



SONAE SIERRA

Maia, Portugalia, 10 Noiembrie 2008

In trimestrul trei al anului 2008,

Sonae Sierra a înregistrat rezultate de 50.5 milioane de Euro

- Chiriile au crescut cu 4.7%
- Valoarea activelor nete a ajuns la 1.671 miliarde Euro
- Două dezvoltări lansate în Brazilia și alte trei în Portugalia
- Extinderea centrului comercial Plaza Mayor inaugurat în Malaga
- Două premii internaționale și un premiu național
- Plasare suplimentară pentru Fondul Sierra Portugal

În trimestru trei al anului 2008, profitul net consolidat înregistrat de Sonae Sierra este mai mic cu 18.1 milioane de Euro comparat cu profitul net consolidat de 206.6 milioane de Euro, atins în aceeași perioadă a anului trecut. Parte din profitul net consolidat atribuabil acționarilor a generat un venit de 5.5 milioane de Euro.

Această variație a profitului net este în principal generată de profiturile nete indirecte afectate de creșterile succesive din al doilea și al treilea trimestru de pe piața producției capitalizate din Europa - Portugalia și Spania.

În decursul ultimilor ani, în lunile iunie și decembrie, proprietățile companiei sunt evaluate de un evaluator independent, iar odată cu apariția Fondului Sierra Portugal, Sonae Sierra s-a angajat să evalueze proprietățile fondului la fiecare trimestru. 2008 reprezintă primul an în care compania a înregistrat fluctuații de valoare; fără impactul evaluării proprietăților din septembrie, contul de profit consolidat ar fi atins 16 milioane de Euro în 30 septembrie 2008.

În această perioadă, rezultatele Sonae Sierra au atins 50.5 milioane de Euro, în comparație cu 64.3 milioane de Euro înregistrate în aceeași perioadă a anului 2007, această diminuare a rezultatelor datorându-se creșterilor costurilor financiare.

Așadar, profitul net operațional (EBITDA) al companiei a atins 133.6 milioane de Euro, ceea ce înseamnă o creștere considerabilă de 20%, comparată cu aceeași perioadă a anului trecut, datorită creșterii de portofoliu în operare (deschideri și achiziții care au avut loc în anii 2007 și 2008) și creșterii portofoliului existent.

Cea mai mare schimbare s-a petrecut la nivel de rezultate indirecte, compania înregistrând la sfârșitul ultimului trimestru al acestui an pierderi de 68.6 milioane de Euro, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2007, când a înregistrat un câștig de 142.3 milioane de Euro.

PRESS RELEASE

Acest rezultat indirect are două componente principale : câștigurile realizate din investiții au înregistrat un profit de 17.2 milioane de Euro și corespund cu câștigurile realizate din vânzările de poziții către investitori terți în Fondul Sierra Portugal; și valoarea creată din investiții, care se calculează în baza evaluărilor independente al proprietăților din portofoliu. În cadrul ultimei componente, compania a înregistrat o pierdere de 96.6 milioane de Euro.

Valoarea de piață a proprietăților investite este afectată de climatul negativ predominant existent pe piețele de proprietăți în țările în care compania operează. Pierderile în valoarea creată din investiții au fost atenuate de câștigurile evaluate în Brazilia, o piață neafectată de criză.

Așa cum este menționat și mai sus, este prima dată când compania a înregistrat fluctuații în parte a valorii bunurilor în septembrie.

Ca urmare a acestor fluctuații, următoarele bunuri au fost evaluate în acest trimestru: ArrabidaShopping, Centro Colombo, CC Continente de Portimão, CC Modelo de Albufeira, Centro Vasco da Gama, GaiaShopping, LoureShopping, Rio Sul, SerraShopping, ViaCatarina e 8^a Avenida em Portugal, Grancasa, Max Center, La Farga, Valle Real, Zubiarte și Plaza Mayor Shopping în Spania, Freccia Rossa în Italia și Alexa în Germania.

În cazul Sonae Sierra, efectul exclusiv al variației în beneficii a condus la o reducere a valorilor proprietăților investite cu 4.5%, care însumează 163.3 milioane de Euro. Cele mai mari pierderi s-au înregistrat în Portugalia - 99.3 milioane de Euro și Spania - 56 milioane de Euro). Celelalte țări europene au înregistrat o pierdere totală de 19.7 milioane de Euro, Brazilia fiind singura țară care a înregistrat un câștig de 11.7 milioane de Euro.

