



SONAE SIERRA

Maia, Portugal, 5 de Agosto de 2009

Sonae Sierra registou um Resultado Directo de €35,2 milhões no primeiro semestre de 2009, um aumento de 6% em comparação com o primeiro semestre de 2008

- Proveitos Directos cresceram 1% para €150,5 milhões
- Margem Operacional Líquida cresceu 2% para €85,9 milhões
- Resultado Líquido atribuível a Accionistas da Empresa Mãe de -€94,2 milhões
- Manauara Shopping inaugurado no Brasil
- Dois novos projectos e um projecto de expansão sob construção
- Distinção com três prémios no segundo trimestre

O Resultado Líquido atribuível a Accionistas da Empresa Mãe da Sonae Sierra no primeiro semestre de 2009 foi negativo em €94,2 milhões, em comparação com um Resultado Líquido atribuível a Accionistas da Empresa Mãe de €16,2 milhões no mesmo período do ano passado.

Esta variação do Resultado Líquido atribuível a Accionistas da Empresa Mãe foi provocada principalmente pelo Resultado Indirecto, que foi afectado de forma adversa pelos aumentos constantes das taxas de capitalização de mercado (yields) na Europa, apesar de se já terem verificado melhorias operacionais no portfolio de centros em operação em Portugal e na Alemanha, ainda que insuficientes para compensarem o efeito das yields.

No mesmo período, o Resultado Directo da Sonae Sierra atingiu os €35,2 milhões, em comparação com os €33 milhões do mesmo período de 2008.

Os Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais ficaram 7% acima dos registados na primeira metade de 2008, muito por causa do aumento do portfolio com as aberturas em 2008 na Europa do Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza, e em 2009 do Manauara no Brasil.

A Margem Operacional Líquida da Empresa atingiu os €85,9 milhões no primeiro semestre de 2009, um aumento de 2% em relação ao mesmo período do ano passado.

O Resultado da Empresa foi afectado pelo sucedido ao nível do Resultado Indirecto. Nesta área, os Accionistas da Empresa Mãe registaram uma perda de €113,9 milhões no final do primeiro semestre de 2009, enquanto no mesmo período de 2008 tinham registado uma perda de €7,7 milhões.

PRESS RELEASE

O valor de mercado das propriedades de investimento continua a ser afectado pelo clima negativo no mercado imobiliário da maioria dos países desenvolvidos em que a empresa opera. Esse contexto implicou um ajustamento em alta das taxas de capitalização (yields) aplicadas nas avaliações efectuadas nos activos imobiliários situados nesses países, aumento esse que equivale a uma redução de valor dos correspondentes activos.

Métricas de Valor

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base na variação do seu NAV (Net Asset Value) mais dividendos distribuídos. A Empresa calcula o seu NAV com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), associação da qual a Empresa é membro.

Com base nesta metodologia, o NAV da Sonae Sierra, a 30 de Junho de 2009, atingiu €1,25 mil milhões, o que corresponde a um NAV por acção de €38,38.

(€ 000)	
Contributos para o NAV Consolidado	NAV
Sierra Investments	678.020
Sierra Developments	275.441
Sonae Sierra Brasil	239.602
Sierra Management	2.206
Caixa e Outros	52.685
Total	1.247.955

A Empresa utiliza ainda um segundo conjunto de métricas de valor que são os Resultados Operacionais gerados pelas suas actividades de prestação de serviços. No primeiro trimestre de 2009, esses resultados foram os seguintes:

(€ 000)		
	Margem Operacional	
	6M 09	6M08 PF*
Promoção de Centros Comerciais	-40.152	-27.516
Asset Management	3.686	6.263
Gestão de Centros Comerciais	2.050	2.833
Total	-34.416	-18.420
Consolidado	85.879	84.590

As actividades de *Asset Management* e Gestão de Centros Comerciais tiveram um desempenho negativo, basicamente como consequência da desvalorização do portfolio existente e da diminuição dos serviços de comercialização.

