



SONAE SIERRA

Maia, Portugalia, 18 Martie 2009

În 2008 Sonae Sierra a înregistrat un profit net operațional de 179.9 milioane de Euro, o creștere de 16% în comparație cu aceeași perioadă a anului 2007

- Cincizeci de centre comerciale în operare în șapte țări
- Patru centre comerciale inaugurate în Spania, Italia și Grecia
- Fondul Sierra Portugal - creat, lansat și poziționat cu succes
- Chiriile au crescut cu 17,0% în Europa
- O creștere 7,2% la nivelul chiriilor în Brazilia, cu un grad de ocupare de la 10 b.p. până la 96.8%
- Venitul direct total provenit din investiții a crescut cu 13%
- Profitul net provenit din activități directe este de 67.8 milioane de Euro
- Valoarea Activelor Nete a fost menținută la 1,416 milioane de Euro

În timpul anului 2008, Sonae Sierra și-a consolidat strategia de creștere și extindere, finalizând anul trecut cu un portofoliu format din 50 de centre comerciale operaționale, localizate în șapte țări, cu o suprafață totală de închiriat de 2 milioane de metri pătrați.

Printre cele mai remarcabile momente ale anului 2008 se numără: (i) cele patru inaugurări: Freccia Rossa în Brescia și Gli Orsi în Biella - ambele în Italia ; Plaza Mayor Shopping în Spania și Phanteon Plaza în Grecia; (ii) finalizarea extinderii centrului comercial ArrábidaShopping, în Porto, renovarea Centro Colombo în Lisabona - Portugalia, precum și centrul comercial Valecenter, lângă Veneția în Italia; (iii) lansarea și poziționarea cu succes a Fondului Sierra Portugal cu un capital în valoare de 300 milioane de Euro și (iv) lansarea a trei noi proiecte în Brazilia, localizate în Londrina, Uberlândia și Goiânia.

Pe parcursul anului 2008, Sonae Sierra a fost premiată la mai multe secțiuni, respectiv premiul Green Thinker Award care a desemnat compania ca cel mai durabil dezvoltator European din cele 100 de companii de top în acest sector. În cadrul premiilor anuale Global RLI 2008 ale prestigioasei publicații britanice, Sonae Sierra a fost distinsă de către revista RLI - Retail & Leisure International cu premiul "Cel mai bun dezvoltator RLI al anului".

PRESS RELEASE

Performanța noastră globală în 2008

Profitul net consolidat Sonae Sierra din 2008, în valoare de 198.2 milioane de Euro, a fost negativ comparat cu profitul net consolidat pozitiv în valoare de 300.1 milioane de Euro în aceeași perioadă a anului trecut. Această variație înregistrată în profiturile nete este în principal determinată de profiturile nete indirecte care au fost grav afectate de creșterile succesive din piața beneficiilor capitalizate din Europa, în particular în Portugalia și Spania.

Venitul direct total provenit din investiții a crescut cu 35.5 milioane de Euro sau 13% în decursul anului trecut, de la 279.9 milioane de Euro la 315.2 milioane de Euro. Aceasta reflectă creșterea în portofoliu rezultată din achizițiile realizate în anul 2007 (CC Continente de Albufeira, CC Continente de Portimão, ambele în Portugalia, Münster Arkaden, în Germania, și River Plaza, în România), creșterea în participații a celor trei bunuri în Brazilia (Shopping Metrópole, Plaza Sul Shopping și Tivoli Shopping), inaugurările anului 2007 (Alexa, în Germania, 8^a Avenida, în Portugalia și El Rosal, în Spania), la fel ca și inaugurările îndeplinite în anul 2008 (Freccia Rossa și Gli Orsi, în Italia, Plaza Mayor Shopping, în Spania, și Pantheon Plaza, în Grecia), precum și creșterea portofoliului existent. Aceste contribuții favorabile compensează pierderea venitului operațional rezultat din schimbarea metodei de consolidare datorită vânzării de succes a 58% din Fondul Sierra Portugal (în prezent consolidat de metoda proporțională, în locul precedentei metode de consolidare utilizată).