Cât privește variația beneficiilor în portofoliu, acestea se traduc printr-o creștere medie de beneficiu cu 28 de puncte în Portugalia, 52 de puncte în Spania și o reducere medie de beneficiu în Brazilia de 48 de puncte.

Potențiala pierdere de 163.3 milioane de Euro, rezultată din creșterea de beneficiu, a fost atenuată de o evoluție favorabilă la nivel operațional. Efectele combinate ale schimbărilor în proiectarea chiriilor, finanțelor, veniturilor nete, mentenanță și cheltuieli de capital, au condus la o creștere în valoare a proprietăților de 78.4 milioane de Euro. În concluzie, efectul net al variației în evaluarea investiției proprietăților a fost negativ și se ridică la 84.9 milioane de Euro.

De asemenea, chiriile înregistrate de companie au crescut în această perioadă cu 4.7% în comparație cu aceeași perioadă a anului 2007.

Valori metrice

Sonae Sierra își masoară performanța pe baza schimbărilor în valoarea activelor nete și a dividendelor distribuite. În această perioadă, compania a decis calcularea valorii activelor nete pe baza unui ghid publicat în anul 2007 de INREV (Asociația Europeană pentru investitori în modalități imobiliare nelistate), asociație la care a aderat și compania. Pe baza acestei metodologii, valoarea activelor nete Sonae Sierra, în 30 septembrie 2008, a fost de 1.671 miliarde de Euro.

(€ 000)

	NAV
Investiții Sierra	1.061.628
Dezvoltări Sierra	391.127
Managementul Sierra	-14.223
Sonae Sierra Brazilia	226.230
Centrul Corporate	6.357
Total	1.671.119

(€ 000)

Ajustări pentru calculul valorii activelor nete	
Investiții	
Calcularea valorii activelor nete	745.468
(+) Impozite datorate amânate	283.245
(-) Buna-voință	-35.174
(+) Profit în dezvoltări și concesi	6.554
(+) Fondul Sierra – Promovare taxe	26.756
(+) Total valori	34.779
Dezvoltări	
Calcularea valorii activelor nete	378.887
(+) Impozite datorate amânate	22.936
(-) Buna-voință	-10.696
Brazilia	
Calcularea valorii activelor nete	204.849
(+) Impozite datorate amânate	11.089
(+) Profit dezvoltare Parque D.Pedro	10.292

Calcularea valorii activelor nete corespunde valorii activelor nete în bilanțul activității minus bunurile grupului plus datoriile grupului

Compania Sonae Sierra folosește un al doilea set de valori metrice - venitul net operațional generat de activitățile de servicii. În al treilea trimestru al anului 2008, cifrele au fost:

(€ 000)

	NOI	
	9M08	9M07
Dezvoltări	-37,926	29,106
Managementul bunului	9,032	7,203
Managementul proprietății	4,040	4,411
Total	-24,853	40,719

Activitățile rezultate din administrarea bunului și administrarea proprietății arată o performanță pozitivă, ca și consecință a creșterii portofoliului în administrare.

Rezultatele provenite din dezvoltări au înregistrat o pierdere de 39.9 milioane de Euro, cu 10 milioane de Euro mai mult decât în aceeași perioadă a anului 2007. În această activitate, s-au înregistrat servicii de dezvoltare de proiect și profit acumulate din proiecte în stadiu de dezvoltare deținute de Sierra Developments. Rezultatul negativ din această perioadă se datorează celei de-a doua componente, compania ajustatând descrescător estimările pentru valoarea creată, până la inaugurarea unui număr de proiecte. Ca și consecință, compania a anulat profituri acumulate în perioade precedente referitoare acelor proiecte.

Portfoliu în dezvoltare

Strategia Sonae Sierra, de creștere și expansiune, continuă odată cu dezvoltarea, în al treilea trimestru al anului 2008, unui număr de 17 centre comerciale și 13 noi proiecte în diferite faze de finalizare în Portugalia, Spania, Italia, Germania, Grecia, România, Brazilia, cu o suprafață totală de închiriat de 1 milion m².