A Margem Operacional da Promoção de Centros Comerciais apresentada tem duas componentes principais: (i) a actividade operacional relacionada com o fornecimento de serviços de desenvolvimento aos projectos da Empresa e (ii) o valor acrescentado no período a projectos em fase de desenvolvimento e o valor criado com as aberturas dos últimos dois anos.

Como resultado da diminuição de valor nos centros inaugurados em anos anteriores, e da redução de serviços prestados devido ao abrandamento da actividade de Development, o Resultado Operacional da Promoção de Centros Comerciais apresenta uma perda de €40,1 milhões.

Um centro comercial inaugurado e outros dois sob construção

A estratégia de crescimento e expansão da Sonae Sierra prossegue, apesar de a empresa ter ajustado os *timings* de desenvolvimento à evolução dos mercados financeiros e de retalho.

No Brasil, a Sonae Sierra concluiu com sucesso o desenvolvimento do Manauara Shopping (Manaus), que representa um investimento de €88 milhões, e foi inaugurado no dia 6 de Abril com quase 100% da sua ABL já comercializada.

No final do primeiro semestre de 2009, a Empresa prosseguiu com a construção de dois novos centros comerciais e uma expansão, e tem em projecto um total de 14 novos centros comerciais em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil.

Em Portugal, a Sonae Sierra está actualmente a desenvolver o LeiriaShopping (Leiria), um investimento de €75 milhões, e a expansão do GuimarãesShopping (Guimarães) que tem conclusão prevista para o último trimestre de 2009, com um *tenant-mix* renovado que inclui uma nova loja da FNAC.

Na Alemanha, a empresa está a terminar o Loop 5 (Weiterstadt), que tem inauguração prevista para o dia 9 de Outubro de 2009. Este centro representa um investimento de €265 milhões, e já tem 95% da sua ABL comercializada.

Três novos prémios no segundo trimestre de 2009

A aposta da empresa no desenvolvimento de uma cultura de Segurança e Saúde a todos os níveis da Empresa e dos seus centros comerciais foi reconhecida, em Maio, nos European Risk Management Awards, na categoria “Melhor Programa de Prevenção de Riscos”, uma iniciativa da revista britânica “Strategic Risk”, que premeia as acções mais eficazes e inovadoras na área da prevenção de riscos.

Em Abril, um centro comercial da Sonae Sierra, o 8ª Avenida, recebeu um prémio de mérito na categoria “Melhor Novo Centro Médio”, atribuído pelo “International Council of Shopping Centres” na sua conferência europeia anual.

Finalmente, em Julho, a revista portuguesa “Construir” considerou a Sonae Sierra como a melhor Empresa do Ramo Imobiliário, nos Prémios Construir.

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Sonae Sierra

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	6M 09	6M 08	6M08 PF*	% 09/08 PF
Proveitos directos dos investimentos	150.549	157.121	149.167	1%
Custos operacionais	59.963	63.874	61.344	-2%
Outros custos	4.707	3.282	3.233	46%
Custos directos dos investimentos	64.671	67.156	64.577	0%
Margem Operacional Líquida	85.879	89.965	84.590	2%
Amortizações	1.067	1.015	1.015	5%
Custos financeiros líquidos	42.385	43.742	40.567	4%
Outros proveitos/custos não recorrentes	2.751	-716	-716	-
Resultado directo antes de impostos	45.178	44.493	42.293	7%
Imposto sobre o rendimento	10.028	9.624	9.250	8%
Resultado directo	35.150	34.869	33.043	6%
Ganho realizado em propriedades	261	13.595	13.595	-98%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-6.440	-4.570	-4.570	-41%
Valor criado nas propriedades	-213.125	-42.470	-42.913	-397%
Resultado indirecto antes de impostos	-219.304	-33.445	-33.888	-
Impostos diferidos	-45.410	87	-478	-
Resultado indirecto	-173.894	-33.532	-33.410	-
Resultado líquido do exercício	-138.744	1.337	-368	-
Resultado líquido atribuível a:				
Accionistas da empresa mãe	-94.183	17.479	16.216	-
Interesses minoritários	-44.561	-16.142	-16.583	-169%

