

Maia, Portugal – 10 de Novembro de 2010

Resultados 3º trimestre de 2010

Sonae Sierra regista um Resultado Líquido de €14,9 milhões

- **EBITDA cresce 13% para €89,9 milhões**
- **NAV cresce 2% para €1,25 mil milhões**
- **Vendas do portfólio crescem 6,9% na Europa e 24,6% no Brasil (em Reais)**
- **Taxa de Ocupação Global do portfólio aumenta 0,5% para 96,4%**
- **LeiriaShopping vendido ao Sierra Portugal Fund por €92 milhões**

A Sonae Sierra, especialista internacional em centros comerciais, apresentou um Resultado Líquido de 14,9 milhões de euros no final do terceiro trimestre do ano, um aumento de 116% face ao período homólogo de 2009.

A variação positiva do Resultado Líquido foi impulsionada por um crescimento de 42% dos Resultados Directos. O Valor Criado nas Propriedades foi positivo devido à boa performance operacional, apesar do ligeiro aumento das taxas de capitalização (yields) em Portugal e Grécia.

Os Proveitos Directos dos Investimentos registaram um aumento de 8% face ao apresentado nos primeiros nove meses de 2009, em grande parte fruto do crescimento do portfólio com as aberturas em 2009 do LOOP5, na Alemanha, do Manauara Shopping, no Brasil, e do LeiriaShopping, em Portugal, já em 2010.

A Margem Operacional Líquida apresentou uma subida de 13%, atingindo agora os €89,9 milhões, face aos €79,7 milhões registados nos primeiros nove meses de 2009. Este aumento reflecte não só as inaugurações mencionadas anteriormente mas também os ganhos de eficiência derivados dos esforços de contenção do crescimento dos custos em todas as áreas da Empresa.

O portfólio da Sonae Sierra apresentou uma performance positiva face ao período homólogo de 2009 com as vendas na Europa a crescerem 6,9% (+1,5% numa base comparável) e no Brasil 24,6% (+17,8% numa base comparável). No mesmo período as Rendidas Totais cresceram 11,2% face ao período homólogo de 2009 (+4,8% numa base comparável).

A Taxa de Ocupação Global do portfólio mantém-se alta e estável, registando no final de Setembro de 2010 o valor de 96,4%.

Métricas de Valor

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base no seu NAV (Net Asset Value) mais dividendos atribuídos. A 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 Setembro de 2010, atingiu €1,25 mil milhões, representando um aumento de 2,0% face ao valor registado no final de 2009.

Net Asset Value (NAV) valores em € 000	30 Sep 10	31 Dez 09 (PF)
NAV conforme Balanço Consolidado	1.000.209	994.533
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	19.136	14.519
Impostos Diferidos nas Propriedades	246.816	233.066
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-37.347	-37.932
Despesas de transacção	24.623	24.310
NAV	1.253.438	1.228.497
NAV por acção (€)	38,55	37,78

Novo projecto em desenvolvimento e vários acordos para prestação de serviços de leasing

A estratégia de crescimento e expansão da Sonae Sierra prossegue, apesar da Empresa ter ajustado os seus *timings* de desenvolvimento à evolução dos mercados financeiro e de retalho.

Ainda durante o terceiro trimestre do ano, a Empresa concluiu com sucesso a renovação do Centro Vasco da Gama (Lisboa, Portugal) e começou a construção do Boulevard Londrina (Londrina, Brasil), um Centro Comercial de 47.800 m² de Área Bruta Locável (ABL), representando um investimento de €97 milhões e cuja abertura está programada para 2012.

No final do terceiro trimestre de 2010, a Empresa tinha três novos Centros Comerciais em construção e 7 projectos em diferentes fases de desenvolvimento em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil.

Em Itália, a Sonae Sierra está actualmente a desenvolver o Le Terrazze, em La Spezia, que tem inauguração prevista para o terceiro trimestre de 2011, e representa um investimento de mais de €125 milhões, tendo mais de 65% da sua ABL já comercializada. No Brasil, além do Boulevard Londrina, a Sonae Sierra está a já a construir o Uberlândia Shopping (Uberlândia) que tem abertura prevista para 2011 e representa um investimento total de €62 milhões.

Durante o terceiro trimestre do ano, a Empresa assinou três novos contratos de prestação de serviços para comercialização de activos detidos por terceiros e para o fornecimento de serviços de *leasing* em Espanha, Itália e Grécia. A Sonae Sierra está também a fornecer serviços a terceiros em Portugal, Itália, Roménia, Chipre, Sérvia, Marrocos e China.

