PRESS RELEASE

Maia, Portugal, 11 de Maio de 2009

Um aumento de 12% em comparação com o 1º trimestre de 2008(PF)[1]

Sonae Sierra registou um Resultado Directo de €17,5 milhões no primeiro trimestre

- **Início da gestão de centros detidos por terceiros em Espanha e na Alemanha**
- **Concluída a remodelação do Centro Colombo**
- **Três novos projectos e uma expansão sob desenvolvimento**
- **Dois prémios internacionais**

O Resultado Líquido Consolidado da Sonae Sierra no primeiro trimestre de 2009 foi negativo de €87,5 milhões contra um resultado líquido consolidado positivo de €21,8 milhões no mesmo período do ano passado.

Esta variação do Resultado Líquido Consolidado deve-se fundamentalmente aos Resultados Líquidos Indirectos que foram afectados negativamente pelos aumentos sucessivos das taxas de capitalização de mercado na Europa.

A Empresa ao longo dos últimos anos tem vindo a avaliar as suas propriedades por avaliador independente com frequência bi-anual (Junho e Dezembro). A partir de Setembro de 2008 a Sonae Sierra passou a avaliar trimestralmente os seus activos na sequência do compromisso assumido com os Investidores do Sierra Portugal Fund. Os resultados agora publicados relativos ao primeiro trimestre de 2009 reflectem o efeito da avaliação dos activos.

No mesmo período, o Resultado Directo da Sonae Sierra atingiu os €17,5 milhões, valor que compara com €15,6 milhões registados no período homólogo de 2008.

Os Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais são semelhantes aos do primeiro trimestre de 2008. As perdas nos Serviços de Desenvolvimento foram compensadas pelos efeitos favoráveis das inaugurações de 2008: Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza.

Como tal, a Margem Operacional Líquida da Empresa atingiu os €44 milhões no primeiro trimestre de 2009, um valor semelhante ao do período homólogo do ano anterior.

O grande impacto nos resultados da Empresa deu-se ao nível dos Resultados Indirectos. Nestes, a Empresa registou uma perda de €105,1 milhões no final do primeiro trimestre de 2009, quando tinha apresentado um ganho de €6 milhões no mesmo período de 2008.

[1] (PF)- o 3º trimestre de 2008 foi recalculado para incluir o Sierra Portugal Fund pelo método proporcional.

O valor de mercado das propriedades de investimento tem vindo a ser afectado pelo clima negativo que se vive actualmente nos mercados imobiliários da generalidade dos países desenvolvidos onde a Empresa opera. Esse contexto implicou um ajustamento em alta das taxas de capitalização (yields) aplicadas nas avaliações efectuadas nos activos imobiliários situados nesses países, aumento esse que equivale a uma redução de valor dos correspondentes activos.

Estas perdas registadas no Valor Criado nas Propriedades foram, no entanto, mitigadas por ganhos de valorização dos activos imobiliários no Brasil, mercado que não foi afectado pela crise e onde as yields se mantêm estáveis.

Em termos de variação das taxas de capitalização no portfolio, estes valores correspondem a um aumento da taxa média de 17 pontos base em Portugal, 17 pontos base em Espanha, 21 pontos base em Itália e 50 pontos base na Roménia.

As propriedades em Espanha e em Itália também foram afectadas por impactos operacionais negativos, enquanto as propriedades em Portugal viram alguma evolução positiva em termos operacionais.

Métricas de Valor

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base na variação do seu NAV (Net Asset Value) mais dividendos distribuídos. Neste período, a Empresa decidiu calcular o seu NAV com base nas normas publicadas em 2007 pelo INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), associação da qual a Empresa é membro.

Na base nesta metodologia, o NAV da Sonae Sierra, a 31 de Março de 2009, atingia €1,33 mil milhões.

(€ 000)

Contributos para o NAV Consolidado	NAV
Sierra Investments	736.479
Sierra Developments	311.876
Sonae Sierra Brasil	211.325
Sierra Management	1.625
Caixa e Outros	69.718
Total	**1.331.023**

A Empresa utiliza ainda um segundo conjunto de métricas de valor que são os Resultados Operacionais gerados pelas suas actividades de prestação de serviços. No primeiro trimestre de 2009, esses resultados foram os seguintes:

	Margem Operacional (€ 000)	
	3M09	3M08 PF
Promoção de Centros Comerciais	-19.058	12.831
Asset Management	2.040	3.451
Gestão de Centros Comerciais	1.265	2.166
Total	**-15.753**	**18.447**
Consolidado	**44.091**	**44.398**

As actividades *Asset Management* e Gestão de Centros Comerciais tiveram um desempenho negativo, basicamente como consequência da desvalorização do portfolio existente e da diminuição dos serviços de arrendamento.

