



SONAE SIERRA

Portugalia, Maia

Performanța afectată de devalorizarea provocată de piața activelor

Sonae Sierra a avut un Profit Net de 1.3 milioane de Euro în prima jumătate a anului 2008

- Închirierea a crescut cu 4.5% față de prima jumătate a lui 2007
- Rezultate Directe de 34.9 milioane de Euro
- Lansarea fondului Sierra Portugal plasat cu 49.692% la investitorii instituționali internaționali
- Valoarea activelor nete per acțiune a ajuns la 53.17 Euro

Profitul net consolidat al Sonae Sierra, în prima jumătate a lui 2008, a fost de 1.3 milioane de Euro, în comparație cu profitul înregistrat în aceeași perioadă în 2007 - 163.7 milioane de Euro. Această variație a profitului net este, în principal, influențată de profiturile nete indirecte care au fost afectate negativ de creșteri în capitalizarea randamentelor pieței în Europa.

Rezultatele directe ale companiei sunt în scădere, de la 44,2 milioane de Euro în prima jumătate a anului 2007, la 34,9 milioane de Euro în această perioadă. Această scădere este, în principiu, explicată de costurile financiare nete crescute, iar acest lucru se explică prin doi factori. Primul este cel de creștere a ratelor dobânzii în această perioadă, al doilea factor se referă la veniturile financiare non-recurente, legate de operațiunile companiei în Brazilia. Astfel, în prima jumătate a anului 2007, compania a înregistrat câștiguri de 6,9 milioane de Euro din acțiunile de acoperire a operațiunilor sale din Brazilia; în timp ce în prima jumătate a anului 2008, a înregistrat o pierdere de 0,4 milioane de Euro.

În ceea ce privește rezultatele indirecte, compania a înregistrat o pierdere de 33,5 milioane de Euro în prima jumătate a anului 2008, în timp ce în aceeași perioadă a anului trecut, a avut un câștig de 119,5 milioane de Euro. Acest rezultat indirect are două componente principale: pe de o parte, câștigurile realizate pe investiții, pe de altă parte, valoarea investițiilor.

Evaluările proprietăților din data de 30 iunie 2008 au fost afectate de climatul negativ din prezent, predominant în proprietățile de pe piețele celor mai multe dintre țările dezvoltate unde compania operează. Acest context a condus la o schimbare în sens ascendent de capitalizare a producțiilor aplicate în evaluările din aceste țări, această creștere implicând o reducere a valorii proprietății respective. Pierderile înregistrate de companie au fost totuși atenuate de câștigurile evaluate în Brazilia, o piață care nu a fost afectată de criză.

În cazul Sonae Sierra, creșterea randamentelor a condus la o reducere a valorii de investiții în proprietăți de 3,3% sau 126,6 milioane de Euro. Principalele efecte s-au simțit în Portugalia, care a suferit o pierdere de 60,9 milioane de Euro, și Spania (o pierdere de 66,9

PRESS RELEASE

milioane de Euro), în timp ce alte țări europene au avut o pierdere de 10,5 milioane de Euro, iar Brazilia a avut un câștig de 11,7 milioane de Euro. În termeni de modificări în ponderea medie a capitalizării randamentelor din portofoliu, aceste pierderi corespund cu o creștere de la un randament mediu de 0,16% în Portugalia și de o creștere de 0,44% în Spania. Câștigurile din Brazilia corespund cu o reducere de 0,48% în ponderea medie a randamentelor.

Această pierdere potențială de 126,6 milioane de Euro, rezultată din schimbări în rentabilitate, a fost în mod semnificativ atenuată printr-o evoluție favorabilă la nivel de operare. Efectul combinat de modificări din proiecțiile din chirii, banii cheie, alte venituri nete și cheltuielile de întreținere și de capital, a condus la o creștere a valorii proprietăților de 75,4 milioane de Euro.

Tot în această perioadă, închirierile rezervate de companie au crescut cu 4,5% față de aceeași perioadă a anului 2007. Rata de ocupare medie în portofoliu a fost stabilă, ajungând la 96,3% din 30 iunie 2008 față de 96,5% din 30 iunie 2007.

Alți doi factori care au contribuit la valoarea creată pe investiții sunt reprezentați de furnizarea a 4,6 milioane de Euro pentru acoperirea pierderilor potențiale în proiecte încă neîncepute și de câștigul de 8,7 milioane de Euro, care corespunde cu partea sa din valoarea creată în Freccia Rossa (Brescia Italia), un centru comercial inaugurat în această perioadă, cu această sumă corespunzătoare diferenței dintre costul proiectului și evaluarea independentă.

Compania a înregistrat, prin urmare, o pierdere totală, în valoare creată pe investiții, de 47 de milioane de Euro - corespunzând procentului de 1,2% din investițiile din proprietăți.

Profitul net al companiei a atins 1,3 milioane de Euro. Profitul net atribuibil acționarilor majoritari a fost de 17,5 milioane de Euro.

