



SONAE SIERRA

Milano, 11 marzo 2008

Crescita dell'11% rispetto al 2006

Sonae Sierra registra un utile netto record pari a €300 milioni

- Crescita del 5% dell'utile diretto che raggiunge € 86,3 milioni
- Crescita del 14% dell'utile indiretto che raggiunge € 213,8 milioni
- Gli asset totali crescono di € 893 milioni raggiungendo €4.495 milioni
- NAV pari a €1.713 milioni (+15%)
- NAV per azione pari a €52,69 (+15%)
- I centri commerciali della Società hanno registrato 435 milioni di visitatori

Nel corso del 2007 Sonae Sierra ha consolidato la sua strategia di espansione e internazionalizzazione, chiudendo l'anno con un portafoglio di 47 centri commerciali operativi dislocati in sette Paesi per una GLA totale pari a 1,9 milioni di m².

Tra i principali eventi del 2007 si ricordano: (i) l'ingresso nel mercato rumeno attraverso l'acquisizione di un centro commerciale già operativo (River Plaza Mall) e il lancio di due nuovi progetti nelle città di Ploiesti e Craiova, (ii) le quattro inaugurazioni tra cui quella del centro commerciale e leisure Alexa a Berlino, (iii) il rafforzamento e la creazione di nuove partnership tra cui quella con la tedesca Deka Immobilien, (iv) l'incremento delle partecipazioni in tre dei centri commerciali in Brasile.

Inoltre, nel corso del 2007, Sonae Sierra ha ricevuto diversi premi tra cui quello di migliore Società attiva nel settore dei centri commerciali in Europa, già vinto nel 2005 e promosso dalla testata immobiliare britannica "Property Week" e la sua controparte tedesca "Immobilien Zeitung". Sonae Sierra ha vinto inoltre l'Elite Lombard award per la migliore strategia retail in Italia, premio che dimostra il solido impegno della Società nel promuovere l'innovazione e la qualità in tutto ciò che realizza.

Il progetto Personae, un programma innovativo per la salute e la sicurezza di tutti gli stakeholder aziendali, ha vinto il Dupont Safety Award e Sonae Sierra è stata inoltre premiata con il primo ReSource Award, ideato dall'International Council of Shopping Centres (ICSC) Europe con lo scopo di distinguere uno sviluppatore, un progetto, un manager oppure un tenant che, secondo il giudizio di ICSC, adotta un approccio alla sostenibilità di lungo termine.

PRESS RELEASE



Sonae Sierra ha l'obiettivo di essere riconosciuta quale Società sostenibile, diventare il migliore specialista internazionale nel settore dei centri commerciali e leisure e raggiungere una posizione di leadership in tutti i mercati in cui opera. La sua strategia di crescita si basa sulla capacità di innovazione e su un modello di business vincente che coniuga in una struttura integrata le tre aree di attività della Società: proprietà, sviluppo e gestione dei centri.

LE ATTIVITA'

Sierra Investments possiede gli asset di Sonae Sierra ed è responsabile degli investimenti in Europa. Sierra Investments ha contribuito per €198,5 milioni all'utile consolidato di Sonae Sierra. Questo contributo è il risultato della combinazione di rental income, asset management services resi ai vari asset e l'incremento dei valori di mercato delle strutture che possiede.

Principali eventi nel 2007

- Acquisizione del River Plaza Mall in Ramnicu Valcea, Romania, che ha permesso di raggiungere una conoscenza migliore del mercato retail in questo nuovo Paese;
- Acquisizione di due nuovi centri in Germania: Muenster Arkaden e Alexa;
- Acquisizione di Modelo de Albufeira e Continente de Portimão, in Algarve, Portogallo;
- Acquisizione del 50% degli asset di Gaia Shopping e Arrábida Shopping, nonché l'acquisizione di 8ª Avenida, tutti in Portogallo;
- Inizio della costruzione della prima delle due Colombo Towers;
- Inizio del refurbishment del Centro Colombo per una stima di investimento totale pari a € 31 milioni;
- Vendita del 50% di LoureShopping a Lisbona a Deka Immobilien Investment, stabilendo così la prima partnership con una società di investimento tedesca.

Principali indicatori finanziari

- Retail operating income pari a €192 milioni, +11% se paragonato al 2006, grazie all'aumento degli asset in portafoglio;
- Net operating income (NOI) cresciuto dell'8% e pari a €150 milioni;
- Valore conferito alle strutture pari a €180 milioni.

Sierra Developments è responsabile dello sviluppo dei centri commerciali e leisure della Società in Europa. Sierra Developments ha contribuito per € 61,6 milioni all'utile netto consolidato di Sonae Sierra. Questo contributo è dovuto principalmente allo sviluppo di servizi a supporto dei diversi progetti e al valore conferito agli asset durante la fase di sviluppo.



