

Maia, Portugal, 12 de Março de 2010

Sonae Sierra registou um Resultado Directo de €76,8 milhões em 2009, um crescimento de 20% face ao ano anterior

- **Proveitos Directos cresceram 4% para €311,2 milhões em 2009**
- **Margem Operacional Líquida cresceu 6% para €180,3 milhões no mesmo período**
- **Níveis de ocupação do portfolio atingiram os 94.5%**
- **NAV (Net Asset Value) de €1,23 mil milhões**
- **Open Market Value dos Activos sob Gestão atinge os €6,34 mil milhões**
- **Dois novos centros comerciais inaugurados na Alemanha e no Brasil**
- **Venda bem-sucedida de participação no Fundo Parque D. Pedro através de oferta pública**

A Sonae Sierra consolidou, ao longo de 2009, a sua estratégia de expansão e internacionalização, e fechou o ano com um portfólio de 51 centros comerciais em operação, distribuídos por sete países, com uma Área Bruta Locável (ABL) de cerca de 2 milhões de m².

O Resultado Líquido em 2009 foi negativo em €159,9 milhões, face ao Resultado Líquido negativo de €185,5 milhões no mesmo período do ano anterior.

O Resultado Líquido de 2009 foi provocado pelo Resultado Indirecto, que foi afectado negativamente pelos sucessivos aumentos das taxas de capitalização do mercado (*yields*) na Europa. Este facto deve-se ao clima negativo nos mercados imobiliários da maioria dos países desenvolvidos em que a Empresa opera o que implicou um ajustamento em alta das taxas de capitalização (*yields*) aplicadas nas avaliações efectuadas nos activos imobiliários desses países, aumento esse que equivale a uma redução do valor dos activos correspondentes.

Nos últimos meses de 2009 começámos a observar uma redução no ritmo de aumento das *yields*, e simultaneamente verificaram-se melhorias operacionais sobretudo no portfolio português e alemão, no entanto ainda insuficientes para compensar o efeito das *yields*.



No Brasil, há a destacar a melhoria contínua da actividade operacional, assim como a redução das *yields* em alguns activos que nos permitiram compensar o efeito das *yields* no portfolio europeu.

Em 2009 o Resultado Directo da Sonae Sierra atingiu os €76,8 milhões (+20%), em comparação com os €64,1 milhões do mesmo período de 2008, devido à combinação de três factores: (i) o crescimento do portfolio; (ii) a redução de custos implementada pela Empresa em 2009; e (iii) a redução das taxas de juro.

Os Proveitos Directos dos Investimentos aumentaram 4% comparativamente a 2008, muito por causa do aumento do portfolio com as aberturas em 2008 na Europa do Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza; e em 2009 do Manauara, no Brasil, e Loop5, na Alemanha, que compensaram claramente o decréscimo dos serviços de Promoção devido ao reduzido número de projectos em desenvolvimento.

A Margem Operacional Líquida da Empresa atingiu os €180,3 milhões em 2009, mais 6% do que no ano anterior.

Net Asset Value

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base na variação do seu NAV (Net Asset Value) mais os dividendos distribuídos. A Empresa 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 Sonae Sierra, a 31 de Dezembro de 2009, atingiu os €1,23 mil milhões, o que corresponde a um NAV por acção de €37,78.

(€ 000)	
Contributos para o NAV Consolidado	
Sierra Investments	731.451
Sierra Developments	190.858
Sonae Sierra Brazil	289.489
Sierra Management	4.327
Caixa e Outros	12.371
Total consolidated NAV	1.228.497

Dois centros comerciais inaugurados e outros três sob construção

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

Após a abertura com sucesso no Brasil do Manauara Shopping (Manaus) no passado mês de Abril, a empresa inaugurou em Outubro o Loop5 (Weiterstadt, Alemanha), que representa um investimento de €265 milhões, e recebeu mais de um milhão de visitas em apenas duas semanas, o que transmite muita confiança no seu desempenho futuro. Para além disso, a Empresa concluiu com sucesso a expansão do GuimarãesShopping e a renovação do Centro Colombo e do AlbufeiraShopping, todos em Portugal. Em Itália concluímos também a renovação do Valecenter em Veneza.

No final de 2009, a Empresa prosseguia o desenvolvimento de três novos centros comerciais num total de uma carteira de 12 novos projectos em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil.

Em Portugal, a Sonae Sierra está actualmente a desenvolver o LeiriaShopping (Leiria), um investimento de €79 milhões, com abertura prevista para Março de 2010, em Itália a Empresa iniciou os trabalhos de construção do Le Terrazze, em La Spezia. Finalmente, no Brasil, a Sonae Sierra Brasil acaba de iniciar a construção do Ubêrlandia Shopping, um investimento de €62 milhões, assim como as expansões do Parque D.Pedro, em Campinas, e do Shopping Metrópole, em São Bernardo do Campo.