Sonae Sierra

(contas não auditadas)

Balanço Consolidado (€ 000)	30-06-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento	3.524.427	3.629.503	-105.076
Projectos em desenvolvimento e outros	364.488	352.171	12.318
Impostos diferidos activos	19.478	18.111	1.368
Outros activos	165.315	174.406	-9.090
Caixa	54.857	117.378	-62.521
Total do activo	4.128.566	4.291.567	-163.002
Capital próprio	985.907	1.103.109	-117.203
Interesses minoritários	372.765	419.990	-47.225
Empréstimos bancários	1.941.551	1.946.703	-5.152
Empréstimos de accionistas minoritários	27.183	27.167	16
Impostos diferidos passivos	475.257	516.502	-41.245
Outros passivos	325.902	278.095	47.807
Total do passivo	2.769.894	2.768.468	1.426
Capital próprio, int. minoritários e passivo	4.128.566	4.291.567	-163.002

Nota: o primeiro semestre de 2008 6M08 PF* corresponde ao 6M08 recalculado considerando o Sierra Portugal Fund pelo método proporcional.

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado dos negócios

Sierra Investments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	6M 09	6M 08	% 09/08
Rendas fixas	101.614	100.486	1%
Rendas variáveis	1.913	3.173	-40%
Direitos de ingresso	3.049	3.516	-13%
Outros proveitos	3.713	4.472	-17%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	110.290	111.648	-1%
Serviços de gestão	5.016	5.748	-13%
Serviços de Asset Management	8.577	12.163	-29%
Comercialização e promoção	823	849	-3%
Conservação e reparação	1.250	1.843	-32%
Outros custos	10.807	9.881	9%
Custos operacionais dos espaços de retalho	26.472	30.485	-13%
Resultado operacional dos espaços de retalho	83.817	81.163	3%
Resultado operacional de estacionamento	1.486	1.482	0%
Resultado operacional de co-geração	688	637	8%
Resultado operacional dos centros comerciais	85.991	83.281	3%
Resultado operacional de escritórios	98	100	-2%
Proveitos dos Serviços de Asset Management	10.002	12.683	-21%
Custos de estrutura	6.316	6.419	-2%
Resultado Operacional do Asset Management	3.686	6.263	-41%
Resultado Operacional Líquido	89.776	89.645	0%
Amortizações e Provisões	2.402	1.223	96%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	39.025	42.234	-8%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	-2.363	-101	-
Resultado directo antes de impostos	50.711	46.289	10%
Imposto sobre rendimento	9.525	10.134	-6%
Resultado directo	41.185	36.154	14%
Ganho na venda de propriedades	-428	2.078	-121%
Valor criado nas propriedades	-163.703	-56.738	-189%
Resultado indirecto antes de impostos	-164.131	-54.661	-200%
Impostos diferidos	-37.965	-4.682	-
Resultado indirecto	-126.166	-49.979	-152%
Resultado líquido do exercício	-84.981	-13.824	-
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	-45.047	-80	-
Interesses minoritários	-39.934	-13.744	-191%

Sierra Investments

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-06-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento e outras	3.253.773	3.454.681	-200.908
Lojistas	23.097	19.820	3.276
Impostos diferidos activos	16.500	15.871	629
Outros activos	130.351	110.293	20.057
Empresas do Grupo	44.678	147.429	-102.751
Caixa	26.788	36.238	-9.450
Total do activo	3.495.187	3.784.333	-289.146
Capital próprio	714.840	794.288	-79.448
Interesses minoritários	366.164	412.839	-46.675
Empréstimos bancários	1.789.510	1.807.633	-18.123
Empréstimos de accionistas	27.855	35.096	-7.240
Impostos diferidos passivos	431.945	480.566	-48.620
Empresas do Grupo - Sierra Developments	50.104	88.535	-38.432
Outros passivos	114.769	165.377	-50.609
Total do passivo	2.414.183	2.577.206	-163.024
Capital próprio, int. minoritários e passivo	3.495.187	3.784.333	-289.146

