

Portogallo, 12 maggio 2010

Un incremento del 112% rispetto al primo trimestre 2009

## **Sonae Sierra ha registrato un utile netto totale di 7,3 milioni di euro nel primo trimestre del 2010**

- I ricavi diretti provenienti dagli investimenti sono aumentati del 7%, attestandosi su 56,9 milioni di euro, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente
- Il margine operativo lordo (EBITDA) è cresciuto di oltre il 25%, raggiungendo 29,6 milioni di euro nel medesimo periodo
- LeiriaShopping è stato inaugurato con successo, contribuendo con un guadagno di 5 milioni di euro nello stesso periodo
- Si è conclusa la vendita del 45% di ALEXA in Germania

L'utile netto totale di Sonae Sierra nel primo trimestre 2010 ha raggiunto i 7,3 milioni di euro, rispetto alla perdita netta di 59,7 milioni di euro registrata nello stesso periodo dell'esercizio precedente, per una crescita totale pari al 112%.

La variazione positiva del risultato netto è da attribuire principalmente al valore creato dagli investimenti immobiliari, che è stato molto superiore rispetto a quello registrato nello stesso periodo dello scorso esercizio, a seguito di un'inferiore incremento degli *yields* nel corso del 2010. Infatti, per la prima volta dal secondo trimestre 2008, si è assistito ad una diminuzione degli *yields* in Spagna e in Italia mentre tutti gli altri Paesi europei sono rimasti stabili, ad eccezione del Portogallo, dove il nostro portfolio ha registrato ancora una leggera espansione degli *yields*.

Nel medesimo periodo il risultato diretto di Sonae Sierra ha raggiunto i 14 milioni di euro (+92%) rispetto ai 7,3 milioni di euro dello stesso periodo del 2009.

Il reddito diretto dagli investimenti è aumentato del 7% rispetto a quello registrato nel medesimo periodo del 2009 grazie a un aumento del portfolio, in particolare alle inaugurazioni del 2009 di Loop5 e di Manauara e alle buone prestazioni del portfolio brasiliano, che hanno più che compensato il leggero decremento delle locazioni fisse nei centri commerciali europei (inferiore dell'1% agli stessi termini comparativi).

Di grande interesse è il continuo miglioramento dell'attività operativa in Brasile.

L'EBITDA della Società ha raggiunto i 29,6 milioni di euro nel primo trimestre del 2010, con un incremento del 25% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente; questo a seguito dell'incremento degli utili e dell'impegno concreto assunto da tutte le divisioni del Gruppo e volto alla diminuzione dei costi.

La Società ha venduto il 45% dell'Alexa Shopping Center (Berlino, Germania) a Union Investment. Tale vendita non ha avuto alcun impatto sul Conto Economico del 2010

poiché i suoi effetti erano già stati contabilizzati nell'esercizio 2009.

Il presente bilancio finanziario riporta proporzionalmente la situazione consolidata di tutte le società del gruppo, al fine di rappresentare al meglio la posizione di Sonae Sierra.

### Misurazione del valore

La Società misura la sua performance in primo luogo sulla base delle variazioni del Net Asset Value - NAV, a cui vanno aggiunti i dividendi distribuiti. Il NAV presentato viene calcolato secondo la metodologia dettata dalla European Association for Investors in Nonlisted Real Estate Vehicles (INREV), di cui la società è membro.

Utilizzando questo metodo, il NAV di Sonae Sierra al 30 marzo 2010 era pari a 1,21 miliardi di euro, corrispondenti a un NAV per azione di 37,14€.

<b>Net Asset Value (NAV) amounts in €000</b>	<b>31 Mar 10</b>	<b>31 Dec 09 (PF)</b>
NAV as per the financial statements	982.240	994.533
Revaluation to fair value of developments	14.505	14.519
Deferred tax for properties	223.698	233.066
Goodwill related to deferred tax	-37.932	-37.932
Gross-up of Assets	25.089	24.310
<b>NAV</b>	<b>1.207.601</b>	<b>1.228.497</b>
<b>NAV per share (in €)</b>	<b>37,14</b>	<b>37,78</b>

### Un centro commerciale inaugurato e due in costruzione

La strategia di crescita ed espansione di Sonae Sierra prosegue, nonostante la Società abbia adeguato le tempistiche di sviluppo all'evoluzione dei mercati finanziari e retail.

