Press Release

Maia - Portugal, 6 de novembro de 2014

Sonae Sierra regista um resultado líquido de €59,8 milhões nos primeiros nove meses de 2014

- Vendas de lojistas mantêm tendência de crescimento
- EBITDA de €78,2 milhões
- Entrada no mercado Russo para a prestação de serviços profissionais, através de uma *joint-venture*

A Sonae Sierra, especialista internacional em centros comerciais, apresentou um resultado líquido de €59,8 milhões nos primeiros nove meses de 2014, que compara com os €5,1 milhões registados no mesmo período do ano passado.

Para além desta significativa evolução do resultado líquido, os primeiros nove meses de 2014 destacam-se ainda pela contínua melhoria da performance operacional, bem como pelo crescimento da presença internacional da Sonae Sierra, com a entrada, no terceiro trimestre, numa nova geografia – a Rússia.

As vendas dos lojistas do portefólio europeu registaram uma subida de 4,2% nos primeiros nove meses de 2014, numa base comparável com o período homólogo de 2013, destacando-se o crescimento de 6,8% em Portugal e 3,9% em Itália. Quanto ao Brasil, continuou a registar uma performance positiva, com uma subida nas vendas dos lojistas de 7,5% (em BRL), numa base comparável com o período homólogo de 2013.

A taxa de ocupação global do portefólio foi de 95,1%, em linha com os 95% registados em igual período do ano anterior. Esta evolução resulta da qualidade dos ativos e da eficiência da gestão da Empresa num contexto macroeconómico ainda volátil no setor imobiliário de retalho na Europa.

Segundo o **CEO da Sonae Sierra, Fernando Guedes de Oliveira**, "os primeiros nove meses do ano destacam-se pela sustentada expansão internacional da Sonae Sierra e pela evolução favorável da performance operacional. O terceiro trimestre confirmou igualmente a tendência de crescimento das vendas dos nossos lojistas, quer na Europa, quer no Brasil, assim como a evolução favorável das taxas de ocupação dos nossos centros comerciais."

Nos primeiros nove meses de 2014, o resultado direto foi de €36,0 milhões, representando um decréscimo de 16% comparado com o mesmo período do ano anterior. O Resultado Direto mantém-se influenciado pela venda de ativos realizada no final de 2013, pela variação desfavorável da taxa de câmbio média do Real Brasileiro, a par do reforço da estrutura corporativa para fazer face ao crescimento nas novas geografias. Estes fatores contribuíram igualmente para o decréscimo do EBITDA, que atingiu €78,2 milhões no período em análise, correspondendo a uma margem de EBITDA de 47,8%. Contudo, numa base comparável e excluindo o efeito negativo da variação cambial do Real, o Resultado Direto apenas diminuiu 2,8%.

O Resultado Indireto, que se situou nos €23,8 milhões comparados com os €-37,6 milhões do período homólogo de 2013, mais do que compensou o impacto negativo do Resultado Direto. Já a variação positiva do Resultado Indireto resulta sobretudo da compressão das taxas de capitalização na Europa, da melhoria da performance operacional dos ativos Europeus e Brasileiros e do impacto positivo da venda de um terreno junto ao AlexaShopping na Alemanha, da venda do Le Terrazze em Itália e do reforço de posição no AlbufeiraShopping e no Centro Comercial Continente de Portimão em Portugal.

Crescimento Internacional

Nos primeiros noves meses de 2014, a Empresa continuou a expansão internacional. Depois da entrada na China e do primeiro investimento em Marrocos, ambos no decurso do 1º semestre, a Sonae Sierra assinou, já no terceiro trimestre, um acordo para a criação de uma *joint-venture* 50/50 na Rússia com a OST Development para o fornecimento de serviços de Gestão e Comercialização ao portfolio deste importante cliente.

Atualmente, a OST Development está envolvida no desenvolvimento de três projetos no centro da Rússia: o centro comercial e de lazer Mozaica e o projeto multiusos Yasenevo, ambos em Moscovo, e um complexo de lazer e entretenimento em Tula. O Mozaica, com abertura prevista para o final de 2014, será uma referência de comércio e lazer na capital russa, com mais de 210 lojas em 67.800 m^2 de ABL, que servirá uma população de 2,3 milhões de habitantes numa área de influência a 30 minutos de distância de automóvel.

Também no terceiro trimestre, foi assinado um de venda contrato com o Carrefour para a instalação de um hipermercado de 12.000 m^2, o qual irá ser proprietário e operador deste espaço, no novo projeto ParkLake localizado em Bucareste, Roménia. Representando um investimento de €180 milhões e com inauguração prevista para 2016, o ParkLake terá uma Área Bruta Locável (ABL) de 70.000 m^2 com 200 lojas e 2.600 lugares de estacionamento coberto. A sua construção iniciou-se em janeiro deste ano e a comercialização do espaço conta com a presença de outras importantes marcas do retalho, que representam já cerca de 65% da ABL do Centro.

Net Asset Value (NAV) e Rácios Financeiros

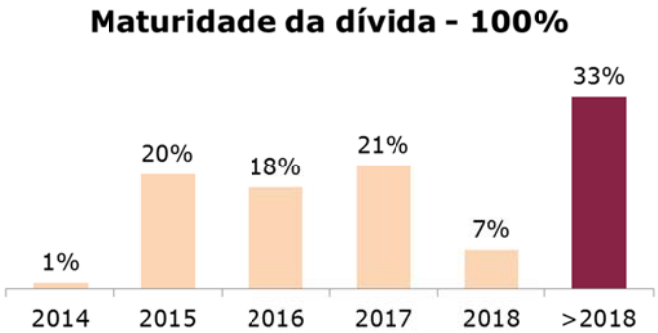
A Sonae Sierra calcula o seu NAV ou Valor dos Capitais Próprios com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles).

