

Maia, Portugal – 9 de março de 2017

## **Sonae Sierra regista Resultado Líquido de €181 milhões em 2016**

- Resultado Líquido aumenta 28% face a 2015
- Resultado Direto atinge €57 milhões
- Resultado Indireto cresce para €125 milhões
- Abertura com sucesso do ParkLake, na Roménia
- Aumento da prestação de serviços profissionais
- Vendas dos Lojistas e taxas de ocupação dos Centros com desempenhos positivos

A Sonae Sierra, Empresa internacional dedicada a desenvolver e prestar serviços em ativos imobiliários vibrantes ancorados em retalho, registou um Resultado Líquido de €181 milhões em 2016, um aumento de 28% face aos €142 milhões obtidos em 2015.

O Resultado Direto atingiu os €57 milhões, tendo ficado ligeiramente abaixo dos €61 milhões registados em 2015, devido à estratégia de alocação de capital da empresa, que gerou €13,3 milhões de ganhos em venda de ativos. Numa base de portefólio comparável, e excluindo o impacto das variações das taxas de câmbio, o Resultado Direto aumentou 8% devido à melhoria dos resultados operacionais dos centros comerciais, ao crescimento da prestação de serviços profissionais e à diminuição das taxas de juro.

A estratégia de alocação de capital pretende aumentar a exposição da empresa a novas oportunidades de desenvolvimento, reduzindo a sua participação nos centros com maior maturidade.

Contudo, a Sonae Sierra mantém posições minoritárias de capital relevantes nesses centros, garantindo um total alinhamento de interesses com os investidores maioritários. Esta é uma proposta de valor relevante para os investidores, na medida em que a Sonae Sierra assume o papel de parceiro operacional que acrescenta valor aos ativos através da sua comprovada experiência e capacidades de gestão, beneficiando todos os investidores.

O Resultado Indireto situou-se nos €125 milhões, um crescimento de 54% face aos €81 milhões alcançados em 2015. A variação positiva ficou a dever-se sobretudo ao valor criado pela compressão das taxas de capitalização do imobiliário e à abertura do ParkLake, na Roménia.

Em termos operacionais, as vendas dos Lojistas do portefólio Europeu registaram em 2016 uma subida de 3,4%, numa base comparável com 2015, destacando-se o crescimento de 15,7% na Roménia, 8% em Espanha e 4% em Portugal. Este desempenho resulta da recuperação do mercado em geral e da resiliência e qualidade dos nossos centros comerciais enquanto importantes destinos de compras. O Brasil continua a apresentar uma performance positiva, com uma subida das vendas dos Lojistas de 0,9% (em BRL), igualmente numa base comparável com o período homólogo de 2015, apesar dos desafios decorrentes do contexto macroeconómico do país.

A Taxa de Ocupação Global do portefólio subiu para 96,6%, acima dos 95,2% registados o ano passado. No portefólio Europeu, este indicador chegou aos 97,1%, e também melhorou no Brasil, refletindo a elevada capacidade de gestão da Empresa.

Segundo o **CEO da Sonae Sierra, Fernando Guedes de Oliveira**, *"os bons resultados operacionais em 2016 demonstram a qualidade e a reputação dos nossos centros comerciais, que registaram aumentos globais nas vendas dos Lojistas e subidas das Taxas de Ocupação. A abertura do ParkLake, na Roménia, foi um sucesso e somos coproprietários de mais dois centros comerciais em desenvolvimento, em Marrocos e na Colômbia. Temos ainda diversas expansões em curso em Portugal e em*

*Espanha. Os resultados positivos da nossa estratégia de alocação de capital e de foco na prestação de serviços são uma excelente base de trabalho para 2017.”*

## **Desenvolvimento de novos projetos, prestação de serviços e um novo veículo de investimento imobiliário**

Por um lado, a Sonae Sierra prossegue a sua estratégia de maior exposição a novas oportunidades de desenvolvimento e de acrescentar valor aos seus ativos. Por outro, prossegue o objetivo de firmar novos contratos de prestação de serviços profissionais.

