



**SONAE SIERRA**

Portogallo, 7 agosto 2009

## **Nel primo semestre 2009 Sonae Sierra ha registrato un utile netto diretto di 35,2 milioni di euro, in crescita del 6% rispetto al primo semestre 2008**

- Ricavi diretti pari a 150,5 milioni di euro (+1% rispetto al primo semestre del 2008)
- Margine operativo netto in crescita del 2% a 85,9 milioni di euro
- Utile netto attribuibile agli azionisti pari a -94,2 milioni di euro
- Il Manauara Shopping inaugurato con successo in Brasile
- Due nuovi progetti e un ampliamento in progress
- Tre riconoscimenti ottenuti nel secondo trimestre

Nel primo semestre 2009 l'utile netto consolidato attribuibile agli azionisti di Sonae Sierra ha registrato un risultato negativo di 94,2 milioni di euro rispetto all'utile netto consolidato di 16,2 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Questa variazione dell'utile netto consolidato attribuibile agli azionisti deriva principalmente dall'utile netto indiretto, che ha risentito negativamente dei continui aumenti dei tassi di capitalizzazione in Europa, nonostante i miglioramenti operativi presenti nei portafogli portoghese e tedesco, in ogni caso insufficienti a compensare l'effetto dei rendimenti.

Nello stesso periodo, l'utile netto diretto di Sonae Sierra ha raggiunto 35,2 milioni di euro, rispetto ai 33 milioni di euro dello stesso periodo del 2008.

L'utile operativo dei Centri Commerciali è aumentato del 7% rispetto alla prima metà dell'anno scorso, grazie soprattutto all'ampliamento del portafoglio, in particolare alle aperture avvenute in Europa nel corso del 2008 (Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza) e in Brasile nel 2009 (Manauara Shopping).

Nel primo semestre 2009 il margine operativo netto della Società ha raggiunto 85,9 milioni di euro, il 2% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

I risultati della Società hanno risentito di quanto accaduto a livello di risultati indiretti. In quest'area, gli azionisti della Società hanno registrato una perdita di 113,9 milioni di euro alla fine di questo primo semestre, a fronte della perdita di 7,7 milioni di euro alla chiusura del primo semestre 2008.

Il valore di mercato delle proprietà continua a risentire del clima negativo che caratterizza i mercati immobiliari della maggior parte dei paesi sviluppati nei quali la Società opera. Tale contesto ha prodotto un innalzamento dei tassi di capitalizzazione applicati ai fini delle valutazioni delle proprietà in tali paesi - incremento che implica una riduzione di valore degli immobili corrispondenti.

PRESS RELEASE

### Misurazione del valore

La Società misura la sua performance in primo luogo sulla base delle variazioni del Net Asset Value - NAV, a cui vanno aggiunti i dividendi distribuiti. Il NAV presentato viene calcolato secondo la metodologia dettata dalla European Association for Investors in Nonlisted Real Estate Vehicles (INREV), di cui la società è membro.

Utilizzando questo metodo, il NAV di Sonae Sierra al 30 giugno 2009 era pari a 1,25 miliardi di euro, corrispondente a un NAV per azione di €38,38.

(€ 000)

<b>Contribution to consolidated NAV</b>	
Sierra Investments	678.020
Sierra Developments	275.441
Sonae Sierra Brazil	239.602
Sierra Management	2.206
Cash & Others	52.685
<b>Total consolidated NAV</b>	<b>1.247.955</b>

Inoltre la Società utilizza un secondo set di misurazione del valore, il Net Operating Margin (NOM) generato dalle attività di servizio. I dati facenti riferimento a questo secondo metodo sono stati:

(€ 000)

	<b>Net Operating Margin</b>	
	<b>6M 09</b>	<b>6M08 PF*</b>
Developments	-40.152	-27.516
Asset Management	3.686	6.263
Property Management	2.050	2.833
<b>Total</b>	<b>-34.416</b>	<b>-18.420</b>
<b>Consolidated</b>	<b>85.879</b>	<b>84.590</b>

Le attività di Asset management e Property management mostrano una performance avversa, conseguenza soprattutto della riduzione di valore del portafoglio esistente e della contrazione dei servizi di locazione.

Il NOM della divisione Developments consta di due componenti principali: l'attività operativa correlata alla prestazione di servizi di sviluppo per i progetti della Società e, in secondo luogo, il valore aggiunto conferito ai progetti durante la fase di sviluppo, nonché il valore creato grazie alle aperture degli ultimi due centri.

