



**SONAE SIERRA**

Düsseldorf, 4. Dezember 2008

Drittes Quartal 2008

## **Sonae Sierra erzielte zum Ende des dritten Quartals ein direktes Ergebnis in Höhe von 50,5 Millionen Euro**

- **Mieten stiegen auf bereinigter Basis um 4,7 Prozent**
- **Nettovermögenswert (Net Asset Value/NAV) erreichte 1,671 Milliarden Euro**
- **Zwei neue Bauvorhaben in Brasilien und drei in Portugal gestartet**
- **Erweiterung des Einkaufs- und Freizeitzentrums Plaza Mayor in Malaga eröffnet**
- **Zwei internationale und eine nationale Auszeichnung**
- **Anteile des Sierra Portugal Fund wurden bei institutionellen Investoren platziert**

Das konsolidierte Nettoergebnis von Sonae Sierra im dritten Quartal 2008 war mit 18,1 Mio. EUR negativ. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres belief sich der positive Nettokonzerngewinn auf 206,6 Mio. Euro.

Jedoch ist anzumerken, dass der Anteil des Nettokonzernergebnisses, der den Aktionären zugeordnet wird, positiv ist und 5,5 Mio. Euro beträgt.

Diese Veränderung des Nettoergebnisses ist hauptsächlich auf die indirekten Nettoergebnisse zurückzuführen, die in zwei aufeinander folgenden Quartalen in Europa, nämlich in Portugal und Spanien, durch steigende Nettoanfangsrenditen negativ beeinflusst worden sind.

In den letzten Jahren ließ das Unternehmen den Wert seiner Objekte zweimal im Jahr (Juni und Dezember) von einem unabhängigen Gutachter schätzen. Mit der Auflage des neuen Sierra Portugal Fund (58 Prozent davon wurden bei internationalen Investoren platziert) hat sich Sonae Sierra selbst verpflichtet, das Fondsvermögen jedes Quartal zu bewerten. Somit

ist dies das erste Mal, dass das Unternehmen die Wertveränderungen eines Teils seines Vermögens bereits im September ausweist. Ohne die vorgenannte zusätzliche Neubewertung zum Ende des dritten Quartals betrüge der Nettokonzerngewinn 16 Mio. Euro. Im selben Zeitraum betrug das direkte Ergebnis von Sonae Sierra 50,5 Mio. Euro im Vergleich zu 64,3 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Diese Reduktion erklärt sich durch gestiegene Nettofinanzierungskosten.

Das Rohergebnis des Unternehmens beträgt 133,6 Mio. Euro, was ein bemerkenswerter Anstieg um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist. Dieser ist auf eine Erweiterung des verwalteten Portfolios (Eröffnungen und Übernahmen, die in 2007 und 2008 stattfanden) und das organische Wachstum des bestehenden Portfolios zurückzuführen.

Die große Verschiebung der Unternehmensergebnisse fand auf der Ebene der indirekten Ergebnisse statt. Hier verbuchte das Unternehmen einen Verlust von 68,6 Mio. Euro zum Ende des dritten Quartals 2008, im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurde hier ein Zuwachs von 142,3 Mio. Euro verzeichnet. Dieses indirekte Ergebnis setzt sich aus zwei Hauptkomponenten zusammen.

Bei der ersten Komponente (Zugänge aus Beteiligungen) kann das Unternehmen im Berichtszeitraum einen Gewinn von 17,2 Mio. Euro vorweisen, der hauptsächlich den Erträgen aus dem Verkauf von Anteilen an Drittinvestoren im Sierra Portugal Fund zuzuordnen ist.

Die zweite Komponente (Wertschöpfung aus Beteiligungen) entspricht den Wertveränderungen auf Grundlage unabhängiger Bewertungen, die bezüglich des Portfolios in diesem Quartal durchgeführt wurden. Hier verzeichnete das Unternehmen in diesem Zeitraum einen Verlust von 96,6 Mio. Euro.

Der Marktwert des Immobilienvermögens litt unter dem negativen Klima, das derzeit auf den Immobilienmärkten der meisten Industrienationen, in denen das Unternehmen tätig ist, vorherrscht. Dies wurde gekennzeichnet durch einen Anstieg der Nettoanfangsrenditen, die bei den Bewertungen der Anlagen in diesen Ländern angesetzt wurden; was wiederum impliziert zu Wertminderungen der betreffenden Immobilien führte.