Valoarea Metrică

Compania își măsoară performanța, într-o primă instanță, pe baza modificărilor din valoarea activelor nete per acțiune (NAV), plus dividendele distribuite. În această perioadă, compania a decis să calculeze NAV-ul în funcție de liniile directoare publicate în 2007 de către INREV (Asociația Europeană de Investitori în Vehicule Imobiliare non-enumerate), o asociație în cadrul căreia compania este membru.

Pe baza acestei metodologii, NAV-ul Sonae Sierra, din data de 30 iunie 2008, a fost 1,729 miliarde de Euro și acest lucru corespunde cu 53,17 Euro pe acțiune.

(€ 000)

| | NAV |
|------------------------|------------------|
| Investitii | 1,080,728 |
| Dezvoltari | 335,725 |
| Brazilia | 237,994 |
| Bani lichizi si altele | 74,309 |
| Total | 1.728.756 |

Mai mult decat atât, compania utilizează un al doilea set de valoare metrică, veniturile operatoare nete (NOI) generate de activitățile sale de serviciu. În prima jumătate a anului 2008, cifrele erau:

(€ 000)

| | NOI | |
|----------------------------|----------------|---------------|
| | 6M08 | 6M07 |
| Dezvoltari | -27,516 | 10,009 |
| Administrarea Bunului | 6,263 | 4,308 |
| Administrarea Proprietatii | 2,833 | 2,442 |
| Total | -18.420 | 16.760 |

Activitățile de administrare a activelor și proprietatilor indică o îmbunătățire a performanței: ca urmare a creșterii portofoliului manageriat.

Activitățile de dezvoltare arată o pierdere de 27,5 milioane de Euro - aceasta se compară cu un câștig de 10 milioane de Euro în aceeași perioadă a anului 2007. În această activitate, am înregistrat atât proiectul de dezvoltare a serviciilor și a marjelor acumulate în proiectele în dezvoltare deținute de către Sierra Development.

Rezultatul negativ din această perioadă are de a face cu al doilea element. Compania a ajustat în jos estimările de valoare creată până la inaugurarea într-un număr de proiecte. Ca o consecință, compania a anulat marjele acumulate în perioadele anterioare cu privire la aceste proiecte.

Lansarea Fondului Sierra Portugal

Unul dintre elementele evidențiate din primul semestru a fost lansarea Fondului Sierra Portugal (SPF) cu un capital de 300 milioane de Euro. SPF detine opt centre comerciale în funcțiune în Portugalia, cu o valoare totală de piață de 425 milioane de Euro, și s-a angajat să achiziționeze, atunci când a încheiat, trei proiecte în curs de dezvoltare și care sunt estimate cu o valoare de piață de 235 de milioane de Euro.

Până la data de 30 iunie 2008, societatea a plasat deja 49,692% din capitalul fondului cu investitorii instituționali internaționali. Deoarece acesta deținea mai mult de 50% din fond, compania a consolidat-o în întregime în conturile primului semestru.

În iulie 2008, compania a încheiat un loc suplimentar de plasare a fondului și poziția sa a fost redusă la 42,003%. Ca o consecință, Sonae Sierra va consolida fondul, în perioadele ulterioare, pe o bază proporțională.

Cu această operație, Sonae Sierra si-a reînnoit obiectivul de creștere a activităților de management a activelor prin crearea de parteneriate pe termen lung cu investitorii instituționali.

Portfoliul în dezvoltare

Strategia de expansiune Sonae Sierra continuă, cu o dezvoltare semnificativă a portofoliului de proiecte în diferite faze de execuție, combinate cu noile oportunități de afaceri pe piețele în care compania are deja o prezență sau chiar pe piețele noi.

În Brazilia, Sonae Sierra are acum trei centre în diferite etape de dezvoltare. Situat în Londrina, la Parana, centrul comercial și agrement Boulevard Londrina reprezintă o investiție de circa 53 de milioane de Euro, fiind programat să fie inaugurat în martie 2010. Al 12lea centru de agrement și cumpărături în Brazilia, situat în municipiul Uberlândia, la vest de Minas, de stat, este programat pentru a fi inaugurat în 2010. Această dezvoltare reprezintă o investiție de aproximativ 43,5 milioane de Euro. Inaugurarea a Manaura

Shopping, în Manaus, este programată pentru primul semestru din 2009.

În România, Sonae Sierra și Caelum Development au stabilit un parteneriat de 50:50 pentru dezvoltarea Parklake Plaza, unul dintre cele mai mari centre comerciale din Europa, situat în București, România, și programat pentru deschidere în aprilie 2011. Cu o suprafață totală de închiriat de 110.000 de metri pătrați, Parklake Plaza, reprezintă o investiție de 591 milioane de Euro.

Sonae Sierra Rockspring a anunțat în cursul primului semestru că Panteonul Plaza, cel mai mare centru de cumpărături și de agrement, în Tesalia, Grecia Centrală, își va deschide porțile publicului larg în data de 23 octombrie 2008. Dezvoltarea centrului avansează rapid, astfel încât mai mult de 85% din totalul suprafeței de închiriat a fost deja închiriată.