Dopo la positiva ristrutturazione dell'AlbufeiraShopping ad Algarve in Portogallo, completata lo scorso gennaio, la Società, lo scorso 24 marzo, ha inaugurato con successo il LeiraShopping a Leiria, ottenendo una locazione del 100%. Nato da un investimento pari a 79 milioni di euro, questo centro commerciale ha registrato più di 120.000 visitatori solo nei primi quattro giorni di apertura, un dato che ci lascia ben sperare per i suoi risultati futuri.

Alla fine del primo trimestre del 2010 la Società sta portando avanti la costruzione di altri due nuovi centri commerciali, nonché di 9 nuovi progetti in diverse fasi di sviluppo, in Portogallo, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile.

In Italia Sonae Sierra sta attualmente completando la costruzione del centro commerciale Le Terrazze a La Spezia, la cui inaugurazione è prevista per il terzo trimestre del 2011 e che rappresenta un investimento di oltre 125 milioni di euro. Attualmente il 50% della GLA è già stata affittata. In Brasile la Società ha recentemente avviato i lavori di costruzione di Uberlândia Shopping, la cui apertura è prevista nell'aprile 2011, per un investimento complessivo pari a 62 milioni di euro.

## Conto Economico consolidato e Bilancio consolidato di Sonae Sierra

Sonae Sierra		(Unaudited Accounts)		
Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	1Q10	1Q09 PF *	1Q09	% 10/09PF
Direct Income from Investments	56.903	53.211	75.385	7%
Direct costs from investments	27.327	29.503	31.295	-7%
<b>EBITDA</b>	<b>29.576</b>	<b>23.708</b>	<b>44.091</b>	<b>25%</b>
Net financial costs	11.718	12.155	20.783	-4%
Other non-recurrent income/cost	-579	-494	-498	-17%
<b>Direct profit before taxes</b>	<b>17.279</b>	<b>11.059</b>	<b>22.810</b>	<b>56%</b>
<b>Corporate tax</b>	<b>3.256</b>	<b>3.774</b>	<b>5.297</b>	<b>-14%</b>
<b>Direct net profit</b>	<b>14.023</b>	<b>7.285</b>	<b>17.513</b>	<b>92%</b>
Gains realized on sale of investments	-281	-23	-23	-1140%
Impairment & Development funds at risk provision	-191	-2.987	-2.987	94%
Value created on investments	-3.254	-83.878	-132.091	96%
<b>Indirect income</b>	<b>-3.726</b>	<b>-86.887</b>	<b>-135.101</b>	<b>96%</b>
Deferred tax	2.978	-20.110	-30.125	115%
<b>Indirect net profit</b>	<b>-6.704</b>	<b>-66.777</b>	<b>-104.976</b>	<b>90%</b>
<b>Net profit before minorities</b>	<b>7.319</b>	<b>-59.491</b>	<b>-87.463</b>	<b>112%</b>
<b>Attributable to :</b>				
Equity holders	7.319	-59.491	-59.491	112%
Minority interests	0	0	-27.972	-100%

\* 2009 PF - with all the companies consolidated by the proportional method.

Sonae Sierra		(Unaudited Accounts)		
Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-2010	31-12-2009 (PF)	Var. (10 - 09)	
Investment properties	2.256.413	2.304.609	-48.196	
Properties under development and others	202.985	265.852	-62.867	
Other assets	183.139	192.215	-9.076	
Cash & Equivalents	71.413	28.987	42.426	
<b>Total assets</b>	<b>2.713.949</b>	<b>2.791.662</b>	<b>-77.713</b>	
<b>Net worth</b>	<b>982.240</b>	<b>994.533</b>	<b>-12.293</b>	
<b>Minorities</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Bank loans	1.185.052	1.295.221	-110.169	
Deferred taxes	267.225	272.232	-5.007	
Other liabilities	279.432	229.676	49.756	
<b>Total liabilities</b>	<b>1.731.709</b>	<b>1.797.129</b>	<b>-65.420</b>	
<b>Net worth, minorities and liabilities</b>	<b>2.713.949</b>	<b>2.791.662</b>	<b>-77.713</b>	

**Conto Economico consolidato e Bilancio consolidato di Sonae Sierra  
suddivisi per linea di business**

**Sierra Investments**

(Unaudited Accounts)

