PRESS RELEASE

Maia, Portugal, 5 de Novembro de 2009

Sonae Sierra registou um Resultado Directo de €55,8 milhões nos primeiros nove meses de 2009, um crescimento de 18% face ao ano anterior

- **Proveitos Directos cresceram 2% para €225,1 milhões nos primeiros 9 meses de 2009**
- **Margem Operacional Líquida cresceu 4% para €131,2 milhões no mesmo período**
- **Loop5 terminou a fase de construção e foi inaugurado com sucesso**
- **Distinção com três prémios no terceiro trimestre**
- **Venda com sucesso de 10,5% da participação no Fundo Parque D. Pedro**

O Resultado Líquido atribuível a Accionistas da Empresa Mãe da Sonae Sierra nos primeiros nove meses de 2009 foi negativo em €94,4 milhões, em comparação com um Resultado Líquido de €4,8 milhões no mesmo período do ano passado.

Esta variação do Resultado Líquido continua a ser provocada pelo Resultado Indirecto, que foi afectado negativamente pelos sucessivos aumentos das taxas de capitalização do mercado (*yields*) na Europa. Este facto deve-se ao clima negativo nos mercados imobiliários da maioria dos países desenvolvidos em que a Empresa opera o que implicou um ajustamento em alta das taxas de capitalização (*yields*) aplicadas nas avaliações efectuadas nos activos imobiliários desses países, aumento esse que equivale a uma redução do valor dos activos correspondentes.

Actualmente começámos a observar uma redução no ritmo de aumento das *yields*, e simultaneamente verificaram-se melhorias operacionais sobretudo no portfolio português e alemão, no entanto ainda insuficientes para compensar o efeito das *yields*.

No Brasil, há a destacar a melhoria contínua da actividade operacional, assim como a redução das *yields* em alguns activos.

No mesmo período, o Resultado Directo da Sonae Sierra atingiu os €55,8 milhões (+18%), em comparação com os €47,3 milhões do mesmo período de 2008, devido à combinação de três factores: (i) o crescimento do portfolio; (ii) a redução de custos implementada pela Empresa em 2009 e (iii) a redução das taxas de juro.

Os Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais ficaram 9% acima dos registados nos primeiros nove meses de 2008, muito por causa do aumento do portfolio com as aberturas em 2008 na Europa do Freccia Rossa, Plaza Mayor Shopping, Gli Orsi e Pantheon Plaza, e em 2009 do Manauara no Brasil. Numa base comparável, o Total de Rendas (Rendas Fixas e Variáveis) cresceu 0,4% em relação ao mesmo período de 2008.

A Margem Operacional Líquida da Empresa atingiu os €131,2 milhões nos primeiros nove meses de 2009, mais 4% do que no ano passado.

Métricas de Valor

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base na variação do seu NAV (Net Asset Value) mais os dividendos distribuídos. A Empresa calcula 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.

Com base nesta metodologia, o NAV da Sonae Sierra, a 30 de Setembro de 2009, atingiu os €1,24 mil milhões, o que corresponde a um NAV por acção de €38,24.

(€ 000)

Contributos para o NAV Consolidado	
Sierra Investments	695.178
Sierra Developments	234.036
Sonae Sierra Brazil	268.251
Sierra Management	2.785
Caixa e Outros	43.125
Total consolidated NAV	**1.243.376**

A Empresa utiliza ainda um segundo conjunto de métricas de valor que são os Resultados Operacionais gerados pelas suas actividades de prestação de serviços. Nos primeiros três trimestres de 2009, os resultados foram os seguintes:

(€ 000)

	Margem Operacional 9M09	9M08 PF*
Promoção de Centros Comerciais	-62.078	-37.926
Asset Management	5.119	9.032
Gestão de Centros Comerciais	2.974	4.040
Total das Actividades de Prestação de Serviços	**-53.985**	**-24.853**

As actividades de *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 comercialização.

A Margem Operacional da Promoção de Centros Comerciais apresentada 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 nos centros inaugurados em anos anteriores, e da redução de serviços prestados devido ao abrandamento da actividade de desenvolvimento, a Margem Operacional da Promoção de Centros Comerciais apresenta uma perda de €62,1 milhões.

