



SONAE SIERRA

Maia 8 de marzo de 2006

Beneficio neto atribuible a accionistas 148.1 millones de euros

Sonae Sierra aumenta su beneficio neto un 80% en 2005

- NAV (Valor Neto de los Activos) por acción de 38,9 €(+19% frente a 2004)
- NAV (Valor Neto de los Activos) de 1,265 millones de €a final de año
- EBITDA de 125,7 millones (+17%)
- Activos inmovilizados de 31,9%
- Ratio de cobertura de interés de 2,52%
- Adquisición de acciones en ocho centros comerciales
- Cuatro nuevos centros comerciales inaugurados
- 2 millones de m² de Superficie Bruta Alquilable en Portugal, España, Italia, Grecia y Brasil
- Opera en seis países con un equipo de 709 colaboradores de 11 nacionales diferentes

Sonae Sierra registró en 2005 un beneficio neto de 148,1 millones de euros, lo que representa un crecimiento del 80% con respecto a 2004. El EBITDA creció un 17%, pasando de 107,6 millones de euros a 125,7 millones, y los beneficios directos un 36%, de 50,8 millones de euros a 68,8 millones.

Sonae Sierra ha tenido un 2005 muy positivo. Hemos experimentado una mejora significativa en todos nuestros indicadores financieros, soportados por un balance cada vez más sólido. Los indicadores fundamentales del negocio son robustos, su estrategia ha sido desarrollada con éxito y puesta en práctica de una forma estable a través de la expansión de su negocio a nivel internacional y de la consolidación de su posición de liderazgo en Portugal.

2005 ha sido un año con progresos considerables para Sonae Sierra. Además de implementar su nueva identidad corporativa, ha iniciado su actividad en nuevos mercados del sur de Europa, concretamente en Grecia e Italia, y ha consolidado su posición en otros mercados en los que ya operaba.

Sonae Sierra tiene el objetivo de convertirse en una de las empresas líder en el sector de los centros comerciales y de ocio. Nuestra estrategia de desarrollo se basa en el despliegue innovador de nuestras habilidades especializadas, organizadas en función de un modelo de negocio de éxito.

La clave del éxito del modelo radica en su estructura integrada. Esto es un reflejo de las tres ramas operativas de nuestro negocio: titularidad, promoción y gestión.

PRESS RELEASE

HITOS EMPRESARIALES

Sierra Investments

Estamos muy satisfechos de haber empezado nuestra actividad inversora en Grecia, con la adquisición de Mediterranean Cosmos, y en Italia, con la adquisición de Valecenter y Airone. Estas operaciones han realizado la diversificación geográfica del patrimonio de la empresa.

Hitos de 2005

- Adquisición a terceros de Valecenter y Airone en Italia
- Adquisición a terceros de intereses adicionales en cinco centros comerciales en España
- Adquisición a Sierra Developments de cuatro centros comerciales
- Venta de Coimbra Retail Park en Portugal
- Contribución de cuatro centros comerciales al Fondo Sierra
- Incremento de 647 millones de euros, es decir de un 21%, en el valor de mercado de la cartera

Hitos financieros del 2005

- Beneficios de explotación comercial de 156 millones de euros;
- EBITDA creció un 14% hasta 128,9 millones de euros;
- Valor creado sobre bienes: 144 millones de euros;
- Beneficio neto atribuible a accionistas: 103,6 millones de euros, una subida del 69%.

Sierra Investments contribuyó 103,6 millones de euros al beneficio consolidado de Sonae Sierra.

La Empresa consolida totalmente el Fondo SIERRA, ya que ostenta el control efectivo de 50,1% del capital y proporciona la gestión patrimonial del Fondo.

Sierra Developments

Joint ventures en Italia, España y Portugal, y el comienzo de la construcción de nuevos centros en España y Portugal, serán el sello de nuestros planes de crecimiento en estos territorios claves.