Die Verluste aus der Wertschöpfung aus Beteiligungen konnten jedoch durch Wertsteigerungen in Brasilien aufgefangen werden, da der brasilianische Markt von der Krise relativ unbeschadet blieb und weiterhin steigende Immobilienpreise bzw. sinkende Nettoanfangsrenditen aufweist.

Wie oben bereits erwähnt, ist dies das erste Mal, dass das Unternehmen die Wertveränderungen von Teilen des Vermögens bereits im September berücksichtigt.

Dementsprechend wurden folgende Investitionsobjekte in diesem Quartal bewertet:

ArrabidaShopping, Centro Colombo, CC Continente de Portimão, CC Modelo de Albufeira, Centro Vasco de Gama, GaiaShopping, LoureShopping, Rio Sul, SerraShopping, ViaCatarina e 8<sup>a</sup> Avenida em Portugal, Grancasa, Max Center, La Farga, Valle Real, Zubiarte und Plaza Mayor Shopping in Spanien, Freccia Rossa in Italien und Alexa in Deutschland.

Im Fall von Sonae Sierra führte der Anstieg der Nettoanfangsrenditen zu einer Abwertung der Investitionsobjekte von 4,5 Prozent bzw. 163,3 Mio. Euro. Am stärksten betroffen waren Portugal (Verlust in Höhe von 99,3 Mio. Euro) und Spanien (Verlust in Höhe von 56 Mio. Euro), während in anderen europäischen Ländern ein Gesamtverlust von 19,7 Mio. Euro verbucht wurde, wobei Brasilien einen Gewinn von 11,7 Mio. Euro verbuchte.

Hinsichtlich der Wertveränderung des Portfolios entsprechen diese Zahlen einem durchschnittlichen Anstieg der Nettoanfangsrendite von 28 Basispunkten in Portugal, 52 Basispunkten in Spanien und einer Reduktion der durchschnittlichen Rendite von 48 Basispunkten in Brasilien.

Dieser potentielle Verlust in Höhe von 163,3 Mio. Euro, resultierend aus den steigenden Nettoanfangsrenditen, konnte durch eine günstige Geschäftsentwicklung auf operativer Ebene weitgehend kompensiert werden. In der Summe setzte sich diese positive Entwicklung aus den angepassten Projektionen für Mieten, Provisionen und anderen Nettoerträgen, Instandhaltungskosten und Kapitalaufwendungen zusammen und führte zu einem Anstieg des Immobilienwertes von 78,4 Mio. Euro. Somit war die Gesamtauswirkung der Wertveränderung des Immobilienvermögens negativ und lag bei netto 84,9 Mio. Euro.

Hervorzuheben ist, dass die vom Unternehmen verbuchten Mieten auf bereinigter Basis im Zeitraum um 4,7 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum im Vorjahr anstiegen.

## Wertschöpfungskennzahlen

Als Berechnungsgrundlage für die Performance verwendete das Unternehmen in erster Instanz die Änderungen des Nettovermögenswertes (Net Asset Value/NAV) zuzüglich der ausgeschütteten Dividenden. Für diesen Berichtszeitraum entschloss sich das Unternehmen, den Nettovermögenswert auf Grundlage der Richtlinien zu berechnen, die 2007 von der INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden, einem Verband, dessen Mitglied das Unternehmen ist.

Basierend auf dieser Methode betrug der Nettovermögenswert (Net Asset Value/NAV) von Sonae Sierra per 30. September 2008 1,671 Milliarden Euro.