In conseguenza della riduzione di valore dei centri commerciali inaugurati in anni recenti e della minore entità dei servizi prestati, e a causa del rallentamento delle attività di sviluppo, il NOM Sviluppo è in perdita per 40,1 milioni di euro.

## **L'inaugurazione di un centro commerciale e altri due in costruzione**

La strategia di crescita ed espansione di Sonae Sierra prosegue, nonostante la Società abbia adeguato le tempistiche di sviluppo all'evoluzione dei mercati finanziari e retail.

In Brasile, Sonae Sierra ha portato a termine con successo lo sviluppo di Manauara Shopping (Manaus), per un investimento complessivo di 88 milioni di euro. Il centro è stato inaugurato il 6 aprile, con in locazione quasi il 100% delle superficie lorda affittabile complessiva.

Alla fine dei primi sei mesi del 2009, la Società porta avanti la costruzione di due nuovi centri commerciali e di un ampliamento, oltre ad avere in cantiere, complessivamente, 14 nuovi progetti in Portogallo, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile.

In Portogallo, Sonae Sierra sta sviluppando il nuovo LeiriaShopping (Leiria) - che rappresenta un investimento di 75 milioni di euro - e sta continuando l'ampliamento di GuimarãesShopping (Guimarães), che dovrebbe aprire nell'ultimo trimestre del 2009, con un rinnovato mix di tenants, fra i quali un nuovo punto vendita FNAC.

In Germania, la Società sta completando il centro Loop 5 (Weiterstadt), che aprirà il 9 ottobre 2009. Il centro commerciale, che rappresenta un investimento di 265 milioni di euro, ha già concesso in locazione il 95% della superficie lorda affittabile.

## **Tre nuovi riconoscimenti nel secondo trimestre 2009**

La scommessa di Sonae Sierra, che punta allo sviluppo di una cultura di Salute & Sicurezza al proprio interno e presso i suoi centri commerciali, è stata premiata nel mese di maggio con l'*European Risk Management Award* nella categoria "*Best Risk Training Programme*", che premia le realtà migliori e maggiormente innovative nel settore della gestione del rischio in occasione, su iniziativa della rivista britannica "*Strategic Risk*".

In aprile, il centro commerciale di Sonae Sierra "8<sup>a</sup> Avenida" ha ricevuto un riconoscimento nella categoria "*Best Medium New Centre*", attribuito dall'*International Council of Shopping Centres* in occasione della sua conferenza annuale europea.

Infine, nel mese di luglio, la rivista portoghese "*Construir*" ha scelto Sonae Sierra come miglior *Real Estate Developer Company* nell'ambito dei *Construir Awards*.

## Conto Economico consolidato e Bilancio consolidato di Sonae Sierra

### Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	6M 09	6M 08	6M08 PF*	% 09/08 PF
<b>Direct Income from Investments</b>	<b>150.549</b>	<b>157.121</b>	<b>149.167</b>	<b>1%</b>
Operating costs	59.963	63.874	61.344	-2%
Other costs	4.707	3.282	3.233	46%
<b>Direct costs from investments</b>	<b>64.671</b>	<b>67.156</b>	<b>64.577</b>	<b>0%</b>
<b>Net Operating Margin</b>	<b>85.879</b>	<b>89.965</b>	<b>84.590</b>	<b>2%</b>
Depreciation	1.067	1.015	1.015	5%
Net financial costs	42.385	43.742	40.567	4%
Other non-recurrent income/cost	2.751	-716	-716	-
<b>Direct profit before taxes</b>	<b>45.178</b>	<b>44.493</b>	<b>42.293</b>	<b>7%</b>
<b>Corporate tax</b>	<b>10.028</b>	<b>9.624</b>	<b>9.250</b>	<b>8%</b>
<b>Direct net profit</b>	<b>35.150</b>	<b>34.869</b>	<b>33.043</b>	<b>6%</b>
Gains realized on sale of investments	261	13.595	13.595	-98%
Assets at risk provision	-6.440	-4.570	-4.570	-41%
Value created in investments	-213.125	-42.470	-42.913	-397%
<b>Indirect income</b>	<b>-219.304</b>	<b>-33.445</b>	<b>-33.888</b>	<b>-</b>
Deferred tax	-45.410	87	-478	-
<b>Indirect net profit</b>	<b>-173.894</b>	<b>-33.532</b>	<b>-33.410</b>	<b>-</b>
<b>Net profit before minorities</b>	<b>-138.744</b>	<b>1.337</b>	<b>-368</b>	<b>-</b>
<b>Attributable to :</b>				
<b>Equity holders</b>	<b>-94.183</b>	<b>17.479</b>	<b>16.216</b>	<b>-</b>
Minority interests	-44.561	-16.142	-16.583	-169%