Profitul net direct Sonae Sierra a atins suma de 67.8 milioane de Euro comparat cu 86.3 milioane de Euro în 2007. Această reducere este explicată de creșterea în costurile financiare nete, care instalează îmbunătățirile în profitul net operațional (care a crescut de la 55.2% anul trecut la 57.1% în 2008).

Cel mai mare schimb în cadrul rezultatelor companiei a intervenit la nivelul rezultatelor indirecte, unde sunt înregistrate variațiile valorii de piață a proprietăților. La sfârșitul anului 2008, în acest sector compania a înregistrat o pierdere de 265.9 milioane de Euro, în timp ce în aceeași perioadă a anului 2007 a înregistrat un câștig de 213.8 milioane de Euro. Acest rezultat indirect are trei componente principale.

În prima componentă (câștigurile realizate din vânzările de investiții), compania înregistrează un câștig de 19 milioane de Euro care corespund câștigurilor realizate din vânzările pozițiilor către terți investitori în cadrul Fondului Sierra Portugal, câștigul din vânzarea centrului comercial Mediterranean Cosmos către Fondul Sierra, ajustare de preț în cazul CascaShopping, câștigul din vânzarea părții terenului aparținând centrului comercial Manuara.

În a doua componentă (Impairment & Development - fonduri cu risc prevăzut), compania a înregistrat riscurile în ceea ce privește proiectele din România - Craiova și Ploiești și previziunea pentru riscul dezvoltărilor.

A treia componentă (valoarea activelor nete) corespunde schimbării în valoare, în baza evaluărilor independente, a proprietăților din portofoliu. În cadrul acestei componente, compania a înregistrat, în această perioadă, o pierdere de 244.0 milioane de Euro.

Valoarea de piață a proprietăților investite este afectat de un climat negativ care predomină piețele de proprietăți în toate țările dezvoltate unde compania operează. Acest context conduce la o schimbare continuă a beneficiilor de capitalizare aplicate în evaluările desfășurate asupra bunurilor din țările respective, această creștere implică o reducere în valoare a proprietății corespondente.

Pierderile în valoarea creată din investiții au fost atenuate de valoarea creată din deschiderile acestui an a proprietăților în dezvoltare și evaluărilor obținute în Brazilia, o piață care nu a fost afectată de criza și beneficiile ramase, relativ, stabile.

În 2008 și în cazul Sonae Sierra, efectul exclusiv al variațiilor în beneficii a condus către o reducere în valoare a proprietăților investite cu 11.4%, care totalizează 410.9 milioane de

Euro. Cele mai mari pierderi au fost înregistrate în Portugalia (pierdere de 183.8 milioane de Euro) și Spania (pierdere de 136.4 milioane de Euro), alte țări europene care au totalizat pierderi în valoare de 93.7 milioane de Euro în timp ce Brazilia a înregistrat un câștig de 3.0 milioane de Euro.

În ceea ce privește variația beneficiilor din portofoliu, aceste cifre traduc o creștere medie de beneficiu de 56 de puncte în Portugalia, 95 de puncte în Spania, și reducere medie de beneficiu în Brazilia de 8 puncte.

Această potențială pierdere în valoare de 410.9 milioane de Euro, rezultată din creșterea de beneficiu, a fost atenuată de către o evaluare favorabilă a centrelor comerciale la nivel operațional. Efectul combinat al schimbărilor în proiectarea chiriilor, banilor-cheie, alt venit net și cheltuieli de capital, au condus la o creștere în valoare a proprietăților de 129.7 milioane de Euro. Așadar, efectul net a variației în evaluarea proprietăților investite a fost negativ în valoare de 281.2 milioane de Euro.

Este de remarcat că variațiile negative ale proprietăților investite rezultă din forțele pieții nefavorabile, și în nici un caz nu evidențiază o sub-performanță a portofoliului centrelor comerciale europene ale companiei care înregistrează o variație pozitivă de 4.1% a chiriilor în comparație cu 2007, cu o ocupare stabilă, și o creștere de 7.2% în chiriile din Brazilia, unde gradul de ocupare a crescut cu 10 b.p. la 96.8%.