	(Tsd. €)
Sierra Investments	1.061.628
Sierra Developments	391.127
Sierra Management	-14.223
Sonae Sierra Brasilien	226.230
Centro Corporativo	6.357
<b>Total</b>	<b>1.671.119</b>

(Tsd. €)

Anpassung der Bilanzierung des Nettovermögenswertes (NAV)	
<b>Investments</b>	
Berechnung NAV	745.468
(+) Latente Steuerverbindlichkeiten	283.245
(-) Goodwill	-35.174
(+) Margen aus Erweiterungen & Beauftragungen	6.554
(+) Sierra Fonds - Promote Fee	26.756
(+) Erhöhung der Bewertung	34.779
<b>Developments</b>	
Berechnung NAV	378.887
(+) Latente Steuerverbindlichkeiten	22.936
(-) Goodwill	-10.696
<b>Brasilien</b>	
Berechnung NAV	204.849
(+) Latente Steuerverbindlichkeiten	11.089
(-) Marge Erweiterung Parque D. Pedro	10.292

Die Berechnung des NAV entspricht dem NAV in der Bilanz abzüglich Konzernvermögen zuzüglich Konzernverbindlichkeiten

Darüber hinaus verwendete das Unternehmen eine zweite Wertschöpfungskennzahl – den Nettobetriebsgewinn (Net Operating Income/NOI), der durch die Service-Aktivitäten generiert wird. Die entsprechenden Zahlen des dritten Quartals 2008 sind in unten stehender Tabelle dargestellt:

(Tsd. €)

	Nettobetriebsgewinn	
	9 Monate 08	9 Monate 07
Development	-37.926	29.106
Asset Management	9.032	7.203
Property Management	4.040	4.411
<b>Total</b>	<b>-24.853</b>	<b>40.719</b>

Die Aktivitäten Asset Management und Property Management weisen eine positive Performance auf, ersteres mit gestiegenen Ergebnissen, was einer Erweiterung des verwalteten Portfolios zuzuschreiben ist.

Die Development Aktivitäten weisen einen Verlust von 39,9 Mio. Euro auf. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres konnte hier ein Gewinn von 10 Mio. Euro verbucht werden. Im Ergebnis zählen zu diesen Aktivitäten sowohl Projektentwicklungs-Dienstleistungen als auch Margen, in Bezug auf Projekte, die im Rahmen von Projektentwicklung der Sierra Developments angefallen sind, sich jedoch noch in der Bauphase befinden. Das negative Ergebnis dieses Zeitraums ist auf diese zweite Komponente zurückzuführen. In diesem Zusammenhang wurde für einige Projekte eine Wertberichtigung hinsichtlich des Objektwertes zum Zeitpunkt der Eröffnung vorgenommen. Daraus resultierte eine Kürzung der Margen, die bezüglich dieser Projekte in früheren Berichtszeiträumen ausgewiesen wurden.

### **Projektentwicklungsportfolio**

Die Wachstums- und Expansionsstrategie von Sonae Sierra wird fortgeführt, indem das Unternehmen im dritten Quartal 2008 insgesamt 17 Einkaufszentren und 13 neue Projekte in unterschiedlichen Bauphasen in Portugal, Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von einer Million Quadratmeter (Gross Lettable Area/GLA) weiterführt.

In Brasilien betreibt Sonae Sierra derzeit neun Einkaufszentren und vier weitere Projekte befinden sich im Bau. Dazu zählt Manauara Shopping in Manaus, das voraussichtlich im Frühjahr 2009 eröffnet wird, sowie Boulevard Londrina, das sich in der Stadt Londrina im Bundesstaat Paraná befindet, welches im Herbst 2010 eröffnet werden soll. In diesen Standort werden 53 Mio. Euro investiert. Uberlândia Shopping in Uberlândia westlich des Bundesstaates Minas wird ebenfalls in 2010 eröffnet und umfasst eine Investition von 43,5 Mio. Euro. Das 13. Einkaufszentrum in Brasilien, Goiânia Shopping in Goiânia, im Bundesstaat Goiás, mit einer Investition von 123 Mio. Euro plant seine Eröffnung für 2011.

In Portugal stellte Sonae Sierra drei neue Bauvorhaben für zukünftige Einkaufs- und Freizeitzentren vor: LeiraShopping (Leira), Maia Jardim (Maia) und Centro Bordalo (Caldas da Rainha), die eine Gesamtinvestition von 212 Mio. Euro darstellen und 3.000 neue Arbeitsplätze schaffen werden.

