicadores e o esforço de redução de custos nas nossas operações permitiram-nos aumentar o Resultado Direto. Apesar destes resultados positivos, a nossa performance global foi afetada por um conjunto de fatores que estão fora do nosso controle. Destaca-se, em particular, o significativo aumento das taxas de capitalização em Portugal, Espanha e Itália, que desvalorizou o nosso portfólio e nos conduziu para um resultado líquido negativo. Estou todavia orgulhoso pela capacidade que demonstrámos em limitar os riscos para o nosso negócio através das operações no Brasil e da contínua expansão para novos mercados emergentes.”*

Portfólio, taxas de ocupação e rendas registam estabilidade

O portfólio global gerido pela Sonae Sierra apresentou um desempenho positivo, tendo em conta a evolução atual das vendas a retalho em alguns dos mercados onde a Empresa opera, com as vendas dos Lojistas a caírem apenas 1,5% em 2012 face ao período homólogo de 2011. As rendas do portfólio detido atingiram os €435,2 milhões em 2012, um aumento de 0,3% face a igual período de 2011. Apesar do impacto natural da situação económica sobre as taxas de ocupação e aluguer no sector imobiliário de retalho a taxa de ocupação global do portfólio manteve-se nos 96%, um reflexo da qualidade dos ativos e da gestão realizada pela Empresa. Atualmente a Sonae Sierra gere mais de 70 Centros Comerciais, em 11 países, num total de 2,3 milhões de m² ABL que em 2012 registaram 426 milhões de visitas.

Estratégia 2012: internacionalização, prestação de serviços e reciclagem de capital

Durante 2012 foram implementados com rigor os principais eixos da estratégia estabelecida: internacionalização, prestação de serviços a terceiros e reciclagem de capital.

O ano ficou marcado pela inauguração de dois centros comerciais, o Uberlândia Shopping, no Brasil e o Le Terrazze, em Itália, que representaram um investimento total de €229 milhões. O Le Terrazze é o 5º centro comercial da Sonae Sierra em Itália e representou um investimento de €150 milhões. Localizado em La Spezia tem 38.600 m² de ABL, 102 lojas e gerou mais de 700 postos de trabalho. O Uberlândia Shopping localiza-se na região do Triângulo Mineiro e representou um investimento de €79 milhões. Tem 201 lojas em 45.300 m² de ABL e gerou mais de dois mil postos de trabalho.

Na Roménia foi realizada uma parceria com a Caelum Development para o desenvolvimento do ParkLake, em Bucareste, que reforçará a presença na região.

Assistiu-se ainda a um aumento da atividade de prestação de serviços a terceiros, com a assinatura de 27 novos contratos, num total de €9 milhões. Estes valores incluem 15 contratos de desenvolvimento de centros comerciais e 12 contratos de gestão e/ou comercialização.

Em 2012 a Sonae Sierra reforçou a sua presença no Norte de África. No início do ano entrou na Argélia com a criação da Sierra Cevital, uma empresa de prestação de serviços na área dos centros comerciais. Desde o início da sua atividade a Empresa concretizou já 7 contratos de prestação de serviços de desenvolvimento e gestão de centros comerciais.

Foram ainda assinados nove novos contratos de prestação de serviços em Marrocos, incluindo o desenvolvimento de três centros comerciais em Casablanca.

A estratégia de reciclagem do capital que a Empresa tem adotado, com o objetivo de assegurar o seu crescimento sustentável, fez com que em 2012 se concretizasse a venda do MünsterArkaden na Alemanha e da participação em três centros comerciais não estratégicos no Brasil: o Shopping Penha, o Tivoli Shopping e o Pátio Brasil Shopping. Esta estratégia já tinha sido posta em prática em 2011 com a venda de dois centros em Espanha (El Rosal e Plaza Éboli) e do IPO da Sonae Sierra Brasil.

Paralelamente, teve continuidade a estratégia de criação de valor nos centros comerciais em operação com um investimento constante em remodelações e em expansões, de forma a antecipar e dar resposta às novas tendências e necessidades de consumo. Em 2012 iniciaram-se ou concluíram-se renovações e/ou expansões em treze Centros, em Portugal (GuimarãesShopping, GaiaShopping, CascaiShopping, C.C.Continente de Portimão, AlgarveShopping, Estação Viana), Espanha (Plaza Mayor e Valle Real), Itália (Valecenter) e Brasil (Metrópole).

