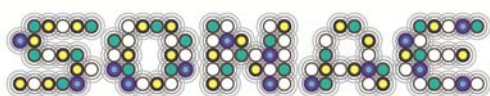


SONAE/

RESULTADOS

9 MESES

2012/



IMPROVING LIFE

# 1 DESTAQUES

## Vendas de retalho sustentadas por ganhos de quota e crescimento internacional

- Sonae MC aumenta quota de mercado em 0,8 p.p. nos primeiros nove meses de 2012
- Crescimento de 12% das vendas internacionais da Sonae SR
- Worten reforça posição de liderança de mercado em Portugal com ganhos de quota de 2,4 p.p.

## Margem de EBITDA recorrente cresce 70 pontos base face ao ano anterior

- Sonae MC aumenta margem EBITDA em 0,7 p.p., impulsionada por ganhos de produtividade
- Sonaecom e Sonae Sierra reforçam margens EBITDA, em 3,2 e 0,7 p.p. respetivamente

## Reforço da estrutura de capitais graças à capacidade de geração de *cash flow* operacional

- Redução de 178 M€ no endividamento financeiro líquido, o 12º trimestre consecutivo de reduções homólogas
- Melhoria de fundo de maneio possibilitada por uma redução de 17% nos níveis de *stocks* face aos 9M11
- Necessidades de refinanciamento asseguradas até 2014

“É com satisfação que comunicamos os resultados do 3º trimestre de 2012, em que novamente a Sonae conseguiu registar uma performance consistente ao nível das vendas, acompanhada de aumentos da rentabilidade operacional e da geração de cash-flow. Esta evolução foi possível graças à capacidade demonstrada pelo negócio de retalho alimentar para reforçar a sua posição de mercado em Portugal e continuar a implementar melhorias de produtividade. Estes ganhos de eficiência continuaram a possibilitar a entrega de mais valor aos nossos clientes. A Sonae SR continua a mitigar as significativas reduções na procura de categorias mais discricionárias, graças a ganhos de quota obtidos pela Worten e a reduções de custos em todas as suas atividades. É ainda importante destacar a tendência de crescimento da rentabilidade que a Sonaecom conseguiu mais uma vez manter neste trimestre.

O anúncio e implementação de novas medidas de austeridade em Portugal e Espanha deverão influenciar negativamente o rendimento disponível das famílias e o nível de consumo privado na Península Ibérica durante o próximo ano. Neste ambiente adverso, é fundamental que continuemos a apresentar a melhor proposta de valor aos consumidores, o que nos deverá permitir continuar a obter performances de vendas acima da média do mercado, e que as nossas equipas continuem a implementação com sucesso dos projetos de melhoria de eficiência e produtividade identificados.

Tendo em conta a performance operacional e financeira alcançada nos primeiros nove meses do ano, mantenho toda a confiança no caminho que estamos a seguir para lidar com a contração de mercado na Península Ibérica: reforços de quota de mercado e proteção da rentabilidade nos mercados domésticos e, em simultâneo, procurar crescer nos mercados internacionais, como tem sido conseguido, por exemplo, pela Sonae Sierra no Brasil e pela Zippy em diversos novos mercados.”

Paulo Azevedo, CEO Sonae

# 2 DESEMPENHO GLOBAL

## Demonstração de resultados consolidados

Milhões de euros

	9M11PF <sup>(1)</sup>	9M12	Var
Volume de negócios	4.023	3.935	-2%
Volume de negócios (excluindo gasolinhas)	4.005	3.935	-2%
<b>EBITDA recorrente</b>	<b>418</b>	<b>436</b>	<b>4%</b>
Margem de EBITDA recorrente	10,4%	11,1%	0,7 p.p
<b>EBITDA</b>	<b>429</b>	<b>431</b>	<b>1%</b>
Margem de EBITDA	10,7%	11,0%	0,3 p.p
<b>EBIT</b>	<b>166</b>	<b>161</b>	<b>-3%</b>
Resultados financeiros	-60	-69	-17%
Outros resultados	-2	2	-
Resultado direto centros comerciais	22	23	5%
<b>EBT</b>	<b>126</b>	<b>116</b>	<b>-8%</b>
Impostos	-10	-9	12%
<b>Resultado líquido direto</b>	<b>115</b>	<b>107</b>	<b>-7%</b>
Resultado líquido indireto	-8	-15	-76%
<b>Resultado líquido total</b>	<b>107</b>	<b>92</b>	<b>-14%</b>
... atribuível aos acionistas	84	64	-24%

(1) Os resultados de 2011 foram reexpressos por forma a refletir (i) a alteração no método de consolidação da Sonae Sierra e Geostar, e (ii) a alteração implementada pela Sonaecom na forma de contabilização dos custos incorridos com contratos de fidelização de clientes. Para informação adicional, por favor consultar as Notas Metodológicas na Secção 10 deste relatório.

## Capitais empregues líquidos

Milhões de euros

	9M11PF	2011PF	9M12
<b>Capital investido líquido</b>	<b>3.901</b>	<b>3.663</b>	<b>3.723</b>
Investimento técnico <sup>1</sup>	3.119	3.253	3.163
Investimento financeiro	548	541	509
Goodwill	669	660	666
Fundo de maneio	-434	-791	-615
<b>Capital próprio + Inter. sem controlo</b>	<b>1.673</b>	<b>1.700</b>	<b>1.676</b>
<b>Divida total líquida<sup>2</sup></b>	<b>2.228</b>	<b>1.963</b>	<b>2.047</b>
Divida líquida sobre capital investido	57%	54%	55%

(1) Inclui activos para venda; (2) Divida financeira líquida + saldo de suprimentos.

