

Maia, Portugal, 14. März 2011

## **Sonae Sierra erzielte 2010 einen Gesamt-Nettogewinn von 8,7 Millionen Euro**

- EBITDA um 13 Prozent auf 123,4 Millionen Euro gestiegen
- NAV um 1,8 Prozent auf 1,25 Milliarden Euro gestiegen
- Weltweiter Vermietungsstand des Portfolios um 0,4 Prozent auf 96,3 Prozent gestiegen
- Einzelhandelsumsatz des verwalteten Portfolios um 0,5 Prozent in Europa und 16,6 Prozent in Brasilien (in Reais) gestiegen

Sonae Sierra, der internationale Spezialist für Einkaufszentren, wies für 2010 einen Gesamtgewinn von 8,7 Millionen Euro auf, gegenüber einem Verlust von 111 Millionen Euro im Jahr 2009. Diese günstige Entwicklung des Gesamtgewinns ist hauptsächlich einem Anstieg des direkten Ergebnisses um 35 Prozent und des indirekten Ergebnisses um 68 Prozent im Jahre 2010 zu verdanken, eine Folge des geringeren Renditedrucks sowie der Stabilität und gestiegenen betrieblichen Effizienz unseres Portfolios.

Die erzielten Ergebnisse spiegeln den Erfolg der Internationalisierungsstrategie von Sonae Sierra wider. Das Unternehmen hat das Jahr mit einem Portfolio von 51 in Betrieb befindlichen Einkaufszentren in 7 Ländern abgeschlossen, deren vermietbare Gesamtfläche (Gross Lettable Area/GLA) zusammen über 2 Millionen Quadratmeter beträgt. Im Jahre 2010 konnten in den Einkaufszentren von Sonae Sierra insgesamt 431 Millionen Kunden begrüßt werden.

Die Umsatzerlöse aus Investitionen wuchsen um 15 Millionen Euro auf 227 Millionen Euro, was gegenüber dem Vorjahr (212 Millionen Euro) ein Wachstum von 7,0 Prozent bedeutet. Diese Veränderung ist auf das Wachstum des Portfolios durch die Eröffnung der Einkaufszentren Manauara (Brasilien) und Loop5 (Deutschland) im Jahre 2009, die Eröffnung von LeiriaShopping und die Erweiterung von Parque D. Pedro (Brasilien) im Jahre 2010 zurückzuführen sowie auf das organische Wachstum unserer Einkaufszentren vor allem in Brasilien. Dies wurde teilweise durch die Verkäufe des Alexa (Berlin), bei dem Sonae Sierra weiterhin das Property Management übernimmt und an dem es einen Minderheitsanteil hält, und des Mediterranean Cosmos (Griechenland) ausgeglichen. Beide Verkäufe sind Beispiele für die Kapitalrückgewinnungsstrategie des Unternehmens. Außerdem schloss Sonae Sierra den Verkauf von LeiriaShopping an den Sierra Portugal Fund (SPF) für 92 Millionen Euro ab.

Das EBITDA stieg um 13 Prozent auf 123,4 Millionen Euro und lag damit über dem Wert von 108,8 Millionen Euro aus dem Jahr 2009. Dieser Anstieg ist nicht nur auf die bereits genannten

Neueröffnungen zurückzuführen, sondern auch auf die Effizienzzuwächse, die durch Bemühungen zur Kostenreduktion im gesamten Unternehmen erzielt wurden.

Das verwaltete Portfolio von Sonae Sierra zeigte im Jahr 2010 eine positive Performance. In Europa wurde ein Umsatzanstieg um 0,5 Prozent (bereinigt +1,8 Prozent) und in Brasilien um 16,6 Prozent (bereinigt +10,1 Prozent) gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahr 2009 verzeichnet. Diese Entwicklung spiegelt den Aufschwung der brasilianischen Wirtschaft wider.

Trotz der Auswirkungen der wirtschaftlichen Lage auf Vermietungsstand und Mietzins im Bereich der Einzelhandelsimmobilien erzielte Sonae Sierra weltweit einen Vermietungsstand von 96,3 Prozent, was einer Steigerung von 0,4 Prozent gegenüber 2009 entspricht.