Um centro comercial inaugurado e outros dois sob construção

A estratégia de crescimento e expansão da Sonae Sierra prossegue, apesar de a empresa ter ajustado os *timings* de desenvolvimento à evolução dos mercados financeiros e de retalho.

Após a abertura com sucesso no Brasil do Manauara Shopping (Manaus) no passado mês de Abril, a empresa inaugurou no dia 9 de Outubro o Loop5 (Weiterstadt), que representa um investimento de €265 milhões, e recebeu mais de um milhão de visitas em apenas duas semanas, o que transmite muita confiança no seu desempenho futuro.

No final do terceiro trimestre de 2009, a Empresa prosseguia o desenvolvimento de dois

novos centros comerciais num total de uma carteira de 12 novos centros comerciais em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil.

Em Portugal, a Sonae Sierra está actualmente a finalizar o LeiriaShopping (Leiria), um investimento de €75 milhões, com abertura prevista para a Primavera de 2010, e em Itália a empresa iniciou os trabalhos de construção do Le Terrazze em La Spezia.

Três novos prémios no terceiro trimestre de 2009

Em Setembro, a empresa foi distinguida com o prémio "Melhor Promotor Imobiliário" para Portugal e Espanha, pelos leitores da revista "Euromoney", uma publicação internacional reconhecida como líder de informação no sector da banca e financeiro. Para a atribuição deste prémio, os votantes nos "Real Estate Awards" consideraram as empresas com maior capacidade de inovação e dinamismo na criação de oportunidades de investimento na área do retalho.

Finalmente, também em Setembro, na SIL, Feira Portuguesa de Imobiliário, o projecto das Torres Colombo, dois edifícios de escritórios desenvolvidos no Centro Colombo, foi considerado o melhor projecto de escritórios em Portugal.

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	9M 09	9M 08	9M08 PF*	% 09/08 PF
Proveitos directos dos investimentos	**225.167**	**232.084**	**220.240**	**2%**
Custos operacionais	88.032	94.146	90.716	-3%
Outros custos	5.900	3.862	3.738	58%
Custos directos dos investimentos	**93.931**	**98.008**	**94.454**	**-1%**
Margem Operacional Líquida	**131.236**	**134.077**	**125.786**	**4%**
Amortizações	1.626	1.580	1.580	3%
Custos financeiros líquidos	61.952	63.434	58.829	5%
Outros proveitos/custos não recorrentes	2.736	-3.723	-3.717	174%
Resultado directo antes de impostos	**70.395**	**65.341**	**61.660**	**14%**
Imposto sobre o rendimento	**14.586**	**14.870**	**14.314**	**2%**
Resultado directo	**55.808**	**50.471**	**47.346**	**18%**
Ganho realizado em propriedades	1.545	17.224	17.224	-91%
Imparidades & provisão para Assets at risk	-6.412	-5.609	-5.609	-14%
Valor criado nas propriedades	-243.223	-90.951	-84.548	-188%
Resultado indirecto antes de impostos	**-248.091**	**-79.336**	**-72.933**	**-240%**
Impostos diferidos	-48.747	-10.689	-9.632	-
Resultado indirecto	**-199.344**	**-68.647**	**-63.301**	**-215%**
Resultado líquido do exercício	**-143.536**	**-18.176**	**-15.955**	**-**
Resultado líquido atribuível a:				**-**
Accionistas da empresa mãe	**-94.449**	**5.546**	**4.844**	**-**
Interesses minoritários	-49.086	-23.722	-20.799	-136%

9M08 * PF foi reexpresso considerando o Sierra Portugal Fund pelo método proporcional

Sonae Sierra (contas não auditadas)