- Durante os primeiros 9 meses de 2012, o nível de consumo privado em Portugal e Espanha foi fortemente influenciado pelas medidas de austeridade implementadas em ambos os países, destinadas à correção dos seus desequilíbrios macroeconómicos. A título de exemplo, no caso de Portugal, estima-se que as vendas a retalho tenham caído mais de 5% durante este período<sup>1</sup>. Apesar do cenário económico desafiante, a Sonae tem conseguido obter ganhos de **quota de mercado** nas suas principais áreas de negócio o que permitiu uma redução do **volume de negócios** de apenas 2%<sup>2</sup>, para os 3,9 mil milhões de euros neste período.
- O **EBITDA recorrente** atingiu os 436 M€ nos primeiros 9M12, 4% acima do montante alcançado no ano anterior. Esta evolução positiva foi determinada pelo crescimento do EBITDA recorrente nos negócios de retalho alimentar e de telecomunicações, permitindo atingir uma margem EBITDA consolidada de 11%, 0,3 p.p. acima do período homólogo, apesar da inexistência de mais-valias em operações de *sale & leaseback* de ativos imobiliários no decurso do corrente exercício.
- O **resultado líquido total** atingiu 92 M€, 15 M€ abaixo do valor registado no período homólogo, em função essencialmente da não existência de ganhos não recorrentes associados à venda de ativos pela Sonae RP (vs. 16 M€ registados no 9M11) e de uma menor contribuição dos resultados indiretos, não-monetários, da Sonae Sierra, essencialmente em resultado da desvalorização de centros comerciais em Espanha e Portugal. Neste mesmo período, a parte do resultado líquido atribuível ao Grupo foi de 64 M€.
- Nos 9M12, o **investimento total** do Grupo ascendeu a 177 M€, tendo sido essencialmente alocado à remodelação e manutenção dos ativos de retalho na Península Ibérica e, no caso da Sonaecom, ao desenvolvimento da rede de telecomunicações, nomeadamente a implementação da rede 4G.
- A 30 de setembro de 2012, o **endividamento total líquido** era de 2.047 M€, 181 M€ inferior ao período homólogo, apesar do efeito do pagamento inicial correspondente à aquisição de espectro LTE pela Sonaecom (83 M€) e do pagamento de dividendos aos acionistas da Sonae (66 M€). A Sonae continuou assim a fortalecer a sua estrutura de capitais, com o endividamento financeiro a diminuir de forma sustentada durante os últimos 12 trimestres e a representar, no final do 3T12, 55% do capital investido (2 p.p. abaixo do período homólogo).

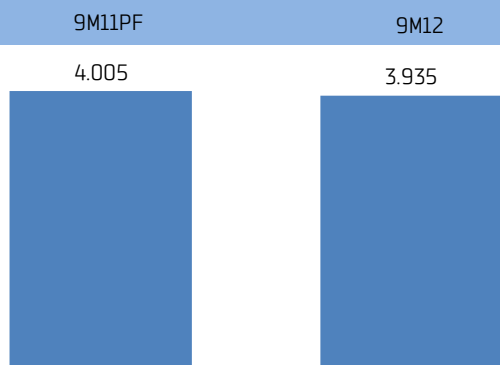
<sup>1</sup> Fonte: Eurostat – evolução global das vendas a retalho, excluindo veículos automóveis e combustíveis

<sup>2</sup> O universo de análise exclui as vendas respeitantes aos postos de combustível (na medida em que a empresa transferiu para terceiros a exploração de todos os postos durante 2011) e reflete a alteração do método de consolidação da Sonae Sierra e Geostar para equivalência patrimonial (ver nota metodológica na Secção 10)

# 3 VOLUME DE NEGÓCIOS

## Volume de negócios - excluindo gasolineras

Milhões de euros



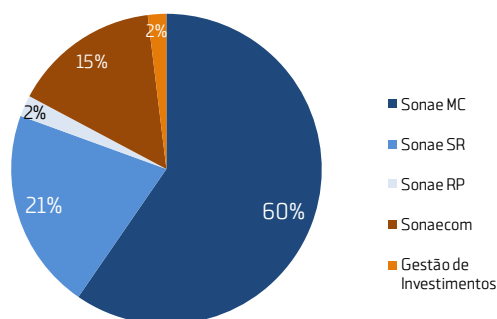
## Volume de negócios

Milhões de euros

	9M11PF	9M12	Var
Volume de negócios	4.023	3.935	-2%
<b>Volume de negócios (excl. gasolineras)</b>	<b>4.005</b>	<b>3.935</b>	<b>-2%</b>
Sonae MC	2.421	2.405	-1%
Sonae SR	861	846	-2%
Sonae RP	89	89	0%
Sonaecom	650	617	-5%
Gestão de Investimentos	81	78	-3%
Eliminações e ajustamentos	-97	-100	-3%
Postos de combustível	18	0	-100%

## Detalhe do volume de negócios (9M12)

% VN total, excluindo gasolineras



Nos 9M12 a Sonae registou um **volume de negócios consolidado** de 3.935 M€<sup>3</sup>, uma redução de apenas 2% face ao período homólogo de 2011. Os contributos de maior relevo para esta evolução foram os seguintes:

- **Sonae MC** com 2,405 M€ (-1%). A redução de 16M€ reflecte uma evolução ligeiramente negativa das vendas no universo comparável de lojas (-1,4% nos 9M12). Esta performance foi ainda claramente acima da evolução média do mercado, estimando-se que a Sonae MC tenha reforçado a sua quota de mercado durante os 9M12<sup>4</sup>. De salientar ainda o facto de a evolução de vendas no universo comparável de lojas ("LFL") da Sonae MC durante o 3T12 ter sido praticamente nula (-0,3%), o que corresponde à melhor performance de mercado durante esse período. O portefólio de marcas próprias representou praticamente 31% das vendas das categorias relevantes durante os 9M12 (+ 2 p.p. face ao período homólogo).
- **Sonae SR** com 846 M€ (-2% ou -8,1% num universo comparável de lojas), refletindo a quebra de vendas verificada nos mercados ibéricos ao longo dos últimos trimestres e apesar de um aumento de 3% da área de vendas. As vendas do conjunto de insígnias da Sonae SR em Portugal diminuíram cerca de 7%, o que foi parcialmente compensado pelo crescimento de 12% das vendas nos mercados internacionais. As vendas fora de Portugal representaram quase 30% do total das vendas nos 9M12, 4 p.p. acima do período homólogo. No segmento da eletrónica de consumo, onde existem dados mais fiáveis de quotas de mercado, a Worten continuou a reforçar a sua posição no mercado Ibérico, estimando-se, para Portugal, um aumento de quota em 2,4p.p.<sup>5</sup>.
- **Sonae RP** com 89M, em linha com o período homólogo, não se tendo registado alterações relevantes no seu portefólio de ativos entre os dois períodos. A Sonae mantém um nível de *freehold* (% de lojas de propriedade própria) próximo dos 77% no negócio alimentar (-1 p.p.), um valor ainda bastante acima da média dos operadores Europeus, e de 27% no retalho não alimentar.
- O volume de negócios da **Sonaecom** foi de 617 M€ (-5,1%). A redução verificada resulta de menores vendas de equipamentos (-19,5%) e receitas de serviço (-3,7%), determinadas não apenas pelo impacto das medidas de austeridade sobre o nível de consumo mas também pela redução de tarifas reguladas (terminação móvel e roaming). De notar a performance positiva da divisão de sistemas de informação (SSI), com um crescimento anual de 11,1 % em receitas de serviços.