<b>Profit &amp; Loss Account</b> <b>(€ 000)</b>	<b>1Q10</b>	<b>1Q09 PF *</b>	<b>% 10/09</b>
Retail Net Operating Margin	24.963	25.180	-1%
Parking Net Operating Margin	496	384	29%
Co-generation Net Operating Margin	144	247	-42%
<b>Shopping Centre Net Operating Income</b>	<b>25.604</b>	<b>25.811</b>	<b>-1%</b>
Offices Net Operating Income	18	49	-63%
Asset Management Net Operating Income	1.230	1.674	-27%
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>26.852</b>	<b>27.534</b>	<b>-2%</b>
Recurrent net financial costs/(income)	11.767	11.620	1%
Non-Recurring costs/(income)	(110)	659	-117%
<b>Corporate Taxes</b>	<b>2.626</b>	<b>3.551</b>	<b>-26%</b>
<b>Direct Profit</b>	<b>12.570</b>	<b>11.705</b>	<b>7%</b>
Realized Property Profit	(240)	(171)	-40%
Non-Realised Property Profit	(10.562)	(54.680)	81%
Deferred tax	(116)	(8.950)	99%
<b>Indirect Profit</b>	<b>(10.686)</b>	<b>(45.901)</b>	<b>77%</b>
<b>Net Profit for the Period</b>	<b>1.884</b>	<b>(34.197)</b>	<b>106%</b>
<b>Attributable to :</b>			
Equity holders	1.884	(34.197)	106%
Minority interests	0	0	-

<b>Consolidated Balance Sheet</b> <b>(€ 000)</b>	<b>31-03-2010</b>	<b>31-12-09 (PF)</b>	<b>Var. (10 - 09)</b>
Investment properties & others	1.931.470	1.995.363	-63.893
Other assets	155.397	157.318	-1.921
Cash & Equivalents	111.729	61.629	50.099
<b>Total assets</b>	<b>2.198.596</b>	<b>2.214.311</b>	<b>-15.715</b>
Net worth	682.800	688.031	-5.231
Minorities	0	0	0
Bank loans	1.072.750	1.139.137	-66.388
Deferred taxes	213.507	220.369	-6.862
Other liabilities	229.539	166.774	62.766
<b>Net Worth, minorities and liabilities</b>	<b>2.198.596</b>	<b>2.214.311</b>	<b>-15.715</b>

## Sierra Developments

(Unaudited Accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	1Q10	1Q09 PF *	% 10/09
Project Development Services Rendered	1.284	1.603	-20%
Value created in projects	5.170	(14.123)	137%
<b>Operating Income</b>	<b>6.454</b>	<b>(12.520)</b>	<b>152%</b>
<b>Operating costs</b>	<b>5.830</b>	<b>6.537</b>	<b>-11%</b>
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>624</b>	<b>(19.058)</b>	<b>103%</b>
Depreciation and provisions	6	4	40%
Net financial costs/(income)	360	716	-50%
Non-Recurring costs/(income)	76	0	-
Corporate taxes	863	(1.161)	174%
<b>Net Profit for the Period</b>	<b>(682)</b>	<b>(18.617)</b>	<b>96%</b>
<b>Attributable to :</b>			
Equity holders	(682)	(18.617)	96%
Minority interests	0	0	-

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-10	31-12-09 PF	Var. (10 - 09)
Properties under development	180.574	245.479	-64.905
Other assets	66.846	50.163	16.682
Cash & Equivalents	1.812	2.724	-911
<b>Total assets</b>	<b>249.232</b>	<b>298.366</b>	<b>-49.134</b>
Net worth	-3.712	-5.526	1.813
Bank loans	3.999	33.315	-29.317
Shareholder loans	196.773	202.960	-6.187
Deferred taxes	3.101	4.464	-1.363
Other liabilities	49.073	63.152	-14.080
<b>Net worth, minorities and liabilities</b>	<b>249.232</b>	<b>298.366</b>	<b>-49.134</b>

