

Maia, Portugal – 11. November 2010

Ergebnisse des dritten Quartals 2010

## **Sonae Sierra erzielte Gesamt-Nettogewinn von 14,9 Millionen Euro**

- **EBITDA um 13 % auf 89,9 Mio. Euro gestiegen**
- **NAV um 2 % auf 1,25 Mrd. Euro gestiegen**
- **Portfolio-Einzelhandelsumsatz in Europa um 6,9 % und in Brasilien (in Reais) um 24,6 % gestiegen**
- **Gesamt-Vermietungsstand um 0,5 % auf 96,4 % gestiegen**
- **LeiriaShopping für 92 Mio. Euro an Sierra Portugal Fund verkauft**

Sonae Sierra, der internationale Spezialist für Einkaufszentren, wies zum Ende des dritten Quartals 2010 einen Gesamt-Nettogewinn von 14,9 Millionen Euro auf. Dies entspricht gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahrs einer Steigerung um 116 Prozent.

Zu verdanken ist diese günstige Entwicklung des Gesamt-Nettogewinns einem Anstieg der direkten Ergebnisse um 42 Prozent. Trotz der in Portugal und Griechenland nur geringfügig gestiegenen Renditen war die Wertschöpfung dank der guten allgemeinen Betriebsleistung positiv.

So konnte im Wesentlichen aufgrund der Ausweitung des Portfolios durch die Eröffnung der Zentren LOOP5 in Deutschland und Manauara Shopping in Brasilien (beide 2009) sowie LeiriaShopping in Portugal (2010) eine Steigerung des direkten Einkommens aus Investitionen um 8 Prozent gegenüber den ersten neun Monaten des Jahres 2009 verbucht werden.

Das EBITDA lag mit nunmehr 89,9 Millionen Euro um 13 Prozent über dem Wert von 79,7 Millionen Euro aus den ersten neun Monaten 2009. Dieser

Anstieg ist aber nicht nur auf die zuvor genannten Eröffnungen zurückzuführen sondern auch auf einen Zuwachs an Effizienz: Durch proaktiven und nachhaltigen Einsatz konnten Kostensteigerungen in allen Unternehmensbereichen eingedämmt werden.

Das Portfolio von Sonae Sierra zeigte gegenüber den ersten neun Monaten des letzten Jahres eine positive Performance. Umsätze, die durch die Mieter erzielt wurden, stiegen in Europa um 6,9 Prozent (bereinigt +1,5 Prozent) sowie in Brasilien (in Reais) um 24,6 Prozent (bereinigt +17,8 Prozent). Gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahrs (bereinigt +4,8 Prozent) stiegen die Mieten insgesamt um 11,2 Prozent. Der Vermietungsstand des Portfolios blieb mit 96,4 Prozent zu Ende September 2010 auf hohem Niveau stabil.

## Wertschöpfungskennzahlen

Als Berechnungsgrundlage für die Performance verwendet das Unternehmen in erster Linie die Änderungen des Net Asset Value (NAV) zuzüglich der im Berechnungszeitraum ausgeschütteten Dividenden. Das Unternehmen berechnet den NAV auf Grundlage der Richtlinien, die 2007 von der INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) herausgegeben wurden. Das Unternehmen ist Mitglied dieses Verbandes.

Basierend auf dieser Methode betrug der NAV von Sonae Sierra zum Stichtag am 30. September 2010 1,25 Milliarden Euro und lag damit 2,0 Prozent über dem Wert von Ende 2009.

Nettovermögenswert (Tsd. €)	30 Sept 10	31 Dez 09 (PF)
NAV gemäß Bilanz	1.000.209	994.533
Anpassung an Marktwert von Bauvorhaben	19.136	14.519
Latente Steuern für Immobilien	246.816	233.066
Geschäfts- und Firmenwert durch latente Steuern	-37.347	-37.932
Gross-up der Aktiva	24.623	24.310
<b>NAV</b>	<b>1.253.438</b>	<b>1.228.497</b>
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	<b>38,55</b>	<b>37,78</b>

## **Neues Projekt in Entwicklung sowie mehrere Verträge für Management und Leasing von Immobilien im Besitz Dritter**

Sonae Sierra setzt seine Wachstums- und Expansionsstrategie fort, hat allerdings die Zeitplanung bei Bauvorhaben an die Entwicklung der Finanz- und Einzelhandelsmärkte angepasst.

