



SONAE SIERRA

6 agosto 2008

La svalutazione di mercato degli asset ha influito sulle performance della società

Sonae Sierra registra un utile netto pari €1,3 milioni nel primo semestre del 2008

- Crescita del 4,5% degli affitti rispetto al primo semestre del 2007
- Utile diretto pari a €34,9 milioni
- Lancio del Sierra Portugal Fund (49,692% stanziato da investitori istituzionali internazionali)
- NAV per azione pari a €53,17

Nel primo semestre del 2008 Sonae Sierra ha registrato un utile netto consolidato pari a €1,3 milioni, rispetto a €163,7 milioni nello stesso periodo del 2007.

Questo decremento è dovuto principalmente all'utile netto indiretto, sul quale hanno influito gli incrementi dei *capitalization yields* di mercato in Europa, in particolare nella Penisola Iberica.

L'utile diretto della società si è ridotto da €44,2 milioni registrati nel primo semestre 2007 a €34,9 milioni nello stesso periodo del 2008. Questa riduzione si deve principalmente all'aumento dei costi finanziari netti, e questo si spiega attraverso due fattori. Il primo è l'aumento dei tassi di interesse; il secondo è legato al reddito finanziario non ricorrente generato dalle operazioni realizzate dalla società in Brasile. Da queste operazioni, la società ha registrato nel primo semestre del 2007 utili per un totale di €6,9 milioni, mentre nel primo semestre 2008 ha registrato una perdita pari a €0,4 milioni.

La variazione dei risultati della società avviene a livello di utile indiretto. In questa area la società ha perso €33,5 milioni nel primo semestre del 2008, mentre nello stesso periodo del 2007 ha guadagnato €119,5 milioni. L'utile indiretto si compone principalmente di due fattori. A livello di utili realizzati sugli investimenti ("Gains Realized on Investments"), la società ha registrato nel periodo considerato utili pari a €13,6 milioni - che corrispondono ai profitti realizzati dalla vendita di quote del Sierra Portugal Fund a investitori terzi. La seconda componente, valore creato sugli investimenti ("Value Created on Investments"), corrisponde alle variazioni nel valore delle proprietà in portafoglio, sulla base di valutazioni indipendenti. Relativamente a questa seconda componente, la società ha registrato una perdita pari a €47 milioni.

Le valutazioni delle proprietà al 30 giugno 2008 hanno risentito del contesto sfavorevole in cui versa attualmente il mercato immobiliare nella maggior parte dei Paesi sviluppati in cui la società è attiva. Tale contesto ha portato ad un incremento dei *capitalization yields* applicati alle valutazioni in questi Paesi, riducendo così il valore delle proprietà corrispondenti. Le perdite della società sono state però compensate dall'incremento in termini di valutazione realizzato in Brasile, mercato che non ha risentito della crisi e in cui gli *yield* stanno ancora scendendo.

PRESS RELEASE

Nel caso di Sonae Sierra, l'aumento degli *yield* ha portato ad una riduzione del valore degli investimenti immobiliari del 3,3%, corrispondente a €126,6 milioni. Le maggiori perdite si sono registrate in Portogallo (€60,9 milioni) e Spagna (€66,9 milioni), mentre negli altri Paesi europei ammontano complessivamente a €10,5 milioni. Contrariamente il Brasile ha registrato utili pari a €11,7 milioni.

Le perdite, causate da una variazione degli *yield*, sono state compensate da risultati molto positivi raggiunti a livello operativo, che hanno portato ad un aumento di €75,4 milioni del valore delle proprietà.

Gli affitti sono cresciuti del 4,5% rispetto al primo semestre del 2007. Il tasso medio di occupazione delle proprietà in portafoglio è rimasto stabile, 96,3% al 30 giugno 2008 rispetto al 96,5% al 30 giugno 2007.

Altri due fattori hanno contribuito al valore creato sugli investimenti. In primo luogo, Sonae Sierra ha raccolto €4,6 milioni a copertura di perdite potenziali nei progetti non ancora commissionati. Inoltre, la società ha realizzato utili pari a €8,7 milioni, che corrispondono alla sua quota del valore creato per Freccia Rossa a Brescia.

La società ha registrato quindi una perdita complessiva, a livello di valore creato sugli investimenti, pari a €47 milioni, che corrisponde all'1,2% dei suoi investimenti immobiliari.

L'utile netto della società ha raggiunto €1,3 milioni, quello imputabile agli azionisti €17,5 milioni.

