Press Release

Maia - Portugal, 08 de Maio de 2014

Sonae Sierra regista um resultado líquido de €11,8 milhões no 1º trimestre de 2014

- Vendas de lojistas expressam tendência de recuperação
- EBITDA de €25,6 milhões
- Refinanciamento da dívida de três ativos no valor €156 milhões
- Novos contratos de gestão e comercialização em Marrocos e Itália

A Sonae Sierra, especialista internacional em centros comerciais, apresentou um resultado líquido de €11,8 milhões nos primeiros três meses do ano. No mesmo período o resultado direto foi de €11,7 milhões, o que representa um decréscimo de 22% face ao período homólogo do ano anterior, enquanto o EBITDA se situou nos €25,6 milhões o que representa um decréscimo de 11% face ao mesmo período de 2013.

O decréscimo do resultado direto foi influenciado principalmente por três variáveis. Em primeiro lugar, as vendas de ativos realizadas em 2013, no seguimento da estratégia de reciclagem de capital da Empresa - Parque Principado, em Espanha, e Valecenter e Airone, em Itália - que justificam 45% do decréscimo do resultado direto. Em segundo lugar, a variação desfavorável da taxa de câmbio média do Real Brasileiro entre o 1º trimestre de 2014 e o 1º trimestre de 2013, com um peso de 21% no decréscimo registado. E em terceiro lugar, o reforço da estrutura corporativa para fazer face ao crescimento nas novas geografias.

Durante o período em análise, manteve-se a recuperação da performance operacional do portefólio europeu já evidenciada no 2º semestre de 2013, com reflexos no aumento das vendas dos lojistas, enquanto o portefólio no Brasil continuou a crescer a bom ritmo.

As vendas dos lojistas do portefólio europeu registaram uma subida de 0,5%, numa base comparável com o período homólogo de 2013, destacando-se o crescimento de 2,7% em Portugal e em Itália apesar do habitual efeito positivo da Páscoa ir apenas refletir-se nas vendas do mês de Abril. No Brasil continuamos a registar uma performance positiva com uma subida nas vendas dos lojistas de 7,7% (em BRL), numa base comparável com o período homólogo de 2013.

A Taxa de Ocupação Global do portefólio foi de 94,6%, um decréscimo de 0,7% face ao mesmo período de 2013, fruto da qualidade dos ativos e da gestão, num contexto em que as taxas de ocupação e comercialização no setor imobiliário de retalho na Europa continuam a ser afetadas pela atual situação económica.

Segundo o **CEO da Sonae Sierra, Fernando Guedes de Oliveira**, "o primeiro trimestre de 2014 reforçou a tendência de recuperação da performance operacional do nosso portfólio na Europa. Destaco ainda, neste período, a concretização do refinanciamento da dívida de três ativos em Portugal num total de cerca de €156 milhões e a prossecução do crescimento da nossa atividade de prestação de serviços a terceiros, com novos contratos firmados em duas geografias distintas".

Refinanciamento de dívida

Naquela que constitui outra das notas dominantes do trimestre, a Sonae Sierra conseguiu o refinanciamento da dívida de 3 centros comerciais num valor total de €156 milhões, traduzindo a confiança da banca nacional e internacional na gestão e solidez da Empresa e dos seus ativos.

No âmbito desta operação, o NorteShopping obteve um refinanciamento de €135 milhões, enquanto o Centro Comercial Continente Portimão foi refinanciado em €12 milhões e o AlbufeiraShopping em €9 milhões. BES, BPI, Santander Totta, BIC, Banco Popular Portugal e Banco Popular Español foram as instituições envolvidas nestes refinanciamentos.