Balanço Consolidado (€ 000)	30-09-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento	3.510.874	3.629.503	-118.628
Projectos em desenvolvimento e outros	416.507	352.171	64.336
Impostos diferidos activos	20.338	18.111	2.228
Outros activos	174.112	174.406	-294
Caixa	52.833	117.378	-64.545
Total do activo	**4.174.664**	**4.291.567**	**-116.903**
Capital próprio	**997.775**	**1.103.109**	**-105.334**
Interesses minoritários	**379.769**	**419.990**	**-40.221**
Empréstimos bancários	2.001.147	1.946.703	54.444
Empréstimos de accionistas minoritários	27.332	27.167	165
Impostos diferidos passivos	476.734	516.502	-39.768
Outros passivos	291.907	278.095	13.812
Total do passivo	**2.797.120**	**2.768.468**	**28.652**
Capital próprio, int. minoritários e passivo	**4.174.664**	**4.291.567**	**-116.903**

Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado dos negócios

Sierra Investments (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M 09	9M 08	% 09/08
Rendas fixas	150.018	147.693	2%
Rendas variáveis	3.635	4.992	-27%
Direitos de ingresso	4.929	4.842	2%
Outros proveitos	5.917	6.681	-11%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	**164.499**	**164.208**	**0%**
Serviços de gestão	7.460	8.042	-7%
Serviços de Asset Management	12.483	17.374	-28%
Comercialização e promoção	1.313	1.180	11%
Conservação e reparação	2.233	3.098	-28%
Outros custos	15.511	14.508	7%
Custos operacionais dos espaços de retalho	**39.000**	**44.203**	**-12%**
Resultado operacional dos espaços de retalho	**125.499**	**120.004**	**5%**
Resultado operacional de estacionamento	2.486	2.209	13%
Resultado operacional de co-geração	1.007	695	45%
Resultado operacional dos centros comerciais	**128.991**	**122.908**	**5%**
Resultado operacional de escritórios	142	148	-5%
Proveitos dos Serviços de Asset Management	14.451	18.557	-22%
Custos de estrutura	9.332	9.524	-2%
Resultado Operacional do Asset Management	**5.119**	**9.032**	**-43%**
Resultado Operacional Líquido	**134.252**	**132.088**	**2%**
Amortizações e Provisões	2.744	865	217%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	**57.501**	**61.397**	**-6%**
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	-2.029	-27	-
Resultado directo antes de impostos	**76.036**	**69.854**	**9%**
Imposto sobre rendimento	13.898	14.963	-7%
Resultado directo	**62.138**	**54.891**	**13%**
Ganho na venda de propriedades	-333	2.460	-114%
Valor criado nas propriedades	-201.106	-99.125	-103%
Resultado indirecto antes de impostos	**-201.439**	**-96.664**	**-108%**
Impostos diferidos	-53.305	-13.019	-309%
Resultado indirecto	**-148.134**	**-83.646**	**-77%**
Resultado líquido do exercício	**-85.996**	**-28.755**	**-199%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	**-40.326**	**-7.282**	**-**
Interesses minoritários	-45.670	-21.472	-113%

Sierra Investments (contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades de investimento e outras	3.201.863	3.253.773	-51.910
Lojistas	23.344	23.097	247
Impostos diferidos activos	16.909	16.500	409
Outros activos	106.532	131.077	-24.545
Empresas do Grupo	12.711	44.678	-31.967
Empresas do Grupo - Sierra Developments	47.625	0	47.625
Caixa	24.915	26.788	-1.873
Total do activo	**3.433.898**	**3.495.913**	**-62.015**
Capital próprio	**717.847**	**714.840**	**3.007**
Interesses minoritários	**359.642**	**366.164**	**-6.522**
Empréstimos bancários	1.775.389	1.789.239	-13.851
Empréstimos de accionistas	27.393	27.855	-462
Impostos diferidos passivos	420.166	431.945	-11.779
Empresas do Grupo - Sierra Developments	0	88.535	-88.535
Outros passivos	133.461	77.334	56.128
Total do passivo	**2.356.409**	**2.414.909**	**-58.500**
Capital próprio, int. minoritários e passivo	**3.433.898**	**3.495.913**	**-62.015**