<sup>3</sup> Ver nota 2 na página anterior

<sup>4</sup> Por exemplo, o estudo Homescan da A.C.Nielsen estima um ganho de +0,8 p.p. de quota de mercado em termos de evolução acumulada até 9 de setembro de 2012

<sup>5</sup> Fonte: GfK, variação acumulada até agosto 2012

# 4 EBITDA RECORRENTE

## EBITDA recorrente

Milhões de euros

9M11PF

9M12

418

436



## EBITDA recorrente

Milhões de euros

	9M11PF	9M12	Var
<b>Sonae</b>	<b>418</b>	<b>436</b>	<b>4%</b>
Sonae MC	152	169	11%
Sonae SR	-15	-24	-63%
Sonae RP	81	82	0%
Sonaecom	180	191	6%
Gestão de Investimentos	6	3	-41%
Eliminações e ajustamentos	14	16	13%

## EBITDA recorrente

% volume de negócios

	9M11PF	9M12	Var
<b>Sonae</b>	<b>10,4%</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,7 p.p</b>
Sonae MC	6,3%	7,0%	0,7 p.p
Sonae SR	-1,7%	-2,9%	-1,1 p.p
Sonae RP	90,9%	91,2%	0,3 p.p
Sonaecom	27,7%	31,0%	3,2 p.p
Gestão de Investimentos	7,2%	4,4%	-2,8 p.p

Em termos consolidados, o **EBITDA recorrente** do Grupo totalizou 436 M€, 4% acima do período homólogo, representando uma margem de rentabilidade de 11,1%, um crescimento de 0,7 p.p. Num contexto macroeconómico difícil, esta performance foi conseguida graças a ganhos de produtividade e melhorias de eficiência operacional obtidos pelas diferentes áreas de negócio. Em termos de performance por negócio, há a destacar o seguinte:

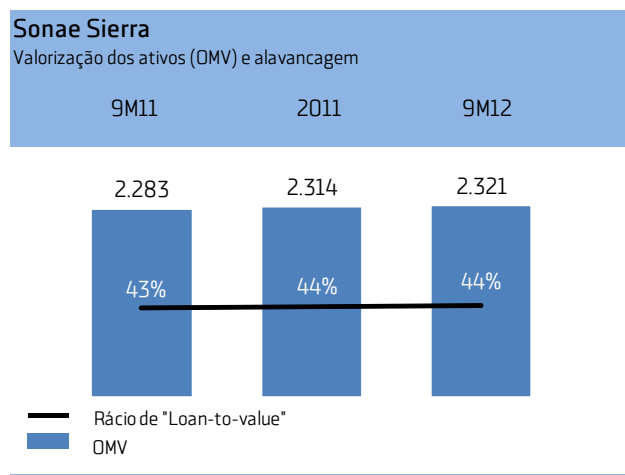
- **Sonae MC** com 169 M€ (+11% ou +17 M€), traduzindo uma rentabilidade de 7% do respetivo volume de negócios (+0,7 p.p. face ao 9M11), um resultado muito positivo no atual contexto de retração de consumo. A Sonae MC conseguiu sustentar a sua competitividade no período por via da conjugação de um esforço promocional relevante, alavancado no cartão "Continente" (que esteve na base de cerca de 90% das vendas no período), de um rigoroso controlo de custos e *stocks* e de novos ganhos de produtividade, possibilitados pela implementação com sucesso de várias iniciativas internas.
- O contributo da **Sonae SR** foi de -24 M€, o que compara com um valor de -15 M€ registado no período homólogo. Esta deterioração reflete essencialmente uma nova diminuição das vendas por m<sup>2</sup>, em resultado do comportamento negativo das receitas de retalho no mercado ibérico, que continua a ser particularmente evidente nas categorias discricionárias. As reduções ao nível da densidade de vendas mais do que compensaram as significativas poupanças de custos e ganhos de eficiência conseguidos pelos negócios. Importa destacar que, resultado do enfoque na eficiência, durante o 3T12 as perdas de EBITDA da Sonae SR ficaram praticamente em linha com o trimestre homólogo. No segmento da electrónica a Worten continuou a demonstrar uma forte resiliência e adaptabilidade ao atual período de contração no consumo, como evidenciado por uma margem EBITDA estável face ao ano anterior quer em Portugal quer em Espanha.
- **Sonae RP** com 82 M€, +1 M€ comparado com o mesmo período do ano anterior e representando uma margem de aproximadamente 91% das vendas. Os resultados apresentados são uma evidência clara da eficiente gestão e da contínua procura de valorização do seu portfólio de ativos imobiliários de retalho (composto essencialmente por lojas operadas pela Sonae MC e Sonae SR).
- Ainda para os 9M12, o contributo da **Sonaecom** ascendeu a 191 M€ (+6% ou +11 M€), correspondendo a uma rentabilidade face ao volume de negócios de 31% (+3,2 p.p. em relação ao período homólogo). Uma vez mais, todas as suas áreas de negócio registaram crescimento da respetiva rentabilidade. Destaca-se neste campo a margem EBITDA de referência registada pelo negócio móvel da Optimus (45,1% no 3T12).

# 5 RESULTADOS SONAE SIERRA

## RESULTADOS DE EMPRESAS ASSOCIADAS

Sonae Sierra - Dados Operacionais			
	9M11	9M12	Var
<b>Visitantes (milhões)</b>	<b>312</b>	<b>313</b>	<b>0,4%</b>
Europa	238	234	-1,7%
Brasil	73	79	7,3%
<b>Taxa de ocupação (%)</b>	<b>96,8%</b>	<b>96,0%</b>	<b>-0,8 p.p</b>
Europa	96,3%	95,6%	-0,7 p.p
Brasil	98,9%	97,6%	-1,3 p.p
<b>Vendas de lojistas (milhões euros)</b>	<b>3.661</b>	<b>3.650</b>	<b>-0,3%</b>
Europa	2.477	2.373	-4,2%
Brasil	1.184	1.277	7,9%
<b>Nº de centros comerciais detidos (EoP)</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>2</b>
Europa	39	40	1
Brasil	10	11	1
<b>ABL - centros em operação ('000 m2)</b>	<b>1.921</b>	<b>2.015</b>	<b>5%</b>
Europa	1.551	1.589	2%
Brasil	369	426	15%

Sonae Sierra - Indicadores Financeiros			
	9M11	9M12	Var
<b>Volume de Negócios</b>	<b>154</b>	<b>156</b>	<b>1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>84</b>	<b>86</b>	<b>2%</b>
Margem de EBITDA	54,8%	55,6%	0,7 p.p
Resultado Direto	44	46	4%
Resultado Indireto	-17	-29	-73%
<b>Resultado líquido</b>	<b>27</b>	<b>17</b>	<b>-38%</b>
... atribuível à Sonae	14	8	-38%



