



SONAE SIERRA

15 maggio 2009

Un incremento del 12% rispetto al primo trimestre 2008 (PF)¹

Sonae Sierra ha registrato un utile netto diretto di 17,5 milioni di euro nel primo trimestre

- Iniziativa la gestione di due centri per parti terze in Spagna e Germania
- Conclusione dei lavori di rinnovamento del Centro Colombo
- Tre nuovi progetti e un ampliamento in via di sviluppo
- Due premi internazionali

L'utile netto consolidato di Sonae Sierra per il primo trimestre del 2009 ha registrato un risultato negativo di 87,5 milioni di euro rispetto all'utile netto consolidato positivo di 21,8 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

Questa variazione dell'utile netto è principalmente dovuta all'utile netto indiretto che è stato negativamente influenzato dai continui incrementi dei market capitalization yields in Europa.

La politica della Società prevedeva che le sue proprietà fossero rivalutate due volte l'anno (giugno e dicembre) sulla base dell'analisi di una società di valutazione indipendente. Dal settembre 2008 la Società ha deciso però di passare a valutazioni trimestrali a seguito degli impegni assunti con gli investitori del Sierra Portugal Fund. I bilanci ora pubblicati per il 1° trimestre 2009 comprendono quindi l'effetto della valutazione del portafoglio.

Nello stesso periodo, l'utile netto diretto di Sonae Sierra ha raggiunto i 17,5 milioni di euro, rispetto ai 15,6 milioni di euro dello stesso periodo del 2008.

Il reddito operativo dei centri commerciali è in linea con il primo trimestre del 2008. La diminuzione dei Development Services è stata compensata dall'effetto positivo delle aperture del 2008: Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza.

Pertanto, il margine operativo netto della Società ha raggiunto i 44 milioni di euro nel primo trimestre del 2009, in linea con i dati dello stesso periodo dello scorso anno.

Il cambiamento nei risultati della Società si è verificato soprattutto a livello dei risultati indiretti. In quest'area, la Società ha registrato una perdita di 105,1 milioni di euro alla fine

¹(PF) - il valore relativo al terzo trimestre 2008 è stato ricalcolato per comprendere il Sierra Portugal Fund mediante il metodo proporzionale.

del primo trimestre del 2009, mentre aveva registrato un guadagno di 6 milioni di euro nello stesso periodo del 2008.

Il valore di mercato degli investimenti immobiliari è stato influenzato dal clima negativo ora imperante sui mercati immobiliari nella maggior parte dei paesi sviluppati dove opera la Società. Questo contesto ha portato a un rialzo dei capitalization yields applicati nelle valutazioni eseguite sugli asset in questi paesi e tale incremento implica una riduzione del valore delle proprietà corrispondenti.

Le perdite di valore creato sugli investimenti sono state mitigate, tuttavia, dagli incrementi realizzati in Brasile, un mercato che non è stato colpito dalla crisi e dove i rendimenti restano stabili.

Per quanto concerne la variazione dei rendimenti nel portafoglio, le cifre si traducono in un incremento medio del rendimento di 17 punti base in Portogallo e Spagna, 21 punti base in Italia e 50 punti base in Romania.

Le proprietà in Spagna e Italia sono state anch'esse interessate da impatti operativi negativi, mentre le proprietà portoghesi hanno registrato un timido miglioramento dal punto di vista operativo.

Misurazione del valore

La Società misura la propria performance, in prima istanza, sulla base delle variazioni del NAV (Net Asset Value) unitamente ai dividendi distribuiti. In questo periodo, la Società ha deciso di calcolare il proprio NAV sulla base delle linee guida pubblicate nel 2008 dall'INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), associazione della quale è membro.

Sulla base di tale metodologia, il NAV di Sonae Sierra, al 31 marzo 2009, era di 1,33 miliardi di euro.