Während des dritten Quartals dieses Jahres konnte das Unternehmen die Modernisierung des Food-Courts im Centro Vasco da Gama (Lissabon, Portugal) abschließen. Daneben wurde mit dem Bau des Boulevard Londrina (Londrina, Brasilien) begonnen, einem Einkaufszentrum mit 47.800 Quadratmetern vermietbarer Gesamtfläche (GLA - Gross Lettable Area), welches eine Investition in Höhe von 97 Millionen Euro darstellt und im Jahr 2012 eröffnet werden soll.

Zum Abschluss der ersten neun Monate 2010 befinden sich drei neue Einkaufszentren des Unternehmens im Bau sowie sieben Projekte in verschiedenen Entwicklungsphasen in Portugal, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien.

In Italien baut Sonae Sierra zurzeit das Zentrum Le Terrazze in La Spezia, dessen Eröffnung für das dritte Quartal 2011 geplant ist und das eine Investition von über 125 Millionen Euro darstellt. Bereits 65 Prozent der vermietbaren Gesamtfläche (GLA) sind vermietet. Neben der Entwicklung von Boulevard Londrina hat das Unternehmen in Brasilien mit den Bauarbeiten an Uberlândia Shopping (Uberlândia) begonnen, das 2011 eröffnet werden soll und eine Gesamtinvestition von 62 Millionen Euro darstellt.

Im dritten Quartal dieses Jahres unterzeichnete das Unternehmen drei neue Serviceverträge über das Leasing und das Management von Einkaufszentren im Besitz Dritter. Die Center befinden sich in Spanien, Italien und Griechenland. Ebenfalls im Bereich Services für Dritte bietet Sonae Sierra derzeit Development-Dienstleistungen für Projekte in Portugal, Italien, Rumänien, Zypern, Serbien, Marokko und China an.



## **Sonae Sierra verkauft 100 % des LeiriaShopping für 92 Millionen Euro an Sierra Portugal Fund (SPF)**

Der Sierra Portugal Fund (SPF), im Jahr 2008 mit acht Einkaufszentren in Portugal gegründet, besitzt nun auch LeiriaShopping und ist damit seinem Ziel näher gekommen, Investoren durch die Beteiligung an einem Portfolio mit qualitativ hochwertigen Einkaufs- und Freizeitzentren in Portugal Vermögenszuwächse und gute Renditen zu bieten. Mit dieser Maßnahme hat sich der Anteil von Sonae Sierra am SPF auf circa 47,5 Prozent erhöht. Die Transaktion steht für das Unternehmensziel, die Asset-Management-Aktivitäten zu verstärken und dabei die Investitionen mithilfe langfristiger Partnerschaften zu optimieren.

## **Internationale Anerkennung**

Im September wurde Sonae Sierra bei den Real Estate Awards als „Best Retail Developer“ in Portugal, Spanien und Italien ausgezeichnet. Die Real Estate Awards sind eine Initiative des Magazins „Euromoney“, eine der führenden Publikationen in den Bereichen Banking und Wirtschaft. Über die Preisvergabe entscheiden die Leser des Magazins. Der „Best Retail Developer“ wird unter den Unternehmen mit den größten Fähigkeiten in den Bereichen Dynamik und Innovation bei der Erstellung von Investitionsmöglichkeiten im Einzelhandelsbereich vergeben.

