



SONAE SIERRA

Maia, 6 de Novembro de 2007

Crescimento de 33% face a período homólogo de 2006

Sonae Sierra registou Resultado Líquido de €206,6 milhões no final do terceiro trimestre

- Resultado Directo sobe 18% para €64,3 milhões
- EBITDA cresceu 5% para €109,7 milhões
- NAV por acção atingiu os €49,75

Um trimestre com duas inaugurações

No quadro da sua estratégia de crescimento e expansão, a Sonae Sierra prosseguiu, durante o terceiro trimestre de 2007, o desenvolvimento de uma significativa carteira de projectos em diferentes fases de concretização, sem perder de vista o permanente estudo de novas oportunidades de negócio em mercados em que a Empresa marca actualmente presença ou mesmo em novos mercados.

Entre os momentos mais significativos vividos neste terceiro trimestre, contam-se a inauguração, em Setembro, do Centro Comercial e de Lazer Alexa, em Berlim, que envolveu um investimento de €290 milhões, bem como a abertura ao público do 8º Avenida, em S. João da Madeira, o qual representou um investimento de €54,3 milhões.

No que se refere ao lançamento de novos projectos, a Sonae Sierra apresentou o Pantheon Plaza, que será o maior centro comercial e de lazer em Larissa, na Grécia, cuja inauguração está prevista para 2008 e representa um investimento que ronda os €76,3 milhões. No Brasil, a Empresa apresentou o projecto Manauara Shopping, em Manaus, um investimento de €67 milhões com inauguração prevista na Primavera de 2009.

Ainda no decorrer deste trimestre, a Sonae Sierra anunciou que a sua parceria com a ING Real Estate no desenvolvimento das Torres Colombo passou a integrar um consórcio com a Iberdrola/Caixa Geral de Depósitos. Este novo consórcio vai investir €80 milhões no projecto, sendo que a primeira Torre deverá estar concluída no último trimestre de 2008. Também em parceria com a ING Real Estate, a Sonae Sierra apresentou um projecto de renovação do Centro Colombo, em Lisboa, que na passagem do seu 10º aniversário irá sofrer obras de remodelação no valor de €31 milhões.

PRESS RELEASE



Refira-se, por último, que a Sonae Sierra conquistou ainda neste trimestre o Prémio Elite Lombard em Itália, galardão de prestígio que distinguiu a estratégia da empresa no mercado italiano.

Posição Financeira e Resultados

A Sonae Sierra registou um Resultado Líquido consolidado de €206,6 milhões no final do terceiro trimestre deste ano, o que representa um crescimento de 33% relativamente aos primeiros nove meses de 2006.

Em termos consolidados, a Sonae Sierra terminou o terceiro trimestre de 2007 com um Resultado Directo de €64,3 milhões, o que corresponde a um crescimento de 18% comparativamente ao mesmo período de 2006, e um Resultado Indirecto de €142,3 milhões, como resultado do crescimento nas avaliações dos activos e do valor criado nos centros comerciais inaugurados neste período.

O Net Asset Value (NAV) por acção da Sonae Sierra cifrou-se, a 30 de Setembro de 2007, em 49,75 euros (45,82 euros a 31/12/2006), o que evidencia um crescimento de 8,6%.

Métricas de Valor

Sempre foi concedida ênfase ao Net Asset Value como métrica mais importante na avaliação da Empresa. O NAV é, sem dúvida, a melhor medida quando se trata de avaliar uma carteira de propriedades de investimento. O problema com esta abordagem é que não permite cobrir as actividades de prestação de serviços da Empresa, nomeadamente, os serviços de promoção de centros comerciais, de asset management e de gestão de centros comerciais.

No passado, poder-se-ia argumentar que era difícil observar a aplicabilidade de verdadeiros preços de mercado uma vez que os serviços eram prestados, na grande maioria dos casos, a empresas da Sonae Sierra. Com a criação do Fundo Sierra, essa dificuldade foi ultrapassada.

O Fundo Sierra tem a obrigação, sob determinadas condições, de adquirir os centros comerciais desenvolvidos pela Sierra Developments a um preço correspondente à avaliação do activo, e além disso, as empresas da Sonae Sierra prestam serviços de asset management e de gestão de centros comerciais ao Fundo.

Nestas circunstâncias, as actividades de prestação de serviços da Empresa (promoção de centros comerciais, asset management e gestão de centros comerciais) podem ser avaliadas de forma independente relativamente à avaliação da carteira de propriedades de investimento detidas.