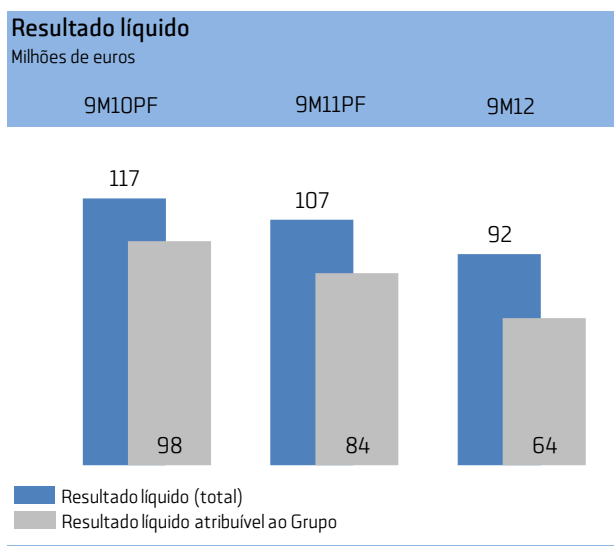
- Num contexto de retração de consumo nos países do sul da Europa, com natural impacto sobre as taxas de ocupação no setor de imobiliário de retalho, a Sonae Sierra mantinha uma **taxa de ocupação global** do seu portfólio de 96%, um ligeiro decréscimo de 0,8 p.p. face a igual período de 2011. No portfólio global sob gestão, as **vendas dos lojistas** decresceram 0,3%, sobretudo devido à evolução macroeconómica em Portugal e Espanha, o que conduziu a uma redução das vendas dos lojistas no portefólio Europeu de 4,2%. Este decréscimo foi parcialmente compensado pela manutenção da excelente performance operacional no Brasil, com um crescimento das vendas de lojistas de 8,9%, em moeda local, numa base comparável.
- O **volume de negócios**<sup>6</sup> aumentou em cerca de 1%, para 156 M€ nos 9M12, com a evolução negativa das receitas de rendas na Europa a ser mais do que compensada pelo efeito das novas aberturas, pelo crescimento no Brasil e pela expansão do negócio de serviços de desenvolvimento prestados a terceiros.
- O **EBITDA** da Sonae Sierra cresceu para 86 M€ nos 9M12 (+2%), como reflexo dos ganhos de eficiência conseguidos graças aos esforços de contenção dos custos em todas as áreas da empresa, bem como do crescimento do negócio de prestação de serviços, traduzindo-se numa margem de rentabilidade de 55,6% no período, 0,7 p.p. acima dos 9M11.
- No mesmo período, a Sonae Sierra atingiu um **resultado líquido** de 17 M€, sendo a parte atribuível à Sonae de 8 M€, uma redução de 6 M€ face aos 9M11. Esta diminuição foi exclusivamente determinada pela evolução desfavorável do **resultado indireto** (redução de 12 M€), em consequência da expansão de yields em Portugal (+20 bps), Espanha (+17 bps) e Itália (+9 bps), parcialmente compensada pela compressão de yields do portfólio no Brasil. De notar que, de acordo com as práticas de mercado, a empresa procede à reavaliação dos seus ativos apenas numa base semestral. É ainda de realçar o facto do resultado direto da empresa ter atingido 46 M€ nos 9M12, um crescimento de 4% face ao período homólogo.
- A 30 de setembro de 2012, o valor de mercado dos ativos da empresa (**OMV - Open Market Value**), foi de 2,3 mil M€, em linha com o valor no final de 2011, sendo de realçar as 2 aberturas concretizadas em 2012: "Le Terrazze" em Itália e "Urberlândia" no Brasil. Essencialmente em resultado do desenvolvimento dos projetos atualmente em construção no Brasil e na Alemanha, o rácio de *loan-to-value* registou um acréscimo de 43%, no período homólogo, para 44% no final de setembro de 2012. Em função destas evoluções, o **NAV** da Sonae Sierra atingiu 1,13 mil M€ no final dos 9M12.

<sup>6</sup> Indicadores financeiros conforme comunicado da Sonae Sierra datado de 6 de novembro de 2012 (contas de gestão). A Sonae detém uma participação de 50% na Sonae Sierra.

# 6 RESULTADO LÍQUIDO

Resultado líquido			
Milhões de euros			
	9M11PF	9M12	Var
<b>EBITDA recorrente</b>	<b>418</b>	<b>436</b>	<b>4%</b>
Margem de EBITDA recorrente	10,4%	11,1%	0,7 p.p
<b>EBITDA</b>	<b>429</b>	<b>431</b>	<b>1%</b>
Margem de EBITDA	10,7%	11,0%	0,3 p.p
Depreciações e amortizações <sup>(1)</sup>	-263	-271	-3%
<b>EBIT</b>	<b>166</b>	<b>161</b>	<b>-3%</b>
Resultados financeiros	-60	-69	-17%
Outros resultados	-2	2	-
Resultado direto centros comerciais	22	23	5%
<b>EBT</b>	<b>126</b>	<b>116</b>	<b>-8%</b>
Impostos	-10	-9	12%
<b>Resultado direto</b>	<b>115</b>	<b>107</b>	<b>-7%</b>
Resultado indireto	-8	-15	-76%
<b>Resultado líquido total</b>	<b>107</b>	<b>92</b>	<b>-14%</b>
... atribuível aos acionistas	84	64	-24%

(1) Inclui provisões e imparidades.



- Nos 9M12, o **EBITDA consolidado** alcançou 431 M€, traduzindo um aumento de cerca de 1% em relação ao mesmo período de 2011, exclusivamente graças à melhoria da performance operacional da Sonae MC e Sonaecom, tal como evidenciado pelo aumento de +4% ou +18 M€ no nível do EBITDA recorrente. Este crescimento mais do que compensou a inexistência de mais-valias obtidas pela Sonae RP no período (vs 16 M€ nos 9M11), pelo facto de não ter sido realizada qualquer transação de *sale & leaseback* de ativos imobiliários de retalho durante 2012.
- No mesmo período, os encargos referentes a **depreciações, amortizações e provisões** cifraram-se em 271 M€, 3% acima do ano anterior, em resultado, essencialmente, do crescimento da base de ativos.
- Os **encargos financeiros líquidos** totalizaram 69 M€ nos 9M12, 17% acima do registado no período homólogo, com a redução do montante de dívida média a ser mais que compensado pelo aumento da taxa de juro global efetiva da dívida, determinado exclusivamente pelo aumento de *spreads*, já que as taxas Euribor se mantiveram em níveis historicamente baixos. A taxa de juro média das linhas de crédito contratadas cifrava-se no final de Setembro de 2012 em cerca de 3,1%, valor que compara com 2,7% no final dos 9M11.
- O **resultado antes de impostos (EBT)** atingiu 116 M€, uma redução de 8% face aos 9M11, com o impacto do aumento dos custos financeiros e das amortizações a ser praticamente contrabalançado pela melhoria da geração de EBITDA recorrente consolidada e pelo crescimento de 5% dos resultados diretos da Sonae Sierra.
- A rúbrica de **resultados indiretos** reflete a parte atribuível à Sonae (50%) dos resultados indiretos, não-monetários da Sonae Sierra, cuja evolução foi descrita na Secção 5 deste relatório.
- Basicamente em consequência da não obtenção de mais-valias em venda de ativos e do impacto dos resultados indiretos da Sonae Sierra, o **resultado líquido total** nos 9M12 decresceu, em relação ao período homólogo, cerca de 14%, para os 92 M€, sendo que a parte atribuível ao Grupo atingiu um valor de 64 M€.

