

Portogallo, 17 marzo 2010

Nel 2009 Sonae Sierra ha registrato un utile netto diretto di 76,8 milioni di euro, in crescita del 20% rispetto all'esercizio precedente

- **Ricavi diretti pari a 311,2 milioni di euro nel 2009 (in crescita del 4%)**
- **Margine operativo netto pari a 180,3 milioni di euro, in crescita del 6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno**
- **Livello di occupancy pari al 94,5%**
- **NAV pari a 1,23 miliardi di euro**
- **Valore di mercato degli asset in gestione pari a 6,34 miliardi di euro**
- **Due nuovi centri commerciali inaugurati in Germania e Brasile**
- **Collocamento positivo del fondo Parque D. Pedro tramite offerta pubblica**

Sonae Sierra, nel 2009, ha consolidato la propria strategia di espansione e di internazionalizzazione e ha chiuso l'anno con un portafoglio di 51 centri commerciali attivi, distribuiti in sette Paesi, con una superficie lorda affittabile (GLA) di circa 2 milioni di m².

L'utile netto consolidato del 2009 è negativo per 159,9 milioni di euro, rispetto al margine consolidato negativo per 185,5 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno.

L'utile netto consolidato del 2009 ha risentito del risultato indiretto, sul quale hanno influito negativamente i continui incrementi dei *market capitalization yields* in Europa - congiuntura causata dal clima negativo dei mercati immobiliari della maggior parte dei paesi sviluppati ove la Società opera. Tale contesto ha prodotto un innalzamento dei *capitalization yields* applicati alla valutazione degli asset in tali paesi - incremento che implica una riduzione di valore degli immobili corrispondenti.

Negli ultimi mesi del 2009 è stata rilevata per la prima volta una riduzione del ritmo di crescita dei tassi e, nel contempo, sviluppi operativi per quanto riguarda il Portogallo e la Germania, tuttavia ancora insufficienti a compensare l'effetto dei tassi.

In Brasile sono degni di nota tanto il continuo miglioramento dell'attività operativa, quanto la riduzione dei tassi di alcuni asset, che ha consentito alla Società di bilanciare l'effetto dei tassi nel portafoglio europeo. Nel 2009, l'utile netto diretto di Sonae Sierra si è attestato su 76,8 milioni di euro (+20%), rispetto ai 64,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2008, grazie alla combinazione di tre fattori: (i) l'incremento del portafoglio, (ii) il taglio dei costi messo in atto dalla Società nel corso del 2009 e (iii) il calo dei tassi d'interesse.

I ricavi diretti degli investimenti sono cresciuti del 4% rispetto al 2008, grazie soprattutto all'ampliamento del portafoglio, ossia alle aperture realizzate nell'esercizio 2008 in Europa (Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza) e alle aperture, nel 2009, del centro commerciale Manauara in Brasile e del centro Loop5 in Germania, che compensano ampiamente il calo dei servizi di Development, dovuti al minor numero di progetti in fase di esecuzione.

Nel 2009 il risultato operativo netto della Società ha raggiunto 180,3 milioni di euro, il 6% in più rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

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 viene calcolato secondo le linee guida dettate nel 2007 dall'European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (INREV), di cui la società è membro.

Sulla base di tale metodologia, il NAV di Sonae Sierra al 31 dicembre 2009 era pari a 1,23 miliardi di euro, corrispondente ad un NAV per azione di 37,78

	(€ 000)
Contribution to consolidated NAV	
Sierra Investments	731.451
Sierra Developments	190.858
Sonae Sierra Brazil	289.489
Sierra Management	4.327
Cash & Others	12.371
Total	1.228.497

Due centri commerciali inaugurati e altri tre 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 il successo dell'apertura di Manauara Shopping (Manaus) in Brasile, lo scorso aprile, in ottobre la Società ha inaugurato il centro commerciale Loop5 (Weiterstadt, Germania), per un investimento di 265 milioni di euro. Il centro commerciale ha registrato, in appena due settimane, oltre un milione di visitatori, lasciando ben sperare per i suoi futuri risultati. Inoltre, in Portogallo, la Società ha completato con successo l'espansione di GuimarãesShopping e il restauro di Centro Colombo e AlbufeiraShopping. In Italia è stato ultimato il restauro di Valecenter a Venezia.

Alla fine del 2009, la Società ha continuato la costruzione di tre nuovi centri commerciali, oltre ad avere in cantiere, complessivamente, 12 nuovi progetti in Portogallo, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile.

In Portogallo, Sonae Sierra sta sviluppando il centro LeiriaShopping (Leiria), per un investimento di 79 milioni di euro, la cui inaugurazione è prevista per marzo 2010. In Italia la Società ha da poco avviato i lavori di costruzione di Le Terrazze, a La Spezia. Infine, in Brasile, Sonae Sierra Brasil ha appena iniziato la costruzione di Ubêrlândia Shopping (per un investimento di 62 milioni di euro), nonché gli ampliamenti di Parque D.Pedro, a Campinas, e di Shopping Metrôpole, a São Bernardo do Campo.