(€ 000)	
Contribution to consolidated NAV	
Sierra Investments	736.479
Sierra Developments	311.876
Sonae Sierra Brazil	211.325
Sierra Management	1.625
Cash & Others	69.718
Total consolidated NAV	1.331.023

Inoltre, la Società utilizza una seconda metodologia di misurazione del valore, il reddito operativo netto (Net Operating Income - NOI) generato dalla sue attività operative. Nel primo trimestre del 2009 i risultati sono stati i seguenti:

	Net Operating Income (€ 000)	
	3M09	3M08 PF
Developments	-19.058	12.831
Asset Management	2.040	3.451
Property Management	1.265	2.166
Total	-15.753	18.447
Consolidated	44.091	44.398

Le attività di Asset Management e di Property Management hanno avuto un andamento negativo, principalmente a seguito della diminuzione del valore del portafoglio esistente e livelli più bassi di commercializzazione.

Il NOI dell'area Developments ha due componenti principali: (i) le attività operative relative alla fornitura di servizi di sviluppo per i progetti della Società e (ii) il valore aggiunto nel periodo ai progetti durante la fase di sviluppo e il valore creato dalle aperture degli ultimi due anni.

A seguito della diminuzione del valore delle aperture negli anni precedenti, il NOI della divisione Developments registra perdite per 19 milioni di euro.

Portafoglio in fase di sviluppo

La strategia di crescita ed espansione di Sonae Sierra continua, sebbene oggi ancora più dipendente dall'evoluzione dei mercati finanziari. Al termine del primo trimestre del 2009 la Società si è dedicata allo sviluppo di tre nuovi centri commerciali, nonché all'espansione di un quarto e può contare su un totale di 13 centri commerciali e 11 nuovi progetti sono in diversi stadi di completamento in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, che rappresentano una Superficie Affittabile Lorda (Gross Lettable Area - GLA) di oltre un milione di metri quadrati.

In Portogallo Sonae Sierra ha concluso i lavori di rinnovamento del Centro Colombo (Lisbona) e sta attualmente lavorando allo sviluppo di LeiriaShopping (Leiria), oltre che all'ampliamento di GuimarãesShopping (Guimarães).

In Germania la Società sta completando Loop 5 (Weiterstad) che dovrebbe essere inaugurato nell'autunno del 2009. Con un investimento di 265 milioni di euro, il centro commerciale ha già concesso in locazione oltre il 90% della sua GLA.

In Brasile Sonae Sierra ha concluso con successo la costruzione di Manauara Shopping (Manaus) che rappresenta un investimento di 88 milioni di euro ed è stato inaugurato il 6 aprile con quasi il 100% della propria GLA già affidata in locazione.

Nuovi centri commerciali in gestione

Nel primo trimestre 2009, Sonae Sierra ha assunto la gestione di due centri commerciali di proprietà di parti terze in Spagna e Germania, "Los Conquistadores" a Badajoz e "Post Galerie" a Karlsruhe, aumentando il proprio portafoglio internazionale di strutture in gestione.

Situato nel centro della città tedesca di Karlsruhe, uno dei nuclei abitati con maggiore potere d'acquisto del paese, "Post Galerie" presenta una Superficie Affittabile Lorda (GLA) di 26.000 metri quadrati, 58 negozi e copre un mercato di 1,3 milioni di potenziali clienti.

Inaugurato nel 1999, "Los Conquistadores", a Badajoz, presenta una Superficie Affittabile Lorda (GLA) di 9.700 metri quadrati e 24 negozi, oltre a un parco giochi per i bambini, cinque ristoranti, otto cinema e un supermercato. Questo centro è attualmente il quarto gestito per diversi proprietari da Sonae Sierra in Spagna.

Riconoscimenti internazionali

I contributi della Società allo sviluppo sostenibile sono stati riconosciuti a livello internazionale in febbraio con il conferimento del premio dedicato all'energia sostenibile (Sustainable Energy Europe Awards - SEE), un'iniziativa della Commissione europea con lo scopo di premiare le realtà migliori e più innovative nel campo della sostenibilità energetica a livello comunitario. Il premio, nella categoria "Trasformazioni di Mercato", riconosce l'innovazione della Società, specialista internazionale nel settore dei centri commerciali, nel campo della sostenibilità energetica grazie all'introduzione del concetto dei "Centri Verdi" nelle fasi di sviluppo e gestione.