Com base nesta metodologia, a 30 de Setembro deste ano, o NAV da Sonae Sierra atingiu os € 1,096 mil milhões. Este valor representa um aumento de 9,5% 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 Setembro de 2014).

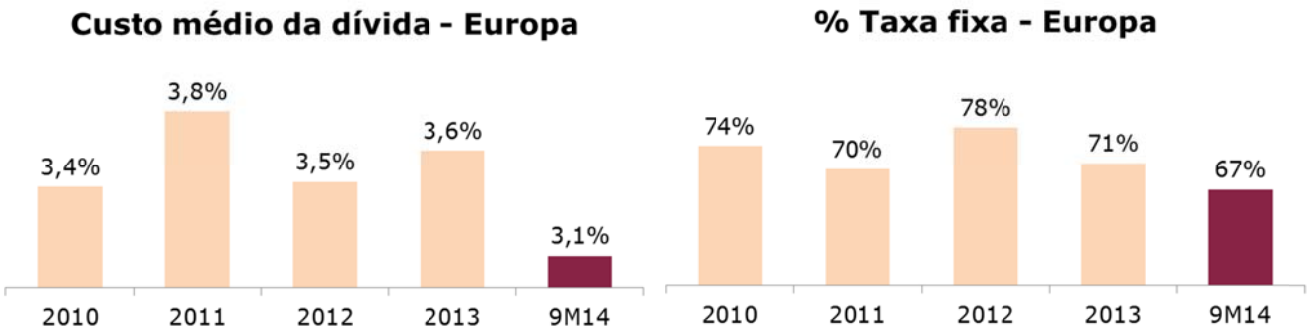
Net Asset Value (NAV) valores em € 000	30 Set 14	31 Dez 13
NAV conforme Balanço Consolidado	875.327	794.410
Justo Valor das propriedades em desenvolvimento	5.389	5.350
Impostos Diferidos nas Propriedades	215.640	203.758
Goodwill relacionado com Imp. Diferidos	-14.282	-16.459
Despesas de transação	13.507	13.176
NAV	**1.095.581**	**1.000.236**
NAV por ação (€)	**33,70**	**30,76**

A Sonae Sierra manteve a sua estratégia conservadora e equilibrada de financiamento e de cobertura de longo prazo. A estrutura de capital da Empresa é suportada pela maturidade média da dívida de 4,5 anos dos quais 67% possui taxas de juro fixas.

O gráfico seguinte ilustra o perfil de maturidade da dívida da Sonae Sierra em 30 de setembro de 2014.



A Sonae Sierra continua a beneficiar de um fácil acesso a financiamento no mercado financeiro e de capitais. O custo médio da dívida da Sonae Sierra é 2 p.p. inferior a 2013, encontrando-se atualmente em 4,0%. Excluindo o Brasil, o custo médio da dívida é de 3,1%, permanecendo comparável com os seus concorrentes europeus.



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

Rácios	30 Set 14	31 Dez 13
Alavancagem Activos	41,7%	43,9%
Taxa de Cobertura dos Juros	2,19	2,54
Risco de Promoção	8,7%	9,4%

Demonstração de Resultados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	9M14	9M13	% 14/13
Proveitos diretos	163.550	165.652	-1%
Custos diretos	85.331	81.954	4%
EBITDA	**78.218**	**83.698**	**-7%**
Custos financeiros líquidos	31.568	27.805	14%
Outros proveitos/custos	-1.414	-1.636	14%
Resultado direto antes de impostos	**45.236**	**54.257**	**-17%**
Imposto sobre o rendimento	9.227	11.543	-20%
Resultado direto	**36.010**	**42.714**	**-16%**
Ganho realizado em propriedades	6.411	686	-
Reversões	6.151	0	-
Valor criado nas propriedades	33.381	-38.442	187%
Resultado indirecto antes de impostos	**45.944**	**-37.756**	**-**
Impostos diferidos	22.154	-144	-
Resultado indirecto	**23.789**	**-37.612**	**163%**
Resultado líquido do exercício	**59.799**	**5.102**	**-**

Balanço Consolidado (€ 000)	30-09-2014	31-12-2013	Var. (14 - 13)
Propriedades de investimento	1.971.591	1.952.413	19.178
Projetos em desenvolvimento e outros	127.256	130.771	-3.516
Outros ativos	107.667	117.153	-9.486
Caixa	107.882	124.609	-16.727
Total do ativo	**2.314.396**	**2.324.947**	**-10.551**
Capital próprio	**875.327**	**794.410**	**80.917**
Empréstimos bancários	975.384	1.031.267	-55.884
Impostos diferidos passivos	271.419	252.887	18.532
Outros passivos	192.265	246.382	-54.116
Total do passivo	**1.439.068**	**1.530.536**	**-91.468**
Capital próprio e passivo	**2.314.396**	**2.324.947**	**-10.551**

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 47centros comerciais com um valor de mercado superior a 5,9 mil milhões de euros, e está presente em 4 continentes e 14 países: Portugal, Alemanha, Argélia, Azerbaijão, Brasil, Colômbia, China, Espanha, Grécia, Itália, Marrocos, Roménia, Rússia e Turquia. A Sonae Sierra gere e/ou comercializa 82 Centros Comerciais com uma Área Bruta Locável de 2,3 milhões de m^2 e cerca de 8.970 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 3 para terceiros, e 4 novos projetos em carteira.