



**SONAE SIERRA**

Maia, Portugal, 6. November 2007

**Wachstum von 33 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**

**Sonae Sierra erzielt zum Ende des dritten Quartals einen Nettogewinn von 206,6 Mio. €**

- Direkter Gewinn steigt um 18 % auf 64,3 Mio. €
- Nettoumsatzrendite steigt um 5 % auf 109,7 Mio. €
- Net asset value pro Aktie erreicht 49,75 €

**Zwei Neueröffnungen in einem Quartal**

Im Rahmen seiner Wachstums- und Expansionsstrategie entwickelte Sonae Sierra während des dritten Quartals 2007 ein umfangreiches Portfolio von Projekten in verschiedenen Projektphasen weiter und suchte aktiv nach neuen Geschäftsmöglichkeiten in Märkten, in denen das Unternehmen bereits tätig ist oder auch in ganz neuen Märkten.

Zu den wichtigsten Ereignissen des dritten Quartals gehört die Eröffnung von zwei neuen Einkaufszentren: Zuerst öffnete Alexa, ein Einkaufs- und Freizeitzentrum in Berlin mit einem Investitionsvolumen von 290 Mio. € seine Pforten, danach wurde 8<sup>a</sup> Avenida in S. João da Madeira eröffnet, das für Investitionen in Höhe von 54,3 Mio. € steht.

Was neue Projekte angeht, so stellte Sonae Sierra der Öffentlichkeit das Pantheon Plaza vor, das größte Einkaufs- und Freizeitzentrum im griechischen Larissa, dessen Eröffnung für 2008 geplant ist und dessen Investitionsvolumen 76,3 Mio. € beträgt. In Brasilien stellte das Unternehmen das mit einer Investitionssumme von 67 Mio. € geplante Manauara-Einkaufszentrum in Manaus vor, das im Frühjahr 2009 eröffnet werden soll.

In diesem Quartal gab Sonae Sierra außerdem bekannt, dass seine Partnerschaft mit ING Real Estate bei der Entwicklung der Colombo-Türme nun Teil eines Konsortiums mit Iberdrola/Caixa Geral de Depósitos ist. Dieses neue Konsortium wird 80 Mio. € in das Projekt investieren und der erste Turm dürfte im letzten Quartal 2008 fertig gestellt sein. Ebenfalls in Zusammenarbeit mit ING Real Estate kündigte Sonae Sierra die Sanierung des Centro Colombo in Lissabon an: Hierfür sind Renovierungsarbeiten mit einem Volumen von 31 Mio. € erforderlich, mit denen Sonae Sierra das 10-jährige Bestehen feiert.

Zudem gewann Sonae Sierra im zurückliegenden Quartal den renommierten Elite Lombard-Preis in Italien, mit dem die Strategie des Unternehmens auf dem italienischen Markt ausgezeichnet wurde.

PRESS RELEASE



## Finanzielle Lage und Ergebnisse

Sonae Sierra erzielte in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 einen konsolidierten Nettogewinn von 206,6 Mio., was gegenüber dem gleichen Zeitraum im Vorjahr eine Steigerung von 33 % darstellt.

Der direkte Nettogewinn betrug 64,3 Mio. € (+18 %) und der indirekte Nettogewinn lag aufgrund besserer Bewertungen und der Wertschöpfung durch die im genannten Zeitraum neu eröffneten Einkaufszentren bei 142,3 Mio. €.

Zum 30. September 2007 lag der Net Asset Value (NAV) pro Aktie bei 49,75 € gegenüber 45,82 € am 31. Dezember 2006, was einem Wachstum von 8,6 % innerhalb des Neunmonatszeitraums entspricht.

## Bewertungsmaßstäbe

Bislang haben wir den Net Asset Value (NAV) als Schlüsselwert für die Bewertung des Unternehmens hervorgehoben. Der NAV ist natürlich der Schlüsselwert, wenn es um die Bewertung eines Grundbesitzportfolios geht. Problematisch an diesem Ansatz ist jedoch, dass dabei nicht die Servicetätigkeiten des Unternehmens, d. h. vor allem Entwicklung, Vermögensverwaltung und Grundbesitzverwaltung berücksichtigt werden.