In Spanien eröffnete Sonae Sierra das Einkaufs- und Freizeitzentrum Plaza Mayor in Malaga, das eine Investition von 58 Mio. Euro darstellt und über eine vermietbare Gesamtfläche (Gross Lettable Area/GLA) von mehr als 18.800 Quadratmetern verfügt.

### **Neuplatzierung des Sierra Portugal Fund**

Im dritten Quartal schloss Sonae Sierra eine neue Platzierung des Sierra Portugal Fund (SPF) ab, indem eine Investition durch einen weiteren, von Aberdeen Property Investors verwalteten, Fonds getätigt wird. Der Bruttogesamtwert dieser Investitionen beträgt über 55 Mio. Euro, was einer Beteiligung von rund 18 Prozent am SPF entspricht. Mit dieser neuen Platzierung reduzierte Sonae Sierra seinen Anteil am SPF auf rund 42 Prozent.

### **Nationale und internationale Auszeichnungen**

Alexa, das erste Einkaufs- und Freizeitzentrum, das Sonae Sierra in Deutschland erbaut hat, wurde bei den renommierten ICSC Solal Marketing Awards 2008 vom ICSC, dem International Council of Shopping Centers, mit dem "Silver Award" in der Kategorie "Neueröffnung, Jahrestag, Modernisierung oder Erweiterung" ausgezeichnet. Außerdem erhielt Sonae Sierra vom RLI Magazin (Retail & Leisure International) bei den Global RLI Awards 2008, die jedes Jahr durch die namhafte britische Fachpublikation verliehen werden, die Auszeichnung "RLI Developer of the Year". National wurde Sonae Sierra ebenfalls geehrt und erhielt von der Fachzeitschrift "Journal Construer" bei der Auszeichnung "Construir 2007" den Preis "Best Real Estate Developer".

## Konzernabschluss Gewinn- und Verlustrechnung der Sonae Sierra und die konsolidierte Bilanz

### Sonae Sierra

Konzernabschluss Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)	9 Monate 08	9 Monate 07	% 08/07
<b>Direktes Einkommen aus Investitionen</b>	231.588	198.478	17%
Betriebliche Kosten	94.146	85.232	10%
Sonstige Kosten	3.862	1.616	139%
<b>Direkte Kosten aus Investitionen</b>	98.008	86.848	13%
<b>Umsatzrendite</b>	<b>133.580</b>	<b>111.630</b>	<b>20%</b>
Abschreibungen	1.580	1.386	14%
Nettofinanzkosten	66.659	31.313	113%
<b>Direkter Gewinn vor Steuern</b>	<b>65.341</b>	<b>78.931</b>	<b>-17%</b>
Körperschaftsteuer	14.870	14.619	2%
<b>Direkter Nettogewinn</b>	<b>50.471</b>	<b>64.312</b>	<b>-22%</b>
Zugänge von Beteiligungen	17.224	-234	-
Wertschöpfung von Beteiligungen	-96.560	220.213	-144%
<b>Indirektes Einkommen</b>	<b>-79.336</b>	<b>219.979</b>	<b>-136%</b>
Latente Steuern	-10.689	77.647	-114%
<b>Indirekter Nettogewinn</b>	<b>-68.647</b>	<b>142.332</b>	<b>-148%</b>
<b>Gesamter Nettogewinn</b>	<b>-18.176</b>	<b>206.644</b>	<b>-109%</b>
<b>Anteilig</b>			
<b>Aktionäre</b>	<b>5.546</b>	<b>138.803</b>	<b>-96%</b>
<b>Minderheitsbeteiligungen</b>	<b>-23.722</b>	<b>67.841</b>	<b>-135%</b>

**Sonae Sierra**

Konzernabschluss bilanz (Tsd.€)	30.09.2008	31.12.2007	Veränderung (08-07)
Immobilienvermögen	3.600.910	3.774.495	-173.585
Immobilien im Bau und Sonstige	504.769	428.618	76.151
Geschäftswert	69.246	81.338	-12.092
Latente Steuern	25.282	22.194	3.087
Übrige Vermögenswerte	150.301	139.288	11.012
Barbestände und Baräquivalente	138.385	48.848	89.537
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>4.488.893</b>	<b>4.494.782</b>	<b>-5.889</b>
Nettovermögen	1.283.174	1.339.137	-55.962
Minderheitsbeteiligungen	491.653	448.970	42.683
Bankdarlehen	1.868.915	1.750.513	118.401
Aktionärsdarlehen von Minderheitsbeteiligungen	27.065	88.636	-61.571
Latente Steuern	558.975	598.956	-39.982
Sonstige Verbindlichkeiten	259.112	268.570	-9.458
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>2.714.066</b>	<b>2.706.675</b>	<b>7.390</b>
Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten	4.488.893	4.494.782	-5.889



