Press Release

Maia - Portugal, 5 de Agosto de 2014

Sonae Sierra regista um resultado líquido de €47,8 milhões no 1º semestre de 2014

- Vendas de lojistas consolidam crescimento
- EBITDA de €51,2 milhões
- Entrada na China com *joint-venture* com a CITIC Capital
- Primeiro investimento em Marrocos

A Sonae Sierra, especialista internacional em centros comerciais, apresentou um resultado líquido de €47,8 milhões no primeiro semestre de 2014, que compara com o prejuízo de €4,6 milhões registados no mesmo período do ano passado. Para além desta evolução positiva, os primeiros seis meses de 2014 ficaram marcados pela melhoria da performance operacional, bem como pelo incremento da aposta internacional da Sonae Sierra, com a entrada na China e o primeiro investimento em Marrocos.

As vendas dos lojistas do portefólio europeu registaram uma subida de 3,5%, numa base comparável com o período homólogo de 2013, destacando-se o crescimento de 6,2% em Portugal e 2,5% em Itália. No Brasil continuou a registar-se uma performance positiva com uma subida nas vendas dos lojistas de 7,8% (em BRL), numa base comparável com o período homólogo de 2013.

A Taxa de Ocupação Global do portefólio foi de 94,7%, uma subida de 1,1% face ao mesmo período de 2013, reflexo da qualidade dos ativos e da gestão da Empresa num contexto macroeconómico ainda instável no setor imobiliário de retalho na Europa.

Segundo o **CEO da Sonae Sierra, Fernando Guedes de Oliveira**, "o primeiro semestre fica marcado pela continuação da melhoria da nossa performance operacional, confirmando os sinais de recuperação evidenciados desde o início do 2º semestre de 2013. Por outro lado, sublinho a entrada na China, fruto de uma *joint-venture* com a CITIC Capital, no âmbito da qual a Sonae Sierra irá levar o seu *know-how* e experiência a um dos mercados com maior potencial de crescimento a nível mundial. E não posso ainda deixar de assinalar o primeiro investimento em Marrocos, país onde a Empresa se encontra presente através da prestação de serviços desde 2011, o que nos permitiu conhecer melhor o mercado antes de dar este importante passo".

No período em análise, o resultado direto foi de €21,9 milhões, representando um decréscimo de 26% face ao período homólogo do ano anterior, totalmente compensado pelo aumento do Resultado Indireto.

O Resultado Direto foi influenciado pela venda de ativos realizada no final de 2013, pela variação desfavorável da taxa de câmbio média do Real Brasileiro entre o 1º semestre de 2014 e o 1º semestre de 2013 e o reforço da estrutura corporativa para fazer face ao crescimento nas novas geografias.

As vendas de ativos de 2013 e os custos de estrutura para fazer face ao crescimento para novos mercados foram igualmente os principais fatores responsáveis pelo decréscimo homólogo do EBITDA.

O Resultado Indireto de €26 milhões, que compara com um Resultado Indireto de €-34 milhões no 1º semestre de 2013, resulta sobretudo da compressão das taxas de capitalização em Portugal e Espanha e da melhoria da performance operacional dos ativos Europeus e Brasileiros. Em Portugal as taxas de capitalização comprimiram em média 20 bps e em Espanha cerca de 40 bps.

Crescimento Internacional: novo Mercado, novos projetos, aquisição de ativos e prestação de serviços

O 1º Semestre de 2014 foi especialmente marcante em expansão internacional, com a Sonae Sierra a entrar em nova geografia de elevado potencial, a China, e ainda a anunciar o seu primeiro investimento em Marrocos.

No que diz respeito à China, a Sonae Sierra concretizou, em Abril, 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 neste país.

Em Marrocos, a Sonae Sierra, numa parceria com a Marjane, Al Futtaim e Société d'Amenagement de Zenata (Grupo CDG), anunciou em Maio que irá desenvolver o centro comercial Zenata. Com abertura prevista para 2017, este projeto representa um investimento de €100 milhões, dos quais a Empresa irá deter 11% sendo ainda a responsável pela prestação dos serviços de desenvolvimento, comercialização e gestão ao novo centro comercial.

Ainda nesta geografia foram estabelecidos dois dos três novos contratos de prestação de serviços firmados este semestre: a gestão e comercialização dos centros comerciais Carré Eden (Marraquexe) e Arribat Center (Rabat). Já na Europa, a Empresa assegurará a comercialização do novo centro comercial La Perle (Faenza, Itália).

No início do semestre, a Sonae Sierra iniciou a construção de dois novos projetos: o ParkLake (Bucareste, Roménia), um investimento de €180 milhões e com inauguração prevista para 2016, e a expansão e renovação do Franca Shopping (São Paulo, Brasil) com conclusão prevista para o final de 2014.

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 Julho, e fora do perímetro dos resultados do 1º semestre, a Sonae Sierra e a ING, instituição financeira multinacional, venderam 90% da sua participação no centro comercial Le Terrazze, em Itália, à Union Investment, uma empresa internacional de gestão de investimentos imobiliários. A Sonae Sierra continuará responsável pela gestão do centro comercial e será parceira da Union Investment, mantendo uma participação de 10% no Le Terrazze, no que consubstancia a estratégia de reciclagem de capital adotada pela empresa portuguesa.

Refinanciamento de dívida

No plano financeiro, regista-se o facto de a Sonae Sierra ter conseguido, no 1º trimestre do ano, 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.

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.

Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

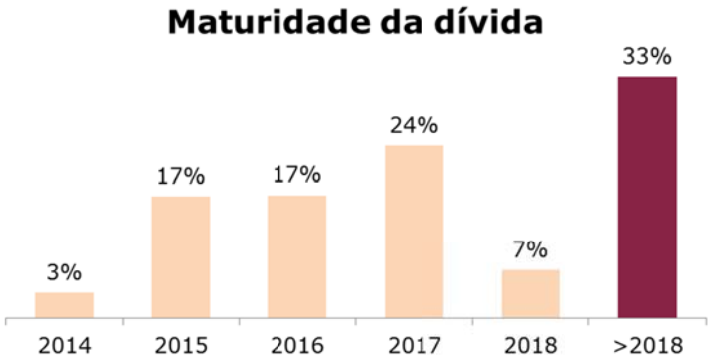
A Sonae Sierra calcula o seu NAV ou Valor dos Capitais Próprios com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, a 30 de Junho deste ano, o NAV da Sonae Sierra atingiu os €1,092 mil milhões. Este valor representa aumento de 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 dezembro 2013 com 30 de Junho 2014).

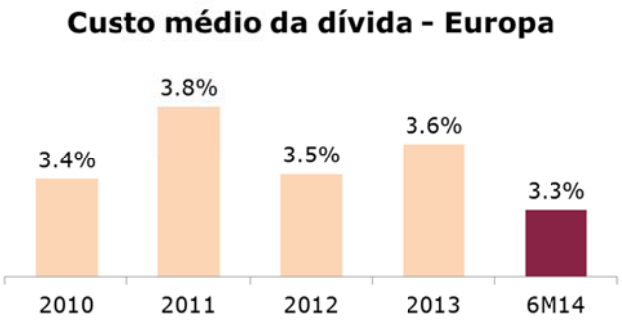
Net Asset Value (NAV) valores em € 000	30 Jun 14	31 Dez 13
NAV conforme Balanço Consolidado	871.437	794.410
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	5.518	5.350
Impostos Diferidos nas Propriedades	217.583	203.758
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-16.459	-16.459
Despesas de transação	13.507	13.176
NAV	**1.091.587**	**1.000.236**
NAV por ação (€)	**33,57**	**30,76**

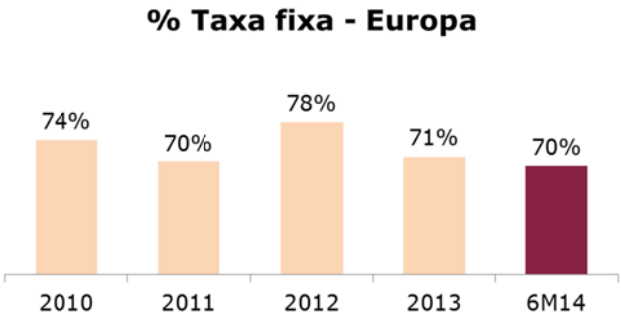
A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora de financiamento de longo prazo. A estrutura de capital da Empresa é suportada pela maturidade da dívida de longo prazo, em média de 4,83 anos, e com 70% da dívida com custos fixos, indicando a cobertura prudente do risco de taxa de juro e um perfil equilibrado de maturidade da dívida.

O gráfico seguinte ilustra a dívida da Sonae Sierra em 30 de junho 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 é 0,1 p.p. inferior a 2013, encontrando-se atualmente em 4,2%. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida é de 3,3%, permanecendo relativamente baixo em relação à maioria dos concorrentes europeus.





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

Rácios	30 Jun 14	31 Dez 13
Alavancagem Activos	42,7%	43,9%
Taxa de Cobertura dos Juros	2,02	2,54
Risco de Promoção	8,4%	9,4%

Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	6M14	6M13	% 14/13
Proveitos diretos	108.710	110.719	-2%
Custos diretos	57.470	54.318	6%
EBITDA	**51.240**	**56.401**	**-9%**
Custos financeiros líquidos	22.433	18.465	21%
Outros proveitos/custos	-948	-1.111	15%
Resultado direto antes de impostos	**27.859**	**36.825**	**-24%**
Imposto sobre o rendimento	5.938	7.361	-19%
Resultado direto	**21.921**	**29.464**	**-26%**
Ganho realizado em propriedades	8.292	1.279	-
Imparidades	1.398	0	-
Valor criado nas propriedades	35.683	-37.629	195%
Resultado indirecto antes de impostos	**45.374**	**-36.350**	**-**
Impostos diferidos	19.516	-2.270	-
Resultado indirecto	**25.857**	**-34.080**	**176%**
Resultado líquido do exercício	**47.778**	**-4.616**	**-**

Balanço Consolidado (€ 000)	30-06-2014	31-12-2013	Var. (14 - 13)
Propriedades de investimento	2.031.642	1.952.413	79.229
Projetos em desenvolvimento e outros	123.417	130.771	-7.354
Outros ativos	133.482	117.153	16.329
Caixa	110.073	124.609	-14.536
Total do ativo	**2.398.614**	**2.324.947**	**73.668**
Capital próprio	**871.437**	**794.410**	**77.027**
Empréstimos bancários	1.021.149	1.031.267	-10.118
Impostos diferidos passivos	274.875	252.887	21.988
Outros passivos	231.153	246.382	-15.229
Total do passivo	**1.527.177**	**1.530.536**	**-3.359**
Capital próprio e passivo	**2.398.614**	**2.324.947**	**73.667**

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 5,9 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 82 Centros Comerciais com uma Área Bruta Locável de 2,6 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 3 para terceiros, e 4 outros novos projetos em carteira.