

Maia - Portugal, 5 de Março de 2014

Sonae Sierra atinge um Resultado Líquido de €3,6 milhões em 2013

- Resultado Direto atinge €57,6 milhões
- EBITDA de €113,5 milhões
- Inaugurados três novos centros comerciais, no Brasil e na Alemanha
- Assinados 59 novos contratos de prestação de serviços
- Expansão para um novo mercado: Turquia

A Sonae Sierra, especialista internacional em centros comerciais, registou um Resultado Líquido de €3,6 milhões em 2013, que compara com os resultados negativos de €45,9 milhões em 2012.

No mesmo período, o Resultado Direto foi de €57,6 milhões, o que representa um decréscimo de 8% face ao ano anterior, enquanto o EBITDA se situou nos €113,5 milhões, menos 2,5% face ao mesmo período de 2012. Estes resultados diretos estão influenciados pelas vendas de ativos realizadas em 2012, no seguimento da estratégia de reciclagem de capital da Empresa, nomeadamente do Münster Arkaden, na Alemanha, e da participação em três centros comerciais não estratégicos no Brasil. Numa base comparável, o Resultado Direto e EBITDA permaneceram estáveis.

Segundo o CEO da Sonae Sierra, Fernando Guedes de Oliveira, “de um modo geral, o negócio da Sonae Sierra excedeu as expetativas para 2013. Ao longo do ano, superámos consistentemente o índice de vendas a retalho na maioria dos países europeus onde operamos; continuámos a expandir o nosso negócio através da inauguração de novos centros comerciais e garantimos novos contratos para a atividade de prestação de serviços a terceiros”.

O CEO da Sonae Sierra adianta que “na Europa, podemos identificar uma divisão clara em termos de condições económicas ao longo do ano. Nos primeiros cinco meses de 2013, assistimos a um declínio nas vendas e a uma expansão das taxas de capitalização (*yields*), como previsto. No entanto, a partir de maio, assistimos a um aumento da confiança dos consumidores, e desde outubro que temos assistido a um aumento mensal de vendas na larga maioria do nosso portefólio, combinado com uma estabilização das taxas de capitalização, particularmente em Portugal e Espanha. Estamos confiantes de que este ímpeto se manterá em 2014, e possuímos uma plataforma forte para tirar partido da recuperação do mercado assim que se materializar. No Brasil, assistimos a um aumento superior a 5% das vendas dos nossos lojistas, e conseguimos apresentar um forte crescimento nas rendas”.

Taxas de ocupação, vendas dos lojistas e visitas

O portfólio global gerido pela Sonae Sierra apresentou uma taxa de ocupação de 94%, um desempenho positivo num contexto em que as taxas de ocupação e comercialização no sector imobiliário de retalho na Europa são afetadas pela atual situação económica. Trata-se de um resultado que demonstra a qualidade dos ativos e da gestão realizada pela Empresa.

A resiliência do negócio expressa-se ainda pela queda relativamente contida das vendas dos lojistas do portefólio Europeu gerido pela Sonae Sierra, as quais desceram 1,8% numa base comparável face ao período homólogo de 2012, continuando a ser penalizadas pelo clima de austeridade registado especialmente em Portugal e Espanha. No entanto é de destacar uma melhoria deste indicador no segundo semestre de 2013, sendo que existem expectativas moderadas de uma contínua melhoria do mesmo ao longo de 2014.

No Brasil continuamos a registar uma performance positiva com uma subida nas vendas dos lojistas de 5,5% (em moeda local), numa base comparável com o período homólogo de 2012.

No total, o portfólio global gerido pela Sonae Sierra recebeu mais de 406 milhões de visitas em 2013.

Acontecimentos de 2013: crescimento internacional, prestação de serviços e reciclagem de capital

Em 2013, a Sonae Sierra reforçou a presença no Brasil, com a inauguração, em Maio, do Boulevard Londrina Shopping, o primeiro empreendimento da empresa na região Sul do Brasil, localizado na cidade de Londrina. O Centro conta com 48.400 m² de Área Bruta Locável (ABL), num investimento de cerca de €122 milhões, representando mais de três mil empregos diretos.

Em Outubro, a Sonae Sierra inaugurou dois novos Centros Comerciais – o Hofgarten Solingen, na Alemanha, e o Passeio das Águas, no Brasil – tendo ainda anunciado a estreia num novo mercado, a Turquia, com a criação da Sierra Reval, uma empresa que presta serviços de desenvolvimento, gestão e comercialização no setor de centros comerciais. Na Roménia, por seu lado, foi dado início ao desenvolvimento do Parklake, um projeto localizado em Bucareste e que irá contar com 70.000 m² de ABL, numa joint-venture com a Caelum Development.

O ano de 2013 foi, aliás, fortemente marcado pelo aumento da atividade de prestação de serviços a terceiros, repartidos pela Europa, África e Ásia, sendo que no final do ano a empresa tinha 56 contratos de prestação de serviços ativos num valor total de €20 milhões, um crescimento de 30% face a 2012.