Sonae Sierra vende 100% do LeiriaShopping ao Sierra Portugal Fund (SPF) por €92 milhões

O SPF, que passa a contar com o LeiriaShopping na sua composição, foi criado em 2008 com oito centros comerciais Portugueses com o objectivo de proporcionar retorno aos seus investidores por distribuição de dividendos e valorização do capital através do investimento em centros comerciais e de lazer de alta qualidade localizados em Portugal. Com esta operação a participação da Sonae Sierra no SPF aumentou para cerca de 47,5%. Esta operação reforça o objectivo da Empresa em aumentar a sua actividade de gestão de activos, com base nos investimentos já realizados através de parcerias de longo prazo.

Reconhecimento internacional

Em Setembro último, a Sonae Sierra recebeu a distinção "The Best Retail Developer" para Portugal, Espanha e Itália nos Real Estate Awards, uma iniciativa da revista Euromoney, publicação internacional líder em informação sobre banca e finanças.

As votações para os "Real Estate Awards" são feitas pelos leitores da revista, que para a atribuição do prémio 'Best Retail Developer', consideraram as empresas com maior dinamismo e capacidade de inovação na criação de oportunidades de investimento na área do retalho.

Sobre a Sonae Sierra

A **Sonae Sierra**, www.sonaesierra.com, é a especialista internacional em centros comerciais, apaixonada por introduzir inovação e emoção na indústria dos centros comerciais. A Empresa é proprietária de 51 Centros Comerciais em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de 2 milhões de m². A Sonae Sierra está também a prestar serviços a terceiros em Chipre, Sérvia, Marrocos, Colômbia e China. Actualmente, a Empresa tem 3 projectos em construção e outros 7 novos projectos em diferentes fases de desenvolvimento em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil. Em 2009, a Sonae Sierra registou mais de 436 milhões de visitas nos seus centros comerciais.

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Sonae Sierra

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	9M10	9M09 PF *	9M09	% 10/09PF
Proveitos directos dos investimentos	167.640	154.546	225.167	8%
Custos directos dos investimentos	77.708	74.814	93.931	4%
Margem Operacional Líquida	89.933	79.732	131.236	13%
Custos financeiros líquidos	32.119	38.716	61.952	-17%
Outros proveitos/custos	-2.843	-102	1.110	-2693%
Resultado directo antes de impostos	54.971	40.914	70.395	34%
Imposto sobre o rendimento	10.539	9.521	14.586	11%
Resultado directo	44.432	31.393	55.808	42%
Ganho realizado em propriedades	-3.772	2.149	1.545	-276%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-5.207	-6.453	-6.412	19%
Valor criado nas propriedades	7.399	-151.586	-243.223	105%
Resultado indirecto antes de impostos	-1.579	-155.890	-248.091	99%
Impostos diferidos	27.946	-30.048	-48.747	193%
Resultado indirecto	-29.525	-125.842	-199.344	77%
Resultado líquido do exercício	14.906	-94.449	-143.536	116%
Resultado líquido atribuível a:				
Accionistas da empresa mãe	14.906	-94.449	-94.449	116%
Interesses minoritários	0	0	-49.086	-100%

Balanço Consolidado (€ 000)	30-09-10	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Propriedades de investimento	2.252.899	2.304.609	-51.709
Projectos em desenvolvimento e outros	230.600	263.801	-33.200
Outros activos	177.695	194.266	-16.571
Caixa	42.229	28.987	13.242
Total do activo	2.703.424	2.791.662	-88.239
Capital próprio	1.000.209	994.533	5.676
Empréstimos bancários	1.185.428	1.295.221	-109.792
Impostos diferidos passivos	296.418	272.232	24.186
Outros passivos	221.368	229.676	-8.309
Total do passivo	1.703.214	1.797.129	-93.915
Capital próprio e passivo	2.703.424	2.791.662	-88.239

Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado dos negócios

Sierra Investments

(unaudited accounts)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M10	9M09 PF *	% 10/09
Margem operacional dos espaços de retalho	79.724	79.905	0%
Margem operacional de estacionamento	1.132	1.269	-11%
Margem operacional de co-geração	544	504	8%
Resultado operacional dos centros comerciais	81.400	81.678	0%
Margem operacional de escritórios	54	142	-62%
Margem operacional da gestão de activos	2.007	3.754	-47%
Resultado operacional líquido	83.462	85.573	-2%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	29.589	34.349	-14%
Outros custos/(proveitos)	4.440	3.574	24%
Imposto sobre rendimento	8.008	8.914	-10%
Resultado directo	41.425	38.737	7%
Ganho na venda de propriedades	(5.001)	(110)	-4428%
Valor criado nas propriedades	(7.944)	(113.168)	93%
Impostos diferidos	18.306	(34.216)	154%
Resultado indirecto	(31.252)	(79.063)	60%
Resultado líquido do exercício	10.173	(40.326)	125%

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-10	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Propriedades de investimento e outras	1.903.828	1.995.363	-91.536
Outros activos	170.970	157.318	13.652
Caixa e aplicações	85.681	61.629	24.052
Total do activo	2.160.479	2.214.311	-53.832
Capital próprio	694.862	688.031	6.831
Empréstimos bancários	1.059.775	1.139.137	-79.362
Impostos diferidos passivos	236.047	220.369	15.678
Outros passivos	169.795	166.774	3.021
Capital próprio e passivo	2.160.479	2.214.311	-53.832

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M10	9M09 PF *	% 10/09
Serviços de promoção prestados	4.896	4.044	21%
Valor criado nos projectos	(6.555)	(46.787)	86%
Proveitos Operacionais	(1.659)	(42.743)	96%
Custos operacionais	17.521	19.249	-9%
Resultado Operacional Líquido	(19.180)	(61.991)	69%
Amortizações e provisões	96	14	577%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	1.596	3.798	-58%
Impostos	(1.349)	486	-378%
Resultado líquido do exercício	(19.522)	(66.289)	71%

Balanco consolidado (€ 000)	30-09-10	31-12-09 PF	Var. (10 - 09)
Projectos em desenvolvimento	190.948	245.479	-54.532
Outros activos	102.235	109.407	-7.171
Caixa e aplicações	5.544	2.724	2.821
Total do activo	298.727	357.610	-58.882
Capital próprio	-16.507	-5.526	-10.981
Empréstimos bancários	7.466	33.315	-25.849
Empréstimos de accionistas	193.516	202.960	-9.445
Impostos diferidos passivos	3.298	4.464	-1.166
Outros passivos	110.955	122.396	-11.441
Capital próprio e passivo	298.727	357.610	-58.882

SONAE SIERRA

Sierra Management

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M10	9M09 PF *	% 10/09
Proveitos totais dos serviços de gestão	25.933	24.601	5%
Custos operacionais	20.225	21.518	-6%
Resultado Operacional Líquido	5.708	3.082	85%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(585)	(974)	40%
Outros custos/(proveitos)	616	411	50%
Impostos	2.183	1.419	54%
Resultado líquido do exercício	3.494	2.226	57%

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-10	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Outros activos	33.207	34.343	-1.137
Caixa e aplicações	33.467	28.148	5.319
Total do activo	66.673	62.491	4.182
Capital próprio	10.023	4.327	5.696
Outros passivos	56.651	58.164	-1.514
Capital próprio e passivo	66.673	62.491	4.182

SONAE SIERRA

Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M10	9M09 PF *	% 10/09
Margem operacional dos espaços de retalho	17.556	11.992	46%
Margem operacional de estacionamento	2.349	647	263%
Resultado operacional dos centros comerciais	19.905	12.639	57%
Proveitos de serviços prestados	4.889	3.511	39%
Custos de estrutura	6.662	4.812	38%
Resultado Operacional Líquido	18.132	11.339	60%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	317	1.541	-79%
Outros custos/(proveitos)	1.049	201	421%
Imposto sobre rendimento	2.133	1.467	45%
Resultado directo	14.633	8.129	80%
Ganho na venda de propriedades	-	1.888	-
Valor criado nas propriedades	14.245	15.971	-11%
Impostos diferidos	6.447	3.614	78%
Resultado indirecto	7.798	14.246	-45%
Resultado líquido do exercício	22.431	22.375	0%

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-10	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Propriedades	389.678	328.273	61.404
Outros activos	13.286	14.112	-826
Caixa e aplicações	11.150	18.295	-7.145
Total do activo	414.114	360.681	53.433
Capital próprio	313.751	270.456	43.295
Empréstimos bancários	33.630	32.768	862
Impostos diferidos passivos	57.056	47.089	9.968
Outros passivos	9.676	10.368	-692
Capital próprio e passivo	414.114	360.681	53.433