Misurazione del valore

In primo luogo, la società misura le proprie performance basandosi sulle variazioni del Net Asset Value (NAV) più i dividendi distribuiti. Nel periodo considerato la società ha deciso di calcolare il proprio NAV sulla base delle linee guida pubblicate nel 2007 da INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), un'associazione di cui è membro.

Sulla base di tale metodo, il NAV di Sonae Sierra al 30 giugno 2008 è pari a €1,729 miliardi (€53,17 per azione).

(€ 000)

	NAV
Investments	1.080.728
Developments	335.725
Brazil	237.994
Cash & other	74.309
Total	1.728.756

Inoltre la società considera il Net Operating Income (NOI), generato dalle sue attività. Sono riportati di seguito i valori relativi alla prima metà del 2008:

(€ 000)

	NOI	
	6M08	6M07
Developments	-27.516	10.009
Asset Management	6.263	4.308
Property Management	2.833	2.442
Total	-18.420	16.760

Le attività di Asset Management e Property Management mostrano performance in miglioramento grazie all'ampliamento del portafoglio in gestione.

Le attività legate allo sviluppo, Developments, mostrano una perdita di €27,5 milioni, rispetto ad un utile di €10 milioni nello stesso periodo del 2007. In queste attività sono inclusi lo sviluppo di nuovi progetti e i margini maturati nei progetti in fase di realizzazione detenuti da Sierra Developments.

Il risultato negativo è relativo alla seconda componente. Per diversi progetti la società ha rettificato al ribasso le stime del valore creato fino al momento dell'inaugurazione. Pertanto la società non ha considerato i margini maturati in periodi precedenti relativi a tali progetti.

Lancio di Sierra Portugal Fund

Uno degli eventi principali del primo semestre è stato il lancio di Sierra Portugal Fund (SPF) con un capitale di €300 milioni di equity. Al SPF sono stati conferiti otto centri commerciali in Portogallo, per un valore totale di mercato pari a €425 milioni, ai quali si aggiungono altri tre progetti attualmente in fase di sviluppo, il cui valore di mercato è stimato a €235 milioni, una volta completata la loro realizzazione.

Al 30 giugno 2008 la società aveva già collocato il 49,692% del patrimonio del Fondo presso investitori istituzionali internazionali. Dato che la società deteneva nel Fondo una partecipazione superiore al 50%, lo ha considerato integralmente nel bilancio del primo semestre.

Nel luglio 2008 la società ha concluso un ulteriore collocamento del Fondo riducendo la propria posizione al 42,003%. Pertanto nei prossimi bilanci la società consoliderà il Fondo su base proporzionale.

Questa operazione ha contribuito a rafforzare l'attività di asset management di Sonae Sierra attraverso la creazione di partnership di lungo termine con investitori istituzionali.

Sviluppi in portafoglio

Sonae Sierra continua la sua strategia di espansione, con lo sviluppo di un portafoglio consistente di progetti in diverse fasi di realizzazione, che beneficia di nuove opportunità di business nei mercati in cui la società è già presente e in nuovi mercati.

In Brasile, Sonae Sierra detiene attualmente tre centri in fase di sviluppo. Il centro commerciale e leisure Boulevard Londrina, sito a Londrina, nel Paraná, rappresenta un investimento pari a circa €53 milioni e l'inaugurazione è prevista nel marzo 2010. Inoltre, sempre nello stesso anno, verrà inaugurato il dodicesimo centro commerciale e leisure del Brasile, sito nella città di Uberlândia, nella parte occidentale dello stato di Minas. Questo progetto rappresenta un investimento di circa €43,5 milioni. L'inaugurazione di Manaura Shopping a Manaus è prevista invece per il primo semestre del 2009.

In Romania, Sonae Sierra e Caelum Development hanno avviato una joint venture paritetica per lo sviluppo di Parklake Plaza, uno dei maggiori centri commerciali d'Europa, sito a Bucarest in Romania, di cui si prevede l'apertura nell'aprile 2011. Con una GLA di 110.000 m², Parklake Plaza rappresenta un investimento pari a €591 milioni.

Nel primo semestre 2008, Sonae Sierra e Rockspring hanno annunciato che Pantheon Plaza, il più grande centro commerciale e leisure della Tessaglia, in Grecia centrale, aprirà le porte al pubblico il prossimo 23 ottobre 2008. Lo sviluppo del centro sta proseguendo rapidamente ed è già stato affittato oltre l'85% della GLA.

In Aprile Sonae Sierra ha inaugurato Freccia Rossa, il primo centro commerciale e leisure sviluppato in Italia. Sito a Brescia, il centro rappresenta un investimento totale di €144 milioni frutto di una partnership tra Sonae Sierra (50%), AIG Global Real Estate Investment Corp (40%) e la società bresciana Coimpredil (10%). Con una GLA di 29.700 m², Freccia Rossa è il più grande centro commerciale cittadino in Italia.