6M08 PF\* is restated considering the Sierra Portugal Fund companies only at 42% contribution

### Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	30-06-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investment properties	3.524.427	3.629.503	-105.076
Properties under development and others	364.488	352.171	12.318
Tax shelter	19.478	18.111	1.368
Other assets	165.315	174.406	-9.090
Cash & Equivalents	54.857	117.378	-62.521
<b>Total assets</b>	<b>4.128.566</b>	<b>4.291.567</b>	<b>-163.002</b>
<b>Net worth</b>	<b>985.907</b>	<b>1.103.109</b>	<b>-117.203</b>
<b>Minorities</b>	<b>372.765</b>	<b>419.990</b>	<b>-47.225</b>
Bank loans	1.941.551	1.946.703	-5.152
Shareholder loans from minorities	27.183	27.167	16
Deferred taxes	475.257	516.502	-41.245
Other liabilities	325.902	278.095	47.807
<b>Total liabilities</b>	<b>2.769.894</b>	<b>2.768.468</b>	<b>1.426</b>
<b>Net worth, minorities and liabilities</b>	<b>4.128.566</b>	<b>4.291.567</b>	<b>-163.002</b>

Nota: il primo semestre 2008 è stato ritrattato per tener conto del Sierra Portugal Fund mediante il metodo proporzionale.

Conto Economico consolidato e Bilancio consolidato di Sonae Sierra suddivisi per linea di business

**Sierra Developments**

(un-audited accounts)

<b>Profit &amp; Loss Account</b> (€ 000)	<b>6M 09</b>	<b>6M 08</b>	<b>% 09/08</b>
Project Development Services Rendered	2.723	6.412	-58%
Value created in projects	-29.646	-18.585	-60%
<b>Operating Income</b>	<b>-26.922</b>	<b>-12.173</b>	<b>-121%</b>
Personnel costs	5.584	5.859	-5%
Other costs	7.645	9.484	-19%
<b>Operating costs</b>	<b>13.229</b>	<b>15.343</b>	<b>-14%</b>
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>-40.152</b>	<b>-27.516</b>	<b>-46%</b>
Depreciation and provisions	8	16	-49%
Net financial costs/(income)	3.104	2.572	21%
<b>Profit Before Taxes</b>	<b>-43.264</b>	<b>-30.104</b>	<b>-44%</b>
Corporate taxes	-1.924	-3.697	48%
Deferred tax	377	-4.385	109%
<b>Net Profit for the Period</b>	<b>-41.717</b>	<b>-22.023</b>	<b>-89%</b>
<b>Attributable to :</b>			
<b>Equity holders</b>	<b>-41.717</b>	<b>-22.023</b>	<b>-89%</b>
Minority interests	0	0	-

**Sierra Developments**

(un-audited accounts)

<b>Consolidated Balance Sheet</b> (€ 000)	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>	<b>Var. (09 - 08)</b>
Properties under development	333.070	289.855	43.215
Customers	1.564	2.556	-992
Group companies - Sierra Investments	50.104	88.535	-38.432
Other assets	20.889	40.550	-19.662
Group Companies	110.376	55.914	54.462
Cash & Equivalents	15.997	12.107	3.890
<b>Total assets</b>	<b>531.999</b>	<b>489.518</b>	<b>42.481</b>
<b>Net worth</b>	<b>20.009</b>	<b>62.940</b>	<b>-42.932</b>
<b>Minorities</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bank loans	87.208	62.999	24.209
Shareholder loans	320.168	312.600	7.568
Deferred taxes	1.366	992	374
Other liabilities	103.249	49.987	53.262
<b>Total liabilities</b>	<b>511.990</b>	<b>426.577</b>	<b>85.413</b>
<b>Net worth, minorities and liabilities</b>	<b>531.999</b>	<b>489.518</b>	<b>42.481</b>

**Sierra Management**

(un-audited accounts)