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	6M 09	6M 08	% 09/08
Serviços de promoção prestados	2.723	6.412	-58%
Valor criado nos projectos	-29.646	-18.585	-60%
Proveitos Operacionais	-26.922	-12.173	-121%
Custos com pessoal	5.584	5.859	-5%
Outros custos	7.645	9.484	-19%
Custos operacionais	13.229	15.343	-14%
Resultado Operacional Líquido	-40.152	-27.516	-46%
Amortizações e provisões	8	16	-49%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	3.104	2.572	21%
Resultado directo antes de impostos	-43.264	-30.104	-44%
Imposto sobre rendimento	-1.924	-3.697	48%
Impostos diferidos	377	-4.385	109%
Resultado líquido	-41.717	-22.023	-89%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	-41.717	-22.023	-89%
Interesses minoritários	0	0	-

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Balço consolidado (€ 000)	30-06-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Projectos em desenvolvimento	333.070	289.855	43.215
Lojistas	1.564	2.556	-992
Empresas do Grupo - Sierra Investments	50.104	88.535	-38.432
Outros activos	20.889	40.550	-19.662
Empresas do Grupo	110.376	55.914	54.462
Caixa	15.997	12.107	3.890
Total do activo	531.999	489.518	42.481
Capital próprio	20.009	62.940	-42.932
Interesses minoritários	0	0	0
Empréstimos bancários	87.208	62.999	24.209
Empréstimos de accionistas	320.168	312.600	7.568
Impostos diferidos passivos	1.366	992	374
Outros passivos	103.249	49.987	53.262
Total do passivo	511.990	426.577	85.413
Capital próprio, inter. minoritários e passivo	531.999	489.518	42.481

Sierra Management

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	6M 09	6M 08	% 09/08
Serviços de gestão	14.373	14.647	-2%
Serviços de comercialização	1.260	2.159	-42%
Outros proveitos	1.261	1.357	-7%
Proveitos totais dos serviços de gestão	16.894	18.162	-7%
Custos operacionais	14.845	15.330	-3%
Resultado Operacional Líquido	2.050	2.833	-28%
Amortizações	212	418	-49%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	-623	-888	30%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	-110	-30	-266%
Resultado antes de impostos	2.570	3.333	-23%
Imposto sobre rendimento	1.003	1.179	-15%
Resultado líquido	1.567	2.154	-27%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	1.516	2.103	-28%
Interesses minoritários	51	51	1%

Sierra Management

(contas não auditadas)

Balanco consolidado (€ 000)	30-06-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Activos fixos líquidos	399	452	-53
Goodwill	4.257	4.663	-405
Lojistas	19.873	16.317	3.556
Impostos diferidos activos	858	731	127
Outros activos	10.408	9.195	1.214
Aplicações Financeiras	19.222	19.956	-734
Caixa	4.040	4.059	-18
Total do activo	59.059	55.372	3.687
Capital próprio	2.206	4.453	-2.247
Interesses minoritários	87	127	-40
Empréstimos de accionistas	50	140	-90
Outros passivos	56.716	50.652	6.064
Total do passivo	56.766	50.792	5.974
Capital próprio, int. minoritários e passivo	59.059	55.372	3.687

