

Maia - Portugal, 8 de Agosto de 2013

Sonae Sierra regista um Resultado Direto de €29,5 milhões no 1º semestre de 2013

- EBITDA situa-se nos €56,4 milhões
- Assinados 21 novos contratos de prestação de serviços
- Dois Centros Comerciais em construção representam investimento total de €287 milhões

A Sonae Sierra, especialista internacional em centros comerciais, apresentou no primeiro semestre de 2013 um Resultado Direto de €29,5 milhões, o que representa um decréscimo de 7% relativamente ao período homólogo de 2012, fruto do impacto das vendas de ativos realizadas em 2012, nomeadamente do Münster Arkaden, na Alemanha, e da participação em três centros comerciais não estratégicos no Brasil, no seguimento da estratégia de reciclagem de capital da Empresa.

O EBITDA situou-se nos €56,4 milhões, o que representa um decréscimo de 2% relativamente a igual período de 2012.

O Resultado Líquido foi de -€4,6 milhões cuja variação foi influenciada mais uma vez por um Resultado Indireto desfavorável, -€34,1 milhões nos primeiros seis meses de 2013, consequência da expansão das taxas de capitalização (*yields*) na Europa apenas parcialmente compensadas pela compressão de *yields* registada nos ativos prime do Brasil. No entanto é de realçar uma desaceleração do aumento das *yields* quer em Portugal quer em Espanha face ao verificado no final do ano de 2012.

Segundo o CEO da Sonae Sierra, Fernando Guedes de Oliveira, *“num momento em que existem muitos fatores externos que afetam o nosso negócio e que estão fora do nosso controlo, importa destacar a forma sustentável como estamos a implementar a nossa estratégia, limitando os riscos da nossa atividade, ao mesmo tempo que nos mantemos focados na melhoria da operação e valorização dos nossos ativos e direcionando o crescimento do negócio para novos mercados emergentes com grande potencial. Saliento o esforço da empresa em minimizar os efeitos da austeridade na quebra de vendas dos lojistas na Europa, o crescimento da nossa atividade na prestação de serviços em novas geografias e o trabalho desenvolvido para a inauguração de mais dois centros ainda este ano.”*

Portefólio, taxas de ocupação e rendas comprovam resiliência apesar do contexto económico

As vendas dos lojistas do portefólio Europeu gerido pela Sonae Sierra decresceram 3,5% numa base comparável face ao período homólogo de 2012, um decréscimo inferior ao verificado nas vendas a retalho na larga maioria dos países do Sul da Europa o que é justificado pelas condições económicas em geral mas, sobretudo, pelo clima de austeridade registado em Portugal e Espanha, com reduzida confiança por parte dos consumidores e elevadas taxas de desemprego.

No Brasil, pelo contrário, registou-se uma subida nas vendas de 4,2% (em moeda local), numa base comparável face ao período homólogo de 2012.

A Taxa de Ocupação Global do portefólio foi de 93.6%, menos 2,4% do que no mesmo período de 2012, fortemente influenciado pela insolvência da Socorama, situação que conduziu ao encerramento dos cinemas daquela distribuidora em Portugal e pela requalificação da área antes ocupada pelo Fun Center, no Centro Colombo, e que irá ter uma loja de grande dimensão da Primark. O impacto negativo da atual situação económica sobre as taxas de ocupação e comercialização no setor imobiliário de retalho na Europa, foi minimizado pela qualidade dos ativos e da gestão realizada pela Empresa.

Inaugurações, valorização de ativos, novos projetos e prestação de serviços

No primeiro semestre de 2013 a Sonae Sierra reforçou a presença no Brasil, com a inauguração, em Maio, do Boulevard Londrina Shopping, o primeiro empreendimento da empresa na região Sul do Brasil, localizado na cidade de Londrina (estado do Paraná). O Centro comercial conta com 47.800 m² de ABL (Área Bruta Locável), num investimento de cerca de €122 milhões que criou mais de três mil empregos diretos.

Em Portugal, é de registar o investimento na aquisição de 50% no CascaiShopping, o primeiro centro comercial da empresa construído de raiz em Portugal, que a Sonae Sierra, em parceria com uma sociedade maioritariamente sua participada, passa a deter na totalidade.

Ainda em Portugal, foi inaugurada a expansão do AlgarveShopping, um investimento de €4,5 milhões que acrescentou 3.000 m² de Área Bruta Locável que permitiram a entrada das maiores lojas C&A e H&M do Algarve, reforçando a oferta comercial do Centro, bem como a qualidade e atratividade do ativo.