<b>Profit &amp; Loss Account</b> <b>(€ 000)</b>	<b>6M 09</b>	<b>6M 08</b>	<b>% 09/08</b>
Property Management Income	14.373	14.647	-2%
Letting Services Income	1.260	2.159	-42%
Other income	1.261	1.357	-7%
<b>Total income from management services</b>	<b>16.894</b>	<b>18.162</b>	<b>-7%</b>
Operating costs	14.845	15.330	-3%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>2.050</b>	<b>2.833</b>	<b>-28%</b>
Depreciation and Provisions	212	418	-49%
Net financial costs/(income)	-623	-888	30%
Non-recurring costs/(income)	-110	-30	-266%
<b>Results Before Corporate Taxes</b>	<b>2.570</b>	<b>3.333</b>	<b>-23%</b>
Corporate taxes	1.003	1.179	-15%
<b>Net Profit for the period</b>	<b>1.567</b>	<b>2.154</b>	<b>-27%</b>
<b>Atributable to :</b>			
<b>Equity holders</b>	<b>1.516</b>	<b>2.103</b>	<b>-28%</b>
Minority interests	51	51	1%

**Sierra Management**

(un-audited accounts)

<b>Consolidated Balance Sheet</b> <b>(€ 000)</b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>	<b>Var.</b> <b>(09 - 08)</b>
Net fixed assets	399	452	-53
Goodwill	4.257	4.663	-405
Tenants	19.873	16.317	3.556
Tax Shelter	858	731	127
Other assets	10.408	9.195	1.214
Short term investment in group companies	19.222	19.956	-734
Cash & Equivalents	4.040	4.059	-18
<b>Total assets</b>	<b>59.059</b>	<b>55.372</b>	<b>3.687</b>
<b>Net worth</b>	<b>2.206</b>	<b>4.453</b>	<b>-2.247</b>
<b>Minorities</b>	<b>87</b>	<b>127</b>	<b>-40</b>
Shareholder Loans	50	140	-90
Other liabilities	56.716	50.652	6.064
<b>Total liabilities</b>	<b>56.766</b>	<b>50.792</b>	<b>5.974</b>
<b>Net Worth, minorities and liabilities</b>	<b>59.059</b>	<b>55.372</b>	<b>3.687</b>

**Sonae Sierra Brazil**

(un-audited accounts)

<b>Profit &amp; Loss Account</b> <b>(€ 000)</b>	<b>6M 09</b>	<b>6M 08</b>	<b>% 09/08</b>
Fixed Rental Income	16.768	15.666	7%
Turnover Rental Income	1.207	1.290	-6%
Key-Money Income	1.733	1.049	65%
Other Income	904	658	37%
<b>Retail Operating Income</b>	<b>20.612</b>	<b>18.662</b>	<b>10%</b>
Property Management Services	885	898	-1%
Letting & Promotion Services	510	351	45%
Other Costs	2.796	2.634	6%
<b>Retail Operating Costs</b>	<b>4.191</b>	<b>3.883</b>	<b>8%</b>
Parking Net Operating Margin	603	441	37%
<b>Shopping Centre Net Operating Margin</b>	<b>17.025</b>	<b>15.220</b>	<b>12%</b>
Income from Project Development Services	1.481	236	-
Income from Property Management Services	3.606	3.589	0%
<b>Total Income from Services Rendered</b>	<b>5.087</b>	<b>3.825</b>	<b>33%</b>
Overheads	6.860	5.331	29%
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>15.252</b>	<b>13.715</b>	<b>11%</b>
Depreciation	200	90	122%
Provisions	195	480	-59%
Net financial costs/(income)	1.795	-353	-
Non-recurring costs/(income)	9	719	-99%
<b>Results Before Corporate Taxes</b>	<b>13.054</b>	<b>12.779</b>	<b>2%</b>
Corporate taxes	2.068	2.594	-20%
<b>Direct Profit</b>	<b>10.986</b>	<b>10.185</b>	<b>8%</b>
Realised Property Profit	0	1.073	-
Non-Realised Property Profit	-8.084	53.059	-115%
Non-Realised Property Profit (Under Dev.)	1.731	8.823	-80%
<b>Total Indirect Income from Investments</b>	<b>-6.353</b>	<b>62.955</b>	<b>-110%</b>
Deferred tax	-4.242	20.125	-121%
<b>Indirect profit</b>	<b>-2.111</b>	<b>42.830</b>	<b>-105%</b>
<b>Net Profit for the Period</b>	<b>8.875</b>	<b>53.015</b>	<b>-83%</b>
<b>Atributable to:</b>			
<b>Equity holders</b>	<b>8.706</b>	<b>51.292</b>	<b>-83%</b>
Minority interests	169	1.722	-90%

**Sonae Sierra Brazil**

(un-audited accounts)