Em setembro de 2016, assistimos à abertura com sucesso do ParkLake, em Bucarest, na Roménia. Representando um investimento de 180 milhões de euros em parceria com a Caelum Development, o projeto foi concluído dentro do prazo e do orçamento, apresentando uma Taxa de Ocupação de cerca de 97% dos 70.000 m2 de Área Bruta Locável (ABL). O ParkLake é um projeto de referência no retalho moderno. Combina uma arquitetura excecional com características inovadoras, integradas no tema “parque, natureza e família”, reforçando a sua função enquanto ponto de encontro e onde os visitantes podem comer, fazer compras, relaxar, divertir-se e participar em inúmeras atividades de lazer, num ambiente estimulante e confortável.

Prossegue a bom ritmo o desenvolvimento do Jardín Plaza, em Cúcuta (Colômbia), do Centro Comercial Zenata (Marrocos), e do McArthurGlen Designer Outlet Málaga (Espanha), bem como, das várias expansões em curso, nomeadamente a do NorteShopping, em Portugal.

O primeiro investimento da Sonae Sierra na Colômbia, o Jardín Plaza Cúcuta, é um novo centro comercial na cidade de Cúcuta que conta com 43.000 m2 de ABL, num investimento de €47 milhões e tem inauguração prevista para 2018.

Em Marrocos, o Centro Comercial Zenata vai criar uma oferta de mais de 250 lojas na cidade de Casablanca, numa área superior a 85.000 m2 de ABL.

A parceria da Sonae Sierra com a McArthurGlen para o desenvolvimento do McArthurGlen Designer Outlet Málaga representa um investimento de €115 milhões. Ao todo, o projeto terá 30.000 m<sup>2</sup> de ABL. Vai pôr à disposição dos visitantes uma oferta de mais de 170 marcas, incluindo algumas das mais procuradas marcas de luxo, contando ainda com cadeias internacionais e lojas locais. A abertura deste centro será feita em duas fases. A primeira, que contempla 100 lojas, está prevista para 2018.

Na área de prestação de serviços, foram assinados 150 novos contratos em 2016. Destes, foram celebrados 136 contratos de desenvolvimento, em 10 geografias, e 14 contratos de gestão e comercialização de centros comerciais, em 4 geografias.

Adicionalmente, a Sonae Sierra lançou, em Espanha, um novo veículo de investimento imobiliário (Socimi) em parceria com o Bankinter que irá investir €400 milhões em ativos imobiliários comerciais com boas localizações em Portugal e Espanha. O foco principal do investimento será em hipermercados e supermercados, Retail Parks, e comércio de rua em localizações privilegiadas.

## **Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros**

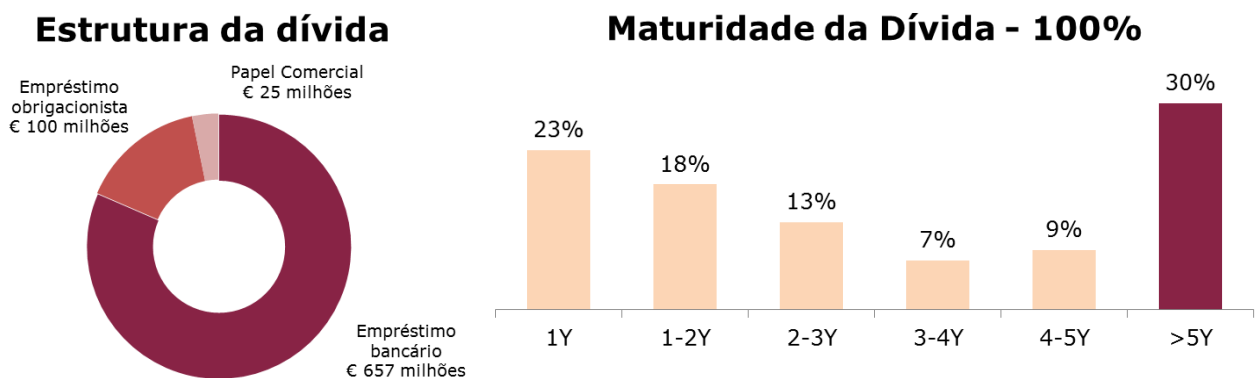
A Sonae Sierra calcula o seu NAV (Net Asset Value) com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, o NAV da Empresa a 31 de Dezembro de 2016 foi de €1,418 milhões, representando um aumento de 20% face ao valor de €1,180 apurado em 2015. O aumento do NAV foi influenciado pelo Resultado Líquido do ano e pela variação positiva das taxas de câmbio do Real brasileiro.

