

Maia - Portugal, 9 de Novembro de 2011

## **Sonae Sierra alcança um Resultado Líquido de €27,3M nos primeiros nove meses de 2011**

- Resultado Directo mantém-se estável apesar das vendas de activos e do IPO do Brasil
- Taxa de Ocupação Global do portfólio aumenta para 96,8%
- Cinco Centros Comerciais em construção, que representam um investimento total de cerca de €560 milhões

A Sonae Sierra, apresentou nos primeiros três trimestres de 2011 um Resultado Líquido de €27,3 milhões, que compara com os €14,9 milhões em igual período de 2010. A variação positiva do Resultado Líquido foi impulsionada por uma melhoria significativa do Resultado Indirecto, consequência da resiliência e da melhoria da eficiência operacional dos activos que permitiu minimizar os efeitos do comportamento negativo das taxas de capitalização (yields) em Portugal e na Grécia.

Durante o 3º trimestre destaca-se como principal acontecimento o início da construção do Passeio das Águas Shopping, na cidade de Goiânia, o 13º empreendimento da empresa no Brasil. Com inauguração prevista para 2013, este novo Centro representa um investimento de cerca de €167 milhões que fará do Passeio das Águas Shopping o maior e mais moderno centro comercial da região. No Brasil, a Sonae Sierra inaugurou, também neste trimestre, a expansão do Shopping Campo Limpo.

Assistiu-se, ainda, a um reforço da actividade de prestação de serviços a terceiros, com a assinatura de um contrato com a Bayerische Hausbau para gerir o futuro centro comercial Bikini Berlin, um projecto imobiliário de grande escala localizado na cidade de Berlim, Alemanha, com inauguração prevista para 2013. O contrato abrange a gestão e comercialização do centro, o qual terá cerca de 20.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável para comércio, serviços e restauração.

As vendas de activos na Europa e o IPO no Brasil, que ocorreram no 1º trimestre do corrente ano, produziram uma queda de 8% nos Proveitos Directos dos investimentos, que passaram de €167,7 milhões nos nove meses de 2010 para €154,1 milhões em 2011. Porém, o EBITDA reduziu apenas 6% no mesmo período (€84,5 milhões face aos €90 milhões apurados no mesmo período de 2010), reflectindo os ganhos de eficiência resultantes dos esforços de contenção de custos em todas as áreas da empresa.

O portfólio global gerido pela Sonae Sierra apresentou um desempenho positivo, tendo em conta a evolução actual das vendas a retalho em alguns dos mercados onde a empresa opera, com as vendas dos Lojistas a crescerem 0,1% numa base comparável nos primeiros nove meses de 2011 face ao período homólogo de 2010.

A Taxa de Ocupação Global do portfólio foi de 96,8%, mais 0,5 pontos percentuais face aos primeiros nove meses de 2010, um reflexo da qualidade dos activos geridos pela Empresa.

## Métricas de Valor

A Empresa mede o seu desempenho, em primeiro lugar, com base no seu 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 30 de Setembro de 2011, foi de €1,19 mil milhões, 5,1% inferior ao NAV de 31 de Dezembro de 2010 consequência, sobretudo, da deliberação de distribuição de dividendos e da redução das reservas de conversão cambial fruto da acentuada desvalorização do Real (11,5%).

<b>Net Asset Value (NAV)</b> <b>valores em € 000</b>	<b>30 Set 11</b>	<b>31 Dez 10</b>
NAV conforme Balanço Consolidado	946.706	1.000.431
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	12.013	14.033
Impostos Diferidos nas Propriedades	244.191	249.382
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-36.924	-37.347
Despesas de transacção	21.642	24.426
<b>NAV</b>	<b>1.187.628</b>	<b>1.250.926</b>
<b>NAV por acção (€)</b>	<b>36,53</b>	<b>38,47</b>

## **Portfólio em desenvolvimento**

Actualmente, a Sonae Sierra tem 49 Centros Comerciais em operação, sendo que 28 destes centros se encontram fora de Portugal, nomeadamente em Espanha (9), Itália (4), Grécia (1), Alemanha (3), Roménia (1) e Brasil (10).

A Empresa tem em construção cinco Centros Comerciais que representam um investimento total de cerca de €560 milhões: o Solingen Shopping na Alemanha, o Le Terrazze em Itália, o Uberlândia Shopping, o Boulevard Londrina e o Passeio das Águas Shopping, os últimos três no Brasil. Em diferentes fases de desenvolvimento estão outros seis projectos em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, e Roménia.

