



SONAE SIERRA

Düsseldorf, 11. März 2008

Wachstum von 11 % gegenüber gleichem Zeitraum 2006

Sonae Sierra erzielt Rekord-Nettogewinn von 300 Millionen Euro

- **Direkter Gewinn um 5 % auf 86,3 Mio. Euro gestiegen**
- **Indirekter Gewinn auf 213,8 Mio. Euro gesteigert (+14 Prozent)**
- **Gesamtvermögen um 893 Mio. Euro auf 4.495 Mio. Euro angewachsen**
- **Net Asset Value: 1.713 Mio. Euro (+15 Prozent)**
- **Net Asset Value pro Aktie: 52,69 Euro (+15 Prozent)**
- **435 Millionen Besucher in den Einkaufszentren des Unternehmens**

Sonae Sierra hat im Laufe des Jahres 2007 seine Strategie der Expansion und Internationalisierung gefestigt und das abgelaufene Jahr mit einem Portfolio von 47 in Betrieb befindlichen Einkaufszentren in sieben Ländern abgeschlossen, deren Bruttomietfläche (BMF) sich auf 1,9 Millionen m² summiert.

Zu den Höhepunkten des Jahres 2007 zählen: 1) Die Erschließung des rumänischen Markts durch den Erwerb eines bereits eröffneten Einkaufszentrums (River Plaza Mall) und den Anlauf zweier neuer Projekte in den Städten Ploiești und Krajowa, 2) Vier Neueröffnungen, von denen besonders die Einweihung des Einkaufs- und Freizeitzentrums Alexa in Berlin besondere Erwähnung verdient, 3) Der Ausbau bestehender sowie der Abschluss neuer Partnerschaften, vor allem mit der deutschen Kapitalanlagegesellschaft Deko Immobilien, und 4) Die verstärkte Beteiligung an drei der bestehenden Zentren in Brasilien.

Auch wurde Sonae Sierra 2007 in verschiedenen Bereichen ausgezeichnet, darunter als bestes Unternehmen auf dem europäischen Markt für Einkaufszentren im britischen Immobilienmagazin „Property Week“ und im deutschen Gegenstück „Immobilien Zeitung“, die Sonae Sierra schon 2005 mit der gleichen Auszeichnung geehrt hatte. Ferner erhielt Sonae Sierra den italienischen Elite Lombard Preis für die beste Immobilienstrategie in diesem Land. Insbesondere der Gewinn dieses Preises erfreut uns ganz besonders, unterstreicht er doch den Wert des fortwährenden Engagements für Innovation und Qualität auf allen Gebieten bei Sonae Sierra.

Das PERSONÆ-Projekt, ein neuartiges Gesundheits- und Arbeitssicherheitsprogramm, wurde mit einem DuPont Safety Award ausgezeichnet. Außerdem ging der zum ersten Mal überhaupt verliehene ReSource-Award des

PRESS RELEASE



International Council of Shopping Centres (ICSC) Europa an Sonae Sierra. Mit diesem Umweltpreis werden Projektentwickler, Projekte, Führungskräfte und Einzelhändler geehrt, die nach Ansicht des ICSC besonders konsequent auf langfristige Umweltfreundlichkeit Rücksicht nehmen.

Sonae Sierra hat sich das Ziel gesetzt, als zukunftsfähiges Unternehmen zum international führenden Spezialisten für Einkaufs- und Freizeitzentren zu werden und in allen operativen Märkten die Spitzenposition einzunehmen. Die Wachstumsstrategie von Sonae Sierra fußt auf Innovationsfähigkeit und einem erfolgreichen Geschäftsmodell, in dessen Zentrum die integrierte Struktur der drei Geschäftsbereiche des Unternehmens steht: Eigentümerschaft, Entwicklung und Management.