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M 09	9M 08	% 09/08
Serviços de promoção prestados	3.910	10.651	-63%
Valor criado nos projectos	-46.787	-26.222	-78%
Proveitos Operacionais	**-42.877**	**-15.571**	**-175%**
Custos com pessoal	8.405	8.367	0%
Outros custos	10.843	13.988	-22%
Custos operacionais	**19.249**	**22.355**	**-14%**
Resultado Operacional Líquido	**-62.125**	**-37.926**	**-64%**
Amortizações e provisões	14	27	-48%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	3.798	3.563	7%
Resultado directo antes de impostos	**-65.937**	**-41.516**	**-59%**
Imposto sobre rendimento	-2.530	-3.899	35%
Impostos diferidos	3.016	-7.713	139%
Resultado líquido	**-66.423**	**-29.903**	**-122%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	**-66.423**	**-29.903**	**-122%**
Interesses minoritários	0	0	-

Sierra Developments

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Projectos em desenvolvimento	380.093	289.855	90.238
Lojistas	1.494	2.556	-1.062
Empresas do Grupo - Sierra Investments	-47.625	88.535	-136.161
Outros activos	89.245	40.550	48.695
Empresas do Grupo	494	55.914	-55.419
Caixa	15.233	12.107	3.126
Total do activo	**438.934**	**489.518**	**-50.584**
Capital próprio	**-4.108**	**62.940**	**-67.049**
Interesses minoritários	**0**	**0**	**0**
Empréstimos bancários	100.214	62.999	37.215
Empréstimos de accionistas	201.893	312.600	-110.707
Impostos diferidos passivos	6.488	992	5.496
Outros passivos	134.448	49.987	84.462
Total do passivo	**443.043**	**426.577**	**16.465**
Capital próprio, inter. minoritários e passivo	**438.934**	**489.518**	**-50.584**

Sierra Management (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M 09	9M 08	% 09/08
Serviços de gestão	21.292	21.347	0%
Serviços de comercialização	2.108	3.162	-33%
Outros proveitos	1.201	1.879	-36%
Proveitos totais dos serviços de gestão	**24.601**	**26.388**	**-7%**
Custos operacionais	21.627	22.347	-3%
Resultado Operacional Líquido	**2.974**	**4.040**	**-26%**
Amortizações	411	624	-34%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	-974	-1.301	25%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	-108	-32	-234%
Resultado antes de impostos	**3.645**	**4.751**	**-23%**
Imposto sobre rendimento	1.419	1.452	-2%
Resultado líquido	**2.226**	**3.299**	**-33%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	**2.152**	**3.225**	**-33%**
Interesses minoritários	74	74	0%

Sierra Management (contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Activos fixos líquidos	382	452	-70
Goodwill	4.055	4.663	-608
Lojistas	19.464	16.317	3.147
Impostos diferidos activos	944	731	213
Outros activos	10.440	9.195	1.246
Aplicações Financeiras	22.292	19.956	2.336
Caixa	2.812	4.059	-1.247
Total do activo	**60.390**	**55.372**	**5.018**
Capital próprio	**2.785**	**4.453**	**-1.668**
Interesses minoritários	**110**	**127**	**-17**
Empréstimos de accionistas	0	140	-140
Outros passivos	57.494	50.652	6.843
Total do passivo	**57.494**	**50.792**	**6.703**
Capital próprio, int. minoritários e passivo	**60.390**	**55.372**	**5.018**