Performanța noastră în Brazilia în 2008

2008 a fost un an benefic pentru Sonae Sierra Brazil.

Venitul operațional provenit din retail a crescut cu 16% la 40.5 milioane de Euro iar venitul provenit din servicii cedate a crescut cu 22%, la 8.0 milioane de Euro în această perioadă. Creșterea în costurile extra și operaționale au fost stabilite de performanțele remarcabile în venituri, determinând o creștere de 8% a veniturii net operațional la 28.6 milioane de Euro și o creștere de 6% a profitului direct la 21.3 milioane de Euro.

Creșterea în ratele de ocupare și colectare aplicate portofoliului brazilian și unui spațiu economic mai prielnic explică cel mai bine performanța excelentă și creșterea în profitul direct.

Profitul indirect al anului, care reflectă în principal variațiile pieței a valorii proprietății, a fost de asemenea pozitiv în anul 2008. La sfârșitul anului 2008, Brazilia a fost cel mai puțin afectată negativ de impactul tulburant din piețele financiare ale lumii decât alte țări și beneficii folosite în evaluările rămase stabile. Buna performanță operațională a întregului portofoliu și reducerea beneficiului Parque D.Pedro (cel mai mare bun al nostru) au condus spre evaluări mai bune ale proprietății și spre un profit indirect pozitiv de 49.1 milioane de Euro în 2008.

La sfârșitul anului 2008 și în ceea ce privește dezvoltarea, am reușit să închiriem un total de 96% a suprafeței totale de închiriat a noului centru comercial Manauara Shopping Centre în Manaus. Cei 43.000 de metri pătrați sunt programați pentru a fi deschiși în Aprilie 2009. În anul 2008 am aprobat dezvoltarea altor trei noi centre comerciale în orașele Londrina, Uberlandia și Goiania. Acestor trei noi dezvoltări li se alătură și magazinele-ancoră din Brazilia.

Pe parcursul anului, am marcat alte două realizări importante prin obținerea standardului de mediu ISO 14001 pentru toate centrele comerciale operaționale și pentru Manauara Shopping, care se află încă sub construcție. Două din centrele noastre comerciale - Parque D.Pedro Shopping și Penha Shopping - au fost certificate, de asemenea, cu standardul OHSAS 18001 pentru Siguranță și Sănătate, particularizându-le prin unicitatea de a fi singurele din centrele comerciale cu această distincție.

Valoare metrică

În prima instanță, compania își măsoară performanța, prin schimburile valorilor activelor nete plus dividendele distribuite. Valoarea activelor nete este calculată urmând metodologia INREV, (i) adăugarea costului estimat promovat în legătură cu Fondul Sierra (Fondul va plăti un cost managerului de fond, iar la sfârșitul existenței fondului, o remunerare pentru managerul fondului dacă acesta obține o performanță superioară) și (ii) taxele de transfer- evaluarea portofoliului european pe o bază brută (evaluatorul nostru independent decontează de la OMV un procentaj stabilit în legătură cu costurile tranzacției, pe care le inversăm pentru calculul valorii activelor nete) cele mai mari diferențe de la calcularea publicată în anii precedenți.

Pe baza metodologiei, valoarea activelor nete în data de 31 decembrie 2008 a proprietăților atribuibile Sonae Sierra a fost de 1.416 milioane de Euro comparat cu 1.713 milioane de Euro pe data de 31 decembrie 2007.

(€ 000)	
Contribuția la consolidarea valorii activelor nete	
Investiții Sierra	960.460
Dezvoltări Sierra	219.976
Sonae Sierra Brazilia	192.589
Managementul Sierra	4.453
Bani lichizi și altele	38.624
Totalul consolidat al valorii activelor nete	1.416.102

Mai departe, compania folosește un al doilea set de valori metrice, venitul net operațional generat de către servicii de activități. Pe parcursul anului 2008, cifrele pentru cel de-al doilea set de valori metrice au fost:

Venitul net operațional (€ 000)		
	12M08	12M07
Dezvoltări	-157.053	77.085
Administrarea Bunului	10.391	10.789
Administrarea Proprietății	5.220	6.889
Total	-141.442	94.763

Activitățile din cadrul Asset Management și Property Management arată o performanță pozitivă.

