

Maia, Portugal – 12 de Maio de 2010

Um aumento de 112% face ao primeiro trimestre de 2009

A Sonae Sierra registou um Resultado Líquido de € 7,3 milhões no primeiro trimestre de 2010

- **Proveitos Directos dos Investimentos aumentaram 7% para €56,9 milhões face ao mesmo período do ano passado**
- **Margem Operacional Líquida cresceu mais de 25% para €29,6 milhões no mesmo período**
- **Foi inaugurado com sucesso o LeiriaShopping, que contribuiu com um ganho de €5 milhões no período em causa**
- **Conclusão da venda de 45% do ALEXA na Alemanha**

A demonstração financeira incluída neste relatório consolida todas as empresas proporcionalmente de forma a melhor representar a posição da Sonae Sierra.

O Resultado Líquido da Sonae Sierra no primeiro trimestre de 2010 atingiu os €7,3 milhões, em comparação com Resultado Líquido negativo de €59,7 milhões de euros no mesmo período do ano passado, o que representa um crescimento de 112%.

A variação positiva do Resultado Líquido foi causada principalmente pelo Valor Criado nas Propriedades, que foi muito superior ao do mesmo período do ano passado devido ao menor aumento das taxas de capitalização (*yields*) em 2010. De facto, pela primeira vez desde o final do 2º trimestre de 2008, verificamos uma compressão de *yields* em Espanha e Itália com todos os outros países Europeus estáveis, excepto em Portugal onde o nosso portfolio sofreu de novo uma pequena expansão de *yields*.

No mesmo período o Resultado Directo da Sonae Sierra atingiu os €14 milhões (+92%) em comparação com os €7,3 milhões no mesmo período de 2009.

Os Proveitos directos dos investimentos são 6% superiores aos do mesmo período de 2009 devido ao aumento do portfolio – as inaugurações de 2009: Loop5 e Manuara, e ao bom desempenho do portfolio brasileiro que compensa claramente o pequeno decréscimo das rendas fixas nos centros comerciais europeus (menos 1% numa base comparável).

No Brasil, é de destacar a melhoria contínua da actividade operacional.

A Margem Operacional Líquida da Empresa atingiu os €29,6 milhões no primeiro trimestre de 2010, 25% acima do mesmo período do ano passado, como consequência do aumento de proveitos, já explicado, e dos esforços de redução

de custos implementados em todos os Negócios da Empresa.

A Empresa vendeu 45% do Centro Comercial Alexa (em Berlim, na Alemanha) à Union Investment. Esta venda não teve impacto na Demonstração de Resultados de 2010, uma vez que esses efeitos já tinham sido registados em 2009.

Métricas de Valor

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 30 de Março de 2010, atingiu os €1,21 mil milhões, o que corresponde a um NAV por acção de €37,14.

Net Asset Value (NAV) valores em €000	31 Mar 10	31 Dez 09 (PF)
NAV conforme Balanço Consolidado	982.240	994.533
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	14.505	14.519
Impostos Diferidos nas Propriedades	223.698	233.066
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-37.932	-37.932
Despesas de transacção	25.089	24.310
NAV	1.207.601	1.228.497
NAV por acção (€)	37,14	37,78

Um centro comercial inaugurado e outros dois em construção

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

Após a renovação bem-sucedida em Portugal do AlbufeiraShopping (Algarve), concluída no passado mês de Janeiro, a empresa inaugurou com sucesso, a 24 de Março, o LeiriaShopping (Leiria) 100% comercializado. Representando um investimento de €79 milhões, o centro comercial recebeu mais de 120.000 visitas em apenas quatro dias, o que nos transmite muita confiança relativamente ao seu desempenho futuro.

No final do primeiro trimestre de 2010, a Empresa tem dois novos centros comerciais sob construção e 9 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 2010, e representa um investimento de mais de €125 milhões, tendo mais de 50% da sua ABL já comercializada. No Brasil, a Empresa iniciou os trabalhos de construção do Uberlândia Shopping (Uberlândia) que tem abertura prevista para 2011 e representa um investimento total de €62 milhões.