Principali eventi nel 2007

- Inaugurazione di Alexa a Berlino, Germania, uno sviluppo molto significativo per un investimento pari a €290 milioni;
- Inaugurazione di 8ª Avenida in S. João da Madeira, Portogallo;
- Inaugurazione di El Rosal in Ponferrada, Spagna;
- Inaugurazione e vendita a PREF (il fondo retail park europeo gestito da British Land European Fund Management LLP) di Lima Retail Park in Viana do Castelo, Portogallo;
- Nuovi sviluppi in Ploiesti e Craiova, Romania.

Principali indicatori finanziari

- Utile derivato dall'attività di sviluppo di servizi a supporto dei diversi progetti pari a € 13 milioni
- Valore conferito agli asset in sviluppo pari a € 93 milioni

Nel corso del 2008 verranno inaugurati i centri commerciali Freccia Rossa e Gli Orsi, in Italia, Plaza Mayor Shopping in Spagna e Pantheon Plaza in Grecia per un investimento complessivo pari a € 342 milioni.

Con questi progetti, Sonae Sierra supererà alla fine del 2008 i 2 miliardi di m² di GLA in proprietà e co-proprietà.

Sierra Management è responsabile per la gestione dei centri commerciali della Società in Europa, inclusi quelli di proprietà di Sierra Investments o di terzi. Sierra Management ha contribuito per € 5,1 milioni all'utile netto consolidato di Sonae Sierra.

Principali eventi nel 2007

- Inizio della gestione di Alexa e Muenster Arkaden, in Germania;
- Inizio della gestione di of River Plaza Mall and Arena Mall, in Romania;
- Inizio della gestione di Lima Retail Park e 8ª Avenida, in Portogallo;
- Inizio della gestione di El Rosal, in Spagna.

Principali indicatori finanziari

- Utile derivato dall'attività di gestione pari a € 34,1 milioni, +9% rispetto al 2006;
- Net Operating Income pari a €6,9 milioni.

Sonae Sierra Brazil opera in autonomia, investendo, sviluppando e gestendo i centri commerciali locati in Brasile.

Principali eventi nel 2007

- Aumento di partecipazione al capitale azionario di Shopping Metrópole,



Shopping Plaza Sul e Tivoli Shopping. La Società ha inoltre avviato un programma di riqualificazione per Shopping Metr pole;

- o Aumento del tasso di locazione, misurato in GLA, da 94,5% a 95,8%;
- o Avvio della costruzione di Manauara Shopping, a Manaus.

Principali indicatori finanziari

- o Shopping Centre Net Operating Margin cresciuto del 43%, grazie soprattutto all'aumento dei tassi di locazione, delle partecipazioni azionarie e di un tasso di cambio favorevole;
- o Net Operating Income cresciuto del 46% e pari a €25,9 milioni.

Risultati consolidati

Il 2007   stato un anno molto positivo per Sonae Sierra, che ha registrato un utile netto record pari a €300 milioni e un aumento delle valutazioni delle propriet , che hanno portato ad un incremento del 15% del suo NAV.

L'utile diretto derivato dagli investimenti   cresciuto di € 21 milioni, da € 258,7 milioni a € 279,9 milioni. Questo   il risultato delle acquisizioni realizzate nel 2007 (Albufeira, Portim o, Münster e River Plaza), dell'aumento delle partecipazioni nei tre centri in Brasile (Shopping Metr pole, Plaza Sul Shopping e Tivoli Shopping) e delle quattro aperture (Lima Retail Park, Alexa, 8^a Avenida e El Rosal).

L'utile indiretto derivato dagli investimenti   pari a € 214 milioni, derivato soprattutto dai profitti ricavati dalle aperture e dall'aumento dell'Open Market Value (OMV) degli investimenti. La crescita dell'OMV degli asset nel 2007   stata tuttavia pi  bassa rispetto all'anno precedente, poich  la compressione degli yields nel 2006   stata pi  aggressiva. Nel futuro si stima che gli yields saranno pi  stabili.

Nel 2007, Sonae Sierra ha registrato €13 milioni di profitti derivati dalle propriet , come risultato delle seguenti transazioni:

- o Aggiustamento del prezzo legato alla vendita del 50% di Loop 5 a Fonci re Euris;
- o Vendita del 50% di Lima Retail Park a PREF;
- o Vendita del 50% di LoureShopping a Deka Immobilien.