1. Net Asset Value (NAV)

A primeira tabela apresenta o NAV das três carteiras de activos detidas pela Empresa: as propriedades de investimento em operação detidas na Europa (Investments), as propriedades em fase de desenvolvimento na Europa (Developments), e as propriedades detidas no Brasil. Temos ainda um valor residual correspondente aos excedentes da Empresa e a outros Activos e Passivos associados às restantes actividades do negócio. Estes valores baseiam-se em avaliações de mercado determinadas por um avaliador independente, e devem constituir a base para a avaliação da carteira de propriedades detidas pela Empresa.



(€ 000)

	NAV
Investments	1.003.911
Developments	323.764
Brazil	168.054
Excedentes & Outros	121.750
Total	1.617.480

Como referido, os excedentes de tesouraria são tratados como um activo separado, a ser aplicado nos vários negócios de acordo com a orientação estratégica definida pela Empresa, e com base nas oportunidades de negócio que surjam nos mercados-alvo.

2. Resultado Operacional (RO)

A segunda tabela apresenta o Resultado Operacional gerado por cada actividade de prestação de serviços (promoção de centros comerciais, asset management e gestão de centros comerciais).

(€ 000)

	RO	
	9M07	9M06
Promoção de Centros Comerciais	29.106	21.355
Asset Management	7.203	6.628
Gestão de Centros Comerciais	4.431	4.494
Total	40.740	32.477

O RO de Promoção de Centros Comerciais, tal como evidenciado na Demonstração de Resultados do negócio incluída em anexo, tem duas componentes principais: (i) a actividade operacional relacionada com a prestação de serviços aos projectos da Empresa e (ii) o valor criado nos projectos durante a fase de desenvolvimento. De realçar que o valor criado nos projectos é reconhecido nos resultados do negócio de acordo com o progresso dos projectos, ao contrário do que é definido nas Normas Internacionais de Relato Financeiro, que determina que esse valor seja reconhecido na sua totalidade apenas na data de inauguração do centro.

A Sierra Developments reconhece estes ganhos numa base de progresso da construção dos projectos apenas para efeitos de contas de gestão, uma vez que nas contas consolidadas da Sonae Sierra estes ganhos são reconhecidos apenas na data de inauguração dos centros, tal como definido nas Normas Internacionais de Relato Financeiro.

O RO dos primeiros nove meses de 2007 é um reflexo do número significativo de projectos em fase de desenvolvimento durante o período - alguns já inaugurados este ano, outros com inauguração prevista para 2008.

A actividade de Asset Management registou um crescimento de 9% comparativamente a igual período do ano passado. Esta variação favorável resulta do crescimento das avaliações dos activos já em carteira desde o início do ano, bem como da inclusão de novos activos, resultado das aquisições e inaugurações que ocorreram neste período.

A Gestão de Centros Comerciais demonstra um RO relativamente estável quando comparado com 2006. No entanto, esta estabilidade resulta de um aumento considerável dos Proveitos dos Serviços de Gestão (6% acima de 2006) que foi compensado por um crescimento igualmente forte dos custos operacionais (8%) como resultado do reforço da equipa envolvida nesta actividade.



A Sonae Sierra (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 47 Centros Comerciais e 1 Retail Park em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de mais de 1,8 milhões de m². Actualmente, a Sonae Sierra está a desenvolver mais 11 projectos em Portugal, Espanha, Alemanha, Grécia e Brasil, com uma ABL total superior a 400.000 m². Em 2006, a Empresa registou 402 milhões de visitas nos seus centros comerciais.

Em anexo: Quadros da Demonstração de Resultados Consolidado, do Balanço Consolidado da Sonae Sierra e das Contas de Gestão dos Negócios



Sonae Sierra

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	9M07	9M06	% 07/06
Proveitos directos dos investimentos	200.353	190.937	4,9%
Custos operacionais	85.232	79.936	7%
Outros custos	3.491	6.111	-43%
Custos directos dos investimentos	88.723	86.047	3%
Margem Operacional Líquida	111.630	104.890	6,4%
Amortizações	1.386	1.350	3%
Custos financeiros líquidos	31.313	33.974	-8%
Resultado directo antes de impostos	78.931	69.566	13%
Imposto sobre o rendimento	14.619	15.173	-4%
Resultado directo	64.312	54.394	18%
Ganho realizado em propriedades	-234	1.242	-119%
Valor criado nas propriedades	220.213	150.055	47%
Resultado indirecto antes de impostos	219.979	151.297	45%
Impostos diferidos	77.647	50.852	53%
Resultado indirecto	142.332	100.445	42%
Resultado líquido do exercício	206.644	154.838	33%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	138.803	97.674	42%
Interesses minoritários	67.841	57.164	19%