Riconoscimenti internazionali nel 2009

Nel corso dell'anno, la Società è stata premiata per la sua posizione di leadership nella costruzione e nella gestione di centri commerciali ecologicamente avanzati e sostenibili. Fra i premi ricevuti ricordiamo:

- Primo posto, per la quarta volta, in "*Corporate Climate Responsibility: ACGE Sectorial Index*" di Euronatura
- Consegna del *Daily Real Estate Award 2009* di Quotidiano Immobiliare, come leader nel settore immobiliare, commerciale e retail in Italia
- Riconoscimento dell'eccellenza "Green Centre" in occasione dei *Sustainable Energy Europe Awards* della Comunità Europea
- Conferimento del premio "*Best Developer*" in Portogallo e Spagna, da parte della rivista Euromoney
- Progetto *Personæ* votato *Best Risk Training Programme* europeo in occasione degli *European Risk Management Awards 2009*
- Le Torri Colombo giudicate Miglior progetto di uffici del Portogallo in occasione dell'Esposizione Immobiliare Portoghese *SIL*.

Conto Economico consolidato e Bilancio consolidato di Sonae Sierra

Sonae Sierra (un-audited accounts)

Consolidated Profit and Loss Account (€ 000)	2009	2008 PF *	2008	% 09/08PF
Direct Income from Investments	311.190	299.143	315.160	4%
Direct costs from investments	130.936	129.725	135.299	1%
Net Operating Result	180.254	169.418	179.861	6%
Net financial costs	82.527	79.529	88.312	4%
Other non-recurrent income/cost	-2.219	-5.463	-2.745	59%
Direct profit before taxes	95.508	84.426	88.804	13%
Corporate tax	18.729	20.292	21.035	-8%
Direct net profit	76.778	64.134	67.769	20%
Gains realized on sale of investments	4.161	19.410	19.410	-79%
Impairment & Development funds at risk provision	-6.384	-65.832	-65.832	90%
Value created on investments	-291.787	-223.497	-243.975	-31%
Indirect income	-294.009	-269.918	-290.396	-9%
Deferred tax	-57.324	-20.256	-24.443	-183%
Indirect net profit	-236.685	-249.662	-265.954	5%
Net profit before minorities	-159.907	-185.528	-198.184	14%
Attributable to :				
Equity holders	-110.985	-106.393	-116.126	-4%
Minority interests	-48.922	-79.135	-82.058	38%

* 2008 PF - with the Sierra Portugal Fund consolidated by the proportional method since January 2008.

Sonae Sierra (un-audited accounts)

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investment properties	3.595.147	3.629.503	-34.355
Properties under development and others	265.852	352.171	-86.319
Other assets	196.459	192.516	3.943
Cash & Equivalents	50.674	117.378	-66.704
Total assets	4.108.133	4.291.567	-183.434
Net worth	994.533	1.103.109	-108.576
Minorities	407.232	419.990	-12.758
Bank loans	1.945.667	1.946.703	-1.036
Deferred taxes	469.012	516.502	-47.490
Other liabilities	291.688	305.262	-13.574
Total liabilities	2.706.368	2.768.468	-62.100
Net worth, minorities and liabilities	4.108.133	4.291.567	-183.434

Sierra Investments

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Retail Net Operating Margin	170.549	164.496	4%
Parking Net Operating Margin	3.672	3.548	3%
Co-generation Net Operating Margin	1.340	1.385	-3%
Shopping Centre Net Operating Income	175.561	169.429	4%
Offices Net Operating Income	214	576	-63%
Asset Management Net Operating Income	5.590	10.391	-46%
Net Operating Income (NOI)	181.365	180.396	1%
Recurrent net financial costs/(income)	75.987	83.191	-9%
Non-Recurring costs/(income)	3.115	2.449	27%
Corporate Taxes	17.979	19.996	-10%
Direct Profit	84.284	74.760	13%
Realized Property Profit	608	4.699	-87%
Non-Realised Property Profit	(260.584)	(266.248)	2%
Deferred tax	(59.163)	(40.035)	-48%
Indirect Profit	(200.813)	(221.513)	9%
Net Profit for the Period	(116.528)	(146.754)	21%
Attributable to :			
Equity holders	(69.610)	(71.509)	3%
Minority interests	(46.918)	(75.245)	38%

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investment properties & others	3.236.562	3.454.681	-218.118
Other assets	178.219	145.985	32.235
Cash & Equivalents	77.297	183.667	-106.371
Total assets	3.492.078	3.784.333	-292.254
Net worth	688.649	794.288	-105.639
Minorities	365.496	412.839	-47.343
Bank loans	1.788.097	1.807.633	-19.536
Deferred taxes	407.973	480.566	-72.592
Other liabilities	241.864	289.008	-47.144
Net Worth, minorities and liabilities	3.492.078	3.784.333	-292.254