Reconhecimento internacional em 2009

Ao longo do ano vimos premiada a nossa liderança como promotores e gestores de centros comerciais ecológicos e sustentáveis. Entre as distinções recebidas destacamos:

- Primeiro classificado pela quarta vez no ranking "Corporate Climate Responsibility: ACGE Sectorial Index" da Euronatura
- Vencedor do prémio "Quotidiano Immobiliare Daily Real Estate Award" 2009 como melhor empresa do sector de Retalho e Imobiliária em Itália
- Conceito de "Centro Verde" reconhecido como excelente nos "Sustainable Energy Europe Awards" da Comissão Europeia
- Vencedor do prémio "Melhor Promotor Imobiliário" em Portugal e Espanha, da revista "Euromoney"
- Projecto Personæ considerado o Melhor Programa de Prevenção de Riscos nos "European Risk Management Awards" 2009
- Torres Colombo consideradas o melhor projecto de escritórios de Portugal na SIL, Feira Portuguesa de Imobiliário.

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	2009	2008 PF *	2008	% 09/08PF
Proveitos directos dos investimentos	311.190	299.143	315.160	4%
Custos directos dos investimentos	130.936	129.725	135.299	1%
Margem Operacional Líquida	180.254	169.418	179.861	6%
Custos financeiros líquidos	82.527	79.529	88.312	4%
Outros proveitos/custos	-2.219	-5.463	-2.745	59%
Resultado directo antes de impostos	95.508	84.426	88.804	13%
Imposto sobre o rendimento	18.729	20.292	21.035	-8%
Resultado directo	76.778	64.134	67.769	20%
Ganho realizado em propriedades	4.161	19.410	19.410	-79%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-6.384	-65.832	-65.832	90%
Valor criado nas propriedades	-291.787	-223.497	-243.975	-31%
Resultado indirecto antes de impostos	-294.009	-269.918	-290.396	-9%
Impostos diferidos	-57.324	-20.256	-24.443	-183%
Resultado indirecto	-236.685	-249.662	-265.954	5%
Resultado líquido do exercício	-159.907	-185.528	-198.184	14%
Resultado líquido atribuível a:				
Accionistas da empresa mãe	-110.985	-106.393	-116.126	-4%
Interesses minoritários	-48.922	-79.135	-82.058	38%

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Balanço Consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento	3.595.147	3.629.503	-34.355
Projectos em desenvolvimento e outros	265.852	352.171	-86.319
Outros activos	196.459	192.516	3.943
Caixa	50.674	117.378	-66.704
Total do activo	4.108.133	4.291.567	-183.434
Capital próprio	994.533	1.103.109	-108.576
Interesses minoritários	407.232	419.990	-12.758
Empréstimos bancários	1.945.667	1.946.703	-1.036
Impostos diferidos passivos	469.012	516.502	-47.490
Outros passivos	291.688	305.262	-13.574
Total do passivo	2.706.368	2.768.468	-62.100
Capital próprio, int. minoritários e passivo	4.108.133	4.291.567	-183.434

Sierra Investments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Margem operacional dos espaços de retalho	170.549	164.496	4%
Margem operacional de estacionamento	3.672	3.548	3%
Margem operacional de co-geração	1.340	1.385	-3%
Resultado operacional dos centros comerciais	175.561	169.429	4%
Margem operacional de escritórios	214	576	-63%
Margem operacional da gestão de activos	5.590	10.391	-46%
Resultado operacional líquido	181.365	180.396	1%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	75.987	83.191	-9%
Outros custos/(proveitos)	3.115	2.449	27%
Imposto sobre rendimento	17.979	19.996	-10%
Resultado directo	84.284	74.760	13%
Ganho na venda de propriedades	608	4.699	-87%
Valor criado nas propriedades	(260.584)	(266.248)	2%
Impostos diferidos	(59.163)	(40.035)	-48%
Resultado indirecto	(200.813)	(221.513)	9%
Resultado líquido do exercício	(116.528)	(146.754)	21%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	(69.610)	(71.509)	3%
Interesses minoritários	(46.918)	(75.245)	38%