Novos projetos, aquisição de ativos, prestação de serviços e expansão internacional

Nestes primeiros três meses do ano, a Sonae Sierra iniciou a construção de dois novos projetos. Situado em Bucareste, Roménia, o ParkLake representa um investimento de €180 milhões, e tem inauguração prevista para 2016. O centro irá conter uma oferta comercial variada e de qualidade em 70.000 m² de Área Bruta Locável (ABL) com cerca de 200 lojas e 2.600 lugares de estacionamento coberto. Em São Paulo, Brasil, iniciou-se a expansão e renovação do Franca Shopping, com conclusão prevista para o final de 2014. Esta expansão, que representa um investimento de €31 milhões, vai acrescentar ao centro cerca de 11.000 m2 de ABL e 68 novas lojas, para um total de 30.000 m2 de ABL.

Ainda no primeiro trimestre de 2014 a Sonae Sierra assinou três novos contratos de gestão e comercialização, para ativos em Marrocos e em Itália. Em Marrocos, a Sonae Sierra irá gerir e comercializar os centros comerciais Carré Eden, em Marraquexe, e Arribat Center, em Rabat. Em Itália, a Empresa assegurará a comercialização do novo centro comercial La Perle, localizado em Faenza.

Em Portugal, o Sierra Portugal Fund (SPF) chegou a acordo com o fundo GREP II, gerido pela Grosvenor Fund Management, para a aquisição da sua participação de 50% no AlbufeiraShopping e no Centro Comercial Continente de Portimão, passando assim a deter a totalidade de ambos os ativos.

Já em Abril, e fora do perímetro dos resultados do 1º trimestre, a Sonae Sierra concretizou uma joint-venture com a CITIC Capital, empresa chinesa líder em gestão de investimentos, para o fornecimento de serviços de gestão e comercialização de centros comerciais na China. Com sede em Xangai, a recém-criada empresa reúne uma equipa multidisciplinar de talentos locais e expatriados especializados em marketing, comercialização e gestão de centros comerciais. A equipa está preparada para prestar serviços a centros comerciais do portefólio da CITIC Capital ou de fundos geridos pela empresa.

Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

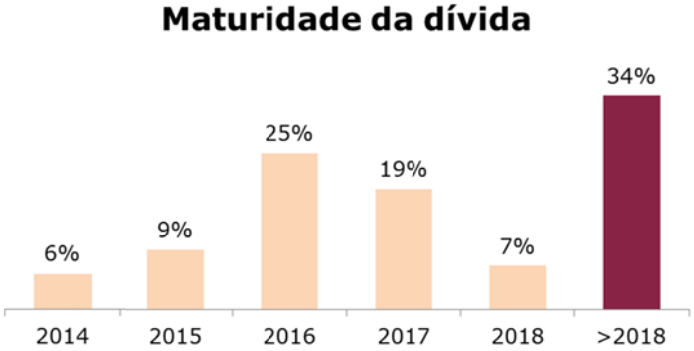
A Sonae Sierra calcula o seu NAV ou Valor dos Capitais Próprios com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, a 31 de Março deste ano, o NAV da Sonae Sierra atingiu os €1,029 mil milhões. Este valor representa aumento de 2,9% face ao valor apurado em dezembro de 2013. Este aumento foi consequência, fundamentalmente, do Resultado líquido do exercício e da variação cambial favorável do Real (comparação da taxa de câmbio de 31 de março 2013 com 31 de dezembro de 2014).

Net Asset Value (NAV) valores em € 000	31 Mar 14	31 Dez 13
NAV conforme Balanço Consolidado	820.318	794.410
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	5.543	5.350
Impostos Diferidos nas Propriedades	206.465	203.758
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-16.459	-16.459
Despesas de transação	13.258	13.176
NAV	**1.029.125**	**1.000.236**
NAV por ação (€)	**31,65**	**30,76**

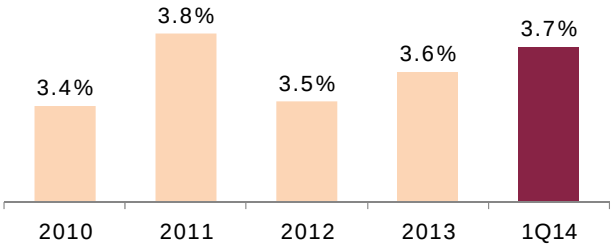
A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora de financiamento de longo prazo. A estrutura de capital da Empresa é suportada pela maturidade da dívida de longo prazo, em média de 4,98 anos, e com 70% da dívida com custos fixos, indicando a cobertura prudente do risco de taxa de juro e um perfil equilibrado de maturidade da dívida.