Hitos del 2005

- Se abrieron cuatro centros comerciales en Europa: Mediterranean Cosmos en Grecia, Plaza Éboli en España, LoureShopping y Serra Shopping en Portugal
- Se empezó la construcción de dos nuevos proyectos: El Rosal en España y Lima Retail Park en Portugal
- La construcción de tres proyectos siguió su curso: Rio Sul en Portugal, Alexa en Alemania y Freccia Rossa en Italia
- Venta del 50% de Serra Shopping y RioSul
- Nuevas asociaciones con ING Real Estate Development y Mall Inversiones

Hitos financieros del 2005

- Servicios de promoción generaron 13.1 millones de euros
- Valor creado sobre activos: 42.3 millones de euros
- Beneficio neto atribuible a los accionistas: 35.5 millones de euros

Sierra Developments contribuyó 35.5 millones de euros a los beneficios consolidados de Sonae Sierra en 2005.

Sierra Management

Con la gestión de un mayor número de centros comerciales en nuestros territorios básicos, actualmente en Europa tenemos un total de SBA de más de 1.7 millón de m².

Hitos del 2005

- Nueve centros nuevos fueron incorporados a nuestra cartera en el 2005: dos en Portugal, dos en España, cuatro en Italia y uno en Grecia;
- Apertura en Grecia del Centro Comercial Mediterranean Cosmos en Tesalónica;
- Reconocimiento internacional de una labor excelente por parte del International Council of Shopping Centres – premios ICSC Solal Awards y Maxi Awards- donde recibimos un total de seis premios en cuatro categorías;
- Dotar de personal a las operaciones en Italia y en Grecia, y crear equipos de dirección en Alemania.

Hitos financieros del 2005

- Ingresos de los servicios de gestión de 30.6 millones de euros
- EBITDA de 6.2 millones de euros
- Beneficio neto de 3.2 millones de euros

Sierra Management contribuyó 3.2 millones de euros al beneficio consolidado de Sonae Sierra.

Como resultado del desarrollo de la estructura de Sierra Management – debida a la dotación de personal de las operaciones en Italia y Grecia, y a la creación de la estructura de dirección en Alemania – los beneficios de explotación (EBITDA) disminuyeron un 15% entre 2004 y 2005, aunque se mantuvieron por encima de las expectativas iniciales.

Sonae Sierra Brasil

La compra de una participación del 20% en el centro comercial Shopping Plaza Sul, y el comienzo de obras en nuestro nuevo centro comercial de Campo Limpo, ambos en São Paulo, son un paso hacia nuestro objetivo de ser una de las tres primeras empresas brasileñas de nuestro sector.

Hitos del 2005

- Comienzo de la construcción de una nueva promoción en Campo Limpo - São Paulo
- Adquisición del 20% de Shopping Plaza Sul - São Paulo
- Tasa de ocupación subió de 81.7% en 2004 a 85.6% en 2005
- Incremento en el valor neto de 65.8 millones de euros, como resultado de la mejora en la tasa de cambio del Real, junto con un beneficio neto de 4.4 millones de euros

Hitos financieros del 2005

- Margen de explotación de los centros comerciales aumento un 49% alcanzando los 13 millones de euros
- EBITDA aumento un 78% hasta los 11.5 millones de euros
- Beneficio neto atribuible a los accionistas: 44.4 millones de euros

La contribución de Sonae Sierra Brasil a los beneficios consolidados de Sonae Sierra fue de 4.4 millones de euros.