Balanço consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento e outras	3.236.562	3.454.681	-218.118
Outros activos	178.219	145.985	32.235
Caixa e aplicações	77.297	183.667	-106.371
Total do activo	3.492.078	3.784.333	-292.254
Capital próprio	688.649	794.288	-105.639
Interesses minoritários	365.496	412.839	-47.343
Empréstimos bancários	1.788.097	1.807.633	-19.536
Impostos diferidos passivos	407.973	480.566	-72.592
Outros passivos	241.864	289.008	-47.144
Capital próprio, int. minoritários e passivo	3.492.078	3.784.333	-292.254

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Serviços de promoção prestados	6.535	14.301	-54%
Valor criado nos projectos	(43.606)	(139.541)	69%
Proveitos Operacionais	(37.071)	(125.240)	70%
Custos operacionais	26.746	31.813	-16%
Resultado Operacional Líquido	(63.817)	(157.053)	59%
Amortizações e provisões	(9)	226	-104%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	5.103	4.525	13%
Outros custos/(proveitos)	352	0	-
Impostos	395	(17.936)	102%
Resultado líquido do exercício	(69.660)	(143.868)	52%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	(69.660)	(143.868)	52%
Interesses minoritários	0	0	-

Balço consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Projectos em desenvolvimento	245.479	289.855	-44.376
Outros activos	109.407	131.642	-22.235
Caixa e aplicações	2.724	68.021	-65.297
Total do activo	357.610	489.518	-131.908
Capital próprio	-5.526	62.940	-68.466
Interesses minoritários	0	0	0
Empréstimos bancários	33.315	62.999	-29.683
Empréstimos de accionistas	202.960	312.600	-109.640
Impostos diferidos passivos	4.464	992	3.472
Outros passivos	122.396	49.987	72.409
Capital próprio, inter. minoritários e passivo	357.610	489.518	-131.908

SONAE SIERRA

Sierra Management

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Proveitos totais dos serviços de gestão	33.923	35.619	-5%
Custos operacionais	28.467	30.399	-6%
Resultado Operacional Líquido	5.455	5.220	5%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(1.256)	(1.713)	27%
Outros custos/(proveitos)	569	956	-40%
Impostos	2.378	1.873	27%
Resultado líquido do exercício	3.764	4.105	-8%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	3.666	4.006	-8%
Interesses minoritários	98	99	-1%

Balanço consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Outros activos	34.343	31.357	2.986
Caixa e aplicações	28.148	24.015	4.133
Total do activo	62.491	55.372	7.119
Capital próprio	4.327	4.453	-126
Interesses minoritários	134	127	7
Outros passivos	58.030	50.792	7.238
Capital próprio, int. minoritários e passivo	62.491	55.372	7.119

SONAE SIERRA

As demonstrações financeiras da Sonae Sierra Brazil correspondem à consolidação da empresa-mãe Europeia com as suas subsidiárias no Brasil (50% destas contas consolidadas correspondem ao contributo para a Sonae Sierra).

Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Margem operacional dos espaços de retalho	39.055	32.547	20%
Margem operacional de estacionamento	2.493	991	152%
Resultado operacional dos centros comerciais	41.548	33.537	24%
Proveitos de serviços prestados	10.266	8.023	28%
Custos de estrutura	10.844	12.944	-16%
Resultado Operacional Líquido	40.970	28.616	43%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	5.376	(441)	1319%
Outros custos/(proveitos)	5.053	2.166	133%
Imposto sobre rendimento	4.680	5.550	-16%
Resultado directo	25.861	21.342	21%
Ganho na venda de propriedades	6.405	1.131	466%
Valor criado nas propriedades	63.334	72.578	-13%
Impostos diferidos	15.600	24.650	-37%
Resultado indirecto	54.139	49.059	10%
Resultado líquido do exercício	80.000	70.401	14%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	71.175	68.300	4%
Interesses minoritários	8.825	2.100	320%

Balço consolidado (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades	759.144	461.041	298.103
Outros activos	30.044	24.072	5.972
Caixa e aplicações	37.619	3.929	33.690
Total do activo	826.807	489.042	337.766
Capital próprio	540.912	349.812	191.100
Interesses minoritários	83.203	13.332	69.871
Empréstimos bancários	68.511	41.980	26.530
Impostos diferidos passivos	112.529	71.021	41.508
Outros passivos	21.653	12.896	8.756
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	826.807	489.042	337.766

A Sonae Sierra, <http://www.sonaesierra.com/>, é a especialista internacional em centros comerciais, apaixonada por introduzir inovação e emoção na indústria dos centros comerciais e de lazer. 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 cerca de 2 milhões de m². Actualmente, a Sonae Sierra tem 3 projectos em construção e outros 9 novos projectos em diferentes fases de desenvolvimento em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil. Em 2009, a Empresa registou 436 milhões de visitas nos seus centros comerciais.