No Brasil, foi assinalada a “Entrega de Chaves” aos lojistas do Passeio das Águas Shopping, localizado na cidade de Goiânia (estado de Goiás), com inauguração prevista para o 4º trimestre deste ano. Este Centro contará com 277 lojas distribuídas por 80.000 m² de ABL (Área Bruta Locável) que já está mais de 70% comercializada, num investimento de cerca de €167 milhões que prevê criar mais de 6.300 empregos diretos após a sua inauguração.

Também no primeiro semestre de 2013 foi marcada a data de inauguração do Hofgarten Solingen, na Alemanha, e anunciados diversos contratos com marcas de referência que irão marcar presença no novo Centro que já tem mais de dois terços da sua ABL comercializada. O novo centro representa um investimento de €120 milhões, resultado de uma parceria 50/50 com a MAB Development, tem a inauguração marcada para 24 de Outubro e promete revolucionar a oferta comercial na cidade de Solingen.

Este semestre foi ainda marcado por um aumento da atividade de prestação de serviços a terceiros, com a assinatura de 21 novos contratos num total de €4,7 milhões. Estes valores incluem 11 contratos na área de desenvolvimento de centros comerciais e 10 contratos de gestão e/ou comercialização, com especial incidência no norte de África. Em Marrocos, desde a sua entrada em 2011, a empresa conquistou já um total de 9 contratos de prestação de serviços na área dos centros comerciais, incluindo o desenvolvimento de três centros comerciais. Na Argélia, mercado no qual entrou em 2012 com a criação da Sierra Cevital, a Sonae Sierra acabou de assinar recentemente o quarto contrato de prestação de serviços de gestão e comercialização de centros comerciais, ficando responsável pela gestão e/ou comercialização de cerca de 70.000 m² de ABL neste país.

Métricas de Valor

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 30 de junho de 2013, foi de €1,040 mil milhões, representando uma descida de 0,9% face ao valor apurado em dezembro de 2012, que é justificado principalmente por variações cambiais desfavoráveis.

Net Asset Value (NAV) valores em € 000	30 Jun 13	31 Dez 12
NAV conforme Balanço Consolidado	821.041	840.809
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	5.669	9.841
Impostos Diferidos nas Propriedades	230.189	217.382
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-33.267	-34.503
Despesas de transação	16.448	16.443
NAV	1.040.080	1.049.972
NAV por ação (€)	31,99	32,29

Rácios	30 Jun 13	31 Dez 12
Alavancagem Ativos	45,6%	42,9%
Taxa de Cobertura dos Juros	2,63	2,60
Risco de Promoção	10,6%	12,4%

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 48 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 superior a 5,8 mil milhões de euros e uma Área Bruta Locável de cerca 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 6 projetos em desenvolvimento, incluindo 4 para clientes, e outros 5 novos projetos em carteira.

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	6M 13	6M 12	% 13/12
Proveitos diretos dos investimentos	110.719	112.331	-1%
Custos diretos dos investimentos	54.318	54.686	-1%
EBITDA	56.401	57.645	-2%
Custos financeiros líquidos	18.465	18.465	0%
Outros proveitos/custos	-1.111	-1.119	1%
Resultado direto antes de impostos	36.825	38.061	-3%
Imposto sobre o rendimento	7.361	6.507	13%
Resultado direto	29.464	31.554	-7%
Ganho realizado em propriedades	1.279	114	-
Imparidades & provisão para Assets at risk	0	-1.037	-
Valor criado nas propriedades	-37.629	-25.962	-45%
Resultado indirecto antes de impostos	-36.350	-26.886	-35%
Impostos diferidos	-2.270	1.813	-225%
Resultado indirecto	-34.080	-28.699	-19%
Resultado líquido do exercício	-4.616	2.856	-262%

Balanço Consolidado (€ 000)	30 Jun 13	31 Dez 12	Var. (13 - 12)
Propriedades de investimento	2.001.871	1.933.026	68.845
Projetos em desenvolvimento e outros	212.354	218.511	-6.157
Outros ativos	114.830	125.602	-10.771
Caixa	120.296	153.260	-32.964
Total do ativo	2.449.351	2.430.399	18.952
Capital próprio	821.041	840.809	-19.769
Empréstimos bancários	1.112.573	1.059.613	52.960
Impostos diferidos passivos	276.370	261.438	14.931
Outros passivos	239.367	268.538	-29.170
Total do passivo	1.628.311	1.589.590	38.721
Capital próprio e passivo	2.449.351	2.430.399	18.952