## Konzernabschluss Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz nach Geschäftsbereichen

### Sierra Investments

(nicht testiert)

Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd.€)	9 Monate 08	9 Monate 07	% 08/07
Feste Mieteinnahmen	147.371	121.934	21%
Umsatz Mieteinnahmen	4.992	4.452	12%
Provisionseinnahmen	4.842	4.670	4%
Sonstiges Einkommen	6.681	5.362	25%
<b>Betriebliches Einkommen aus Handel</b>	<b>163.886</b>	<b>136.418</b>	<b>20%</b>
Immobilienverwaltungsdienstleistungen	8.042	7.101	13%
Anlagenverwaltungsdienstleistungen	17.374	14.925	16%
Leasing und Promotion	1.180	885	33%
Kapitalaufwendungen	3.098	3.518	-12%
Sonstige Kosten	14.508	14.508	3%
<b>Operative Kosten Handel</b>	<b>44.203</b>	<b>40.487</b>	<b>9%</b>
Umsatzrendite Handel	119.682	95.931	25%
Umsatzrendite Parken	2.209	2.119	4%
Umsatzrendite Mietentwicklung	695	864	-20%
<b>Nettobetriebsgewinn Einkaufszentrum</b>	<b>122.586</b>	<b>98.914</b>	<b>24%</b>
Nettobetriebsgewinn Büros	470	591	-20%
Einkommen aus dem Asset Management	18.557	15.632	19%
Gemeinkosten	9.524	8.429	13%
Asset Management Nettobetriebsgewinn	9.032	7.203	25%
<b>Nettobetriebsgewinn (NOI)</b>	<b>132.088</b>	<b>106.708</b>	<b>24%</b>
Abschreibung	865	574	51%
Wiederkehrende Nettofinanzkosten/(Einnahmen)	61.397	40.353	52%
Einmalige Kosten/(Einnahmen)	(27)	(2.189)	99%
Ergebnis vor Körperschaftssteuer	69.854	67.970	3%
<b>Körperschaftssteuer</b>	<b>14.963</b>	<b>13.120</b>	<b>14%</b>
<b>Direkter Gewinn</b>	<b>54.891</b>	<b>54.850</b>	<b>0%</b>
Realisierter Gewinn aus Immobilien	2.460	(3.728)	166%
Nicht-realisierte Gewinn aus Immobilien	(99.125)	159.638	-162%
<b>Indirektes Einkommen aus Beteiligungen gesamt</b>	<b>(96.664)</b>	<b>155.909</b>	<b>-162%</b>
Konzerngesellschaften	(13.019)	56.927	-123%
<b>Indirekter Gewinn</b>	<b>(83.646)</b>	<b>98.983</b>	<b>-185%</b>
<b>Nettogewinn im Berichtszeitraum</b>	<b>(28.755)</b>	<b>153.833</b>	<b>-119%</b>
Anteilig			
Aktionäre	(7.282)	86.557	-108%
Minderheitsbeteiligungen	(21.472)	67.276	-132%

## Sierra Investments

(nicht testiert)

Konzernabschluss (Tsd. €)	30.09. 2008	31.12. 2007	Veränderung (08-07)
Immobilienvermögen und Sonstige	3.454.721	3.661.027	-206.306
Mieter	17.672	14.158	3.514
Latente Steuern	21.612	18.655	2.956
Andere Vermögenswerte	90.269	87.298	2.971
Konzerngesellschaften	169.293	175.638	-6.344
Bar und Baräquivalente	32.699	32.858	-159
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>3.786.266</b>	<b>3.989.633</b>	<b>-203.367</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>883.064</b>	<b>930.795</b>	<b>-47.731</b>
<b>Minderheitsbeteiligungen</b>	<b>483.521</b>	<b>440.212</b>	<b>43.309</b>
Bankdarlehen	1.680.350	1.666.226	14.124
Aktionärsdarlehen	29.956	97.318	-67.362
Latente Steuern	513.011	561.079	-48.068
Konzerngesellschaften – Sierra Developments	31.698	117.935	-86.237
Sonstige Verbindlichkeiten	164.666	176.068	-11.402
Gesamtverbindlichkeiten	2.419.681	2.618.626	-198.945
<b>Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>3.786.266</b>	<b>3.989.633</b>	<b>-203.367</b>