# 7 CAPITAIS INVESTIDOS

## Investimento

Milhões de euros

	9M11PF	9M12	% do V.Neg.
<b>Sonae</b>	<b>210</b>	<b>177</b>	<b>4%</b>
Sonae MC	54	35	1%
Sonae SR	60	18	2%
Sonae RP	8	10	11%
Sonaecom	82	111	18%
Gestão de Investimentos	6	1	1%
Eliminações e ajustamentos	0	2	-
<b>EBITDA recorrente - investimento</b>	<b>208</b>	<b>260</b>	<b>-</b>

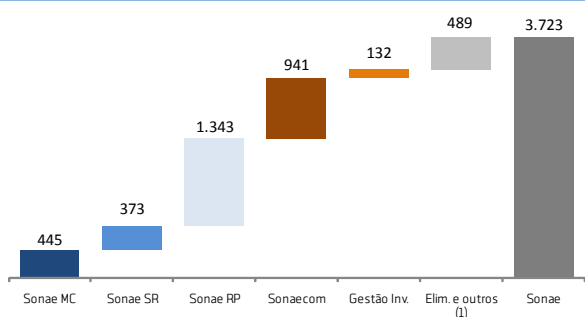
## Capitais empregues líquidos

Milhões de euros

	9M11PF	2011PF	9M12
<b>Capital investido</b>	<b>3.901</b>	<b>3.663</b>	<b>3.723</b>
Investimento técnico	3.119	3.253	3.163
Investimento financeiro	548	541	509
Goodwill	669	660	666
Fundo de maneo	-434	-791	-615

## Detalhe do capital investido (9M12)

Milhões de euros



(1) inclui o valor das participações registadas como investimentos financeiros

Ao longo dos 9M12 a Sonae concretizou um **investimento global** de 177 M€, significativamente abaixo do valor registado no período homólogo. Esta redução é principalmente justificada pela atenuação da expansão internacional da Sonae SR durante 2012, determinada pela evolução expectável do mercado Espanhol e pela consolidação dos fortes investimentos efetuados ao longo dos últimos 3 anos. As reduções ao nível dos negócios de retalho mais do que compensaram o aumento do nível de CAPEX da Sonaecom, tal como detalhado abaixo.

O investimento realizado nos 9M12 foi alocado essencialmente pelos seguintes projectos:

- Abertura seletiva de novas lojas de retalho em Portugal, incluindo 1 Continente Modelo, 4 Continentes Bom Dia e 2 lojas Worten;
- Consolidação da rede de lojas próprias da Sonae SR em mercados internacionais, sendo que o conjunto das suas insígnias detinham, no final de setembro de 2012, um total de 137 lojas fora de Portugal, incluindo 14 sob regime de *franchising*. O menor ritmo de aberturas levadas a cabo pelos formatos da Sonae SR é evidenciada pela redução de 42 M€, face ao período homólogo, no respetivo nível de CAPEX;
- Remodelação programada de um conjunto de unidades de retalho, de forma a garantir que se mantêm como referências nas respetivas zonas de implementação;
- Reforço de cobertura e capacidade da rede móvel da Optimus. Depois de assegurar a combinação ideal de bandas de espectro LTE, a Optimus tem prosseguido o desenvolvimento da sua rede 4G, tendo conseguido progressos significativos no seu objetivo de cobertura de 80% da população até ao final de 2012;
- Também ao nível da Sonaecom, aquisição pela WeDo Technologies de uma empresa de *software* nos EUA (Connectiv Solutions Inc), num investimento de cerca de 10 M€ concretizado durante o 2T12 e que permitiu reforçar a posição da empresa no mercado global de *business assurance* no sector de telecomunicações.

A crescente capacidade de **geração de cash flow** dos negócios Sonae continua a ser evidenciada pelo aumento de 52 M€ do nível de (EBITDA recorrente - CAPEX) registado nos 9M12, face ao período homólogo.

A 30 de junho de 2012, a Sonae apresentava um montante global de **capitais investidos líquidos** de 3.723 M€, dos quais cerca de 57% investidos nos negócios de retalho, correspondendo à Sonae RP um portfólio global de ativos de 1.343 M€, composto essencialmente por lojas operadas pela Sonae MC e Sonae SR. O contributo da Sonaecom para os referidos capitais ascendia a 941 M€, 116 M€ acima do valor no período homólogo, resultado essencialmente dos investimentos efetuados na licença e rede 4G.



# 8 ESTRUTURA DE CAPITAL

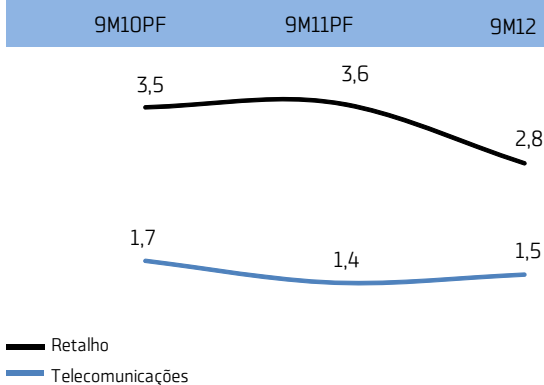
## Endividamento líquido

Milhões de euros

	9M11PF	9M12	Var
<b>Dívida financeira líquida</b>	<b>2.192</b>	<b>2.014</b>	<b>-178</b>
Unidades de retalho	1.259	982	-277
Sonaecom	324	371	47
Gestão de Investimentos	21	27	7
Holding e outros	589	635	46
<b>Suprimentos</b>	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>-4</b>

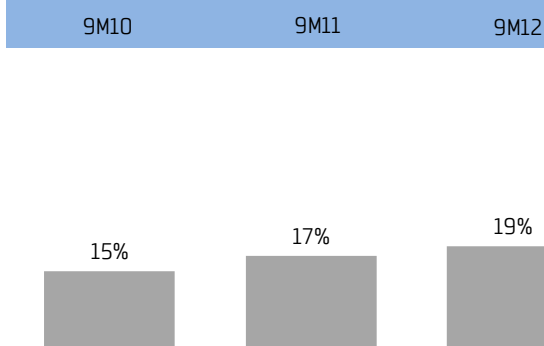
## Estrutura de capital

Dívida líquida para EBITDA recorrente



## Estrutura de Capital

Rádios de "Loan-to-value" (%) - Holding



No final dos 9M12, o **endividamento financeiro líquido** da Sonae totalizava 2.014 M€, traduzindo uma redução de 178 M€ face ao período homólogo, apesar dos impactos resultantes do pagamento inicial (83 M€), realizado já em 2012, relativo à aquisição do espectro LTE pela Sonaecom e da manutenção da política de distribuição de dividendos. Em termos acumulados, nos últimos três anos, a redução total no endividamento financeiro líquido cifra-se em 424 M€, o que é particularmente relevante quando perspetivado no quadro do forte investimento realizado no crescimento internacional da empresa durante este período.