În aprilie, Sonae Sierra a inaugurat Freccia Rossa, primul său centru de cumpărături și agrement în dezvoltare în Italia. Situat în Brescia, centrul reprezintă un total de investiții de 144 de milioane de Euro cu un parteneriat între Sonae Sierra (50%), AIG Global Real Estate Investment Corp (40%) și Brescia Coimpredil (10%). Cu o suprafață totală de închiriat de 29.700 de metri pătrați, Freccia Rossa este cel mai mare centru urban de cumpărături din Italia.

În Spania, Sonae Sierra a anunțat inaugurarea extinderii centrului de cumpărături și agrement Plaza Mayor din Málaga ce va avea loc în data de 30 septembrie. Data de deschidere oficială a fost anunțată în timpul ceremoniei de livrare a cheii pentru 58 de noi centre de beneficiari. Extinderea Plaza Mayor va adăuga suprafeței totale de închiriat încă 18.800 de metri pătrați, pentru o investiție de 58 de milioane de Euro.

Premii Naționale și Internaționale

Alexa, primul centru de cumpărături și agrement dezvoltat de Sonae Sierra, în Germania, a fost distins cu "Silver Award" de la prestigiosul ICSC Solal Marketing Awards 2008 la categoria "Grand Opening, Anniversary, Refurbishment or Extension", un premiu pentru Consiliul Internațional al Centrelor Comerciale (ICSC). În același timp, Sonae Sierra a fost, de asemenea distinsă de către revista RLI - Retail International & Leisure - cu premiul "dezvoltatorul RLI al anului", la RLI Global Awards 2008, premiile anuale prestigioase din această publicație britanică. Pe plan național, ziarul "Jornal Construir" a acordat de asemenea un premiu pentru Sonae Sierra, la premiile "Construir 2007", cu premiul "Cel mai bun dezvoltator imobiliar".

Profitul consolidat și pierderile, și Tabelul Balanței Consolidate ale Sonae Sierra

| Profitul consolidate si pierderi de cont (€ 000) | 6M08 | 6M07 | % 08/07 |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Venituri directe din investitii | 156,820 | 128,900 | 22% |
| Costuri in operare | 63,874 | 55,620 | 15% |
| Alte costuri | 3,282 | 2,505 | 31% |
| Costuri directe din investitii | 67,156 | 58,125 | 16% |
| Profit net operational (EBITDA) | 89,664 | 70,775 | 27% |
| Depreciere | 1,015 | 892 | 14% |
| Costuri financiare nete | 44,157 | 15,629 | 183% |
| Profit direct inainte de impozitare | 44,493 | 54,255 | -18% |
| Impozit companie | 9,624 | 10,081 | -5% |
| Profit direct | 34,869 | 44,174 | -21% |
| Castiguri realizate din investitii | 13,595 | 65 | - |
| Valoare create pe investitii | -47,040 | 182,553 | -126% |
| Venituri indirecte | -33,445 | 182,618 | -118% |
| Impozit amanat | 87 | 63,141 | -100% |
| Profit indirect | -33,532 | 119,478 | -128% |
| Profit net inaintea minoritatilor | 1,337 | 163,652 | -99% |
| Atribuabil : | | | |
| Actionarilor majoritari | 17,479 | 100,505 | -83% |
| Actionarilor minoritari | -16,142 | 63,146 | -126% |

| Bilantul consolidat (€ 000) | 30/06/2008 | 31/12/2007 | Var. (08 - 07) |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Investitii in proprietati | 3,851,841 | 3,774,495 | 77,346 |
| Proprietati in dezvoltare si altele | 477,222 | 428,618 | 48,604 |
| Buna-vointa | 71,782 | 81,338 | -9,556 |
| Impozite amanate | 24,967 | 22,194 | 2,773 |
| Alte bunuri | 164,652 | 139,288 | 25,364 |
| Depozite | 91,513 | 48,848 | 42,666 |
| Total bunuri | 4,681,977 | 4,494,782 | 187,195 |
| Valoare neta actionari minoritari | 1,322,906 | 1,339,137 | -16,231 |
| | 594,356 | 448,970 | 145,387 |
| Imprumuturi bancare | 1,868,408 | 1,750,513 | 117,895 |
| Imprumuturi ale actionarilor de la minoritati | 20,128 | 88,636 | -68,508 |
| Impozite amanate | 612,208 | 598,956 | 13,252 |
| Alte datorii | 263,970 | 268,570 | -4,599 |
| Total datorii | 2,764,715 | 2,706,675 | 58,039 |
| Valoarea neta minoritati si datorii | 4,681,977 | 4,494,782 | 187,195 |

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) este specialistul international în centre comerciale, pasionat de a aduce inovatie si entuziasm în industria centrelor comerciale. Compania detine 48 de centre comerciale în Portugalia, Spania, Italia, Germania, Grecia, România si Brazilia, cu o suprafata totala de închiriat de 1,9 milioane de metri patrati. Sonae Sierra are 15 proiecte în dezvoltare si 16 proiecte noi în diferite faze de finalizare în Portugalia, Spania, Italia, Germania, Grecia, România si Brazilia, cu o suprafata totala de închiriat de 1 milion de metri patrati. În 2007, centrele sale au avut peste 410 de milioane de vizite.