În Brazilia, Sonae Sierra deține în prezent 9 centre comerciale în operare și patru proiecte în fază de dezvoltare: Manauara Shopping, Manaus, programat pentru deschidere în primavara lui 2009; Boulevard Londrina, Londrina - statul Parana, reprezentând o investiție de 53 de milioane de Euro și programat pentru deschidere în toamna anului 2010; Uberlandia Shopping, Uberlandia, programat pentru inaugurare în anul 2010, reprezentând

o investiție de 43.5 milioane de Euro. Cel de-al 13-lea centru comercial din Brazilia, Goiania Shopping, Goiania - Goias, cu o investiție de 123 milioane de Euro, este programat pentru inaugurare în 2011.

În Portugalia, Sonae Sierra a prezentat trei noi dezvoltări ale viitoarelor centre comerciale: LeiriaShopping (Leiria), Maia Jardim (Maia) și Centro Bordalo (Caldas da Rainha), reprezentând o investiție totală de 212 milioane de Euro și generând 3.000 de noi locuri de muncă.

În Spania, Sonae Sierra a inaugurat centrul comercial Plaza Mayor, Malaga, reprezentând o investiție de 58 milioane de Euro, cu o suprafață totală de închiriat de peste 18,800 m².

Noi plasamente ale Fondului Sierra Portugal

În decursul celui de-al treilea trimestru, Sonae Sierra a încheiat un nou plasament al Fondului Sierra Portugal (SPF), investiția fiind efectuată de un fond adițional administrat de Aberdeen Property Investors. Investiția totală efectuată se ridică la peste 55 milioane de Euro, care corespund unei participări de aproximativ 18% a Fondului Sierra Portugal. Cu acest nou plasament, Sonae Sierra și-a redus poziția în Fond la aproximativ 42%.

Premii naționale și internaționale

Alexa, primul centru comercial dezvoltat de Sonae Sierra în Germania, a fost distins cu "Silver Award" la prestigioasa ICSC Solal Marketing Awards 2008 la categoria "Grand Opening, Anniversary, Refurbishment or Extension", un premiu al Consiliului Internațional de Centre Comerciale (International Council of Shopping Centres- ICSC). În același timp, Sonae Sierra a fost distinsă de revista RLI - Retail & Leisure International- cu premiul "RLI Developer of the Year", la Premiile Globale RLI 2008, premiile anuale ale acestei prestigioase publicații britanice. La nivel național, ziarul "Jornal Construir" a distins Sonae Sierra cu premiul "Best Real Estate Developer" în cadrul premiilor "Construir 2007".

Contul de profit și pierderi consolidat Sonae Sierra și foaia de bilanț consolidată

Sonae Sierra

Contul de profit și pierderi consolidat (€ 000)	9M08	9M07	% 08/07
Venitul rezultat din investiții	231,588	198,478	17%
Costuri în operare	94,146	85,232	10%
Alte costuri	3,862	1,616	139%
Costuri rezultate din investiții	98,008	86,848	13%
Profitul net operațional (EBITDA)	133,580	111,630	20%
Depreciere	1,580	1,386	14%
Costuri financiare nete	66,659	31,313	113%
Profitul în fața taxelor	65,341	78,931	-17%
Taxe corporat	14,870	14,619	2%
Profit direct	50,471	64,312	-22%
Câștiguri realizate din investiții	17,224	-234	-
Valoare creată din investiții	-96,560	220,213	-144%
Venit indirect	-79,336	219,979	-136%
Impozite amânate	-10,689	77,647	-114%
Profit indirect	-68,647	142,332	-148%
Profitul net în fața minorităților	-18,176	206,644	-109%
Atribuabil:			
Aționarilor majoritari	5,546	138,803	-96%
Intereselor minorităților	-23,722	67,841	-135%