No final de setembro o endividamento consolidado líquido da Sonae representou, 55% dos capitais empregues, 2 p.p. abaixo do nível registado no final dos 9M11. Em termos de alocação por negócio, cabe destacar o seguinte:

- A dívida líquida das **unidades de retalho** ascendia a 982 M€, 277 M€ abaixo do referencial homólogo de 2011, exclusivamente em resultado da forte capacidade de geração de *cash-flow* do negócio, já que não foram concretizadas quaisquer operações de *sale & leaseback* de ativos imobiliários de retalho entre os dois períodos. Esta redução do endividamento possibilitou uma melhoria do rácio de Dívida líquida para EBITDA recorrente dos negócios de retalho de 3,6x no final dos 9M11 para 2,8x no final de setembro de 2012.
- A dívida líquida da **Sonaecom** aumentou 47 M€ face ao período homólogo, para 371 M€ no final dos 9M12, devido essencialmente ao pagamento inicial correspondente à aquisição de espectro LTE (83 M€) e à distribuição de dividendos, no montante de cerca de 25 M€, efetuada durante o 2T12. O rácio de Dívida líquida para EBITDA aumentou de 1,4x para 1,5x no final dos 9M12, com o aumento do endividamento, anteriormente explicado, a mais do que compensar a evolução positiva ao nível do EBITDA.
- A dívida líquida da **holding** aumentou em cerca de 46 M€, para 635 M€ no final de setembro de 2012, essencialmente em resultado da distribuição de dividendos durante o corrente ano (66 M€). De notar que, em termos de evolução trimestral, a dívida líquida da holding registou uma redução de aproximadamente 30 M€ face ao final do 2T12. O rácio "loan-to-value" da Holding permanece em níveis conservadores, tendo atingido 19% no final dos 9M12.

# 9 INFORMAÇÃO CORPORATIVA

## Principais eventos corporativos no 3T12

A **23 de julho**, foram anunciados os resultados finais da emissão de **Obrigações Continente**, um empréstimo obrigacionista emitido pela Sonae SGPS, S.A. e disponibilizado através de uma oferta pública de subscrição. Estas obrigações tiveram uma maturidade de 3 anos e incluíam uma remuneração fixa à taxa anual nominal bruta de 7%. A subscrição foi efetuada de 2 a 20 de julho de 2012 e, face ao sucesso da colocação, com a procura total a atingir 4x a oferta inicial, o montante da emissão foi aumentado de 100 milhões para 200 milhões de euros.

A **31 de julho**, a Sonae anunciou a concretização, diretamente e através das suas participadas, de um conjunto de **operações de financiamento de médio e longo prazo** no montante de 370 milhões de euros, dos quais 200 milhões através da emissão de "Obrigações Continente" e 75 milhões numa operação de longo prazo com um banco estrangeiro que passou a integrar o conjunto de bancos de apoio da Sonae. Conjuntamente com os financiamentos já contratados ao longo de 2012, estas operações permitiram concluir o programa de refinanciamento da dívida de médio e longo prazo que se vence até final de 2013, assegurando também parte da que se vence em 2014.

A **21 de agosto**, a área de retalho alimentar da Sonae recebeu a certificação internacional do seu sistema de gestão de toda a gama de **marcas próprias**. A distinção, atribuída pela SGS ICS – *International Certification Services*, engloba todos os produtos das marcas Continente e reconhece a qualidade no desenvolvimento de marcas próprias, bem como no acompanhamento dos fornecedores e produtos após o seu lançamento.

A **23 de agosto**, Sonae SR anunciou a celebração de um contrato de **expansão internacional** para a região do Cáucaso. O plano de prevê a entrada no Azerbaijão, Arménia e Geórgia e será feito via "capital light" através do alargamento do acordo de *franchising* anteriormente assinado com o Grupo Fawaz Alhokair para a região do Médio Oriente.

## Eventos subsequentes

A **15 de outubro**, Sonae SR reforçou a sua presença internacional através da abertura da primeira loja na **América Latina**. Este primeiro passo no caminho para o reforço da presença na região foi dado com a abertura de uma loja "Zippy" na República Dominicana, ao abrigo de um acordo de *franchising* com o Grupo Phoenix. O plano de expansão para a América Latina, prevê a abertura de mais 25 lojas Zippy até ao final do ano de 2016.

A **4 de outubro**, a sociedade **Sonae Sierra Brasil** ("SSB"), subsidiária da Sonae Sierra, anunciou a celebração de um acordo para a **aquisição de uma participação adicional** de 9,5% no "Franca Shopping", por um montante de 9 milhões de Reais (reforçando a sua participação total neste ativo para 76,9%). Posteriormente, a **5 de novembro**, a empresa anunciou o acordo para a **venda da sua participação em três centros comerciais** - 51% no "Shopping Penha", 30% no "Tivoli Shopping" e 10,4% no "Pátio Brasil Shopping" - pelo valor global de 212,9 milhões de Reais, cerca de 81 milhões de euros. Estas transações estão alinhadas com a estratégia da SSB de enfoque em posições de controlo de centros comerciais dominantes na respetiva zona de implantação e de reciclagem de capital de posição minoritárias em centros já maduros para projetos com potencial de desenvolvimento.

Com estas transações, a Sonae Sierra passa a deter um portfólio de 8 centros comerciais no Brasil, que representam um total de cerca de 321,7 mil m<sup>2</sup> de ABL, estando atualmente dois novos projetos em processo de construção, com uma ABL global de aproximadamente 125,9 mil metros quadrados.

A Sonae disponibiliza simultaneamente um conjunto de informação adicional de cariz operacional e financeiro em formato Excel.  
Carregue abaixo para aceder directamente ou consulte o [sítio www.sonae.pt](http://www.sonae.pt)



# 10 INFORMAÇÃO ADICIONAL

## Notas metodológicas

As demonstrações financeiras consolidadas contidas neste reporte foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS"), tal como adotadas pela União Europeia. A informação financeira relativa aos resultados trimestrais e semestrais não foi objeto de procedimentos de auditoria.