L'utile netto totale attribuibile alle minorities   sceso del 23% e corrisponde all'incirca agli utili diretti e indiretti attribuibili agli investitori esterni del Sierra Fund. Questa riduzione, se paragonata al 2006,   dovuta principalmente al fatto che la crescita dell'OMV degli asset del Sierra Fund nel 2007   stata pi  bassa rispetto al 2006.



Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	2007	2006 PF*	2006	% 07/06 PF
Direct Income from Investments	279.854	258.653	242.052	8,2%
Operating costs	119.694	102.659	84.773	17%
Other costs	3.950	6.974	6.974	-43%
Direct costs from investments	123.644	109.633	91.747	13%
Net Operating Margin	156.211	149.020	150.305	4,8%
Depreciation	1.944	1.950	1.950	0%
Net financial costs	47.997	44.162	44.162	9%
Direct profit before taxes	106.269	102.908	104.193	3%
Corporate tax	19.969	20.548	20.548	-3%
Direct profit	86.300	82.360	83.645	5%
Gains realized on investments	12.294	-13.861	-13.861	189%
Value created on investments	293.299	271.177	269.892	8%
Indirect income	305.593	257.317	256.031	19%
Deferred tax	91.746	69.094	69.094	33%
Indirect profit	213.847	188.223	186.937	14%
Net profit before minorities	300.147	270.583	270.583	11%
Attributable to :				
Equity holders	214.897	160.318	160.318	34%
Minority interests	85.250	110.265	110.265	-23%

2006 PF - the year 2006 was re-stated to demonstrate the asset management service rendered

Sonae Sierra

(un-audited accounts)

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	2007	2006	Var. (07 - 06)
Investment properties	3.774.495	2.729.662	1.044.833
Properties under development and others	428.618	354.544	74.074
Goodwill	81.338	51.345	29.993
Deferred taxes	22.194	25.483	-3.289
Other assets	139.288	108.742	30.546
Deposits	48.848	332.313	-283.465
Total assets	4.494.782	3.602.089	892.693
Net worth	1.339.137	1.142.894	196.243
Minorities	448.970	405.513	43.457
Bank loans	1.750.513	1.294.504	456.010
Shareholder loans from minorities	88.636	64.255	24.381
Deferred taxes	598.956	468.792	130.164
Other liabilities	268.570	226.131	42.438
Total liabilities	2.706.675	2.053.682	652.993
Net worth, minorities and liabilities	4.494.782	3.602.089	892.693

Value Metrics

1. Net Asset Value (NAV)

La prima tabella mostra il NAV relativo ai tre portafogli della Società: i centri operativi in Europa (Investments), i centri in sviluppo in Europa (Developments) e i centri locati in Brasile. La voce Cash & Others fa riferimento ad altre attività realizzate dalla Società.



(€ 000)

	NAV
Investments	1.114.425
Developments	359.661
Brazil	201.286
Cash & Others	37.832
Total	1.713.204

2. Net Operating Income (NOI)

La seconda tabella mostra il Net Operating Income generato da ciascuna attività (development, asset management e property management) e riflette il numero significativo dei progetti realizzati nel periodo.

(€ 000)

	NOI	
	2007	2006
Developments	77.085	18.840
Asset Management	10.789	8.836
Property Management	6.889	6.573
Total	94.763	34.249

L'attività di Asset Management è cresciuta del 22% rispetto allo scorso anno, grazie soprattutto alle valutazioni più elevate del portafoglio esistente e all'aumento nel portafoglio in gestione legato alle acquisizioni e alle aperture realizzate nel periodo.

L'attività di Property Management mostra un Net Operating Income stabile. Questa stabilità è il risultato di un incremento significativo nel Management Service Income (+9%) compensato da un incremento altrettanto importante sul fronte dei costi (+10%), legato soprattutto al rafforzamento dello staff impiegato.

Sonae Sierra (www.sonaesierra.com) è una società di livello internazionale specializzata nella realizzazione di centri commerciali che vuole portare innovazione e divertimento nell'industria dei centri commerciali e ricreativi. L'azienda è proprietaria o co-proprietaria di 47 centri commerciali in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, per una GLA (superficie lorda affittabile) totale di oltre 1,9 milioni m². Attualmente, è impegnata nella realizzazione di altri 12 progetti in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia e Brasile, per una GLA totale di oltre 470.000 m². Nel 2007, i suoi centri hanno accolto oltre 435 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 77336.380

E-mail: claudia.bolognese@mslitalia.com

Alessandro Chiarmasso

Tel: 02 77336.381 - fax: 02 77336.380

E-mail: alessandro.chiarmasso@mslitalia.com

Paola Fumagalli

Tel: 02 77336.395 - fax: 02 77336.380

E-mail: paola.fumagalli@mslitalia.com