In marzo Sonae Sierra è stata nominata migliore società nel settore immobiliare retail e commerciale in Italia, ricevendo il riconoscimento “Daily Real Estate Awards 2009”, l’Oscar del mondo immobiliare italiano, assegnato da Quotidiano Immobiliare.

Conto economico consolidato e stato patrimoniale consolidato di Sonae Sierra

Sonae Sierra		(un-audited accounts)		
Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	3M 09	3M 08	3M08 PF*	% 09/08 PF
Direct Income from Investments	75.385	79.733	75.687	0%
Operating costs	29.045	30.831	30.059	-3%
Other costs	2.249	1.313	1.230	83%
Direct costs from investments	31.295	32.144	31.289	0%
Net Operating Margin	44.091	47.589	44.398	-1%
Depreciation	509	464	464	10%
Net financial costs	20.783	21.717	19.997	4%
Other non-recurrent income/cost	10	40	-4.771	100%
Direct profit before taxes	22.810	25.447	19.166	19%
Corporate tax	5.297	3.747	3.580	48%
Direct net profit	17.513	21.701	15.585	12%
Gains realized on sale of investments	-23	10.869	10.869	-100%
Development funds at risk provision	-2.987	-1.207	-1.207	-147%
Value created in investments	-132.091	0	0	-
Indirect income	-135.101	9.662	9.662	-
Deferred tax	-30.125	3.690	3.450	-
Indirect net profit	-104.976	5.972	6.212	-
Net profit before minorities	-87.463	27.673	21.797	-
Attributable to :				
Equity holders	-59.491	18.653	17.589	-
Minority interests	-27.972	4.208	4.208	-

Sonae Sierra		(un-audited accounts)		(€
Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08))
Investment properties	3.508.208	3.629.503	-121.295	
Properties under development and others	383.886	352.171	31.715	
Tax shelter	19.818	18.111	1.707	
Other assets	167.558	174.406	-6.848	
Cash & Equivalents	73.343	117.378	-44.035	
Total assets	4.152.812	4.291.567	-138.755	
Net worth	1.040.671	1.103.109	-62.438	
Minorities	387.205	419.990	-32.785	
Bank loans	1.935.592	1.946.703	-11.112	
Shareholder loans from minorities	27.489	27.167	322	
Deferred taxes	484.807	516.502	-31.696	
Other liabilities	277.048	278.095	-1.047	
Total liabilities	2.724.935	2.768.468	-43.532	
Net worth, minorities and liabilities	4.152.812	4.291.567	-138.755	

*3M08 PF Includes the Sierra Portugal Fund by the propotional method

Conto economico consolidato e stato patrimoniale consolidato di Sonae Sierra per area di attività

Sierra Investments

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Fixed Rental Income	51.184	49.855	3%
Turnover Rental Income	1.105	2.255	-51%
Key-Money Income	1.735	2.155	-20%
Other Income	1.690	2.217	-24%
Retail Operating Income	55.713	56.483	-1%
Property Management Services	2.759	3.053	-10%
Asset Management Services	4.313	6.171	-30%
Letting & Promotion	255	574	-56%
Capital Expenditures	405	1.176	-66%
Other Costs	5.410	4.341	25%
Retail Operating Costs	13.141	15.315	-14%
Retail Net Operating Margin	42.572	41.168	3%
Parking Net Operating Margin	697	777	-10%
Co-generation Net Operating Margin	492	330	49%
Shopping Centre Net Operating Income	43.761	42.275	4%
Offices Net Operating Income	49	51	-4%
Income from Asset Management Services	4.939	6.463	-24%
Overheads	2.899	3.013	-4%
Asset Management Net Operating Income	2.040	3.451	-41%
Net Operating Income (NOI)	45.850	45.777	0%
Depreciation	1.031	172	-
Recurrent net financial costs/(income)	20.272	20.574	-1%
Non-Recurring costs/(income)	669	(56)	-
Results Before Corporate Taxes	23.879	25.088	-5%
Corporate Taxes	5.045	5.600	-10%
Direct Profit	18.834	19.488	-3%
Realized Property Profit	(171)	6.674	-103%
Non-Realised Property Profit	(95.806)	0	-
Total Indirect Income from Investments	(95.977)	6.674	-
Deferred tax	(17.724)	3.339	-
Indirect Profit	(78.254)	3.335	-
Net Profit for the Period	(59.420)	22.822	-360%
Attributable to :			
Equity holders	(34.197)	18.719	-283%
Minority interests	(25.223)	4.104	-