Dank der guten operativen Performance war die Wertschöpfung aus Immobilien trotz des Anstiegs der Immobilienrenditen in Portugal und Griechenland zum ersten Mal seit 2008 positiv.

## Wertschöpfungskennzahlen

Als Berechnungsgrundlage für die Leistungen verwendet das Unternehmen zunächst die Änderungen des Net Asset Value (NAV) zuzüglich der im Berechnungszeitraum ausgeschütteten Dividenden. Sonae Sierra hat den NAV auf Grundlage der Richtlinien berechnet, die 2007 von der INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden. Das Unternehmen ist Mitglied dieses Verbandes.

Basierend auf dieser Methode betrug der NAV des Unternehmens zum Stichtag 31. Dezember 2010 EUR 1,251 Milliarden und lag damit 1,8 Prozent über dem Wert von Ende 2009 in Höhe von EUR 1,228 Milliarden.

| <b>Nettovermögenswert (NAV)</b>                 | <b>Effektiv</b>    | <b>Effektiv PF</b> |
|---|--------------------|--------------------|
| Beträge in Tsd. €                               | <b>31. Dez. 10</b> | <b>31. Dez. 09</b> |
| NAV gemäß Bilanz                                | 1.000.431          | 994.533            |
| Marktwertanpassung von Bauvorhaben              | 14.033             | 14.519             |
| Latente Steuern für Immobilien                  | 249.382            | 233.066            |
| Geschäfts- und Firmenwert durch latente Steuern | -37.347            | -37.932            |
| Marktwertanpassung der Aktiva                   | 24.426             | 24.310             |
| <b>NAV</b>                                      | <b>1.250.926</b>   | <b>1.228.497</b>   |

## **Verstärkung des Portfolios**

Sonae Sierra hat seine Wachstums- und Expansionsstrategie 2010 fortgesetzt, dabei allerdings die Zeitplanung bei Bauvorhaben an die Entwicklung der Finanz- und Einzelhandelsmärkte angepasst. Im Jahre 2010 hatte Sonae Sierra drei neue Einkaufszentren im Bau und sieben Projekte in verschiedenen Entwicklungsphasen in Portugal, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien.

Auf dem portugiesischen Markt schloss Sonae Sierra eine Reihe von Erweiterungs- und Modernisierungsprojekten ab, zu denen die Renovierung des Centers Vasco da Gama mit einem Investitionsvolumen von 2,5 Millionen Euro zählt. Dieses Einkaufszentrum wurde nach modernsten Gesichtspunkten revitalisiert, die für das Portfolio des Unternehmens bindend sind. Auch auf der Angebotsseite setzt es nun neueste Standards.

Das Einkaufszentrum Estação Viana in Viana do Castelo wurde erweitert und verfügt jetzt über eine zusätzliche vermietbare Gesamtfläche (Gross Lettable Area/GLA) von 1.100 Quadratmetern.

In Spanien modernisierte Sonae Sierra drei Einkaufszentren: Das Plaza Mayor in Malaga, das Luz del Tajo in Toledo und das Parque Principado in Oviedo.

In Italien führt das Unternehmen mehrere Projekte durch; darunter befindet sich die Erweiterung des Einkaufszentrums Airone in Padua, durch die sich die GLA um 2.900 Quadratmeter vergrößern wird. Ebenfalls im Bau ist das Einkaufszentrum Le Terrazze in La Spezia mit einer vermietbaren Gesamtfläche (Gross Lettable Area/GLA) von 30.500 Quadratmetern und einem Investitionsvolumen von mehr als 125 Millionen Euro. Die Eröffnung des Centers ist für November 2011 geplant.

Zu den weiteren Aktivitäten von Sonae Sierra im Jahre 2010 gehörte die Entwicklung von Adoral Mall im rumänischen Craiova, dem ersten Einkaufs- und Freizeitzentrum in diesem Markt mit einer vermietbaren Gesamtfläche (Gross Lettable Area/GLA) von insgesamt 59.000 Quadratmetern.