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	1T10	1T09 PF *	1T09	% 10/09PF
Proveitos directos dos investimentos	56.903	53.211	75.385	7%
Custos directos dos investimentos	27.327	29.503	31.295	-7%
Margem Operacional Líquida	29.576	23.708	44.091	25%
Custos financeiros líquidos	11.718	12.155	20.783	-4%
Outros proveitos/custos	-579	-494	-498	-17%
Resultado directo antes de impostos	17.279	11.059	22.810	56%
Imposto sobre o rendimento	3.256	3.774	5.297	-14%
Resultado directo	14.023	7.285	17.513	92%
Ganho realizado em propriedades	-281	-23	-23	-1140%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-191	-2.987	-2.987	94%
Valor criado nas propriedades	-3.254	-83.878	-132.091	96%
Resultado indirecto antes de impostos	-3.726	-86.887	-135.101	96%
Impostos diferidos	2.978	-20.110	-30.125	115%
Resultado indirecto	-6.704	-66.777	-104.976	90%
Resultado líquido do exercício	7.319	-59.491	-87.463	112%
Resultado líquido atribuível a:				
Accionistas da empresa mãe	7.319	-59.491	-59.491	112%
Interesses minoritários	0	0	-27.972	-100%

* 1T09 PF - todo o Grupo consolidado pelo método proporcional

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Balanço Consolidado (€000)	31-03-10	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Propriedades de investimento	2.256.413	2.304.609	-48.196
Projectos em desenvolvimento e outros	202.985	265.852	-62.867
Outros activos	183.139	192.215	-9.076
Caixa	71.413	28.987	42.426
Total do activo	2.713.949	2.791.662	-77.713
Capital próprio	982.240	994.533	-12.293
Interesses minoritários	0	0	0
Empréstimos bancários	1.185.052	1.295.221	-110.169
Impostos diferidos passivos	267.225	272.232	-5.007
Outros passivos	279.432	229.676	49.756
Total do passivo	1.731.709	1.797.129	-65.420
Capital próprio, int. minoritários e passivo	2.713.949	2.791.662	-77.713

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado dos negócios

Sierra Investments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	1T10	1T09 PF *	% 10/09
Margem operacional dos espaços de retalho	24.963	25.180	-1%
Margem operacional de estacionamento	496	384	29%
Margem operacional de co-geração	144	247	-42%
Resultado operacional dos centros comerciais	25.604	25.811	-1%
Margem operacional de escritórios	18	49	-63%
Margem operacional da gestão de activos	1.230	1.674	-27%
Resultado operacional líquido	26.852	27.534	-2%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	11.767	11.620	1%
Outros custos/(proveitos)	(110)	659	-117%
Imposto sobre rendimento	2.626	3.551	-26%
Resultado directo	12.570	11.705	7%
Ganho na venda de propriedades	(240)	(171)	-40%
Valor criado nas propriedades	(10.562)	(54.680)	81%
Impostos diferidos	(116)	(8.950)	99%
Resultado indirecto	(10.686)	(45.901)	77%
Resultado líquido do exercício	1.884	(34.197)	106%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	1.884	(34.197)	106%
Interesses minoritários	0	0	-

Balanço consolidado (€000)	31-03-2010	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Propriedades de investimento e outras	1.931.470	1.995.363	-63.893
Outros activos	155.397	157.318	-1.921
Caixa e aplicações	111.729	61.629	50.099
Total do activo	2.198.596	2.214.311	-15.715
Capital próprio	682.800	688.031	-5.231
Interesses minoritários	0	0	0
Empréstimos bancários	1.072.750	1.139.137	-66.388
Impostos diferidos passivos	213.507	220.369	-6.862
Outros passivos	229.539	166.774	62.766
Capital próprio, int. minoritários e passivo	2.198.596	2.214.311	-15.715