O gráfico seguinte ilustra a dívida da Sonae Sierra em 31 de março de 2014.

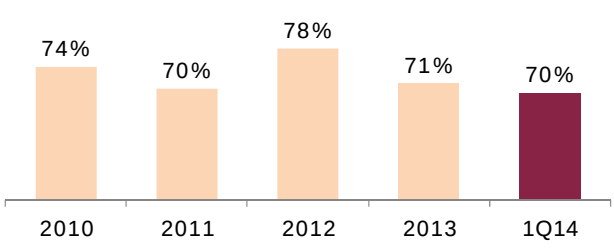


A Sonae Sierra continua a demonstrar um fácil acesso a financiamento de baixo custo no mercado financeiro e de capitais. O custo médio da dívida da Sonae Sierra está em linha com 2013, encontrando-se atualmente em 4,3%. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida é de 3,7%, permanecendo relativamente baixo em relação aos concorrentes europeus.

Custo médio da dívida - Europa



% custos fixos - Europa



Os Rácios Financeiros continuam a evidenciar a atitude prudente e a solidez financeira do balanço da Empresa.

Rácios	31 Mar 14	31 Dez 13
Alavancagem Activos	43,7%	43,9%
Taxa de Cobertura dos Juros	2,15	2,54
Risco de Promoção	9,3%	9,4%

Press Release

SONAE SIERRA

Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	3M14	3M13	% 14/13
Proveitos diretos	53.211	54.865	-3%
Custos diretos	27.626	26.016	6%
EBITDA	**25.584**	**28.848**	**-11%**
Custos financeiros líquidos	10.372	9.109	14%
Outros proveitos/custos	-406	-510	20%
Resultado direto antes de impostos	**14.807**	**19.230**	**-23%**
Imposto sobre o rendimento	3.154	4.365	-28%
Resultado direto	**11.652**	**14.865**	**-22%**
Ganho realizado em propriedades	2.655	-35	-
Resultado indirecto antes de impostos	**2.655**	**-35**	**-**
Impostos diferidos	2.508	2.342	7%
Resultado indirecto	**147**	**-2.377**	**106%**
Resultado líquido do exercício	**11.800**	**12.488**	**-6%**

Balanço Consolidado (€ 000)	31-03-2014	31-12-2013	Var. (14 - 13)
Propriedades de investimento	1.976.604	1.952.413	24.190
Projetos em desenvolvimento e outros	133.233	130.771	2.462
Outros ativos	113.575	117.153	-3.578
Caixa	123.744	124.609	-865
Total do ativo	**2.347.156**	**2.324.947**	**22.209**
Capital próprio	**820.318**	**794.410**	**25.908**
Empréstimos bancários	1.036.989	1.031.267	5.722
Impostos diferidos passivos	258.260	252.887	5.372
Outros passivos	231.589	246.382	-14.792
Total do passivo	**1.526.838**	**1.530.536**	**-3.698**
Capital próprio e passivo	**2.347.156**	**2.324.947**	**22.209**

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 5,6 mil milhões de euros, e está presente em 4 continentes e 13 países: Portugal, Alemanha, Argélia, Azerbaijão, Brasil, Colômbia, China, Espanha, Grécia, Itália, Marrocos, Roménia e Turquia. A Sonae Sierra gere e/ou comercializa 85 Centros Comerciais com uma Área Bruta Locável de 2,7 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 fase de construção, incluindo 4 para terceiros, e 4 outros novos projetos em carteira.