<b>Net Asset Value (NAV)</b> <b>valores em milhões de €</b>	<b>31 Dez 16</b>	<b>31 Dez 15</b>
NAV conforme Balanço Consolidado	<b>1 159,7</b>	938,3
Justo valor das propriedades em desenvolvimento	<b>3,3</b>	3,0
Impostos diferidos nas propriedades	<b>251,2</b>	238,1
Goodwill relacionado com impostos diferidos	<b>-9,2</b>	-14,3
Despesas de transação	<b>13,4</b>	14,7
<b>NAV</b>	<b>1 418,4</b>	1 179,8
<b>NAV por ação (€)</b>	<b>43,62</b>	36,29

A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora e equilibrada de financiamento e de cobertura de risco de taxa de juro no longo prazo. A estrutura de capital da Empresa é suportada por uma maturidade média da dívida de 4,2 anos, da qual 40% com taxas de juro cobertas.

O gráfico seguinte ilustra o perfil de maturidade da dívida da Sonae Sierra a 31 de dezembro de 2016.

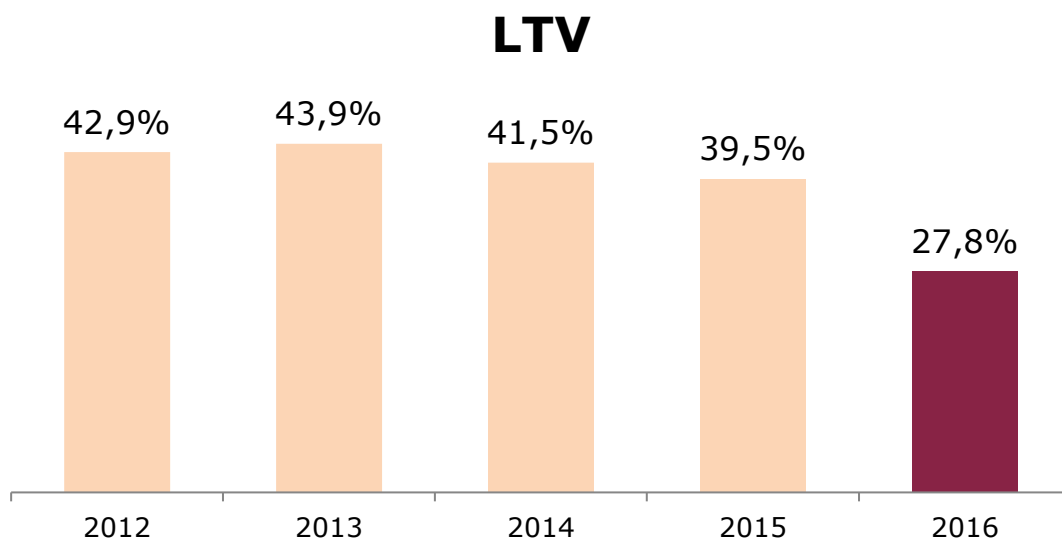


A Sonae Sierra continua a demonstrar bom acesso a financiamento. Em 2016, a Empresa refinanciou a dívida relativa a 7 centros comerciais, num valor total aproximado de €560 milhões.

O custo médio da dívida da Sonae Sierra no final de 2016 foi de 4,0%, 10 p.p. abaixo do registado no final de 2015. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida foi de 3,1%.

Os rácios financeiros continuam a evidenciar a atitude prudente e a solidez financeira do balanço da Empresa, com a Alavancagem de Ativos (LTV) a situar-se nos 27,8%. O decréscimo do rácio de desenvolvimento deve-se à abertura do ParkLake, empreendimento que passou da rubrica de projetos em desenvolvimento para a de propriedades de investimento.