Sonae Sierra

Foia de bilanță consolidată (€ 000)	30/09/2008	31/12/2007	Var. (08 - 07)
Investiții în proprietăți	3,600,910	3,774,495	-173,585
Proprietăți în dezvoltare și altele	504,769	428,618	76,151
Grup de companii	69,246	81,338	-12,092
Impozite amânate	25,282	22,194	3,087
Alte bunuri	150,301	139,288	11,012
Cash & alte echivalente	138,385	48,848	89,537
Total bunuri	4,488,893	4,494,782	-5,889
Valoare netă minorități	1,283,174	1,339,137	-55,962
	491,653	448,970	42,683
Împrumuturi bancare	1,868,915	1,750,513	118,401
Împrumuturi ale acționarilor de la minoritari	27,065	88,636	-61,571
Impozite amânate	558,975	598,956	-39,982
Alte datorii	259,112	268,570	-9,458
Total datorii	2,714,066	2,706,675	7,390
Valoare netă, minorități și datorii	4,488,893	4,494,782	-5,889

Contul de profit și pierderi consolidat Sonae Sierra și foaia de bilanț consolidată pe fiecare activitate

Sierra Investments

(conturi ne-auditate)

Contul de profit & pierderi (€ 000)	9M08	9M07	% 08/07
Venit fix din închiriere	147,371	121,934	21%
Venitul din cifra de afaceri din închiriere	4,992	4,452	12%
Venit	4,842	4,670	4%
Alte venituri	6,681	5,362	25%
Venituri operaționale retail	163,996	136,418	20%
Servicii managementul proprietății	8,042	7,101	13%
Servicii managementul bunului	17,374	14,925	16%
Închirieri & promoții	1,180	885	33%
Cheltuieli de capital	3,098	3,518	-12%
Alte costuri	14,508	14,058	3%
Costuri operaționale retail	44,203	40,487	9%
Profit net operațional retail	119,682	95,931	25%
Profit net operațional parcare	2,209	2,119	4%
Profit net operațional co-generat	695	864	-20%
Venituri nete operaționale centre comerciale	122,586	98,914	24%
Venit net operațional birouri	470	591	-20%
Venit din servicii de management al bunurilor	18,557	15,632	19%
Overheads	9,524	8,429	13%
Venitul net operațional din managementul bunului	9,032	7,203	25%
Venitul net operațional (NOI)	132,088	106,708	24%
Depreciere	865	574	51%
Costuri financiare net recurente/(venit)	61,397	40,353	52%
Costuri non-recurente/(venit)	(27)	(2,189)	99%
Rezultate față de taxe corporate	69,854	67,970	3%
Taxe corporate	14,963	13,120	14%
Profit Direct	54,891	54,850	0%
Profit realizat din proprietăți	2,460	(3,728)	166%
Profit nerealizat din proprietăți	(99,125)	159,638	-162%
Venit total indirect din investiții	(96,664)	155,909	-162%
Grup companii	(13,019)	56,927	-123%
Profit indirect	(83,646)	98,983	-185%
Profit net în această perioadă	(28,755)	153,833	-119%
Atribuabil:			
Acționarilor majoritari	(7,282)	86,557	-108%
Intereselor minorităților	(21,472)	67,276	-132%

Sierra Investments

Foia de bilanță consolidată (€ 000)	30/09/2008	31/12/2007	Var. (08 - 07)
Investiții în proprietăți și altele	3,454,721	3,661,027	-206,306
Chiriași	17,672	14,158	3,514
Impozite amânate	21,612	18,655	2,956
Alte bunuri	90,269	87,298	2,971
Grup companii	169,293	175,638	-6,344
Cash & alte echivalente	32,699	32,858	-159
Total bunuri	3,786,266	3,989,633	-203,367
Valoare netă minorități	883,064	930,795	-47,731
	483,521	440,212	43,309
Împrumuturi bancare	1,680,350	1,666,226	14,124
Împrumuturi ale acționarilor	29,956	97,318	-67,362
Împrumuturi amânate	513,011	561,079	-48,068
Grup companii- Dezvoltări Sierra	31,698	117,935	-86,237
Alte datorii	164,666	176,068	-11,402
Total datorii	2,419,681	2,618,626	-198,945
Valoare netă, minorități și datorii	3,786,266	3,989,633	-203,367

Sierra Developments

(un-audited accounts)