In Spagna, Sonae Sierra ha annunciato per il prossimo 30 settembre l'avvio dell'espansione del centro commerciale e leisure Plaza Mayor a Malaga. La data di apertura ufficiale è stata comunicata durante la cerimonia di consegna delle chiavi per i 58 nuovi locatori del centro. L'espansione di Plaza Mayor aggiungerà 18.800m² di GLA, per un investimento pari a €58 milioni.

Premi nazionali e internazionali

Alexa, il primo centro commerciale e leisure realizzato da Sonae Sierra in Germania, è stato premiato con il "Silver Award" nella categoria "Grand Opening, Anniversary, Refurbishment or Extension", in occasione dei prestigiosi *ICSC Solal Marketing Awards 2008* (premi assegnati dall'ICSC, Consiglio Internazionale dei Centri Commerciali). Inoltre, Sonae Sierra ha ricevuto un riconoscimento da parte della rivista RLI, *Retail & Leisure International*: si tratta del "RLI Developer of the Year", conferito in occasione dei *Global RLI Awards 2008*, premi annuali assegnati dalla prestigiosa rivista inglese. A livello nazionale, anche la rivista "Jornal Construir" ha eletto Sonae Sierra quale "Best Real Estate Developer", in occasione dell'assegnazione dei premi "Construir 2007".

Conto economico consolidato e stato patrimoniale consolidato di Sonae Sierra

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	6M08	6M07	% 08/07
Direct Income from Investments	156,820	128,900	22%
Operating costs	63,874	55,620	15%
Other costs	3,282	2,505	31%
Direct costs from investments	67,156	58,125	16%
Net Operating Margin	89,664	70,775	27%
Depreciation	1,015	892	14%
Net financial costs	44,157	15,629	183%
Direct profit before taxes	44,493	54,255	-18%
Corporate tax	9,624	10,081	-5%
Direct profit	34,869	44,174	-21%
Gains realized on investments	13,595	65	-
Value created on investments	-47,040	182,553	-126%
Indirect income	-33,445	182,618	-118%
Deferred tax	87	63,141	-100%
Indirect profit	-33,532	119,478	-128%
Net profit before minorities	1,337	163,652	-99%
Attributable to :			
Equity holders	17,479	100,505	-83%
Minority interests	-16,142	63,146	-126%

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	30/06/2008	31/12/2007	Var. (08 - 07)
Investment properties	3,851,841	3,774,495	77,346
Properties under development and others	477,222	428,618	48,604
Goodwill	71,782	81,338	-9,556
Deferred taxes	24,967	22,194	2,773
Other assets	164,652	139,288	25,364
Deposits	91,513	48,848	42,666
Total assets	4,681,977	4,494,782	187,195
Net worth	1,322,906	1,339,137	-16,231
Minorities	594,356	448,970	145,387
Bank loans	1,868,408	1,750,513	117,895
Shareholder loans from minorities	20,128	88,636	-68,508
Deferred taxes	612,208	598,956	13,252
Other liabilities	263,970	268,570	-4,599
Total liabilities	2,764,715	2,706,675	58,039
Net worth, minorities and liabilities	4,681,977	4,494,782	187,195

Sonae Sierra (<http://www.sonaesierra.com/>) è uno specialista nel settore dei centri commerciali che mira a portare innovazione ed entusiasmo all'interno dell'industria dei centri commerciali e d'intrattenimento. L'azienda è proprietaria di 48 centri commerciali in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, per una GLA (superficie lorda affittabile) totale di oltre 1,9 milioni m². Inoltre, Sonae Sierra dispone di 15 progetti in fase di sviluppo e 16 nuovi progetti in diverse fasi di avanzamento in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, per una GLA totale di oltre 1,2 milioni m². Nel 2007 i suoi centri hanno accolto oltre 410 milioni di visitatori.

Riferimenti Ufficio Stampa Sonae Sierra:

MS&L Italia
Palazzo Serbelloni
C.so Venezia, 18
20121 Milano

Claudia Bolognese
Tel: 02 77336. 209 – fax: 02 77336.360
E-mail: claudia.bolognese@msslitalia.com

Alessandro Chiarmasso
Tel: 02 77336.381 – fax: 02 77336.360
E-mail: alessandro.chiarmasso@msslitalia.com

Paola Fumagalli
Tel: 02 77336.395 – fax: 02 77336.360
E-mail: paola.fumagalli@msslitalia.com