Sierra Investments

(un-audited accounts)

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investment properties & others	3.323.571	3.454.681	-131.110
Tenants	18.206	19.820	-1.614
Deferred taxes	17.415	15.871	1.544
Other assets	101.988	109.567	-7.578
Group companies	98.967	147.429	-48.462
Cash & Equivalents	42.334	36.238	6.096
Total assets	3.602.481	3.783.606	-181.125
Net worth	722.366	794.288	-71.921
Minorities	382.450	412.839	-30.389
Bank loans	1.818.078	1.807.903	10.175
Shareholder loans	61.987	35.096	26.891
Deferred taxes	447.524	480.566	-33.042
Group companies - Sierra Developments	88.535	88.535	0
Other liabilities	81.541	164.380	-82.840
Total liabilities	2.497.665	2.576.480	-78.815
Net Worth, minorities and liabilities	3.602.481	3.783.606	-181.125

Sierra Developments

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account	3M 09	3M 08	% 09/08
(€ 000)			
Project Development Services Rendered	1.463	3.707	-61%
Value created in projects	(14.123)	16.428	-186%
Operating Income	(12.660)	20.135	-163%
Personnel costs	2.754	3.014	-9%
Other costs	3.643	4.290	-15%
Operating costs	6.398	7.304	-12%
Net Operating Income (NOI)	(19.058)	12.831	-249%
Depreciation and provisions	4	8	-47%
Net financial costs/(income)	716	1.575	-55%
Profit Before Taxes	(19.778)	11.247	-276%
Corporate taxes	(1.108)	(1.831)	39%
Deferred tax	(53)	3.910	-101%
Net Profit for the Period	(18.617)	9.168	-303%
Attributable to :			
Equity holders	(18.617)	9.168	-303%
Minority interests	0	0	-

Sierra Developments

(un-audited accounts)

Consolidated Balance Sheet	31-03-2009	31-12-2008	Var.
(€ 000)			(09 - 08)
Properties under development	304.859	289.855	15.004
Customers	1.451	2.556	-1.105
Group companies - Sierra Investments	88.535	88.535	0
Other assets	-15.738	40.550	-56.288
Group Companies	88.179	55.914	32.265
Cash & Equivalents	9.123	12.107	-2.984
Total assets	476.409	489.518	-13.109
Net worth	42.701	62.940	-20.240
Minorities	0	0	0
Bank loans	70.795	62.999	7.796
Shareholder loans	314.714	312.600	2.114
Deferred taxes	946	992	-46
Other liabilities	47.253	49.987	-2.733
Total liabilities	433.709	426.577	7.132
Net worth, minorities and liabilities	476.409	489.518	-13.108

Sierra Management

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Property Management Income	7.511	7.593	-1%
Letting Services Income	550	1.121	-51%
Other income	440	670	-34%
Total income from management services	8.501	9.383	-9%
Operating costs	7.236	7.217	0%
Net operating income (NOI)	1.265	2.166	-42%
Depreciation and Provisions	205	209	-2%
Net financial costs/(income)	(323)	(478)	32%
Non-recurring costs/(income)	(162)	(0)	-
Results Before Corporate Taxes	1.545	2.435	-37%
Corporate taxes	585	747	-22%
Net Profit for the period	960	1.688	-43%
Atributable to :			
Equity holders	934	1.662	-44%
Minority interests	25	26	-1%

Sierra Management

(un-audited accounts)

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Net fixed assets	428	452	-24
Goodwill	4.460	4.663	-203
Tenants	19.724	16.317	3.407
Tax Shelter	888	731	157
Other assets	10.834	9.195	1.640
Short term investment in group companies	20.674	19.956	718
Cash & Equivalents	2.357	4.059	-1.701
Total assets	59.365	55.372	3.993
Net worth	1.625	4.453	-2.828
Minorities	153	127	25
Shareholder Loans	0	140	-140
Other liabilities	57.587	50.652	6.935
Total liabilities	57.587	50.792	6.795
Net Worth, minorities and liabilities	59.365	55.372	3.993