Para más información sobre nuestros resultados anuales, por favor consulten www.sonaesierra.com/ourfigures/financialreports/

Indicadores Sonae Sierra, Cuenta Consolidada de Pérdidas y Ganancias
y Balance Consolidado

Indicadores de rendimiento	2001	2002	2003	2004	2005
Valor neto de activos inmobiliarios al 31 de Dic (millones de euros)	934	1.037	948	1.060	1.265
Valor neto de activos inmobiliarios por acción al 31 de Dic	24,9	27,67	29,16	32,60	38,90
SBA en propiedad en centros en explotación	790	1.140	1.203	1.362	1.586
SBA gestionada	1.128	1.517	1.564	1.839	2.025
Número de contratos de arrendatarios gestionados	3.949	5.089	5.399	6.134	7.166
EBITDA consolidado – PCGA [principios de contabilidad generalmente aceptadas] portugueses (millones de euros)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EBITDA consolidado – NIC [normas contables internacionales] (millones de euros)	73,8	95,5	98,1	107,6	125,7
Beneficio neto consolidado – PCGA portugueses (millones de euros)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Beneficio neto consolidado – NIC portuguesas (millones de euros)	120,9	144,4	208,7	82,3	148,15

Cuentas no auditadas

% variación	2001	2002	2003	2004	2005
Valor neto de activos inmobiliarios por acción al 31 de Dic	24%	11%	5%	12%	19%
SBA (m ²) en propiedad en centros en explotación	35%	44%	5%	13%	17%
SBA (m ²) gestionada	18%	34%	3%	18%	10%
Número de contratos de arrendatarios gestionados	14%	29%	6%	14%	17%

Cuentas no auditadas

Sonae Sierra

Cuenta consolidada de pérdidas y ganancias (000 €)	2005	2004	% 05/04
Ingresos directos de inversiones	220.175	184.586	19,3%
Gastos de explotación	82.983	71.462	16%
Otros gastos	11.532	5.481	110%
Gastos directos de inversiones	94.516	76.943	23%
EBITDA	125.659	107.643	17%
Depreciación	1.743	6.161	-72%
Gastos financieros netos ordinarios	39.049	39.230	0%
Beneficio directo antes de impuestos	84.867	62.252	36%
Impuesto de sociedades	16.084	11.497	40%
Beneficio directo neto	68.783	50.755	36%
Ingresos indirectos por ganancias en la venta de inversiones	24.378	1.654	-
Ingresos indirectos por valoración de inversiones	183.753	113.376	62%
Ingresos indirectos	208.131	115.029	81%
Impuestos diferidos	57.440	39.022	47%
Beneficio neto indirecto	150.691	76.007	98%
Beneficio neto total	219.474	126.762	73%
Atribuible a:			
Accionistas	148.149	82.251	80%
Intereses minoritarios	71.324	44.511	60%

Cuentas no auditadas

Sonae Sierra

Balance Consolidado (000 €)	31-12-2005	31-12-2005	Var. (05-04)
Bienes de inversión	2.491.398	1.984.733	506.665
Bienes inmuebles en promoción y otros	254.910	246.117	8.793
Fondo de comercio	52.346	18.989	33.357
Impuestos diferidos	27.673	18.885	8.788
Otros activos	121.843	125.206	-3.363
Depósitos	256.841	245.212	11.629
Total activo	3.205.011	2.639.142	565.870
Valor neto	1.002.154	821.818	180.336
Intereses minoritarios	298.896	250.077	48.819
Prestamos bancarios	1.196.942	933.970	262.972
Prestamos de accionistas de intereses minoritarios	77.254	95.105	-17.851
Impuestos diferidos	402.727	315.807	86.920
Otro pasivo	227.039	222.365	4.674
Total pasivo	1.903.962	1.567.247	336.715
Valor neto, intereses minoritarios y pasivo	3.205.011	2.639.142	565.870

Cuentas no auditadas

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, es el especialista internacional en centros comerciales, apasionado por introducir la innovación y el entusiasmo en la industria de los centros comerciales y de ocio. La compañía es propietaria o copropietaria de 38 Centros Comerciales en Portugal, España, Grecia, Italia y Brasil, con un total de Superficie Bruta Alquilable (SBA) de más de 1,5 millones de m². Actualmente, Sonae Sierra desarrolla 14 proyectos en Portugal, España, Italia, Alemania y Grecia con una Superficie Bruta Alquilable superior a los 540.000 m². Durante 2004 sus centros comerciales han recibido más de 400 millones de visitas.