DIE GESCHÄFTSBEREICHE

Sierra Investments verfügt über das Vermögen von Sonae Sierra und ist für Investitionen in Europa verantwortlich. Dieser Geschäftsbereich trug im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 198,5 Millionen Euro zum Gesamtgewinn von Sonae Sierra bei. Dieser Beitrag zum Gesamtergebnis von Sonae Sierra setzt sich aus Mieteinnahmen, Anlagenverwaltungstätigkeiten im Zusammenhang mit den verschiedenen Objekten und einem Anstieg des Marktwerts der im Unternehmensbesitz befindlichen Einkaufszentren zusammen.

Wichtige Ereignisse 2007

- Erwerb des Einkaufszentrums River Plaza Mall im rumänischen Râmnicu Vâlcea, durch den wichtige Erkenntnisse über den Einzelhandelsmarkt in diesem für uns neuen Land gewonnen wurden
- Erwerb zweier neuer Zentren in Deutschland, nämlich der Münster Arkaden und des Alexa in Berlin
- Erwerb der Zentren Modelo de Albufeira und Continente de Portimão an der Algarve in Portugal
- Erwerb von 50 Prozent des Kapitals von Gaia Shopping und Arrábida Shopping sowie des Zentrums 8ª Avenida, alle in Portugal
- Baubeginn des ersten der zwei Colombo Towers
- Beginn der Modernisierung des Centro Colombo mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von 31 Millionen Euro
- Verkauf von 50 Prozent des Kapitals des Zentrums LoureShopping (Lissabon) an Deko Immobilien Investment im Rahmen der ersten Partnerschaft mit einer deutschen Kapitalanlagegesellschaft.

Die wichtigsten Geschäftskennzahlen für 2007

- Einzelhandelseinkommen von 192 Millionen Euro, damit Anstieg um 11 Prozent im Vergleich zu 2006, hauptsächlich durch Erweiterung des Portfolios
- Nettobetriebsgewinn um 8 Prozent auf 150 Millionen Euro gesteigert
- In den Zentren generierte Wertschöpfung betrug 180 Millionen Euro.



Sierra Developments ist für die Entwicklung der Einkaufs- und Freizeitzentren des Unternehmens in Europa zuständig, und zwar von der Beschaffung von Grundstücken bis zur Eröffnung der Zentren. Sierra Developments konnte 61,6 Millionen Euro zum Gesamt-Nettogewinn von Sonae Sierra beitragen. Dieser Beitrag setzt sich hauptsächlich aus den Planungsdienstleistungen im Zusammenhang mit den verschiedenen Projekten und mit der in den Zentren generierten Wertschöpfung während der Entwicklungsphase zusammen.

Wichtige Ereignisse 2007

- Eröffnung des Alexa Einkaufszentrums in Berlin, ein Entwicklungsprojekt mit besonderer Signalwirkung und einem Investitionsvolumen von 290 Millionen Euro;
- Eröffnung des Einkaufszentrums 8ª Avenida in São João da Madeira, Portugal
- Eröffnung des Einkaufszentrums El Rosal in Ponferrada, Spanien
- Eröffnung des Lima Retail Park in Viana do Castelo (Portugal) und Verkauf an den europäischen Einzelhandelspark-Fonds PREF, der von der British Land European Fund Management LLP betreut wird
- Beginn neuer Entwicklungsprojekte in Ploiești und Krajowa (Rumänien)

Die wichtigsten Geschäftskennzahlen für 2007

- Planungsdienstleistungen generierten 13 Millionen Euro
- Die in den geplanten Zentren generierte Wertschöpfung betrug 93 Millionen Euro

Für das kommende Jahr 2008 ist die Eröffnung der Einkaufszentren Freccia Rossa und Gli Orsi in Italien, Plaza Mayor Shopping in Spanien und Pantheon Plaza in Griechenland geplant. Das gesamte Investitionsvolumen bei diesen Projekten beträgt 342 Millionen Euro.

Damit wird Sonae Sierra bis Ende 2008 mehr als 2 Mrd. Quadratmeter vermietbare Gesamtfläche ganz oder als Teilhaber besitzen.