## **Über Sonae Sierra**

*Sonae Sierra, [www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com), ist der internationale Spezialist für Einkaufszentren, der mit Leidenschaft Innovation und Spannung in die Einkaufszenterbranche bringt. Das Unternehmen ist Eigentümer von 51 Einkaufszentren in Portugal, Spanien, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche (GLA) von mehr als zwei Millionen Quadratmetern. Sonae Sierra bietet zudem Services für Projektentwicklungen und Center im Besitz Dritter in Zypern, Serbien, Marokko und Kolumbien an. Aktuell hat Sonae Sierra drei weitere Projekte im Bau und sieben neue Projekte in verschiedenen Entwicklungsphasen in Portugal, Italien, Deutschland, Griechenland, Rumänien und Brasilien. Im Jahr 2009 verzeichneten die Einkaufszentren des Unternehmens mehr als 436 Millionen Besuche.*

## **Ansprechpartner**

Birgit Stallmann  
agentur05 GmbH  
Fon: +49 (0) 221-3550 377-41  
stallmann@agentur05.de

## Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz von Sonae Sierra

Sonae Sierra				(nicht testiert)
Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung (Tsd. €)	9M10	9M09 PF *	9M09	Veränderung 2010 zu 2009 in %
Umsatzerlöse aus Investitionen	167.640	154.546	225.167	8%
Aufwand aus Investitionen	77.708	74.814	93.931	4%
<b>EBITDA</b>	<b>89.933</b>	<b>79.732</b>	<b>131.236</b>	<b>13%</b>
Nettofinanzaufwand	32.119	38.716	61.952	-17%
Sonstiger Einmalsertrag/Einmalaufwand	-2.843	-102	1.110	-2693%
<b>Direkter Gewinn vor Steuern</b>	<b>54.971</b>	<b>40.914</b>	<b>70.395</b>	<b>34%</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>10.539</b>	<b>9.521</b>	<b>14.586</b>	<b>11%</b>
<b>Direktes Nettoergebnis</b>	<b>44.432</b>	<b>31.393</b>	<b>55.808</b>	<b>42%</b>
Ergebnis aus Veräußerung von Investitionen	-3.772	2.149	1.545	-276%
Wertberichtigung & Risikovorsorge	-5.207	-6.453	-6.412	19%
Marktwertanpassungen	7.399	-151.586	-243.223	105%
<b>Indirektes Einkommen</b>	<b>-1.579</b>	<b>-155.890</b>	<b>-248.091</b>	<b>99%</b>
Latente Steuern	27.946	-30.048	-48.747	193%
<b>Indirektes Nettoergebnis</b>	<b>-29.525</b>	<b>-125.842</b>	<b>-199.344</b>	<b>77%</b>
<b>Gesamtes Nettoergebnis (vor Minderheitsanteilen)</b>	<b>14.906</b>	<b>-94.449</b>	<b>-143.536</b>	<b>116%</b>
Anteilig entfallen auf:				
Gesellschafter	14.906	-94.449	-94.449	116%
Minderheitsanteile	0	0	-49.086	-100%

\* 9M09 PF - alle Unternehmen nach Anteilsmethode konsolidiert

Sonae Sierra			
Konzernbilanz (Tsd. €)	30-09-10	31-12-09 (PF)	Veränderungen (2010-2009)
Immobilienvermögen	2.252.899	2.304.609	-51.709
Immobilien im Bau und Sonstiges	230.600	263.801	-33.200
Übrige Vermögenswerte	177.695	194.266	-16.571
Bar und Baräquivalente	42.229	28.987	13.242
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2.703.424</b>	<b>2.791.662</b>	<b>-88.239</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>1.000.209</b>	<b>994.533</b>	<b>5.676</b>
Bankdarlehen	1.185.428	1.295.221	-109.792
Latente Steuern	296.418	272.232	24.186
Sonstige Verbindlichkeiten	221.368	229.676	-8.309
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>1.703.214</b>	<b>1.797.129</b>	<b>-93.915</b>
<b>Nettovermögen und Verbindlichkeiten</b>	<b>2.703.424</b>	<b>2.791.662</b>	<b>-88.239</b>