Sonae Sierra Brazil

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Fixed Rental Income	7.393	7.768	-5%
Turnover Rental Income	462	578	-20%
Key-Money Income	510	490	4%
Other Income	368	246	50%
Retail Operating Income	8.733	9.082	-4%
Property Management Services	442	479	-8%
Letting & Promotion Services	169	153	11%
Other Costs	1.033	1.211	-15%
Retail Operating Costs	1.645	1.843	-11%
Parking Net Operating Margin	242	203	19%
Shopping Centre Net Operating Margin	7.330	7.442	-2%
Income from Project Development Services	1.012	111	-
Income from Property Management Services	1.726	1.796	-4%
Total Income from Services Rendered	2.738	1.907	44%
Overheads	3.240	2.711	19%
Net Operating Income (NOI)	6.828	6.638	3%
Depreciation	94	30	211%
Provisions	(14)	312	-104%
Net financial costs/(income)	347	91	279%
Non-recurring costs/(income)	(3)	23	-112%
Results Before Corporate Taxes	6.404	6.181	4%
Corporate taxes	999	1.316	-24%
Direct Profit	5.405	4.865	11%
Realised Property Profit	0	0	-
Non-Realised Property Profit	3.133	0	-
Non-Realised Property Profit (Under Dev.)	(1.002)	2.015	-150%
Total Indirect Income from Investments	2.131	2.015	6%
Deferred tax	(851)	1.304	-165%
Indirect profit	2.982	712	319%
Net Profit for the Period	8.386	5.577	50%
Attributable to:			
Equity holders	8.127	5.418	50%
Minority interests	260	159	64%

Sonae Sierra Brazil

(un-audited accounts)

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Properties	512.273	461.041	51.232
Tenants	6.303	5.968	336
Deferred taxes	3.267	3.287	-20
Other assets	13.766	14.817	-1.051
Cash & Equivalents	6.287	3.929	2.358
Total Assets	541.896	489.042	52.854
Net worth	380.967	349.812	31.154
Minorities	14.278	13.332	947
Bank loans	54.871	41.980	12.891
Deferred taxes	73.518	71.021	2.498
Other liabilities	18.261	12.896	5.364
Total liabilities	146.651	125.898	20.753
Net Worth, minorities and liabilities	541.896	489.042	52.854

Corporate Centre

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Services rendered	7.004	7.834	-11%
General supplies and services	3.435	4.023	-15%
Personnel costs	3.325	3.631	-8%
Operating costs	32.055	30.619	5%
Gross operating results	797	962	-17%
Depreciation	241	181	34%
Operating results	0	0	-19%
Financial results	0	(4.811)	-
Results before corporate taxes	0	(4.811)	100%
Corporate taxes	0	(1.367)	-
Net profit for the period	0	-3.444	100%

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investments	918.927	918.927	0
Investments in group companies	717.484	717.484	0
Loans in group companies	201.443	201.443	0
Other assets	15.928	111.218	-95.290
Short term loans (group)	315.782	256.841	58.941
Deposits	-25.838	319	-26.156
Total assets	1.224.799	1.287.305	-62.506
Net worth	944.416	943.747	669
Minorities	0	0	0
Group company loans	259.250	218.116	41.135
Bank loans	526	8.194	-7.668
Bond loans	0	0	0
Other liabilities	20.606	13.387	7.219
Total liabilities	280.383	239.697	40.686
Net Worth, minorities and liabilities	1.224.799	1.183.444	41.355

Sonae Sierra, 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 13 progetti in fase di sviluppo e 11 nuovi progetti in diverse fasi di avanzamento, 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 77336.360
E-mail: claudia.bolognese@msslworldwide.com

Alessandro Chiarmasso
Tel: 02 77336.381 - fax: 02 77336.360
E-mail: alessandro.chiarmasso@msslworldwide.com

Paola Fumagalli
Tel: 02 77336.395 - fax: 02 77336.360
E-mail: paola.fumagalli@msslworldwide.com