Sierra Management ist für das Management der europäischen Einkaufszentren des Unternehmens verantwortlich. Dies schließt Zentren im Besitz von Sierra Investments oder Dritter ein. Sierra Management konnte 5,1 Millionen Euro zum Gesamt-Nettogewinn von Sonae Sierra beitragen.

Wichtige Ereignisse 2007

- Aufnahme des Managements im Alexa Einkaufszentrum sowie in den Münster Arkaden
- Aufnahme des Managements in den Zentren River Plaza Mall und Arena Mall in Rumänien
- Aufnahme des Managements in den Zentren Lima Retail Park und 8ª Avenida in Portugal



- Aufnahme des Managements im Zentrum El Rosal in Spanien

Die wichtigsten Geschäftskennzahlen für 2007

- Einkommen durch Management Services stieg im Vergleich zu 2006 um 9 % auf 34,1 Millionen Euro
- Nettobetriebsgewinn bei 6,9 Millionen Euro

Sonae Sierra Brazil ist ein unabhängig operierender Geschäftsbereich, dessen Zuständigkeit in Investitionen, Entwicklung und Management im Zusammenhang mit einer Reihe von Einkaufs- und Freizeitzentren in Brasilien liegt.

Wichtige Ereignisse 2007

- Höhere Anteile an den Einkaufszentren Shopping Metr pole, Shopping Plaza Sul und Tivoli Shopping. Start eines großen Umbauvorhabens bei Shopping Metr pole
- Geb udeauslastung nach vermieteter Gesamtfläche stieg von 94,5 Prozent auf 95,8 Prozent
- Beginn der Bauarbeiten am Einkaufszentrum Manauara Shopping in Manaus

Die wichtigsten Geschäftskennzahlen für 2007

- Operative Nettomarge der Einkaufszentren stieg um 43 Prozent, was vor allem auf die bessere Geb udeauslastung, die Erhöhung der Holding-Anteile und eine günstige Entwicklung des realen Wechselkurses zurückzuführen ist
- Nettobetriebsgewinn stieg um 46 Prozent auf 25,9 Millionen Euro

Konzernabschluss

2007 war ein hervorragendes Jahr für Sonae Sierra, in dem dank einer stabilen Geschäftsleistung Rekordgewinne von 300 Millionen Euro und Wertsteigerungen der Objekte im Unternehmensbesitz zu verzeichnen waren, die zu einer Steigerung des Net Asset Value um 15 Prozent führten.

Die direkten Gewinne aus Investitionen stiegen in der Summe um 21 Millionen Euro von 258,7 Millionen Euro auf 279,9 Millionen Euro an. In dieser Zahl spiegeln sich verschiedene Faktoren wider, nämlich die Ausweitung des Portfolios durch die in 2007 erworbenen Einkaufszentren (Albufeira, Portim o, Münster und River Plaza), die verstärkte Beteiligung an den drei Objekten in Brasilien (Shopping Metr pole, Plaza Sul Shopping und Tivoli Shopping) sowie die vier in diesem Jahr stattgefundenen Neueröffnungen (Lima Retail Park, Alexa, 8^a Avenida und El Rosal).

Ferner konnte das Unternehmen einen indirekten Gewinn aus Investitionen in Höhe von 214 Millionen Euro vorweisen, der vorwiegend auf Zuwächse bei Eröffnungen



sowie auf eine Steigerung des Verkehrswerts der Investitionsobjekte zurückzuführen ist. Allerdings stieg in diesem Jahr der Verkehrswert der Immobilien im Vergleich zu 2006 nicht mehr so stark, da der Renditedruck 2006 stärker ausfiel. Für die Zukunft wird allerdings mit stabileren Renditen gerechnet.