**Sierra Developments**

(nicht testiert)

Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)	9 Monate 08	9 Monate 07	% 08-07
Im Bereich Projektentwicklung erbrachte Dienstleistungen	10.651	8.524	25%
Wertschöpfung aus Projekten	(26.222)	40.034	-166%
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>(15.571)</b>	<b>48.558</b>	<b>-132%</b>
Personalkosten	8.367	6.800	23%
Sonstige Kosten	13.988	12.651	11%
Betriebskosten	22.355	19.452	15%
<b>Nettobetriebsgewinn (NOI)</b>	<b>(37.926)</b>	<b>29.106</b>	<b>-230%</b>
Abschreibung und Rückstellungen	27	13	106%
Nettofinanzkosten/(Einkommen)	3.563	(2.377)	250%
Einmalige Kosten/(Einkommen)			-
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>(41.516)</b>	<b>31.469</b>	<b>-232%</b>
Körperschaftssteuern	(3.899)	(1.570)	-148%
Latente Steuern	(7.713)	7.251	-206%
<b>Nettogewinn im Berichtszeitraum</b>	<b>(29.903)</b>	<b>25.788</b>	<b>-216%</b>
Anteilig:	(29.903)		
Aktionäre	0	25.788	-216%
Minderheitsbeteiligungen		0	-

**Sierra Developments**

(nicht testiert)

Konzernabschluss (Tsd. €)	30.09. 2008	31.12. 2007	Veränderung (08-07)
Immobilien im Bau	488.831	470.241	18.490
Kunden	2.123	1.876	248
Konzerngesellschaften – Sierra Investment	31.698	117.935	-86.237
Sonstige Vermögen	47.958	37.570	10.388
Konzerngesellschaften	54.250	16.520	37.730
Bar und Baräquivalente	20.121	17.651	2.470
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>644.981</b>	<b>661.894</b>	<b>-16.913</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>178.445</b>	<b>148.695</b>	<b>29.750</b>
<b>Minderheitsbeteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>1.225</b>	<b>-1.225</b>
Bankdarlehen	105.505	83.951	21.554
Aktionärsdarlehen	286.389	342.119	-55.730
Latente Steuern	22.936	28.050	-5.114
Sonstige Verbindlichkeiten	51.705	57.854	-6.148
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>466.536</b>	<b>511.974</b>	<b>-45.438</b>
<b>Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>644.981</b>	<b>661.894</b>	<b>-16.913</b>

**Sierra Management**

(nicht testiert)

Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)	9 Monate 08	9 Monate 07	% 08-07
Einkommen aus Immobilienverwaltung	21.347	18.927	13%
Einkommen aus Leasing	3.162	3.520	-10%
Sonstiges Einkommen	1.879	1.988	-5%
Gesamteinkommen aus Verwaltungsdienstleistungen	26.388	24.435	8%
Betriebskosten	22.347	20.025	12%
<b>Nettobetriebsgewinn (NOI)</b>	<b>4.040</b>	<b>4.411</b>	<b>-8%</b>
Abschreibung und Rückstellungen	624	628	-1%
Nettofinanzkosten/(Einkommen)	(1.301)	(1.078)	-21%
Einmalige Kosten/(Einkommen)	(32)	(17)	-96%
<b>Ergebnis vor Körperschaftssteuern</b>	<b>4.751</b>	<b>4.877</b>	<b>-3%</b>
Körperschaftssteuern	1.452	1.291	13%
<b>Nettogewinn im Berichtszeitraum</b>	<b>3.299</b>	<b>3.587</b>	<b>-8%</b>
Anteilig:	3.225		
Aktionäre	74	3.540	-9%
Minderheitsbeteiligungen		47	56%