In der Vergangenheit konnte als Argument vorgebracht werden, dass es schwierig sei, tatsächliche Marktpreise festzusetzen, da die Leistungen in den meisten Fällen für Gesellschaften der Gruppe erbracht wurden. Mit der Einrichtung des Sierra-Fonds wurde dieses Problem gelöst.

Der Sierra-Fonds ist verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen von Sierra Developments erschlossenen Grundbesitz zu einem Preis anzukaufen, der dem freien Marktpreis entspricht und darüber hinaus erbringen die Sierra-Gesellschaften Leistungen im Bereich Vermögens- und Grundbesitzverwaltung für den Fonds.

Wir sind der Auffassung, dass die Servicetätigkeiten des Unternehmens (Entwicklung, Vermögens- und Grundbesitzverwaltung) auf Basis dieser Grundvoraussetzungen nun unabhängig von der Bewertung der Grundbesitzportfolien des Unternehmens bewertet werden können.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die wichtigsten Bewertungsmaßstäbe für die Geschäftstätigkeiten des Unternehmens.

### 1. Net asset value (NAV)

Die erste Tabelle zeigt den NAV der drei Portfolien des Unternehmens: Grundbesitz mit Geschäftstätigkeit in Europa (Investitionen), Grundbesitz mit Bautätigkeit (Entwicklungen) und Grundbesitz in Brasilien. Es besteht ein Restbetrag, der Barmitteln plus sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit anderen Geschäftsaktivitäten entspricht. Diese Portfolien werden auf Grundlage freier Marktpreise bewertet, die von einem unabhängigen Sachverständigen festgelegt werden.

Diese Zahlen dürften die Grundlage für die Bewertung der Grundstücksportfolien des Unternehmens darstellen:



(in T€)

	NAV
Investitionen	1.003.911
Entwicklungen	323.764
Brasilien	168.054
Barmittel & Sonstiges	121.750
<b>Gesamt</b>	<b>1.617.480</b>

Wir stufen die Barmittel als separate Aktiva ein, die nach Ermessen des Unternehmens je nach den getroffenen strategischen Entscheidungen und den sich auf den Märkten ergebenden Möglichkeiten für verschiedene Geschäfte verwendet werden.

## 2. Nettobetriebsgewinn (NOI)

Aus der zweiten Tabelle geht der Nettobetriebsgewinn hervor, der mit jeder Servicetätigkeit erzielt wird (Entwicklung, Vermögensverwaltung und Grundbesitzverwaltung).

(in T€)

	NOI	
	9 Monate 2007	9 Monate 2006
Entwicklungen	29.106	21.355
Vermögensverwaltung	7.203	6.628
Grundbesitzverwaltung	4.431	4.494
<b>Gesamt</b>	<b>40.740</b>	<b>32.477</b>

Der Nettobetriebsgewinn im Bereich Entwicklungen gemäß der beigefügten Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich aus zwei Hauptfaktoren: (i) Betriebstätigkeit in Zusammenhang mit der Erbringung von Entwicklungsleistungen für die Projekte des Unternehmens und (ii) der Mehrwert bei Projekten während der Entwicklungsphase. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mehrwert bei Projekten periodengerecht je nach dem Entwicklungsfortschritt des Projekts verbucht wird. Dies ist keine IFRS-konforme Verbuchung, da gemäß den IFRS-Buchhaltungsvorschriften Bewertungsgewinne vollständig unter der Neueröffnung eines Zentrums verbucht werden.

Wir verbuchen die Gewinne aus Management-Gründen auf den Konten von Sierra Developments, aber in den konsolidierten Abschlüssen verbuchen wir die Gewinne auf IFRS-konforme Weise nur unter der Neueröffnung.



Der Nettobetriebsgewinn für 2007 seit Jahresbeginn spiegelt eine erhebliche Zahl von Projekten wider, die in diesem Zeitraum in Bau waren. Einige wurden bereits eröffnet, bei anderen steht die Eröffnung erst 2008 an.

Das Tätigkeitsfeld Vermögensverwaltung weist verglichen mit dem gleichen Zeitraum des Vorjahres ein Wachstum von 9 % auf. Diese positive Steigerung ergibt sich aus einer höheren Bewertung des bestehenden Grundbesitzportfolios und einem gestiegenen Portfoliovolumen aufgrund von Akquisitionen und Eröffnungen in diesem Zeitraum.