## Sierra Management

(Unaudited Accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	1Q10	1Q09	% 10/09
Total income from management services	9.100	8.501	7%
Operating costs	7.005	7.236	-3%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>2.094</b>	<b>1.265</b>	<b>66%</b>
Net financial costs/(income)	(216)	(323)	33%
Non-recurring costs/(income)	230	43	435%
Corporate taxes	689	585	18%
<b>Net Profit for the period</b>	<b>1.392</b>	<b>960</b>	<b>45%</b>
<b>Attributable to :</b>			
Equity holders	1.392	934	49%
Minority interests	0	25	-100%

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-03-10	31-12-09	Var. (10 - 09)
Other assets	35.893	34.343	1.550
Cash & Equivalents	28.376	28.148	228
<b>Total assets</b>	<b>64.269</b>	<b>62.491</b>	<b>1.778</b>
Net worth	1.409	4.327	-2.918
Minorities	0	134	-134
Other liabilities	62.860	58.030	4.831
<b>Net Worth, minorities and liabilities</b>	<b>64.269</b>	<b>62.491</b>	<b>1.778</b>

**Sonae Sierra Brazil**

(Unaudited Accounts)

<b>Profit &amp; Loss Account</b> (€ 000)	<b>1Q10</b>	<b>1Q09 PF *</b>	<b>% 10/09</b>
Retail Operating Margin	5.197	3.429	52%
Parking Net Operating Margin	467	115	307%
<b>Shopping Centre Net Operating Margin</b>	<b>5.664</b>	<b>3.544</b>	<b>60%</b>
Total Income from Services Rendered	1.465	1.301	13%
Overheads	1.988	1.548	28%
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>5.140</b>	<b>3.297</b>	<b>56%</b>
Net financial costs/(income)	(194)	170	-214%
Non-recurring costs/(income)	48	43	12%
Corporate taxes	542	483	12%
<b>Direct Profit</b>	<b>4.743</b>	<b>2.601</b>	<b>82%</b>
Realised Property Profit	0	0	-
Non-Realised Property Profit	1.443	1.034	40%
Deferred tax	1.460	(428)	441%
<b>Indirect profit</b>	<b>(17)</b>	<b>1.462</b>	<b>-101%</b>
<b>Net Profit for the Period</b>	<b>4.726</b>	<b>4.063</b>	<b>16%</b>
<b>Attributable to:</b>			
Equity holders	4.726	4.063	16%
Minority interests	0	0	-

<b>Consolidated Balance Sheet</b> (€ 000)	<b>31-03-10</b>	<b>31-12-09 (PF)</b>	<b>Var. (10 - 09)</b>
Properties	348.091	328.273	19.818
Other assets	14.485	14.112	373
Cash & Equivalents	16.703	18.295	-1.592
<b>Total Assets</b>	<b>379.280</b>	<b>360.681</b>	<b>18.599</b>
Net worth	286.595	270.456	16.139
Minorities	0	0	0
Bank loans	33.302	32.768	534
Deferred taxes	50.323	47.089	3.234
Other liabilities	9.060	10.368	-1.309
<b>Net Worth, minorities and liabilities</b>	<b>379.280</b>	<b>360.681</b>	<b>18.599</b>

**Sonae Sierra**, [www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com), è lo specialista internazionale che mira a portare innovazione ed entusiasmo nel settore dei centri commerciali e leisure. La società è proprietaria di 52 centri commerciali in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, per una GLA (superficie lorda affittabile) totale di oltre 2 milioni m2. Inoltre, Sonae Sierra dispone di 2 progetti in fase di sviluppo e 9 nuovi progetti in diverse fasi di avanzamento in Portogallo, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile. Nel 2009 i centri Sonae Sierra hanno ospitato oltre 436 milioni di visite.

**Riferimenti Ufficio Stampa Sonae Sierra:**

MS&L Italia  
Viale Vittorio Veneto, 22  
20122 Milano

Alessandro Chiarmasso  
Tel: 02 77336.381 - fax: 02 77336.380  
E-mail: [alessandro.chiarmasso@msslworldwide.com](mailto:alessandro.chiarmasso@msslworldwide.com)

Paola Fumagalli  
Tel: 02 77336.395 - fax: 02 77336.380  
E-mail: [paola.fumagalli@msslworldwide.com](mailto:paola.fumagalli@msslworldwide.com)

Ilaria Pesenti  
Tel: 02 77336.289 - fax: 02 77336.380  
E-mail: [ilaria.pesenti@msslworldwide.com](mailto:ilaria.pesenti@msslworldwide.com)