**Sierra Management**

(nicht testiert)

Konzernabschluss (Tsd. €)	30.09. 2008	31.12. 2007	Veränderung (08-07)
Nettoanlagevermögen	376	433	-57
Goodwill	4.865	5.472	-607
Mieter	14.844	13.240	1.604
Andere Vermögenswerte	12.050	7.024	5.027
Kurzfristige Investitionen in Konzerngesellschaften	17.866	19.432	-1.566
Bar und Baräquivalente	3.074	2.119	955
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>53.709</b>	<b>48.122</b>	<b>5.587</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>3.636</b>	<b>5.979</b>	<b>-2.343</b>
<b>Konzerngesellschaften</b>	<b>157</b>	<b>84</b>	<b>74</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	49.916	42.060	7.856
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>49.916</b>	<b>42.060</b>	<b>7.856</b>
<b>Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>53.709</b>	<b>48.122</b>	<b>5.587</b>

**Sonae Sierra Brasilien**

(nicht testiert)

Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd.€)	9 Monate 08	9 Monate 07	% 08-07
Feste Mieteinnahmen	24.114	13.323	81%
Umsatz Mieteinnahmen	2.120	832	155%
Provisionseinnahmen	1.774	999	78%
Sonstiges Einkommen	1.457	386	278%
<b>Betriebsgewinn aus Handel</b>	<b>29.465</b>	<b>15.539</b>	<b>90%</b>
Immobilienverwaltungsdienstleistungen	1.334	287	364%
Leasing und Promotion	505	142	256%
Sonstige Kosten	4.262	2.258	89%
<b>Betriebskosten Handel</b>	<b>6.101</b>	<b>2.687</b>	<b>127%</b>
Umsatzrendite Parken	675	280	141%
Umsatzrendite Einkaufszentrum	24.039	13.132	83%
Einkommen aus Dienstleistungen Projektentwicklung	397	88	350%
Einkommen aus Projektverwaltungsdienstleistungen	5.542	2.445	127%
<b>Gesamteinkommen aus erbrachten Dienstleistungen</b>	<b>5.939</b>	<b>2.533</b>	<b>134%</b>
Gemeinkosten	9.238	4.173	121%
<b>Nettobetriebsgewinn (NOI)</b>	<b>20.740</b>	<b>11.492</b>	<b>80%</b>
Abschreibung	174	62	180%
Rückstellungen	598	326	83%
Nettofinanzkosten/(Einkommen)	(477)	(495)	-4%
Einmalige Kosten /(Einkommen)	1.251	214	-
<b>Ergebnis vor Körperschaftssteuern</b>	<b>19.194</b>	<b>11.349</b>	<b>69%</b>
Körperschaftssteuern	4.215	2.433	73%
<b>Direkter Gewinn</b>	<b>14.979</b>	<b>8.906</b>	<b>68%</b>
Realisierter Gewinn aus Immobilien	1.131	0	-
Nicht realisierter Gewinn aus Immobilien	53.777	32.907	63%
Nicht realisierter Gewinn aus Immobilien (im Bau)	11.356	2.886	294%
<b>Indirektes Einkommen aus Investitionen gesamt</b>	<b>66.264</b>	<b>35.793</b>	<b>85%</b>
Latente Steuern	21.879	11.968	83%
<b>Indirekter Gewinn</b>	<b>44.385</b>	<b>23.824</b>	<b>86%</b>
<b>Nettogewinn im Berichtszeitraum</b>	<b>59.364</b>	<b>32.730</b>	<b>81%</b>
Anteilig:			
Aktionäre	57.548	31.655	82%
Minderheitsbeteiligungen	(1.816)	1.075	69%

## Sonae Sierra Brasilien

(nicht testiert)