Sonae Sierra Brazil

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	6M 09	6M 08	% 09/08
Rendas fixas	16.768	15.666	7%
Rendas variáveis	1.207	1.290	-6%
Direitos de ingresso	1.733	1.049	65%
Outros proveitos	904	658	37%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	20.612	18.662	10%
Serviços de gestão	885	898	-1%
Comercialização e promoção	510	351	45%
Outros custos	2.796	2.634	6%
Custos operacionais dos espaços de retalho	4.191	3.883	8%
Resultado operacional de estacionamento	603	441	37%
Resultado operacional dos centros comerciais	17.025	15.220	12%
Serviços de promoção prestados	1.481	236	-
Serviços de gestão prestados	3.606	3.589	0%
Proveitos de serviços prestados	5.087	3.825	33%
Custos de estrutura	6.860	5.331	29%
Resultado Operacional Líquido	15.252	13.715	11%
Amortizações	200	90	122%
Provisões	195	480	-59%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	1.795	-353	-
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	9	719	-99%
Resultado directo antes de impostos	13.054	12.779	2%
Imposto sobre rendimento	2.068	2.594	-20%
Resultado directo	10.986	10.185	8%
Ganho na venda de propriedades	0	1.073	-
Valor criado nas propriedades	-8.084	53.059	-115%
Valor criado nas propriedades em desenvolvimento	1.731	8.823	-80%
Resultado indirecto antes de impostos	-6.353	62.955	-110%
Impostos diferidos	-4.242	20.125	-121%
Resultado indirecto	-2.111	42.830	-105%
Resultado líquido do exercício	8.875	53.015	-83%
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	8.706	51.292	-83%
Interesses minoritários	169	1.722	-90%

Sonae Sierra Brazil

(contas não auditadas)

Balço consolidado (€ 000)	30-06-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades	593.118	461.041	132.077
Lojistas	6.190	5.968	222
Impostos diferidos activos	4.022	3.287	736
Outros activos	20.797	14.817	5.980
Caixa	4.255	3.929	326
Total do activo	628.382	489.042	139.340
Capital próprio	436.101	349.812	86.289
Interesses minoritários	16.883	13.332	3.551
Empréstimos bancários	74.733	41.980	32.752
Impostos diferidos passivos	81.261	71.021	10.240
Outros passivos	19.405	12.896	6.508
Total do passivo	175.398	125.898	49.500
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	628.382	489.042	139.340

Centro Corporativo

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	6M 09	6M 08	% 09/08
Serviços Prestados	15.410	16.711	-8%
Fornecimentos e Serviços Externos	7.698	9.363	-18%
Custos com Pessoal	7.165	6.956	3%
Custos de Funcionamento	14.863	16.319	-9%
Res. Operacional Bruto	547	392	40%
Amortizações	548	431	27%
Res. Operacional Recorrente	-1	-39	97%
Proveitos/(custos) Operacionais não recorrentes	1	39	-97%
Resultado Operacional	0	0	156%
Resultado Financeiro	0	-415	100%
Resultado Antes de Imposto	0	-415	100%
Imposto sobre Rendimento	0	-110	-
Resultado Líquido do Exercício	0	-305	100%

Centro Corporativo

(contas não auditadas)

Balço consolidado (€ 000)	30-06-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investimentos	985.432	980.062	5.370
Investimentos em empresas do Grupo	777.484	777.484	0
Empréstimos a empresas do Grupo	207.948	202.578	5.370
Outros Activos	31.547	12.331	19.216
Empréstimos de curto prazo	230.906	236.853	-5.947
Depósitos	1.463	58.059	-56.596
Total do activo	1.249.348	1.287.305	-37.956
Capital próprio	930.681	948.837	-18.156
Empréstimos de accionistas	220.008	228.422	-8.414
Empréstimos bancários	1.377	15.000	-13.623
Empréstimos obrigacionistas	75.000	75.000	0
Outros passivos	22.282	20.046	2.236
Total do passivo	318.667	338.468	-19.801
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	1.249.348	1.287.305	-37.956

A **Sonae Sierra**, www.sonaesierra.com, é a especialista internacional em centros comerciais, apaixonada por introduzir inovação e emoção na indústria dos centros comerciais e de lazer. A Empresa é proprietária de 51 Centros Comerciais em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de mais de 1,9 milhões de m². Actualmente, a Sonae Sierra tem 3 projectos em construção e outros 11 novos projectos em diferentes fases de desenvolvimento em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil. Em 2008, a Empresa registou 429 milhões de visitas nos seus centros comerciais.