A Margem Operacional da Promoção de Centros Comerciais apresentado tem duas componentes principais: (i) a actividade operacional relacionada com o fornecimento de serviços de desenvolvimento aos projectos da Empresa e (ii) o valor acrescentado no período a projectos em fase de desenvolvimento e o valor criado com as aberturas dos últimos dois anos.

Como resultado da diminuição de valor das aberturas dos anos anteriores, a Margem Operacional da Promoção de Centros Comerciais apresenta uma perda de €19 milhões.

Carteira de projectos em curso

A estratégia de crescimento e expansão da Sonae Sierra prossegue, apesar de estar agora mais dependente da evolução dos mercados financeiros. No final do primeiro trimestre de 2009, a Empresa continuou a desenvolver três novos centros comerciais e uma expansão, tem um total de 13 centros comerciais em projecto e 11 novos projectos em diferentes fases de concretização em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil, que representam mais de um milhão de m2 de Área Bruta Locável (ABL).

Em Portugal, a Sonae Sierra concluiu a remodelação do Centro Colombo (Lisboa) e está actualmente a desenvolver o LeiriaShopping (Leiria) e a expansão do GuimarãeShopping (Guimarães).

Na Alemanha, a empresa está a terminar o Loop 5 (Weiterstad), que tem inauguração prevista para o Outono de 2009. Este centro representa um investimento de €265 milhões, e já tem mais de 90% da sua ABL comercializada.

No Brasil, a Sonae Sierra concluiu com sucesso o desenvolvimento do Manauara Shopping (Manaus), que representa um investimento de €88 milhões, e foi inaugurado a 6 de Abril com quase 100% da ABL comercializada.

Novos centros comerciais sob gestão

A Sonae Sierra assumiu no primeiro trimestre de 2009 a gestão de dois centros comerciais detidos por terceiros em Espanha e na Alemanha, o "Los Conquistadores" em Badajoz e o "Post Galerie" em Karlsruhe, aumento assim a sua carteira internacional sob gestão.

Localizado na cidade alemã de Karlsruhe – uma das cidades com maior poder de compra da Alemanha – o "Post Galerie" tem uma Área Bruta Locável (ABL) de 26.000 m^2, 58 lojas, e cobre um mercado de 1,3 milhões de potenciais consumidores.

Inaugurado em 1999, o "Los Conquistadores", em Badajoz, tem uma Área Bruta Locável (ABL) de 9.700 m^2 e 24 lojas, para além de um parque infantil, cinco restaurantes, oito salas de cinema e um supermercado. Este centro é já o quarto gerido pela Sonae Sierra para terceiros em Espanha.

Prémios internacionais

As contribuições da empresa para o desenvolvimento sutentável foram reconhecidas no exterior, em Fevereiro nos "Sustainable Energy Europe Awards" (SEE), uma iniciativa da comissão Europeia que tem o objectivo de premiar os melhores e mais inovadores na área da sustentabilidade energética a nível europeu. Esta distinção, na categoria "Market Transformation", premeia a inovação da empresa, uma especialista internacional em centros comerciais, na área da sustentabilidade energética, através da implementação do conceito "Centro Verde" no desenvolvimento e gestão dos seus centros.

Em Março a Sonae Sierra foi considerada a melhor empresa no sector imobiliário de retalho e comércio nos prémios "Quotidiano Immobiliare Daily Real Estate Awards".