Konzernabschluss (Tsd.€)	30.09.2008	31.12.2007	Veränderung (08-07)
Immobilien	515.951	434.242	81.709
Mieter	5.186	6.018	-832
Steuervergünstigungen	4.104	4.994	-889
Sonstige Vermögenswerte	11.123	5.360	5.763
Bar und Baräquivalente	4.316	4.127	189
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>540.680</b>	<b>454.740</b>	<b>85.940</b>
<b>Konzerngesellschaften</b>	<b>411.477</b>	<b>465.753</b>	<b>45.724</b>
<b>Minderheitsbeteiligungen</b>	<b>15.948</b>	<b>14.895</b>	<b>1.053</b>
Bankdarlehen	19.954	673	19.281
Latente Steuern	79.592	62.986	16.606
Sonstige Verbindlichkeiten	13.709	10.433	3.276
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>113.255</b>	<b>74.092</b>	<b>39.163</b>
<b>Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>540.680</b>	<b>454.740</b>	<b>85.940</b>

## Corporate Centre

(nicht testiert)

Gewinn- und Verlustrechnung in Tsd. €	9 Monate 08	9 Monate 07	% 08-07
<b>Erbrachte Dienstleistungen</b>	<b>24.437</b>	<b>22.370</b>	<b>9%</b>
Allgemeine Lieferungen und Dienstleistungen	13.784	11.895	16%
Personalkosten	10.145	9.589	6%
<b>Betriebskosten</b>	<b>23.930</b>	<b>21.484</b>	<b>11%</b>
<b>Betriebsergebnis Brutto</b>	<b>507</b>	<b>886</b>	<b>-43%</b>
Abschreibung	685	541	27%
Wiederkehrende Betriebsergebnisse	(178)	345	-152%
Einmalige Betriebseinnahmen	178	(345)	152%
Einmalige Betriebsergebnisse	178	(345)	152%
<b>Betriebsergebnisse</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>192%</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(3.226)</b>	<b>5.311</b>	<b>-161%</b>
<b>Ergebnis vor Körperschaftssteuern</b>	<b>(3.226)</b>	<b>5.311</b>	<b>-161%</b>
Körperschaftssteuern	(855)	1.407	-161%
<b>Nettogewinn im Berichtszeitraum</b>	<b>-2.371</b>	<b>3.903</b>	<b>-161%</b>

## Corporate Centre

(nicht testiert)

<b>Konzernabschluss (Tsd. €)</b>	<b>30.09. 2008</b>	<b>31.12. 2007</b>	<b>Veränderung (08-07)</b>
Investitionen	985.377	918.927	66.450
Investitionen in Konzerngesellschaften	777.484	717.484	60.000
Darlehen an Konzerngesellschaften	207.893	201.443	6.450
Sonstige Vermögenswerte	27.648	7.357	20.291
Kurzfristige Darlehen (Konzern)	198.069	256.841	-58.773
Einlagen	75.120	-7.875	82.995
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.286.214</b>	<b>1.175.250</b>	<b>110.964</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>947.475</b>	<b>943.747</b>	<b>3.728</b>
<b>Minderheitsgesellschaften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Darlehen an Konzerngesellschaften	242.328	218.116	24.212
Anleihen Darlehen	75.000	0	75.000
Sonstige Verbindlichkeiten	21.411	13.387	8.024
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>338.739</b>	<b>231.503</b>	<b>107.236</b>
<b>Nettovermögen, Minderheitsbeteiligungen und Verbindlichkeiten</b>	<b>1.286.214</b>	<b>1.175.250</b>	<b>110.964</b>

### Über Sonae Sierra

Sonae Sierra ([www.sonaesierra.com](http://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 von 50 Einkaufszentren in Portugal, Spanien, Italien, Deutschland Griechenland, Rumänien und Brasilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche (GLA) von über 1,9 Mio. m<sup>2</sup>. Zurzeit entwickelt das Unternehmen 15 weitere Projekte und hat 13 neue Projekte in verschiedenen Bauphasen mit einer vermietbaren Gesamtfläche (Gross Lettable Area / GLA) von 1,2 Mio. m<sup>2</sup>. Im Jahr 2007 verzeichneten die Einkaufszentren des Unternehmens mehr als 410 Millionen Besuche.

### **Ansprechpartner**

Britta Sloan  
Communication Manager Germany  
Tel: (+49) 211 43616-230  
Fax: (+49) 211 43616-244  
[b.sloan@sonaesierra.com](mailto:b.sloan@sonaesierra.com)