Em Portugal, destaque para o investimento na aquisição de 50% do CascaiShopping, o primeiro centro comercial da empresa construído de raiz em Portugal.

No que diz respeito a expansões e renovações, foi inaugurada, em Portugal, a expansão do AlgarveShopping, um investimento de €4,5 milhões que acrescentou 3.000 m² de ABL e que permitiu a entrada das maiores lojas C&A e H&M do Algarve, reforçando a oferta comercial do centro, bem como a qualidade e atratividade do ativo. Foi também anunciado e iniciado o investimento na renovação do NorteShopping que ascende a €5 milhões, executada de forma faseada e com termo previsto para este ano.

Em 2013, a Empresa deu o início ao projeto de expansão e renovação do Franca Shopping, no Brasil, com conclusão prevista para o final de 2014. Esta intervenção, que representa um investimento de €31 milhões, vai acrescentar cerca de 11.000 m² de ABL e 68 novas lojas, para um total de 30.000 m² de ABL.

A estratégia de reciclagem de capital que a empresa tem adotado, com o objetivo de assegurar um crescimento sustentável, prosseguiu em 2013 e consubstanciou-se na venda de três centros detidos pelo Fundo Sierra: Parque Principado em Espanha, por €141,5 milhões, bem como Valecenter e Airone em Itália, por €144,5 milhões.

É de destacar, ainda, o acordo obtido entre os investidores do Fundo Sierra para a extensão das operações do Fundo até 2018.

Métricas de Valor

A Sonae Sierra calcula o seu NAV (Net Asset Value, ou Valor dos Capitais Próprios) com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, o NAV da Empresa, a 31 de dezembro de 2013, era de €1,0 mil milhões, representando uma descida de 4,7% face ao valor apurado em dezembro de 2012, que é justificada principalmente por variações cambiais desfavoráveis do Real.

Net Asset Value (NAV) valores em € 000	31 Dez 13	31 Dez 12
NAV conforme Balanço Consolidado	794.410	840.809
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	5.350	9.841
Impostos Diferidos nas Propriedades	203.758	217.382
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-16.459	-34.503
Despesas de transação	13.176	16.443
NAV	1.000.236	1.049.972

Rácios	31 Dez 13	31 Dez 12
Alavancagem Activos	43,9%	42,9%
Taxa de Cobertura dos Juros	2,54	2,60
Risco de Promoção	9,4%	12,4%

Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

(contas auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	2013	2012	% 13/12
Proveitos diretos dos investimentos	228.087	227.326	0%
Custos diretos dos investimentos	114.636	111.015	3%
EBITDA	113.451	116.311	-2%
Custos financeiros líquidos	38.141	38.171	0%
Outros proveitos/custos	-2.699	-2.552	-6%
Resultado direto antes de impostos	72.612	75.589	-4%
Imposto sobre o rendimento	14.974	13.005	15%
Resultado direto	57.637	62.584	-8%
Ganho realizado em propriedades	-3.828	6.991	-155%
Imparidades	-9.322	-34.965	-
Valor criado nas propriedades	-39.102	-84.382	54%
Resultado indirecto antes de impostos	-52.251	-112.356	53%
Impostos diferidos	1.749	-3.891	-
Resultado indirecto	-54.000	-108.466	50%
Resultado líquido do exercício	3.637	-45.882	-

Balanço Consolidado (€ 000)	31-12-2013	31-12-2012	Var. (13 - 12)
Propriedades de investimento	1.952.413	1.933.026	19.387
Projetos em desenvolvimento e outros	130.771	218.511	-87.740
Outros ativos	117.153	125.602	-8.449
Caixa e Bancos	124.609	153.260	-28.651
Total do ativo	2.324.947	2.430.399	-105.453
Capital próprio	794.410	840.809	-46.399
Empréstimos bancários	1.031.267	1.059.613	-28.346
Impostos diferidos passivos	252.887	261.438	-8.551
Outros passivos	246.382	268.538	-22.156
Total do passivo	1.530.536	1.589.590	-59.053
Capital próprio e passivo	2.324.947	2.430.399	-105.453

Sobre a Sonae Sierra

A Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, é a especialista internacional em Centros Comerciais, apaixonada em criar experiências inovadoras de compra. A Empresa é proprietária de 47 centros comerciais com um valor de mercado superior a 5,8 mil milhões de euros, e está presente em 4 continentes e 12 países: Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia, Azerbaijão, Turquia, Marrocos, Argélia, Colômbia e Brasil. No total, a Sonae Sierra gere e/ou comercializa 81 Centros Comerciais com uma Área Bruta Locável de 2,4 milhões de m² e cerca de 8.300 lojistas. Em 2013, a Empresa registou mais de 406 milhões de visitas nos Centros Comerciais que gere. Atualmente, a Sonae Sierra tem 6 projetos em desenvolvimento, incluindo 4 para clientes, e outros 4 novos projetos em carteira.