Contul de profit & pierderi (€ 000)	9M08	9M07	% 08/07
Servicii cedate în dezvoltarea proiectului	10,651	8,524	25%
Valoare creată în proiecte	(26,222)	40,034	-166%
Venit în operare	(15,571)	48,558	-132%
Costuri personal	8,367	6,800	23%
Alte costuri	13,988	12,651	11%
Costuri în operare	22,355	19,452	15%
Venit net în operare (NOI)	(37,926)	29,106	-230%
Depreciere și previziuni	27	13	106%
Costuri nete financiare/ (venit)	3,563	(2,377)	250%
Costuri non-recurente/(venit)			-
Profitul față de taxe	(41,516)	31,469	-232%
Taxe corporate	(3,899)	(1,570)	-148%
Impozite amânate	(7,713)	7,251	-206%
Profitul net în această perioadă	(29,903)	25,788	-216%
Atribuabil:			
Acționarilor majoritari	(29,903)	25,788	-216%
Intereselor minorităților	0	0	-

Sierra Developments

(un-audited accounts)

Foia de bilanță consolidată (€ 000)	30/09/2008	31/12/2007	Var. (08 - 07)
Proprietăți în dezvoltare	488,831	470,341	18,490
Clienți	2,123	1,876	248
Grup companii - Investiții Sierra	31,698	117,935	-86,237
Alte bunuri	47,958	37,570	10,388
Grup companii	54,250	16,520	37,730
Cash & alte echivalente	20,121	17,651	2,470
Total bunuri	644,981	661,894	-16,913
Valoare netă minorități	178,445	148,695	29,750
	0	1,225	-1,225
Împrumuturi bancare	105,505	83,951	21,554
Împrumuturi ale acționarilor	286,389	342,119	-55,730
Impozite amânate	22,936	28,050	-5,114
Alte datorii	51,705	57,854	-6,148
Total datorii	466,536	511,974	-45,438
Valoare netă, minorități și datorii	644,981	661,894	-16,913

Sierra Management

(un-audited accounts)

Contul de profit & pierderi (€ 000)	9M08	9M07	% 08/07
Venitul din managementul de proprietăți	21,347	18,927	13%
Venitul provenit din activități de închiriere	3,162	3,520	-10%
Alte venituri	1,879	1,988	-5%
Total venituri din servicii de management	26,388	24,435	8%
Costuri în operare	22,347	20,025	12%
Venitul net în operare (NOI)	4,040	4,411	-8%
Depreciere și previziuni	624	628	-1%
Costuri nete financiare/(venit)	(1,301)	(1,078)	-21%
Costuri non-recurente/(venit)	(32)	(17)	-96%
Rezultate față de taxe corporate	4,751	4,877	-3%
Taxe corporate	1,452	1,291	13%
Profitul net în această perioadă	3,299	3,587	-8%
Atribuabil:			
Acționarilor majoritari	3,225	3,540	-9%
Intereselor minorităților	74	47	56%

Sierra Management

(un-audited accounts)

Foia de bilanță consolidată (€ 000)	30/09/2008	31/12/2007	Var. (08 - 07)
Bunuri nete fixe	376	433	-57
Buna-voință	4,865	5,472	-607
Chiriași	14,844	13,240	1,604
Alte bunuri	12,050	7,024	5,027
Investiții pe termen scurt in grup companii	17,866	19,432	-1,566
Cash & alte echivalente	3,074	2,119	955
Total bunuri	53,709	48,122	5,587
Valoare netă grup companii	3,636	5,979	-2,343
	157	84	74
Alte datorii	49,916	42,060	7,856
Total datorii	49,916	42,060	7,856
Valoare netă, minorități și total datorii	53,709	48,122	5,587

Sonae Sierra Brazilia

(conturi ne-auditate)