Sierra Developments

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Project Development Services Rendered	6.535	14.301	-54%
Value created in projects	(43.606)	(139.541)	69%
Operating Income	(37.071)	(125.240)	70%
Operating costs	26.746	31.813	-16%
Net Operating Income (NOI)	(63.817)	(157.053)	59%
Depreciation and provisions	(9)	226	-104%
Net financial costs/(income)	5.103	4.525	13%
Non-Recurring costs/(income)	352	0	-
Corporate taxes	395	(17.936)	102%
Net Profit for the Period	(69.660)	(143.868)	52%
Attributable to :			
Equity holders	(69.660)	(143.868)	52%
Minority interests	0	0	-

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Properties under development	245.479	289.855	-44.376
Other assets	109.407	131.642	-22.235
Cash & Equivalents	2.724	68.021	-65.297
Total assets	357.610	489.518	-131.908
Net worth	-5.526	62.940	-68.466
Minorities	0	0	0
Bank loans	33.315	62.999	-29.683
Shareholder loans	202.960	312.600	-109.640
Deferred taxes	4.464	992	3.472
Other liabilities	122.396	49.987	72.409
Net worth, minorities and liabilities	357.610	489.518	-131.908

SONAE SIERRA

Sierra Management

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Total income from management services	33.923	35.619	-5%
Operating costs	28.467	30.399	-6%
Net operating income (NOI)	5.455	5.220	5%
Net financial costs/(income)	(1.256)	(1.713)	27%
Non-recurring costs/(income)	569	956	-40%
Corporate taxes	2.378	1.873	27%
Net Profit for the period	3.764	4.105	-8%
Atributable to :			
Equity holders	3.666	4.006	-8%
Minority interests	98	99	-1%

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Other assets	34.343	31.357	2.986
Cash & Equivalents	28.148	24.015	4.133
Total assets	62.491	55.372	7.119
Net worth	4.327	4.453	-126
Minorities	134	127	7
Other liabilities	58.030	50.792	7.238
Net Worth, minorities and liabilities	62.491	55.372	7.119

SONAE SIERRA

Il bilancio di Sonae Sierra Brazil corrisponde al bilancio consolidato della società madre europea più l'attività brasiliana (il 50% di tale bilancio consolidato corrisponde al contributo a Sonae Sierra).

Sonae Sierra Brazil

(un-audited accounts)

Profit & Loss Account (€ 000)	2009	2008	% 09/08
Retail Operating Margin	39.055	32.547	20%
Parking Net Operating Margin	2.493	991	152%
Shopping Centre Net Operating Margin	41.548	33.537	24%
Total Income from Services Rendered	10.266	8.023	28%
Overheads	10.844	12.944	-16%
Net Operating Income (NOI)	40.970	28.616	43%
Net financial costs/(income)	5.376	(441)	1319%
Non-recurring costs/(income)	5.053	2.166	133%
Corporate taxes	4.680	5.550	-16%
Direct Profit	25.861	21.342	21%
Realised Property Profit	6.405	1.131	466%
Non-Realised Property Profit	63.334	72.578	-13%
Deferred tax	15.600	24.650	-37%
Indirect profit	54.139	49.059	10%
Net Profit for the Period	80.000	70.401	14%
Atributable to:			
Equity holders	71.175	68.300	4%
Minority interests	8.825	2.100	320%

Consolidated Balance Sheet (€ 000)	31-12-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Properties	759.144	461.041	298.103
Other assets	30.044	24.072	5.972
Cash & Equivalents	37.619	3.929	33.690
Total Assets	826.807	489.042	337.766
Net worth	540.912	349.812	191.100
Minorities	83.203	13.332	69.871
Bank loans	68.511	41.980	26.530
Deferred taxes	112.529	71.021	41.508
Other liabilities	21.653	12.896	8.756
Net Worth, minorities and liabilities	826.807	489.042	337.766

Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, è uno specialista internazionale che mira a portare innovazione ed entusiasmo nel settore dei centri commerciali e leisure. La società è proprietaria di 51 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 3 progetti in fase di sviluppo e 9 nuovi progetti in diverse fasi di avanzamento in Portogallo, Italia, Germania, Grecia, Romania e Brasile, per una GLA totale di circa 2 milioni m2. 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

Claudia Bolognese
Tel: 02 77336.209 - fax: 02 77336.380
E-mail: claudia.bolognese@msslworldwide.com

Alessandro Chiarmasso
Tel: 02 77336.381 - fax: 02 77336.380
E-mail: alessandro.chiarmasso@msslworldwide.com

Paola Fumagalli
Tel: 02 77336.395 - fax: 02 77336.380
E-mail: paola.fumagalli@msslworldwide.com

Ilaria Pesenti
Tel: 02 77336.289 - fax: 02 77336.380
E-mail: ilaria.pesenti@msslworldwide.com