O Solingen Shopping, cuja construção teve início este Verão, vai ter uma Área Bruta Locável (ABL) de 28.000 m<sup>2</sup> e tem abertura prevista para o final de 2013. Em Itália continua em construção o Le Terrazze, com uma ABL total de 38.500 m<sup>2</sup> e que representa um investimento superior a €125 milhões com inauguração prevista para o primeiro trimestre de 2012.

No Brasil e para além do referido Passeio das Águas Shopping, a Empresa detém em construção o Uberlândia Shopping e o Boulevard Londrina. O primeiro com inauguração programada para o primeiro trimestre de 2012, terá 43.600 m<sup>2</sup> de ABL e totaliza um investimento de €62 milhões. O segundo, terá 47.800 m<sup>2</sup> de ABL, correspondendo a um investimento de €88 milhões e deverá abrir também em 2012. Está ainda em curso a expansão do Shopping Metrópole.

Para a dinâmica de crescimento internacional da Sonae Sierra contribui também a vertente de prestação de serviços a terceiros de desenvolvimento e gestão, fruto do conhecimento único que a Empresa detém sobre o negócio dos centros comerciais, tendo já actividades nesta área de prestação de serviços na Sérvia, Marrocos e Colômbia, para além dos mercados onde detém activos.

## **Sobre a Sonae Sierra**

*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. A empresa é proprietária de 49 centros comerciais em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil. A Sonae Sierra está também a prestar serviços a terceiros em Chipre, Sérvia, Marrocos e Colômbia. Actualmente, a Sonae Sierra tem 5 projectos em construção e outros 6 novos projectos em diferentes fases de desenvolvimento em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil. A Sonae Sierra gere uma área bruta locável (ABL) de mais de 2,2 milhões de m<sup>2</sup> com 8.500 lojas. Em 2010, a Sonae Sierra registou mais de 442 milhões de visitas nos seus centros comerciais.*

## Sonae Sierra

(contas não auditadas)

<b>Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)</b>	<b>9M11</b>	<b>9M10</b>	<b>% 11/10</b>
Proveitos directos dos investimentos	154.059	167.640	-8%
Custos directos dos investimentos	69.572	77.708	-10%
<b>EBITDA</b>	<b>84.487</b>	<b>89.933</b>	<b>-6%</b>
Custos financeiros líquidos	28.143	32.119	-12%
Outros proveitos/custos	-2.496	-2.843	12%
<b>Resultado directo antes de impostos</b>	<b>53.848</b>	<b>54.971</b>	<b>-2%</b>
<b>Imposto sobre o rendimento</b>	<b>9.640</b>	<b>10.539</b>	<b>-9%</b>
<b>Resultado directo</b>	<b>44.208</b>	<b>44.432</b>	<b>-1%</b>
Ganho realizado em propriedades	-4.304	-3.772	-14%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-3.269	-5.207	37%
Valor criado nas propriedades	329	7.399	-96%
<b>Resultado indirecto antes de impostos</b>	<b>-7.245</b>	<b>-1.579</b>	<b>-359%</b>
Impostos diferidos	9.676	27.946	-65%
<b>Resultado indirecto</b>	<b>-16.921</b>	<b>-29.525</b>	<b>43%</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>27.286</b>	<b>14.906</b>	<b>83%</b>

<b>Balanço Consolidado (€ 000)</b>	<b>30-09-2011</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>Var. (11 - 10)</b>
Propriedades de investimento	2.055.251	2.284.916	-229.664
Projectos em desenvolvimento e outros	227.397	223.484	3.913
Outros activos	128.446	139.709	-11.263
Caixa	128.641	54.252	74.389
<b>Total do activo</b>	<b>2.539.735</b>	<b>2.702.360</b>	<b>-162.626</b>
<b>Capital próprio</b>	<b>946.706</b>	<b>1.000.431</b>	<b>-53.725</b>
Empréstimos bancários	1.095.058	1.198.091	-103.033
Impostos diferidos passivos	288.205	304.627	-16.422
Outros passivos	209.767	199.212	10.555
<b>Total do passivo</b>	<b>1.593.029</b>	<b>1.701.929</b>	<b>-108.900</b>
<b>Capital próprio e passivo</b>	<b>2.539.735</b>	<b>2.702.360</b>	<b>-162.626</b>