Sonae Sierra Brazil

(contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M 09	9M 08	% 09/08
Rendas fixas	26.982	24.114	12%
Rendas variáveis	1.949	2.120	-8%
Direitos de ingresso	2.937	1.774	66%
Outros proveitos	1.680	1.457	15%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	**33.547**	**29.465**	**14%**
Serviços de gestão	1.402	1.334	5%
Comercialização e promoção	909	634	43%
Outros custos	4.705	4.132	14%
Custos operacionais dos espaços de retalho	**7.016**	**6.101**	**15%**
Resultado operacional de estacionamento	954	675	41%
Resultado operacional dos centros comerciais	**27.485**	**24.039**	**14%**
Serviços de promoção prestados	1.546	397	289%
Serviços de gestão prestados	5.811	5.542	5%
Proveitos de serviços prestados	**7.357**	**5.939**	**24%**
Custos de estrutura	10.096	9.238	9%
Resultado Operacional Líquido	**24.746**	**20.740**	**19%**
Amortizações	313	174	80%
Provisões	681	598	14%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	3.248	-477	-
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	109	1.251	-91%
Resultado directo antes de impostos	**20.395**	**19.194**	**6%**
Imposto sobre rendimento	3.031	4.215	-28%
Resultado directo	**17.364**	**14.979**	**16%**
Ganho na venda de propriedades	3.776	1.131	234%
Valor criado nas propriedades	34.111	53.777	-37%
Valor criado nas propriedades em desenvolvimento	1.786	11.356	-84%
Resultado indirecto antes de impostos	**39.674**	**66.264**	**-40%**
Impostos diferidos	8.235	21.879	-62%
Resultado indirecto	**31.439**	**44.385**	**-29%**
Resultado líquido do exercício	**48.803**	**59.364**	**-18%**
Resultado líquido atribuível a:			
Accionistas da empresa mãe	**44.750**	**57.548**	**-22%**
Interesses minoritários	4.053	1.816	123%

(contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Propriedades	681.225	461.041	220.184
Lojistas	5.203	5.968	-765
Impostos diferidos activos	4.550	3.287	1.263
Outros activos	34.219	14.817	19.402
Caixa	7.790	3.929	3.861
Total do activo	**732.987**	**489.042**	**243.946**
Capital próprio	**498.333**	**349.812**	**148.521**
Interesses minoritários	**45.410**	**13.332**	**32.078**
Empréstimos bancários	71.478	41.980	29.497
Impostos diferidos passivos	99.678	71.021	28.657
Outros passivos	18.089	12.896	5.192
Total do passivo	**189.244**	**125.898**	**63.346**
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	**732.987**	**489.042**	**243.946**

Centro Corporativo (contas não auditadas)

Demonstração de Resultados (€ 000)	9M 09	9M 08	% 09/08
Serviços Prestados	22.809	24.437	**-7%**
Fornecimentos e Serviços Externos	10.913	13.784	-21%
Custos com Pessoal	11.035	10.145	9%
Custos de Funcionamento	**21.948**	**23.930**	**-8%**
Res. Operacional Bruto	**861**	**507**	**70%**
Amortizações	851	685	24%
Res. Operacional Recorrente	**10**	**-178**	**106%**
Proveitos/(custos) Operacionais não recorrentes	-10	178	-106%
Resultado Operacional	**0**	**0**	**-211%**
Resultado Financeiro	**0**	**-3.226**	-
Resultado Antes de Imposto	**0**	**-3.226**	**100%**
Imposto sobre Rendimento	0	-855	-
Resultado Líquido do Exercício	**0**	**-2.371**	**100%**

Centro Corporativo (contas não auditadas)

Balanço consolidado (€ 000)	30-09-2009	31-12-2008	Var. (09 - 08)
Investimentos	985.432	980.062	5.370
Investimentos em empresas do Grupo	777.484	777.484	0
Empréstimos a empresas do Grupo	207.948	202.578	5.370
Outros Activos	26.028	12.331	13.697
Empréstimos de curto prazo	112.434	236.853	-124.419
Depósitos	1.062	58.059	-56.997
Total do activo	**1.124.956**	**1.287.305**	**-162.349**
Capital próprio	**931.969**	**948.837**	**-16.868**
Empréstimos de accionistas	34.688	228.422	-193.734
Empréstimos bancários	67.050	15.000	52.050
Empréstimos obrigacionistas	75.000	75.000	0
Outros passivos	16.249	20.046	-3.797
Total do passivo	**192.987**	**338.468**	**-145.481**
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	**1.124.956**	**1.287.305**	**-162.349**

A **Sonae Sierra**, http://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 52 Centros Comerciais em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de área bruta locável (ABL) de mais de 2 milhões de m^2. Actualmente, a Sonae Sierra tem 2 projectos em construção e outros 10 novos projectos em diferentes fases de desenvolvimento em Portugal, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil. Em 2008, a Empresa registou 429 milhões de visitas nos seus centros comerciais.