Balanço Consolidado (€ 000)	30-09-2007	31-12-2006	Var. (07 - 06)
Propriedades de investimento	3.439.141	2.729.662	709.479
Projectos em desenvolvimento e outros	486.638	357.426	129.212
Goodwill	51.292	48.464	2.829
Impostos diferidos activos	24.720	25.483	-763
Outros activos	136.260	108.742	27.517
Caixa e depósitos	135.724	332.313	-196.588
Total do activo	4.273.775	3.602.089	671.686
Capital próprio	1.264.591	1.142.894	121.697
Interesses minoritários	454.641	405.513	49.129
Empréstimos bancários	1.645.492	1.294.504	350.988
Empréstimos de accionistas minoritários	71.829	64.255	7.574
Impostos diferidos passivos	561.264	468.792	92.472
Outros passivos	275.958	226.131	49.827
Total do passivo	2.554.543	2.053.682	500.861
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	4.273.775	3.602.089	671.686



Sierra Investments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M07	9M06	% 07/06
Rendas fixas	122.232	112.890	8%
Rendas variáveis	4.452	3.904	14%
Direitos de ingresso	4.670	5.449	-14%
Outros proveitos	5.362	4.713	14%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	136.717	126.956	8%
Serviços de gestão	7.101	6.398	11%
Serviços de Asset Management	14.925	13.342	12%
Comercialização e promoção	885	749	18%
Conservação e reparação	3.518	2.002	76%
Outros custos	14.058	13.446	5%
Custos operacionais dos espaços de retalho	40.487	35.937	13%
Resultado operacional dos espaços de retalho	96.229	91.019	6%
Resultado operacional de estacionamento	2.119	2.258	-6%
Resultado operacional de co-geração	864	884	-2%
Resultado operacional dos centros comerciais	99.212	94.161	5%
Resultado operacional de escritórios	293	274	7%
Proveitos dos Serviços de Asset Management	15.632	13.767	14%
Custos de estrutura	8.429	7.138	18%
Resultado Operacional do Asset Management	7.203	6.628	9%
Resultado Operacional Líquido	106.708	101.063	6%
Amortizações e Provisões	574	1.384	-59%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	40.353	35.884	12%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	(2.189)	484	-
Resultado directo antes de impostos	67.970	63.311	7%
Imposto sobre rendimento	13.120	13.448	-2%
Resultado directo	54.850	49.863	10%
Ganho na venda de propriedades	(3.728)	222	-
Valor criado nas propriedades	159.638	120.006	33%
Resultado indirecto antes de impostos	155.909	120.228	30%
Impostos diferidos	56.927	41.477	37%
Resultado indirecto	98.983	78.750	26%
Resultado líquido do exercício	153.833	128.613	20%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	86.557	71.875	20%
Interesses minoritários	67.276	56.738	19%

(un-audited accounts)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2007	31-12-2006	Var. (07 - 06)
Propriedades de investimento e outras	3.326.642	2.661.382	665.260
Lojistas	10.841	10.849	-9
Impostos diferidos activos	19.816	15.677	4.139
Outros activos	93.293	80.586	12.706
Caixa e aplicações financeiras	280.365	281.845	-1.480
Total do activo	3.730.956	3.050.339	680.616
Capital próprio	905.422	832.265	73.157
Interesses minoritários	445.979	398.014	47.965
Empréstimos bancários	1.524.755	1.175.106	349.649
Empréstimos de accionistas	71.828	73.041	-1.213
Impostos diferidos passivos	530.469	446.430	84.039
Outros passivos	252.502	125.483	127.019
Total do passivo	2.379.554	1.820.060	559.494
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	3.730.956	3.050.339	680.616



Sierra Developments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M07	9M06	% 07/06
Serviços de promoção prestados	8.524	9.600	-11%
Valor criado nos projectos	40.034	27.864	44%
Proveitos Operacionais	48.558	37.464	30%
Custos com pessoal	6.800	5.577	22%
Outros custos	12.651	10.533	20%
Custos operacionais	19.452	16.110	21%
Resultado Operacional Líquido	29.106	21.355	36%
Amortizações e provisões	13	(6)	324%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(2.377)	(2.704)	12%
Resultado directo antes de impostos	31.469	24.064	31%
Imposto sobre rendimento	(1.570)	(1.776)	12%
Impostos diferidos	7.251	6.888	5%
Resultado líquido	25.788	18.951	36%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	25.788	18.951	36%
Interesses minoritários	0	(0)	-