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	1T10	1T09 PF *	% 10/09
Serviços de promoção prestados	1.284	1.603	-20%
Valor criado nos projectos	5.170	(14.123)	137%
Proveitos Operacionais	6.454	(12.520)	152%
Custos operacionais	5.830	6.537	-11%
Resultado Operacional Líquido	624	(19.058)	103%
Amortizações e provisões	6	4	40%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	360	716	-50%
Outros custos/(proveitos)	76	0	-
Impostos	863	(1.161)	174%
Resultado líquido do exercício	(682)	(18.617)	96%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	(682)	(18.617)	96%
Interesses minoritários	0	0	-

Balanço consolidado (€ 000)	31-03-10	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Projectos em desenvolvimento	180.574	245.479	-64.905
Outros activos	66.846	50.163	16.682
Caixa e aplicações	1.812	2.724	-911
Total do activo	249.232	298.366	-49.134
Capital próprio	-3.712	-5.526	1.813
Empréstimos bancários	3.999	33.315	-29.317
Empréstimos de accionistas	196.773	202.960	-6.187
Impostos diferidos passivos	3.101	4.464	-1.363
Outros passivos	49.073	63.152	-14.080
Capital próprio, inter. minoritários e passivo	249.232	298.366	-49.134

Sierra Management

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	1T10	1T09	% 10/09
Proveitos totais dos serviços de gestão	9.100	8.501	7%
Custos operacionais	7.005	7.236	-3%
Resultado Operacional Líquido	2.094	1.265	66%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(216)	(323)	33%
Outros custos/(proveitos)	230	43	435%
Impostos	689	585	18%
Resultado líquido do exercício	1.392	960	45%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	1.392	934	49%
Interesses minoritários	0	25	-100%

Balanço consolidado (€ 000)	31-03-10	31-12-09	Var. (10 - 09)
Outros activos	35.893	34.343	1.550
Caixa e aplicações	28.376	28.148	228
Total do activo	64.269	62.491	1.778
Capital próprio	1.409	4.327	-2.918
Interesses minoritários	0	134	-134
Outros passivos	62.860	58.030	4.831
Capital próprio, int. minoritários e passivo	64.269	62.491	1.778

Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€000)	1T10	1T09 PF *	% 10/09
Margem operacional dos espaços de retalho	5.197	3.429	52%
Margem operacional de estacionamento	467	115	307%
Resultado operacional dos centros comerciais	5.664	3.544	60%
Proveitos de serviços prestados	1.465	1.301	13%
Custos de estrutura	1.988	1.548	28%
Resultado Operacional Líquido	5.140	3.297	56%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(194)	170	-214%
Outros custos/(proveitos)	48	43	12%
Imposto sobre rendimento	542	483	12%
Resultado directo	4.743	2.601	82%
Ganho na venda de propriedades	0	0	-
Valor criado nas propriedades	1.443	1.034	40%
Impostos diferidos	1.460	(428)	441%
Resultado indirecto	(17)	1.462	-101%
Resultado líquido do exercício	4.726	4.063	16%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	4.726	4.063	16%
Interesses minoritários	0	0	-

Balanço consolidado (€000)	31-03-10	31-12-09 (PF)	Var. (10 - 09)
Propriedades	348.091	328.273	19.818
Outros activos	14.485	14.112	373
Caixa e aplicações	16.703	18.295	-1.592
Total do activo	379.280	360.681	18.599
Capital próprio	286.595	270.456	16.139
Interesses minoritários	0	0	0
Empréstimos bancários	33.302	32.768	534
Impostos diferidos passivos	50.323	47.089	3.234
Outros passivos	9.060	10.368	-1.309
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	379.280	360.681	18.599

Sobre a Sonae Sierra

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 52 Centros Comerciais em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de mais de 2 milhões de m². Actualmente, a Sonae Sierra tem 2 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.