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	3M 09	3M 08	3M08 PF*	% 09/08 PF
Proveitos directos dos investimentos	**75.385**	**79.733**	**75.687**	**0%**
Custos operacionais	29.045	30.831	30.059	-3%
Outros custos	2.249	1.313	1.230	83%
Custos directos dos investimentos	**31.295**	**32.144**	**31.289**	**0%**
Margem Operacional Líquida	**44.091**	**47.589**	**44.398**	**-1%**
Amortizações	509	464	464	10%
Custos financeiros líquidos	20.783	21.717	19.997	4%
Outros proveitos/custos não recorrentes	10	40	-4.771	100%
Resultado directo antes de impostos	**22.810**	**25.447**	**19.166**	**19%**
Imposto sobre o rendimento	**5.297**	**3.747**	**3.580**	**48%**
Resultado directo	**17.513**	**21.701**	**15.585**	**12%**
Ganho realizado em propriedades	-23	10.869	10.869	-100%
Imparidades & provisão para *Development funds at risk*	-2.987	-1.207	-1.207	-147%
Valor criado nas propriedades	-132.091	0	0	-
Resultado indirecto antes de impostos	**-135.101**	**9.662**	**9.662**	**-**
Impostos diferidos	-30.125	3.690	3.450	-
Resultado indirecto	**-104.976**	**5.972**	**6.212**	**-**
Resultado líquido do exercício	**-87.463**	**27.673**	**21.797**	**-**
Resultado líquido atribuível a:				**-**
Accionistas da empresa mãe	**-59.491**	**18.653**	**17.589**	**-**
Interesses minoritários	**-27.972**	**4.208**	**4.208**	**-**

3M08 * PF corresponde ao 3M08 reexpresso considerando o Sierra Portugal Fund pelo método proporcional

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Balanço Consolidado (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento	3.508.208	3.629.503	-121.295
Projectos em desenvolvimento e outros	383.886	352.171	31.715
Impostos diferidos activos	19.818	18.111	1.707
Outros activos	167.558	174.406	-6.848
Caixa	73.343	117.378	-44.035
Total do activo	**4.152.812**	**4.291.567**	**-138.755**
Capital próprio	**1.040.671**	**1.103.109**	**-62.438**
Interesses minoritários	**387.205**	**419.990**	**-32.785**
Empréstimos bancários	1.935.592	1.946.703	-11.112
Empréstimos de accionistas minoritários	27.489	27.167	322
Impostos diferidos passivos	484.807	516.502	-31.696
Outros passivos	277.048	278.095	-1.047
Total do passivo	**2.724.935**	**2.768.468**	**-43.532**
Capital próprio, int. minoritários e passivo	**4.152.812**	**4.291.567**	**-138.755**

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado dos negócios

Sierra Investments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Rendas fixas	51.184	49.855	3%
Rendas variáveis	1.105	2.255	-51%
Direitos de ingresso	1.735	2.155	-20%
Outros proveitos	1.690	2.217	-24%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	**55.713**	**56.483**	**-1%**
Serviços de gestão	2.759	3.053	-10%
Serviços de Asset Management	4.313	6.171	-30%
Comercialização e promoção	255	574	-56%
Conservação e reparação	405	1.176	-66%
Outros custos	5.410	4.341	25%
Custos operacionais dos espaços de retalho	**13.141**	**15.315**	**-14%**
Resultado operacional dos espaços de retalho	**42.572**	**41.168**	**3%**
Resultado operacional de estacionamento	697	777	-10%
Resultado operacional de co-geração	492	330	49%
Resultado operacional dos centros comerciais	**43.761**	**42.275**	**4%**
Resultado operacional de escritórios	49	51	-4%
Proveitos dos Serviços de Asset Management	4.939	6.463	-24%
Custos de estrutura	2.899	3.013	-4%
Resultado Operacional do Asset Management	**2.040**	**3.451**	**-41%**
Resultado Operacional Líquido	**45.850**	**45.777**	**0%**
Amortizações e Provisões	1.031	172	-
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	**20.272**	**20.574**	**-1%**
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	669	(56)	-
Resultado directo antes de impostos	**23.879**	**25.088**	**-5%**
Imposto sobre rendimento	5.045	5.600	-10%
Resultado directo	**18.834**	**19.488**	**-3%**
Ganho na venda de propriedades	(171)	6.674	-103%
Valor criado nas propriedades	(95.806)	0	-
Resultado indirecto antes de impostos	**(95.977)**	**6.674**	**-**
Impostos diferidos	(17.724)	3.339	-
Resultado indirecto	**(78.254)**	**3.335**	**-**
Resultado líquido do exercício	**(59.420)**	**22.822**	**-360%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	(34.197)	18.719	-283%
Interesses minoritários	(25.223)	4.104	-