A norma IFRS 11 - Joint Arrangements vem alterar o método de contabilização de investimentos controlados em conjunto, nomeadamente eliminando a possibilidade de consolidação proporcional de entidades que se enquadrem no conceito de joint-ventures, tal como é o caso da Sonae Sierra e da Geostar. Nestes termos, a Sonae decidiu, à luz do normativo em vigor, antecipando a previsível exigência desta alteração para períodos anuais iniciados a partir de 1 de janeiro de 2013 e facilitando a comparabilidade futura das suas demonstrações financeiras, passar a reportar a Sonae Sierra e a Geostar de acordo com o método de equivalência patrimonial (único método possível de acordo com essa norma) desde 1 de janeiro de 2012.

Durante o 1T12, em linha com as melhores práticas do sector, a Sonaecom alterou a forma de contabilização dos custos incorridos com contratos de fidelização de clientes, os quais eram, até à data, registados como custo no exercício em que eram incorridos. Desde 1 de Janeiro de 2012, os custos incorridos com contratos de fidelização de clientes são capitalizados e amortizados de acordo com o período dos respetivos contratos, uma vez que foi possível efetuar, de forma fidedigna, a alocação dos custos aos respetivos contratos, cumprindo assim o critério para a sua capitalização, conforme exigido pela IAS 38.

De forma a refletir estes tratamentos contabilísticos, os resultados de 2011 da Sonae foram reexpressos.

## Glossário

<b>ABL</b>	Área Bruta Locável ("Gross Leasable Area"), equivalente ao espaço total disponível para arrendamento num centro comercial
<b>Alavancagem de ativos da Holding</b>	Dívida líquida da holding/valor bruto do portfólio de investimentos da holding; valor bruto dos ativos determinado com base em múltiplos de mercado, no NAV do imobiliário e capitalização bolsista para as empresas cotadas
<b>Alavancagem de ativos dos Centros Comerciais</b>	Dívida líquida/ (propriedades de investimento + propriedades em desenvolvimento)
<b>Capital investido líquido</b>	Dívida líquida + Capital próprio
<b>CAPEX</b>	Investimento bruto em ativos fixos tangíveis, intangíveis e investimentos em aquisições; Investimento bruto, excluindo o encaixe decorrente da alienação de ativos
<b>Dívida financeira</b>	Dívida total líquida, excluindo suprimentos
<b>Dívida líquida</b>	Obrigações + empréstimos bancários + outros empréstimos + suprimentos + locações financeiras – caixa, depósitos bancários, investimentos correntes e outras aplicações de longo prazo
<b>EBITDA</b>	EBITDA = Volume de negócios + outras receitas – reversão de imparidades – goodwill negativo – gastos operacionais - provisões para extensões de garantia + ganhos/perdas com alienações de filiais
<b>EBITDA recorrente</b>	EBITDA excluindo valores não recorrentes, tais como ganhos com a alienação de investimentos e outros valores que distorcem a comparabilidade

<b>Eliminações &amp; outros</b>	Intra-grupos + ajustamentos de consolidação + contributos das empresas não incluídas nos segmentos divulgados
<b>EOP</b>	“End of Period”, valor relativo ao final do período em análise
<b>Free Cash Flow</b>	EBITDA – CAPEX operacional – variação do fundo de maneo – investimentos financeiros – resultados financeiros – impostos
<b>Investimento técnico</b>	Ativos tangíveis + ativos intangíveis + outros ativos imobiliários – depreciações e amortizações
<b>Liquidez</b>	Caixa & equivalentes de caixa e investimentos correntes
<b>LTE</b>	“Long Term Evolution” é um <i>standard</i> desenvolvido pelo “Third Generation Partnership Project”, uma associação do setor das telecomunicações, para o desenvolvimento de comunicações de dados de alto débito sobre redes de telecomunicações móveis. O LTE permite um significativo aumento de capacidade e velocidade em dados móveis, através da utilização de novas técnicas de modulação
<b>Margem EBITDA</b>	EBITDA / volume de negócios
<b>Outros resultados</b>	Resultados relativos a empresas associadas + dividendos
<b>Outros empréstimos</b>	Inclui obrigações, locação financeira e derivados
<b>Propriedades de investimento</b>	Valor dos centros comerciais em operação detidos pela Sonae Sierra
<b>Resultado direto</b>	Resultado do período, excluindo contributos para os resultados indiretos
<b>Resultados Indiretos</b>	Resultados da Sonae Sierra, líquidos de impostos, que resultam de: i) avaliação de propriedades de investimento; (ii) ganhos (perdas) registados com a alienação de investimentos financeiros, <i>joint ventures</i> ou associadas; (iii) perdas de imparidade (incluindo goodwill) e (iv) provisões para <i>assets at risk</i> . Os dados reportados na análise de resultado indireto foram calculados com base na consolidação proporcional de todas as empresas da Sonae Sierra
<b>Retorno do capital investido</b>	EBIT (últimos 12 meses) /Capital investido líquido
<b>Retorno do capital próprio</b>	Resultado líquido <sub>n</sub> (acionistas) / Capital próprio <sub>n-1</sub> (acionistas)
<b>Vendas de base comparável de lojas (“LfL”)</b>	Vendas realizadas em lojas que funcionaram nas mesmas condições, nos dois períodos. Exclui lojas abertas, fechadas ou sujeitas a obras de remodelação consideráveis num dos períodos
<b>Valor de ativo líquido (“NAV”)</b>	Valor de mercado atribuível à Sonae Sierra - dívida líquida - interesses sem controlo + impostos diferidos passivos
<b>Valor de mercado (“OMV”)</b>	Justo valor dos ativos imobiliários em funcionamento e em desenvolvimento (100%), avaliado por uma entidade independente
<b>Valor criado em propriedades de investimento e em desenvolvimento (“VCPID”)</b>	Aumento / (diminuição) no justo valor dos centros comerciais em operação ou em desenvolvimento; os centros comerciais em desenvolvimento são apenas incluídos se existir um elevado grau de certeza quanto à sua conclusão e abertura