Sonae Sierra inaugura três centros comerciais em 2013

Em 2013 a Sonae Sierra vai inaugurar três centros comerciais - o Boulevard Londrina Shopping e o Passeio das Águas, ambos no Brasil, e o Hofgarten Solingen Shopping na Alemanha - num investimento total de cerca de €375 milhões e que irá acrescentar 155.000 m² de ABL ao atual portfólio da Empresa.

O Boulevard Londrina localizado no estado do Paraná, com abertura prevista para abril, terá 47.800 m² de ABL, correspondendo a um investimento total de €88 milhões. O Passeio das Águas Shopping, localizado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, representa um investimento de cerca de €167 milhões. Com inauguração prevista para outubro, este novo Centro terá uma ABL de 78.100 m² e vai ser o maior e mais moderno centro comercial da região. O Hofgarten Solingen é resultado da parceria 50/50 com a MAB Development e tem abertura prevista para o final do ano. Este novo centro comercial terá uma ABL de 29.000 m² e representa um investimento de €120 milhões.

Net Asset Value

A Empresa mede o seu desempenho, em primeiro lugar, com base no NAV (Net Asset Value) mais dividendos atribuídos. A Sonae Sierra 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 Empresa, a 31 de dezembro de 2012, foi de €1,050 mil milhões, comparado com €1,173 mil milhões em 31 de dezembro de 2011, expressando sobretudo a distribuição de dividendos, a redução das reservas de conversão cambial fruto da desvalorização do Real e o resultado líquido negativo do período.

Net Asset Value (NAV) valores em € 000	31 Dez 12	31 Dez 11
NAV conforme Balanço Consolidado	840.809	941.090
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	9.841	10.430
Impostos Diferidos nas Propriedades	217.382	238.686
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-34.503	-36.073
Despesas de transação	16.443	18.765
NAV	1.049.972	1.172.899
NAV por ação (€)	32,29	36,07

(contas auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	2012	2011PF	2011	% 12/11PF
Proveitos diretos dos investimentos	227.326	227.112	209.287	0%
Custos diretos dos investimentos	111.015	114.312	96.487	-3%
EBITDA	116.311	112.800	112.800	3%
Custos financeiros líquidos	38.171	35.799	35.799	7%
Outros proveitos/custos	-2.552	-3.241	-3.241	21%
Resultado direto antes de impostos	75.589	73.760	73.760	2%
Imposto sobre o rendimento	13.005	12.663	12.663	3%
Resultado direto	62.584	61.097	61.097	2%
Ganho realizado em propriedades	6.991	-8.226	-8.226	185%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-34.965	-6.977	-6.977	-
Valor criado nas propriedades	-84.382	-33.741	-33.741	-150%
Resultado indirecto antes de impostos	-112.356	-48.944	-48.944	-130%
Impostos diferidos	-3.891	2.405	2.405	-
Resultado indirecto	-108.466	-51.349	-51.349	-111%
Resultado líquido do exercício	-45.882	9.748	9.748	-

Balço Consolidado (€ 000)	31-12-2012	31-12-2011	Var. (12 - 11)
Propriedades de investimento	1.933.026	2.058.594	-125.568
Projetos em desenvolvimento e outros	218.511	255.841	-37.329
Outros ativos	125.602	135.300	-9.698
Caixa	153.260	113.798	39.462
Total do ativo	2.430.399	2.563.533	-133.134
Capital próprio	840.809	941.090	-100.281
Empréstimos bancários	1.059.613	1.107.428	-47.815
Impostos diferidos passivos	261.438	286.956	-25.517
Outros passivos	268.538	228.058	40.480
Total do passivo	1.589.590	1.622.442	-32.853
Capital próprio e passivo	2.430.399	2.563.533	-133.133

Sobre a Sonae Sierra

A Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, é a especialista internacional em Centros Comerciais, apaixonada por criar experiências inovadoras de compra. A Empresa é proprietária de 47 Centros Comerciais e está presente em 11 países: Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia, Croácia, Marrocos, Argélia, Colômbia e Brasil. No total, a Sonae Sierra gere mais de 70 Centros Comerciais com um valor de mercado de 5,8 mil milhões de euros e uma Área Bruta Locável de 2,3 milhões de m2 com cerca de 8.500 lojistas. Em 2012, a Empresa registou 426 milhões de visitas nos Centros Comerciais que gere. Atualmente, a Empresa tem 7 projetos em desenvolvimento, incluindo 4 para clientes, e outros 7 novos projetos em carteira.