Im Laufe des Jahres 2007 konnte Sonae Sierra aufgrund der folgenden Transaktionen Gewinne aus Liegenschaften in Höhe von 13 Millionen Euro verzeichnen:

- Preisanpassung in Zusammenhang mit dem Verkauf von 50 Prozent des Kapitals von Loop 5 an Foncière Euris
- Verkauf von 50 Prozent des Lima Retail Park an den PREF-Fonds
- Verkauf von 50 Prozent von LoureShopping an Deko Immobilien

Der Gesamt-Nettogewinn aus Minderheitsbeteiligungen sank um 23 Prozent und entspricht damit fast genau den direkten und indirekten Gewinnen durch die externen Investoren des Sierra-Fonds. Diese Abnahme im Vergleich zu 2006 ist vor allem dadurch zu begründen, dass der Verkehrswert der vom Sierra-Fonds verwalteten Vermögenswerte im Jahr 2007 langsamer stieg als im Verlauf von 2006.



Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Konzernabschluss Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)	2007	2006 rev.*	2006	Veränderung 2007 zu 2006 rev. in %
Direktes Einkommen aus Investitionen	279.854	258.653	242.052	8,2%
Betriebliche Kosten	119.694	102.659	84.773	17,0%
Sonstige Kosten	3.950	6.974	6.974	-43,0%
Direkte Kosten aus Investitionen	123.644	109.633	91.747	13,0%
Umsatzrendite	156.211	149.020	150.305	4,8%
Abschreibungen	1.944	1.950	1.950	0,0%
Nettofinanzkosten	47.997	44.162	44.162	9,0%
Direkter Gewinn vor Steuern	106.269	102.908	104.193	3,0%
Körperschaftsteuer	19.969	20.548	20.548	-3,0%
Direkter Nettogewinn	86.300	82.360	83.645	5,0%
Zugänge von Beteiligungen	12.294	-13.861	-13.861	189,0%
Wertschöpfung von Beteiligungen	293.299	271.177	269.892	8,0%
Indirektes Einkommen	305.593	257.317	256.031	19,0%
Latente Steuern	91.746	69.094	69.094	33,0%
Indirekter Nettogewinn	213.847	188.223	186.937	14,0%
Gesamter Nettogewinn	300.147	270.583	270.583	11,0%
Anteilig				
Aktionäre	214.897	160.318	160.318	34,0%
Minderheitsbeteiligungen	85.250	110.265	110.265	-23,0%

2006 rev. - Der Abschluss für 2006 wurde in einer revidierten Fassung neu veröffentlicht, um die geleisteten Asset-Management-Dienstleistungen zu verdeutlichen

Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Konzernabschluss Bilanz (Tsd. €)	2007	2006	Veränderung 2007 zu 2006
Immobilienvermögen	3.774.495	2.729.662	1.044.833
Immobilien im Bau und Sonstige	428.618	354.544	74.074
Geschäftswert	81.338	51.345	29.993
Latente Steuern	22.194	25.483	-3.289
Übrige Vermögenswerte	139.288	108.742	30.546
Einlagen	48.848	332.313	-283.465
Gesamtvermögen	4.494.782	3.602.089	892.693
Eigenkapital	1.339.137	1.142.894	196.243
Minderheitsbeteiligungen	448.970	405.513	43.457
Bankdarlehen	1.750.513	1.294.504	456.010
Aktionärsdarlehen von Minderheitsbeteiligungen	88.636	64.255	24.381
Latente Steuern	598.956	468.792	130.164
Sonstige Verbindlichkeiten	268.570	226.131	42.438
Gesamtverbindlichkeiten	2.706.675	2.053.682	652.993
Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten	4.494.782	3.602.089	892.693



Wertschöpfungskennzahlen

1. Net Asset Value (NAV)

In der ersten Tabelle ist der NAV der drei Anlagebestände des Unternehmens aufgeführt: die in Betrieb befindlichen Zentren in Europa (Investments), die europäischen Zentren im Entwicklungsstadium (Developments) und die im Unternehmensbesitz befindlichen Zentren in Brasilien. Es gibt einen Restbetrag, der auf Bargeldbestände sowie sonstige Aktiva und Passiva aus anderen Geschäftstätigkeiten zurückzuführen ist. Die aufgelisteten Anlagebestände werden nach dem Verkehrswert aufgelistet, der durch einen unabhängigen Bewerter festgesetzt wird.