Contul de profit & pierderi (€ 000)	9M08	9M07	% 08/07
Venit fix din închiriere	24,114	13,323	81%
Venitul din cifra de afaceri din închiriere	2,120	832	155%
Venit	1,774	999	78%
Alte venituri	1,457	386	278%
Venituri operaționale retail	29,465	15,539	90%
Servicii managementul proprietății	1,334	287	364%
Închirieri & promoții	505	142	256%
Alte costuri	4,262	2,258	89%
Costuri operaționale retail	6,101	2,687	127%
Profit net operațional parcare	675	280	141%
Venituri nete operaționale centre comerciale	24,039	13,132	83%
Venit din servicii dezvoltare proiecte	397	88	350%
Venit din servicii de management	5,542	2,445	127%
Total venituri din servicii prestate	5,939	2,533	134%
Overheads	9,238	4,173	121%
Venitul net operațional (NOI)	20,740	11,492	80%
Depreciere	174	62	180%
Provizioane	598	326	83%
Costuri financiare net/(venit)	(477)	(459)	-4%
Costuri non-recurente/(venit)	1,251	214	-
Rezultate față de taxe corporative	19,194	11,349	69%
Taxe corporative	4,215	2,443	73%
Profit Direct	14,979	8,906	68%
Profit realizat din proprietăți	1,131	0	-
Profit nerealizat din proprietăți	53,777	32,907	63%
Profit nerealizat din proprietăți (în curs de dezvoltare)	11,356	2,886	294%
Venit total indirect din investiții	(66,264)	35,793	85%
Impozite amânate	21,879	11,968	83%
Profit indirect	44,385	23,824	86%

Profit net în această perioadă	59,364	32,730	81%
Atribuabil:			
Acționarilor majoritari	57,548	31,655	82%
Intereselor minorităților	1,816	1,075	69%

Sonae Sierra Brazilia

(un-audited accounts)

Foia de bilanță consolidată (€ 000)	30/09/2008	31/12/2007	Var. (08 - 07)
Proprietăți	515,951	434,242	81,709
Chiriași	5,186	6,018	-832
Taxe adăpostite	4,104	4,994	-889
Alte bunuri	11,123	5,360	5,763
Cash & alte echivalente	4,316	4,127	189
Total bunuri	540,680	454,740	85,940
Grup companii	411,477	365,753	45,724
minorități	15,948	14,895	1,053
Împrumuturi bancare	19,954	673	19,281
Impozite amânate	79,592	62,986	16,606
Alte datorii	13,709	10,433	3,276
Total datorii	113,255	74,092	39,163
Valoare netă, minorități și total datorii	540,680	454,740	85,940

Corporate Centre

(un-audited accounts)

Contul de profit & pierderi (€ 000)	9M08	9M07	% 08/07
Servicii recurente	24,437	22,370	9%
Furnizare și servicii generale	13,784	11,895	16%
Costuri personal	10,145	9,589	6%
Costuri în operare	23,930	21,484	11%
Total rezultate în operare	507	886	-43%
Depreciere	685	541	27%
Rezultate recurente în operare	(178)	345	-152%
Venituri non-recurente în operare	178	(345)	152%
Rezultate non-recurente în operare	178	(345)	152%
Rezultate în operare	0	(0)	192%
Rezultate financiare	(3,226)	5,311	-161%
Rezultate față de taxe corporative	(3,226)	5,311	-161%
Taxe corporative	(855)	1,407	-161%
Profit net în această perioadă	-2,371	3,903	-161%

Corporate Centre

(un-audited accounts)

Foia de bilanță consolidată (€ 000)	30/09/2008	31/12/2007	Var. (08 - 07)
Investiții	985,377	918,927	66,450
Investiții în grup companii	777,484	717,484	60,000
Împrumuturi în grup companii	207,893	201,443	6,450
Alte bunuri	27,648	7,357	20,291
Împrumuturi pe termen scurt (grup)	198,069	256,841	-58,773
Depozite	75,120	-7,875	82,995
Total bunuri	1,286,214	1,175,250	110,964
Valoare netă	947,475	943,747	3,728
minorități	0	0	0
Împrumuturi grup companii	242,328	218,116	24,212
Împrumuturi angajament	75,000	0	75,000
Alte datorii	21,411	13,387	8,024
Total datorii	338,739	231,503	107,236
Valoare netă, minorități și total datorii	1,286,214	1,175,250	110,964

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 1,9 milioane de metri pătrați. Sonae Sierra are 15 proiecte în dezvoltare și 13 proiecte noi în diferite faze de finalizare în Portugalia, Spania, Italia, Germania, Grecia, România și Brazilia, cu o suprafață totală de închiriat de 1 milion de metri pătrați. În 2007, centrele sale au avut peste 410 de milioane de vizite.