## Demonstração de resultados consolidados

Demonstração de resultados consolidados						
Milhões de euros						
	9M11PF	9M12	Var	3T11PF	3T12	Var
Volume de negócios	4.023	3.935	-2,2%	1420	1404	-1,1%
EBITDA recorrente <sup>(1)</sup>	418	436	4,3%	166	167	0,5%
Margem EBITDA recorrente	10,4%	11,1%	0,7 p.p	11,7%	11,9%	0,2 p.p
EBITDA	429	431	0,7%	164	165	0,8%
Margem EBITDA	10,7%	11,0%	0,3 p.p	11,5%	11,8%	0,2 p.p
Depreciações e amortizações <sup>(2)</sup>	-263	-271	-2,9%	-88	-91	-3,4%
EBIT	166	161	-3,0%	76	74	-2,4%
Resultados financeiros	-60	-69	-16,7%	-19	-25	-27,9%
Outros resultados <sup>(3)</sup>	-2	2	-	0	1	157,2%
Resultado direto centros comerciais	22	23	4,8%	8	7	-6,4%
EBT	126	116	-7,8%	64	57	-10,9%
Impostos	-10	-9	12,4%	-3	-1	65,0%
Resultado líquido direto	115	107	-7,4%	61	56	-7,9%
Resultado indireto <sup>(4)</sup>	-8	-15	-75,6%	-1	0	60,3%
Resultado líquido	107	92	-13,8%	60	56	-7,2%
... Atribuível aos acionistas	84	64	-23,7%	49	45	-8,9%
... Interesses sem controlo	23	28	22,1%	11	11	0,0%

(1) EBITDA a excluir valores extraordinários; (2) Inclui provisões, imparidades, reversão de imparidades e goodwill negativo; (3) Resultados relativos a empresas associadas e dividendos; (4) Valores sociais; Para efeitos de gestão a Sonae mantém a decomposição resultado indireto conforme apresentado no Anexo às demonstrações financeiras consolidadas.

## Balanço consolidado

<b>Balanço</b>					
Milhões de euros					
	9M11PF	9M12	Var	2011PF	Var
<b>TOTAL ATIVO</b>	<b>6.045</b>	<b>5.968</b>	<b>-1,3%</b>	<b>6.317</b>	<b>-5,5%</b>
<b>Activos não correntes</b>	<b>4.627</b>	<b>4.641</b>	<b>0,3%</b>	<b>4.747</b>	<b>-2,2%</b>
Activos tangíveis e intangíveis	3.118	3.163	1,4%	3.252	-2,8%
Goodwill	669	666	-0,5%	660	0,9%
Outros investimentos	582	543	-6,7%	575	-5,6%
Impostos diferidos ativos	220	226	2,9%	222	2,1%
Outros	39	44	13,2%	38	14,8%
<b>Ativos correntes</b>	<b>1.417</b>	<b>1.327</b>	<b>-6,4%</b>	<b>1.570</b>	<b>-15,5%</b>
Existências	648	537	-17,2%	651	-17,5%
Clientes	157	147	-6,3%	175	-16,1%
Liquidez	233	304	30,6%	426	-28,7%
Outros <sup>(2)</sup>	380	340	-10,6%	318	6,8%
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>1.673</b>	<b>1.676</b>	<b>0,2%</b>	<b>1.700</b>	<b>-1,4%</b>
Atribuível aos acionistas	1.338	1.333	-0,4%	1.364	-2,2%
Interesses sem controlo	335	343	2,2%	337	1,8%
<b>TOTAL PASSIVO</b>	<b>4.371</b>	<b>4.292</b>	<b>-1,8%</b>	<b>4.616</b>	<b>-7,0%</b>
<b>Passivo não corrente</b>	<b>2.175</b>	<b>2.228</b>	<b>2,4%</b>	<b>2.164</b>	<b>3,0%</b>
Empréstimos bancários	465	530	14,0%	401	32,0%
Outros empréstimos	1.384	1.325	-4,3%	1.389	-4,6%
Impostos diferidos passivos	130	133	2,3%	134	-0,7%
Provisões	70	97	38,9%	91	6,1%
Outros	126	143	13,2%	148	-3,2%
<b>Passivo corrente</b>	<b>2.196</b>	<b>2.065</b>	<b>-6,0%</b>	<b>2.453</b>	<b>-15,8%</b>
Empréstimos bancários	239	220	-8,1%	227	-3,2%
Outros empréstimos	370	277	-25,0%	373	-25,6%
Fornecedores	1.056	1.046	-1,0%	1.245	-16,0%
Outros	531	522	-1,6%	609	-14,2%
<b>CAPITAL PRÓPRIO + PASSIVO</b>	<b>6.045</b>	<b>5.968</b>	<b>-1,3%</b>	<b>6.317</b>	<b>-5,5%</b>

(1) Inclui activos não correntes detidos para venda.

## ADVERTÊNCIAS

Este documento pode conter informações e indicações futuras, baseadas em expectativas atuais ou em opiniões da gestão. Indicações futuras são meras indicações, não devendo ser interpretados como factos históricos.

Estas indicações futuras estão sujeitas a um conjunto de fatores e de incertezas que poderão fazer com que os resultados reais difiram materialmente daqueles mencionados como indicações futuras, incluindo, mas não limitados, a alterações na regulação, indústria, da concorrência e nas condições económicas. Indicações futuras podem ser identificadas por palavras tais como “acredita”, “espera”, “antecipa”, “projeta”, “pretende”, “procura”, “estima”, “futuro” ou expressões semelhantes.

Embora estas indicações reflitam as nossas expectativas atuais, as quais acreditamos serem razoáveis, os investidores e analistas e, em geral, todos os destinatários deste documento, são advertidos de que as informações e indicações futuras estão sujeitas a vários riscos e incertezas, muitos dos quais difíceis de antecipar e para além do nosso controlo, e que poderão fazer com que os resultados e os desenvolvimentos difiram materialmente daqueles mencionados, subentendidos ou projetados pelas informações e indicações futuras. Todos os destinatários são advertidos a não dar uma inapropriada importância às informações e indicações futuras. A Sonae não assume nenhuma obrigação de actualizar qualquer informação ou indicação futura.

Relatório disponível no *site* Institucional da Sonae  
[www.sonae.pt](http://www.sonae.pt)

### Contactos para os Media e Investidores

António Castro  
Diretor Relação com Investidores  
[antonio.gcastro@sonae.pt](mailto:antonio.gcastro@sonae.pt)  
Tel: + 351 22 010 4794

Catarina Oliveira Fernandes  
Diretora de Comunicação, Marca e Responsabilidade Corporativa  
[catarina.fernandes@sonae.pt](mailto:catarina.fernandes@sonae.pt)  
Tel: + 351 22 010 4775

Rita Barrocas  
Comunicação Externa  
[rbarrocas@sonae.pt](mailto:rbarrocas@sonae.pt)  
Tel: + 351 22 010 4745

A SONAE encontra-se admitida à cotação na Euronext Stock Exchange. Informação pode ainda ser obtida na Reuters com o símbolo **SONP.IN** e na Bloomberg com o símbolo **SONPL**

Sonae  
Lugar do Espido Via Norte  
4471-909 Maia  
Portugal  
Tel.: +351 229487522  
Fax: +351 229404634