Diese Zahlen stellen die Grundlage für die Bewertung der Immobilienportfolios des Unternehmens dar.

(Tsd. €)

	NAV
Beteiligungen	1.114.425
Bauvorhaben	359.661
Brasilien	201.286
Barbestände und Sonstige	37.832
Total	1.713.204

2. Nettobetriebsgewinn

Die zweite Tabelle zeigt, welcher Nettobetriebsgewinn durch die einzelnen Service-Aktivitäten generiert wird (Entwicklung, Anlagenverwaltung und Immobilienverwaltung).

(Tsd. €)

	Nettobetriebsgewinn	
	2007	2006
Bauvorhaben	77.085	18.840
Anlagenverwaltung	10.789	8.836
Immobilienverwaltung	6.889	6.573
Total	94.763	34.249



Der in der beigefügten Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführte Nettobetriebsgewinn des Geschäftsbereichs Developments setzt sich aus zwei Hauptbestandteilen zusammen: 1) Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit der Erbringung von Planungsdienstleistungen für die Projekte des Unternehmens. 2.) Im Laufe der Entwicklungsphase generierte Wertschöpfung bei Projekten.

Das Unternehmen verbucht die Gewinne aus verwaltungstechnischen Gründen in den Bilanzen von Sierra Developments, aber im Konzernabschluss werden die Gewinne gemäß IFRS-Rechnungslegung nur bei Eröffnung verbucht.

Im Nettobetriebsgewinn von 2007 spiegelt sich die beträchtliche Anzahl von Projekten wider, die sich im Bilanzierungszeitraum im Entwicklungsstadium befanden – einige davon sind bereits bis zur Eröffnung fortgeschritten, bei anderen ist die Eröffnung für 2008 angesetzt.

Bei der Geschäftstätigkeit im Bereich Anlagenverwaltung war im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 22 Prozent zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist in der höheren Bewertung des bestehenden Immobilien-Portfolios sowie in der Ausweitung des unter Verwaltung stehenden Portfolios durch Akquisen und Eröffnungen im Laufe des Bilanzierungszeitraums begründet. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass die Gebühren für Anlagenverwaltung an die Bewertung der Anlagen gekoppelt sind.

Der Nettobetriebsgewinn aus der Immobilienverwaltung ist im Vergleich zu 2006 konstant geblieben. Allerdings lässt sich diese Konstanz dadurch erklären, dass einerseits eine Steigerung der Gewinne aus Planungsdienstleistungen um 9 Prozent zu verzeichnen war, diese andererseits jedoch durch einen ähnlich hoch ausfallenden Zuwachs um 10 Prozent auf der Kostenseite vorwiegend aufgrund eines damit zusammenhängenden Belegschaftswachstums wieder ausgeglichen wurde.

Über Sonae Sierra

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) ist ein internationaler Spezialist für Einkaufszentren. Mit Leidenschaft bringen wir Innovation und Spannung in die Einkaufs- und Freizeitwelt. Das Unternehmen ist Eigentümer oder Miteigentümer von 47 Einkaufszentren in Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche (GLA) von über 1,9 Mio. m². Zurzeit entwickelt das Unternehmen 12 weitere Projekte in Portugal, Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien mit einer Bruttomietfläche von über 470.000 m². Im Jahr 2007 verzeichneten die Einkaufszentren des Unternehmens mehr als 435 Millionen Besucher.

Ansprechpartner:

Britta Sloan
Communication Manager Germany
Tel: (+49) 211 43616-230
Fax: (+49) 211 43616-244