Sierra Investments

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento e outras	3.323.571	3.454.681	-131.110
Lojistas	18.206	19.820	-1.614
Impostos diferidos activos	17.415	15.871	1.544
Outros activos	101.988	109.567	-7.578
Empresas do Grupo	98.967	147.429	-48.462
Caixa	42.334	36.238	6.096
Total do activo	**3.602.481**	**3.783.606**	**-181.125**
Capital próprio	**722.366**	**794.288**	**-71.921**
Interesses minoritários	**382.450**	**412.839**	**-30.389**
Empréstimos bancários	1.818.078	1.807.903	10.175
Empréstimos de accionistas	61.987	35.096	26.891
Impostos diferidos passivos	447.524	480.566	-33.042
Empresas do Grupo - Sierra Developments	88.535	88.535	0
Outros passivos	81.541	164.380	-82.840
Total do passivo	**2.497.665**	**2.576.480**	**-78.815**
Capital próprio, int. minoritários e passivo	**3.602.481**	**3.783.606**	**-181.125**

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Serviços de promoção prestados	1.463	3.707	-61%
Valor criado nos projectos	(14.123)	16.428	-186%
Proveitos Operacionais	**(12.660)**	**20.135**	**-163%**
Custos com pessoal	2.754	3.014	-9%
Outros custos	3.643	4.290	-15%
Custos operacionais	**6.398**	**7.304**	**-12%**
Resultado Operacional Líquido	**(19.058)**	**12.831**	**-249%**
Amortizações e provisões	4	8	-47%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	716	1.575	-55%
Resultado directo antes de impostos	**(19.778)**	**11.247**	**-276%**
Imposto sobre rendimento	(1.108)	(1.831)	39%
Impostos diferidos	(53)	3.910	-101%
Resultado líquido	**(18.617)**	**9.168**	**-303%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	**(18.617)**	**9.168**	-303%
Interesses minoritários	0	0	-

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Projectos em desenvolvimento	304.859	289.855	15.004
Lojistas	1.451	2.556	-1.105
Empresas do Grupo - Sierra Investments	88.535	88.535	0
Outros activos	-15.738	40.550	-56.288
Empresas do Grupo	88.179	55.914	32.265
Caixa	9.123	12.107	-2.984
Total do activo	**476.409**	**489.518**	**-13.109**
Capital próprio	**42.701**	**62.940**	**-20.240**
Interesses minoritários	**0**	**0**	**0**
Empréstimos bancários	70.795	62.999	7.796
Empréstimos de accionistas	314.714	312.600	2.114
Impostos diferidos passivos	946	992	-46
Outros passivos	47.253	49.987	-2.733
Total do passivo	**433.709**	**426.577**	**7.132**
Capital próprio, inter. minoritários e passivo	**476.409**	**489.518**	**-13.108**

Sierra Management

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Serviços de gestão	7.511	7.593	-1%
Serviços de comercialização	550	1.121	-51%
Outros proveitos	440	670	-34%
Proveitos totais dos serviços de gestão	**8.501**	**9.383**	**-9%**
Custos operacionais	7.236	7.217	0%
Resultado Operacional Líquido	**1.265**	**2.166**	**-42%**
Amortizações	205	209	-2%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(323)	(478)	32%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	(162)	(0)	-
Resultado antes de impostos	**1.545**	**2.435**	**-37%**
Imposto sobre rendimento	585	747	-22%
Resultado líquido	**960**	**1.688**	**-43%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	934	1.662	-44%
Interesses minoritários	25	26	-1%

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Activos fixos líquidos	428	452	-24
Goodwill	4.460	4.663	-203
Lojistas	19.724	16.317	3.407
Impostos diferidos activos	888	731	157
Outros activos	10.834	9.195	1.640
Aplicações Financeiras	20.674	19.956	718
Caixa	2.357	4.059	-1.701
Total do activo	**59.365**	**55.372**	**3.993**
Capital próprio	**1.625**	**4.453**	**-2.828**
Interesses minoritários	**153**	**127**	**25**
Empréstimos de accionistas	0	140	-140
Outros passivos	57.587	50.652	6.935
Total do passivo	**57.587**	**50.792**	**6.795**
Capital próprio, int. minoritários e passivo	**59.365**	**55.372**	**3.993**