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2007	31-12-2006	Var. (07 - 06)
Projectos em desenvolvimento	512.696	397.437	115.259
Lojistas	1.970	1.248	721
Outros activos	173.062	74.056	99.007
Caixa e depósitos	36.790	33.210	3.580
Total do activo	724.518	505.951	218.567
Capital próprio	117.678	92.845	24.832
Interesses minoritários	1.912	2.229	-317
Empréstimos bancários	323.553	132.976	190.578
Empréstimos de accionistas	1.912	2.229	-317
Impostos diferidos passivos	23.613	25.713	-2.099
Outros passivos	255.850	249.960	5.890
Total do passivo	604.929	410.877	194.051
passivo	724.518	505.951	218.567


Sierra Management

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M07	9M06	% 07/06
Serviços de gestão	18.942	17.789	6%
Serviços de comercialização	3.520	3.081	14%
Outros proveitos	1.994	2.111	-6%
Proveitos totais dos serviços de gestão	24.455	22.981	6%
Custos operacionais	20.025	18.487	8%
Resultado Operacional Líquido	4.431	4.494	-1%
Amortizações	628	628	0%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(1.078)	(668)	-61%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	(17)	(43)	61%
Resultado antes de impostos	4.898	4.578	7%
Imposto sobre rendimento	1.291	1.528	-16%
Resultado líquido	3.607	3.050	18%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	3.560	2.999	19%
Interesses minoritários	47	51	-7%

Sierra Management

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2007	31-12-2006	Var. (07 - 06)
Activos fixos líquidos	393	323	70
Goodwill	5.674	6.282	-608
Lojistas	14.258	12.665	1.594
Impostos diferidos activos			0
Outros activos	8.331	8.586	-255
Caixa e depósitos	21.959	20.564	1.395
Total do activo	50.616	48.420	2.196
Capital próprio	4.535	4.246	289
Interesses minoritários	69	64	5
Outros passivos	46.012	44.111	1.902
Total do passivo	46.012	44.111	1.902
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	50.616	48.420	2.196


Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M07	9M06	% 07/06
Rendas fixas	20.519	15.014	37%
Rendas variáveis	1.404	894	57%
Direitos de ingresso	1.528	1.137	34%
Outros proveitos	773	663	17%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	24.224	17.707	37%
Serviços de gestão	1.134	781	45%
Comercialização e promoção	467	384	22%
Outros custos	3.591	3.230	11%
Custos operacionais dos espaços de retalho	5.192	4.394	18%
Resultado operacional de estacionamento	519	127	308%
Resultado operacional dos centros comerciais	19.551	13.440	45%
Serviços de promoção prestados	167	133	26%
Serviços de gestão prestados	4.629	1.964	136%
Proveitos de serviços prestados	4.796	2.096	129%
Custos de estrutura	6.601	3.393	95%
Resultado Operacional Líquido	17.746	12.143	46%
Amortizações	91	39	133%
Provisões	663	872	-24%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(548)	1.464	-137%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	250	427	-41%
Resultado directo antes de impostos	17.290	9.342	85%
Imposto sobre rendimento	3.859	2.250	72%
Resultado directo	13.430	7.092	89%
Valor criado nas propriedades	33.277	2.790	-
Valor criado nas propriedades em desenvolvimento	4.125	0	-
Resultado indirecto antes de impostos	37.402	2.790	-
Impostos diferidos	13.328	2.439	-
Resultado indirecto	24.074	351	-
Resultado líquido do exercício	37.504	7.443	-
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	36.296	7.068	-
Interesses minoritários	1.208	375	222%

Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2007	31-12-2006	Var. (07 - 06)
Propriedades	350.791	233.352	117.439
Lojistas	3.188	4.107	-919
Impostos diferidos activos	5.818	6.399	-581
Outros activos	5.577	4.541	1.036
Caixa e depósitos	3.649	5.952	-2.303
Total do activo	369.023	254.351	114.672
Capital próprio	305.985	207.708	98.278
Interesses minoritários	12.886	10.401	2.485
Empréstimos bancários	718	953	-235
Empréstimos de accionistas	0	-88	88
Impostos diferidos passivos	42.713	27.980	14.733
Outros passivos	6.720	7.396	-676
Total do passivo	50.151	36.242	13.909
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	369.023	254.351	114.672