<b>Rácios</b>	<b>31 Dez 16</b>	<b>31 Dez 15</b>
Alavancagem Ativos	<b>27,8%</b>	39,5%
Taxa de Cobertura dos Juros	<b>3,22</b>	3,04
Risco de Promoção	<b>12,2%</b>	15,6%



<b>Demonstração de Resultados Consolidados</b> (milhões de €)	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>% 16/15</b>
Proveitos diretos dos investimentos	<b>209,2</b>	<b>225,9</b>	-7%
Custos diretos dos investimentos	<b>112,7</b>	<b>120,8</b>	-7%
<b>EBIT</b>	<b>96,5</b>	<b>105,1</b>	<b>-8%</b>
Custos financeiros líquidos	<b>26,1</b>	<b>31,0</b>	-16%
Outros proveitos/custos	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	-
<b>Resultado direto antes de impostos</b>	<b>70,4</b>	<b>74,1</b>	<b>-5%</b>
Imposto sobre o rendimento	<b>13,7</b>	<b>13,1</b>	5%
<b>Resultado direto</b>	<b>56,7</b>	<b>61,0</b>	<b>-7%</b>
Ganho realizado em propriedades	<b>13,3</b>	<b>2,6</b>	-
Recuperação de dívidas	<b>0,9</b>	<b>2,1</b>	-58%
Valor criado nas propriedades	<b>154,1</b>	<b>109,1</b>	41%
<b>Resultado indireto antes de impostos</b>	<b>168,3</b>	<b>113,7</b>	<b>48%</b>
Impostos diferidos	<b>43,8</b>	<b>33,1</b>	32%
<b>Resultado indireto</b>	<b>124,5</b>	<b>80,7</b>	<b>54%</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>181,2</b>	<b>141,7</b>	<b>28%</b>

<b>Balanço Consolidado</b> (milhões de €)	<b>31 Dez 16</b>	<b>31 Dez 15</b>	<b>Var. (16 - 15)</b>
Propriedades de investimento	<b>2 033</b>	<b>2 008</b>	26
Projetos em desenvolvimento e outros	<b>65</b>	<b>120</b>	-55
Outros ativos	<b>108</b>	<b>101</b>	6
Caixa e Bancos	<b>201</b>	<b>71</b>	130
<b>Total do ativo</b>	<b>2 406</b>	<b>2 300</b>	<b>107</b>
<b>Capital próprio</b>	<b>1 160</b>	<b>938</b>	<b>221</b>
Empréstimos bancários	<b>781</b>	<b>905</b>	-123
Impostos diferidos passivos	<b>316</b>	<b>286</b>	29
Outros passivos	<b>150</b>	<b>171</b>	-21
<b>Total do passivo</b>	<b>1 247</b>	<b>1 361</b>	<b>-115</b>
<b>Capital próprio e passivo</b>	<b>2 406</b>	<b>2 300</b>	<b>107</b>

**Sobre a Sonae Sierra:**

*A Sonae Sierra ([www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com)) é uma Empresa internacional dedicada a desenvolver e prestar serviços em ativos imobiliários vibrantes, ancorados em retalho. A Empresa tem escritórios em 12 países, fornecendo serviços em geografias tão diversas como Portugal, Alemanha, Argélia, Brasil, Colômbia, Eslováquia, Espanha, Grécia, Itália, Marrocos, Roménia, Rússia, Tunísia e Turquia. A Sonae Sierra é proprietária de 45 centros comerciais com um valor de mercado de 7 mil milhões de euros, gere e/ou comercializa 78 centros comerciais com uma área bruta locável de 2,3 milhões de m<sup>2</sup> e cerca de 9.100 lojistas. Atualmente, a Sonae Sierra tem 15 projetos em desenvolvimento, incluindo 7 para clientes, e outros 5 novos projetos em carteira.*

*A Sonae Sierra trabalha atualmente com mais de 20 co-investidores a nível de ativos, e gere quatro fundos imobiliários para um número significativo de investidores de todo o mundo.*