Sonae Sierra Brasil (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Rendas fixas	7.393	7.768	-5%
Rendas variáveis	462	578	-20%
Direitos de ingresso	510	490	4%
Outros proveitos	368	246	50%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	**8.733**	**9.082**	**-4%**
Serviços de gestão	442	479	-8%
Comercialização e promoção	169	153	11%
Outros custos	1.033	1.211	-15%
Custos operacionais dos espaços de retalho	**1.645**	**1.843**	**-11%**
Resultado operacional de estacionamento	242	203	19%
Resultado operacional dos centros comerciais	**7.330**	**7.442**	**-2%**
Serviços de promoção prestados	1.012	111	-
Serviços de gestão prestados	1.726	1.796	-4%
Proveitos de serviços prestados	**2.738**	**1.907**	**44%**
Custos de estrutura	3.240	2.711	19%
Resultado Operacional Líquido	**6.828**	**6.638**	**3%**
Amortizações	94	30	211%
Provisões	(14)	312	-104%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	347	91	279%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	(3)	23	-112%
Resultado directo antes de impostos	**6.404**	**6.181**	**4%**
Imposto sobre rendimento	999	1.316	-24%
Resultado directo	**5.405**	**4.865**	**11%**
Ganho na venda de propriedades	0	0	-
Valor criado nas propriedades	3.133	0	-
Valor criado nas propriedades em desenvolvimento	(1.002)	2.015	-150%
Resultado indirecto antes de impostos	**2.131**	**2.015**	**6%**
Impostos diferidos	(851)	1.304	-165%
Resultado indirecto	**2.982**	**712**	**319%**
Resultado líquido do exercício	**8.386**	**5.577**	**50%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	8.127	5.418	50%
Interesses minoritários	260	159	64%

Sonae Sierra Brasil (contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades	512.273	461.041	51.232
Lojistas	6.303	5.968	336
Impostos diferidos activos	3.267	3.287	-20
Outros activos	13.766	14.817	-1.051
Caixa	6.287	3.929	2.358
Total do activo	**541.896**	**489.042**	**52.854**
Capital próprio	**380.967**	**349.812**	**31.154**
Interesses minoritários	**14.278**	**13.332**	**947**
Empréstimos bancários	54.871	41.980	12.891
Impostos diferidos passivos	73.518	71.021	2.498
Outros passivos	18.261	12.896	5.364
Total do passivo	**146.651**	**125.898**	**20.753**
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	**541.896**	**489.042**	**52.854**

Centro Corporativo

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	3M 09	3M 08	% 09/08
Serviços Prestados	7.004	7.834	-11%
Fornecimentos e Serviços Externos	3.435	4.023	-15%
Custos com Pessoal	3.325	3.631	-8%
Custos de Funcionamento	**32.055**	**30.619**	**5%**
Res. Operacional Bruto	**797**	**962**	**-17%**
Amortizações	241	181	34%
Resultado Operacional	**0**	**0**	**-19%**
Resultado Financeiro	0	(4.811)	-
Resultado Antes de Imposto	**0**	**(4.811)**	**100%**
Imposto sobre Rendimento	0	(1.367)	-
Resultado Líquido do Exercício	**0**	**-3.444**	**100%**

Balanço consolidado (€ 000)	31-03-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investimentos	918.927	918.927	0
Investimentos em empresas do Grupo	717.484	717.484	0
Empréstimos a empresas do Grupo	201.443	201.443	0
Outros Activos	15.928	111.218	-95.290
Empréstimos de curto prazo	315.782	256.841	58.941
Depósitos	-25.838	319	-26.156
Total do activo	**1.224.799**	**1.287.305**	**-62.506**
Capital próprio	**944.416**	**943.747**	**669**
Interesses minoritários	**0**	**0**	**0**
Empréstimos de accionistas	259.250	218.116	41.135
Empréstimos bancários	526	8.194	-7.668
Empréstimos obrigacionistas	0	0	0
Outros passivos	20.606	13.387	7.219
Total do passivo	**280.383**	**239.697**	**40.686**
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	**1.224.799**	**1.183.444**	**41.355**

A Sonae Sierra, www.sonaesierra.com, é a especialista internacional em centros comerciais, apaixonada por introduzir inovação e emoção na indústria dos centros comerciais e de lazer. A Empresa é proprietária de 51 Centros Comerciais em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de mais de 1,9 milhões de m2. Actualmente, a Sonae Sierra tem 13 projectos em desenvolvimento e outros 11 novos projectos em diferentes fases de concretização em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com uma ABL total de 1,1 milhões de m2. Em 2008, a Empresa registou 429 milhões de visitas nos seus centros comerciais.