Activitatea din cadrul Developments arată o pierdere de 157 milioane de Euro - aceasta se compară cu un câștig de 77 milioane de Euro în aceeași perioadă a anului 2007. În cadrul acestei activități, am înregistrat ambele, atât serviciile de dezvoltare a proiectului cât și profituri rezultate din dezvoltări deținute de Sierra Developments. Rezultatul negativ în această perioadă rezultă din cea de-a doua componentă. Compania ajustează estimările pentru valoarea creată până la inaugurarea unui număr de proiecte. Ca și consecință, compania a anulat profituri rezultate în perioade precedente în legătură cu acele proiecte.

Profitul consolidate și pierderile, Tabelul Balanței Consolidate ale Sonae Sierra

Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Profitul consolidat și pierderi de cont (€ 000)	2008	2007	% 08/07
Venituri directe din investiții	315.160	279.854	13%
Costuri în operare	128.145	119.694	7%
Alte costuri	7.154	5.737	25%
Costuri directe din investiții	135.299	125.431	8%
Profit net operațional (EBITDA)	179.861	154.423	16%
Depreciere	2.190	1.944	13%
Costuri financiare nete	88.312	47.997	84%
Alte venituri/ costuri non-recurente	-555	1.787	-131%
Profit direct înainte de impozitare	88.804	106.269	-16%
Impozite companie	21.035	19.969	5%
Profit direct	67.769	86.300	-21%
Câștiguri realizate din investiții	19.410	13.553	43%
Primejduire și dezvoltare a fondurilor cu risc prevăzut	-65.832	-3.332	-
Valoare creată pe investiții	-243.975	295.372	-183%
Venituri indirecte	-290.396	305.593	-195%
Impozite amânate	-24.443	91.746	-127%
Profit indirect	-265.954	213.847	-224%
Profit net înaintea minorităților	-198.184	300.147	-166%
Atribuibil :			
Aționarilor majoritari	-116.126	214.897	-154%
Aționarilor minoritari	-82.058	85.250	-196%

Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Bilanțul consolidat (€ 000)	31-12-2008	31-12-2007	Var. (08 - 07)
Investiții în proprietăți	3.629.503	3.850.362	-220.860
Proprietăți în dezvoltare și altele	352.171	428.618	-76.447
Impozit depozit	18.111	22.194	-4.084
Alte bunuri	174.406	144.759	29.647
Bani lichizi și echivalente	117.378	48.848	68.530
Total bunuri	4.291.567	4.494.782	-203.215
Valoare netă	1.103.109	1.339.137	-236.028
Aționari minoritari	419.990	448.970	-28.979
Împrumuturi bancare*	1.946.703	1.768.040	178.664
Împrumuturi ale acționarilor de la minoritari	27.167	88.636	-61.470
Impozite amânate	516.502	598.956	-82.454
Alte datorii	278.095	251.043	27.052
Total datorii	2.768.468	2.706.675	61.792
Valoarea netă minorități și datorii	4.291.567	4.494.782	-203.215

*Excluzând valoarea reală a instrumentelor fondului

Despre Sonae Sierra

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) este specialistul internațional în centre comerciale, pasionat de a aduce inovație și entuziasm în industria centrelor comerciale. Compania deține 50 de centre comerciale în Portugalia, Spania, Italia, Germania, Grecia, România și Brazilia, cu o suprafață totală de închiriat de 2 milioane de metri pătrați. Sonae Sierra are 14 proiecte în dezvoltare și 11 proiecte noi în diferite faze de finalizare, cu o suprafață totală de închiriat de 1.2 milion de metri pătrați. În 2008, centrele sale au avut peste 429 milioane de vizite.

Pentru mai multe informații, vă rog contactați:

Rodrigo Moreira
rmoreira@sonaesierra.com
 0213 610 951
<http://www.sonaesierra.ro>