Das Wirtschaftswachstum, das 2010 in Brasilien antizyklisch zum europäischen Markt stattfand, hatte einen positiven Einfluss auf die geschäftlichen Aktivitäten des Unternehmens. Besonders zu erwähnen ist die Eröffnung des um 5.400 Quadratmeter (Gross Lettable Area/GLA) erweiterten Einkaufszentrums Parque D. Pedro in Campinas. Das Investitionsvolumen betrug 9 Millionen Euro; die Eröffnung fand Ende vergangenen Jahres statt. Außerdem hervorzuheben ist der Baubeginn des Boulevard Londrina (Brasilien), eines Einkaufszentrums mit einer vermietbaren Gesamtfläche (GLA) von 47.800 Quadratmetern. Das Investitionsvolumen beträgt 97 Millionen Euro; die Eröffnung ist für 2012 geplant. Auch der Baufortschritt beim Uberlândia Shopping ist positiv zu bewerten. Das Center stellt eine Investition über insgesamt 62 Millionen Euro dar; seine Eröffnung ist für 2011 geplant.

## **Internationale Anerkennung**

Im Jahre 2010 erhielt Sonae Sierra mehrere nationale und internationale Auszeichnungen. Das

Unternehmen wurde anlässlich der Real Estate Awards, einer Initiative des internationalen Magazins „Euromoney“, das international als führende Publikation in den Bereichen Banking und Finance gilt, als „Best Retail Developer“ in Portugal, Spanien und Italien ausgezeichnet.

Das Unternehmen belegte 2010 zum fünften Mal den ersten Platz im „Corporate Climate Responsibility: AGCE Sectoral Index“ von Euronatura (Zentrum für Umweltrecht und nachhaltige Entwicklung). Dies unterstreicht die nationale und internationale Anerkennung für das Engagement des Unternehmens im Bereich Nachhaltigkeit.

Das Unternehmen wurde außerdem bei den European Business Awards mit dem Preis für „Corporate Sustainability“ ausgezeichnet. Diese Anerkennung wird dem europäischen Unternehmen mit der besten Strategie und den besten Ergebnissen im Bereich Nachhaltigkeit und unternehmerischer Verantwortung verliehen.

Der International Council of Shopping Centres (ICSC) zeichnete Sonae Sierra anlässlich der diesjährigen ICSC European Shopping Centre Awards für die Modernisierung des Einkaufszentrums Valecenter (Italien) in der Kategorie „Refurbishment & Extension“ aus. Das Unternehmen wurde außerdem bei den Construir Awards 2010 als „Best Developer of the Year“ gekürt.

Das Centro Colombo, Sonae Sierras größtes Center in Portugal, wurde bei den Hipersuper Awards 2010 als „Bestes Einkaufszentrum“ ausgezeichnet. Außerdem wurde der Einsatz des Unternehmens für die Entwicklung einer unternehmensweiten und alle Einkaufszentren umfassenden Arbeitssicherheits- und Gesundheitskultur mit einem Preis des britischen Magazins „Strategic Risk“ gewürdigt: für das Personae-Projekts erhielt Sonae Sierra den European Risk Management Award in der Kategorie „Bestes Risikotrainings-Programm“. Die European Risk Management Awards werden für die besten und innovativsten Maßnahmen im Bereich Risikomanagement verliehen.

## Über Sonae Sierra

*Sonae Sierra, [www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com), ist der internationale Spezialist für Einkaufszentren, der mit Leidenschaft Innovation und Spannung in die Einkaufszenterbranche bringt. Das Unternehmen ist Eigentümer von 49 Einkaufszentren in Portugal, Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien. Sonae Sierra bietet zudem Services für andere Eigentümer in Zypern, Serbien, Marokko und Kolumbien an. Aktuell hat Sonae Sierra drei weitere Projekte im Bau und sieben neue Projekte in verschiedenen Entwicklungsphasen in Portugal, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien. Über 2,2 Millionen Quadratmeter vermietbare Gesamtfläche (GLA) mit mehr als 8.900 Mietern befinden sich unter dem Management von Sonae Sierra. Im Jahr 2010 verzeichneten die Einkaufszentren des Unternehmens mehr als 431 Millionen Besuche.*

## **Ansprechpartner**

*Birgit Stallmann  
agentur05 GmbH  
Fon: +49 (0) 221-3550 377-41  
Fax: +49 (0) 221-3550 377-99  
[stallmann@agentur05.de](mailto:stallmann@agentur05.de)*

## Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz von Sonae Sierra

### Sonae Sierra

#### Konzern Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)

|   | 2010            | 2009 PF*         | 2009             | % 10/09PF   |
|---|-----------------|------------------|------------------|-------------|
| Umsatzerlöse aus Investitionen                          | 226.881         | 211.979          | 311.190          | 7%          |
| Aufwand aus Investitionen                               | 103.465         | 103.187          | 130.936          | 0%          |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                 | <b>123.416</b>  | <b>108.793</b>   | <b>180.254</b>   | <b>13%</b>  |
| Nettofinanzierungskosten                                | 44.101          | 51.460           | 82.527           | -14%        |
| Sonstiger Einmal-Ertrag / -Aufwand                      | (6.583)         | (3.159)          | (2.219)          | -108%       |
| <b>Direkter Gewinn vor Steuern</b>                      | <b>72.732</b>   | <b>54.173</b>    | <b>95.508</b>    | <b>34%</b>  |
| <b>Ertragsteuern</b>                                    | <b>15.193</b>   | <b>11.683</b>    | <b>18.729</b>    | <b>30%</b>  |
| <b>Direktes Nettoergebnis</b>                           | <b>57.539</b>   | <b>42.490</b>    | <b>76.778</b>    | <b>35%</b>  |
| Ergebnis aus Veräußerungen von Investitionen            | (1.707)         | 4.980            | 4.161            | -134%       |
| Wertberichtigung & Risikovorsorge                       | (29.425)        | (6.423)          | (6.384)          | -358%       |
| Marktwertanpassungen                                    | 18.205          | (186.787)        | (291.787)        | 110%        |
| <b>Indirektes Einkommen</b>                             | <b>(12.927)</b> | <b>(188.231)</b> | <b>(294.009)</b> | <b>93%</b>  |
| Latente Steuern   | 35.918          | (34.755)         | (57.324)         | 203%        |
| <b>Indirektes Nettoergebnis</b>                         | <b>(48.845)</b> | <b>(153.475)</b> | <b>(236.685)</b> | <b>68%</b>  |
| <b>Gesamtes Nettoergebnis (vor Minderheitsanteilen)</b> | <b>8.694</b>    | <b>(110.985)</b> | <b>(159.907)</b> | <b>108%</b> |
| <b>Anteilig entfallen auf:</b>                          |                 |                  |                  |             |
| Eigenkapitalgeber, Gesellschafter                       | 8.694           | (110.985)        | (110.985)        | 108%        |
| Minderheitsanteile                                      | 0               | 0                | (48.922)         | -           |

#### Konzernbilanz (Tsd. €)

|  | 2010             | 2009 PF*         | 2009             | Veränd. (10 - 09PF) |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Immobilienvermögen   | 2.284.916        | 2.304.609        | 3.595.147        | -19.693             |
| Immobilien im Bau und Sonstiges                                | 223.484          | 264.290          | 265.852          | -40.806             |
| Übrige Vermögenswerte  | 139.709          | 193.777          | 196.459          | -54.068             |
| Bar und Baräquivalente, liquide Mittel                         | 54.252           | 28.987           | 50.674           | 25.265              |
| <b>Gesamtvermögen, Bilanzsumme, Summe der Aktiva</b>           | <b>2.702.360</b> | <b>2.791.662</b> | <b>4.108.133</b> | <b>-89.302</b>      |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>1.000.431</b> | <b>994.533</b>   | <b>994.533</b>   | <b>5.898</b>        |
| <b>Minderheitsanteile</b>                                      | <b>0</b>         | <b>(0)</b>       | <b>407.232</b>   | <b>0</b>            |
| Bankdarlehen   | 1.198.091        | 1.295.221        | 1.945.667        | -97.130             |
| Latente Steuern  | 304.627          | 272.232          | 469.012          | 32.395              |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                     | 199.212          | 229.676          | 291.688          | -30.464             |
| <b>Gesamtverbindlichkeiten</b>                                 | <b>1.701.929</b> | <b>1.797.129</b> | <b>2.706.368</b> | <b>-95.200</b>      |
| <b>Nettovermögen, Minderheitsanteile und Verbindlichkeiten</b> | <b>2.702.360</b> | <b>2.791.662</b> | <b>4.108.133</b> | <b>-89.302</b>      |

\* Anmerkung: Zahlen von 2009 so angepasst, dass alle Unternehmen nach Anteilsmethode konsolidiert sind