<b>Consolidated Balance Sheet</b> <b>(€ 000)</b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>	<b>Var.</b> <b>(09 - 08)</b>
Properties	593.118	461.041	132.077
Tenants	6.190	5.968	222
Deferred taxes	4.022	3.287	736
Other assets	20.797	14.817	5.980
Cash & Equivalents	4.255	3.929	326
<b>Total Assets</b>	<b>628.382</b>	<b>489.042</b>	<b>139.340</b>
<b>Net worth</b>	<b>436.101</b>	<b>349.812</b>	<b>86.289</b>
<b>Minorities</b>	<b>16.883</b>	<b>13.332</b>	<b>3.551</b>
Bank loans	74.733	41.980	32.752
Deferred taxes	81.261	71.021	10.240
Other liabilities	19.405	12.896	6.508
<b>Total liabilities</b>	<b>175.398</b>	<b>125.898</b>	<b>49.500</b>
<b>Net Worth, minorities and liabilities</b>	<b>628.382</b>	<b>489.042</b>	<b>139.340</b>

**Corporate Centre**

(un-audited accounts)

<b>Profit &amp; Loss Account</b> (€ 000)	<b>6M 09</b>	<b>6M 08</b>	<b>% 09/08</b>
<b>Services rendered</b>	15.410	16.711	<b>-8%</b>
General supplies and services	7.698	9.363	-18%
Personnel costs	7.165	6.956	3%
<b>Operating costs</b>	<b>14.863</b>	<b>16.319</b>	<b>-9%</b>
<b>Gross operating results</b>	<b>547</b>	<b>392</b>	<b>40%</b>
Depreciation	548	431	27%
<b>Recurrent operating results</b>	<b>-1</b>	<b>-39</b>	<b>97%</b>
Non-Recurrent Operating Income/(costs)	1	39	-97%
<b>Operating results</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156%</b>
Financial results	0	-415	100%
<b>Results before corporate taxes</b>	<b>0</b>	<b>-415</b>	<b>100%</b>
Corporate taxes	0	-110	-
<b>Net profit for the period</b>	<b>0</b>	<b>-305</b>	<b>100%</b>

**Corporate Centre**

(un-audited accounts)

<b>Consolidated Balance Sheet</b> (€ 000)	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>	<b>Var. (09 - 08)</b>
Investments	985.432	980.062	5.370
Investments in group companies	777.484	777.484	0
Loans in group companies	207.948	202.578	5.370
Other assets	31.547	12.331	19.216
Short term loans (group)	230.906	236.853	-5.947
Deposits	1.463	58.059	-56.596
<b>Total assets</b>	<b>1.249.348</b>	<b>1.287.305</b>	<b>-37.956</b>
<b>Net worth</b>	<b>930.681</b>	<b>948.837</b>	<b>-18.156</b>
Group company loans	220.008	228.422	-8.414
Bank loans	1.377	15.000	-13.623
Bond loans	75.000	75.000	0
Other liabilities	22.282	20.046	2.236
<b>Total liabilities</b>	<b>318.667</b>	<b>338.468</b>	<b>-19.801</b>
<b>Net Worth, minorities and liabilities</b>	<b>1.249.348</b>	<b>1.287.305</b>	<b>-37.956</b>

**Sonae Sierra**, [www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com), è uno specialista internazionale che mira a portare innovazione ed entusiasmo nel settore dei centri commerciali e leisure. La società è proprietaria di 51 centri commerciali in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, per una GLA (superficie lorda affittabile) totale di oltre 1,9 milioni m2. Inoltre, Sonae Sierra dispone di 3 progetti in fase di sviluppo e 11 nuovi progetti in diverse fasi di avanzamento in Portogallo, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, per una GLA totale di 1,1 milioni m2. Nel 2008 i centri Sonae Sierra hanno ospitato oltre 429 milioni di visitatori.

**Riferimenti Ufficio Stampa Sonae Sierra:**

MS&L Italia  
Palazzo Serbelloni  
C.so Venezia, 18  
20121 Milano

Claudia Bolognese  
Tel: 02 77336. 209 - fax: 02 77336.380  
E-mail: [claudia.bolognese@msslworldwide.com](mailto:claudia.bolognese@msslworldwide.com)



Alessandro Chiarmasso  
Tel: 02 77336.381 - fax: 02 77336.380  
E-mail: [alessandro.chiarmasso@msslworldwide.com](mailto:alessandro.chiarmasso@msslworldwide.com)

Paola Fumagalli  
Tel: 02 77336.395 - fax: 02 77336.380  
E-mail: [paola.fumagalli@msslworldwide.com](mailto:paola.fumagalli@msslworldwide.com)

Ilaria Pesenti  
Tel: 02 77336.289 - fax: 02 77336.380  
E-mail: [ilaria.pesenti@msslworldwide.com](mailto:ilaria.pesenti@msslworldwide.com)