Die Grundbesitzverwaltung weist im Vergleich zu 2006 einen stabilen Nettobetriebsgewinn auf. Aber diese Stabilität ist das Ergebnis eines signifikanten Anstiegs bei den Erträgen aus Verwaltungsleistungen (+6 %), der durch einen ebenso starken Anstieg auf der Kostenseite (+8 %) wieder ausgeglichen wurde und hauptsächlich aus Neueinstellungen in diesem Bereich resultiert.

Ansprechpartnerin:

Britta Sloan  
Communication Manager Germany

Tel: (+49) 211 43616-230  
Fax: (+49) 211 43616-244  
b.sloan@sonaesierra.com

**Sonae Sierra** ([www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com)) ist der internationale 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 Portugal, Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von über 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Zurzeit entwickelt das Unternehmen 11 weitere Projekte in Deutschland, Spanien, Portugal, Griechenland und Brasilien mit einer Bruttomietfläche von mehr als 400.000 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2006 verzeichneten die Einkaufszentren des Unternehmens mehr als 402 Millionen Besuche.

Anlage: Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz von Sonae Sierra und die einzelnen Abschlüsse in den Geschäftsbereichen (ungeprüft).



### Sonae Sierra

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)	9 Monate 2007	9 Monate 2006	Veränderung 2007 zu 2006
Direktes Einkommen aus Investitionen	200.353	190.937	4,9 %
Betriebskosten	85.232	79.936	7 %
Sonstige Kosten	3.491	6.111	-43 %
Direkte Kosten aus Investitionen	88.723	86.047	3 %
<b>Nettoumsatzrendite</b>	<b>111.630</b>	<b>104.890</b>	<b>6,4 %</b>
Abschreibungen	1.386	1.350	3 %
Nettofinanzkosten	31.313	33.974	-8 %
<b>Direkter Nettogewinn vor Steuern</b>	<b>78.931</b>	<b>69.566</b>	<b>13 %</b>
Körperschaftsteuer	14.619	15.173	-4 %
<b>Direkter Nettogewinn</b>	<b>64.312</b>	<b>54.394</b>	<b>18 %</b>
Indirektes Einkommen von Zugängen und Abgängen von Beteiligungen	-234	1.242	-119 %
Indirektes Einkommen aus der Bewertung von Beteiligungen	220.213	150.055	47 %
<b>Indirektes Einkommen</b>	<b>219.979</b>	<b>151.297</b>	<b>45 %</b>
Latente Steuern	77.647	50.852	53 %
<b>Indirekter Nettogewinn</b>	<b>142.332</b>	<b>100.445</b>	<b>42 %</b>
<b>Gesamter Nettogewinn vor Minderheitsbeteiligungen</b>	<b>206.644</b>	<b>154.838</b>	<b>33 %</b>
anteilig:			
Aktionäre	138.803	97.674	42 %
Minderheitsbeteiligungen	67.841	57.164	19 %



### Sonae Sierra

Konsolidierte Bilanz (Tsd. €)	30.9.2007	31.12.2006	Veränderung 2007 zu 2006
Immobilienvermögen	3.439.141	2.729.662	709.479
Immobilien im Bau und Sonstige	486.638	357.426	129.212
Geschäftswert	51.292	48.464	2.829
Latente Steuern	24.720	25.483	-763
Übrige Vermögenswerte	136.260	108.742	27.517
Einlagen	135.724	332.313	-196.588
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>4.273.775</b>	<b>3.602.089</b>	<b>671.686</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.264.591</b>	<b>1.142.894</b>	<b>121.697</b>
<b>Minderheitsbeteiligungen</b>	<b>454.641</b>	<b>405.513</b>	<b>49.129</b>
Bankdarlehen	1.645.492	1.294.504	350.988
Aktionärsdarlehen von Minderheitsbeteiligungen	71.829	64.255	7.574
Latente Steuern	561.264	468.792	92.472
Sonstige Verbindlichkeiten	275.958	226.131	49.827
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>2.554.543</b>	<b>2.053.682</b>	<b>500.861</b>
<b>Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>4.273.775</b>	<b>3.602.089</b>	<b>671.686</b>