

# **SONAE IMOBILIÁRIA**

## **INDICADORES FINANCEIROS 2002**

- **LUCRO LÍQUIDO DE € 144,4 MILHÕES (€ 120,9 MILHÕES EM 2001), CRESCIMENTO DE 19,4%**
- **NAV DE € 1.037 MILHÕES (€ 934 MILHÕES EM 2001), CRESCIMENTO DE 11,1%**
- **NAV POR ACÇÃO DE € 27,67 (€ 24,90 EM 2001)**
- **EBITDA DE € 95,5 MILHÕES (€ 73,8 MILHÕES EM 2001), CRESCIMENTO DE 30%**

## **INDICADORES DE ACTIVIDADE 2002**

- **DETÉM (OU CO-DETÉM) 1.140.532 m<sup>2</sup> DE ABL ( 789.903 m<sup>2</sup> EM 2001), CRESCIMENTO DE 44,4%**
- **RENDAS E OUTROS PROVEITOS DE € 223,9 MILHÕES, UM CRESCIMENTO DE 58,7% SOBRE 2001**
- **OMV DE € 1.471,2 MILHÕES, A 31 /12/2002, DA PARTE PROPRIEDADE DA SONAE IMOBILIÁRIA DOS CENTROS E GALERIAS COMERCIAIS EM OPERAÇÃO, UM CRESCIMENTO DE € 407 MILHÕES EM 2002.**
- **GERE 1.516.821 m<sup>2</sup> DE ABL ( 1.128.033 m<sup>2</sup> EM 2001), CRESCIMENTO DE 34,5%**
- **5.089 CONTRATOS DE UTILIZAÇÃO COM LOJISTAS (3.949 CONTRATOS EM 2001), CRESCIMENTO DE 28,9%.**
- **CERCA DE 377 MILHÕES DE VISITAS, DURANTE O ANO 2002, NA TOTALIDADE DO PORTFÓLIO DE CENTROS SOB GESTÃO EM PORTUGAL, ESPANHA E BRASIL, UM CRESCIMENTO DE 6,5% RELATIVAMENTE A 2001.**

## **APRESENTAÇÃO E ESTRATÉGIA**

### **INTRODUÇÃO**

A Sonae Imobiliária é uma Empresa Europeia de génese Portuguesa, fundada em 1989. Desde Dezembro de 1997 até Dezembro de 2001 esteve cotada na Bolsa de Valores de Lisboa e Porto, tendo feito parte do Índice BVL-30.

Após sessão especial de Bolsa efectuada em 29 Novembro 2001 e posterior OPA de Exclusão, os seus accionistas estratégicos SONAE, SGPS (Portugal) e S.A. e GROSVENOR (Reino Unido) passaram a deter 100% das acções da empresa, cabendo à SONAE, SGPS (Portugal) uma participação directa e indirecta de 67,04%, e à GROSVENOR (Reino Unido) uma participação directa e indirecta de 32,96%.

### **ACTIVIDADE**

A Sonae Imobiliária é uma Empresa especialista no sector dos centros comerciais e de lazer, integrando as actividades de promoção, investimento e gestão dos projectos em que participa.

Beneficiando do apoio activo dos seus accionistas, a Sonae Imobiliária:

- É líder dominante no mercado Português;
- Tem uma visão integrada da sua actividade;
- Tem criado novos formatos de retalho e conceitos inovadores;
- Tem uma política consistente de partenariado (“joint-ventures”);
- Tem uma estratégia clara e consistente de crescimento através de expansão internacional.

### **MERCADOS**

A Sonae Imobiliária iniciou em 1997 a expansão internacional das suas actividades estando já presente e operacional nos seguintes mercados alvo:

- Portugal, Espanha, Grécia, Alemanha, Áustria e Itália, na Europa;
- Brasil, na América do Sul.

### **INOVAÇÃO**

A Sonae Imobiliária tem desempenhado um papel de relevo na modernização do conceito de centro comercial tendo introduzido em Portugal novos formatos de retalho e de lazer integrados e conceitos inovadores na indústria dos Centros Comerciais.

### **PRÉMIOS**

A qualidade e inovação dos seus produtos faz com que a Sonae Imobiliária seja a empresa mais premiada internacionalmente no campo dos centros comerciais, tendo os seus produtos já conquistado 6 prémios do ICSC-Europe, 2 do ICSC-Las Vegas, 4 no ICSC Marketing Awards, 3 do MIPIM, 1 do Procos e um “Óscar do

Imobiliário". Em Março de 2001 a Sonae Imobiliária foi galardoada, em Espanha, com o prémio "Developer of the Year" patrocinado pela revista espanhola da especialidade "Spanish Real Estate" e em 2003 a Empresa foi distinguida com o "Prix European" da Procos como o "Melhor Promotor e Investidor da Europa".

## **ESTRATÉGIA**

A Sonae Imobiliária é uma Empresa internacional de cariz Europeu especialista em Centros Comerciais e de Lazer cuja estratégia se alicerça em dois vectores:

### **Focalização:**

A Sonae Imobiliária pretende manter-se concentrada no "núcleo duro" das suas actividades integradas de promoção, investimento e gestão de Centros Comerciais e de Lazer, criando "destinos de eleição" para os consumidores:

- Tendo uma concepção integrada da indústria de Centros Comerciais e de Lazer, em que o valor acrescentado é conseguido não só pela promoção imobiliária, mas também por uma muito activa gestão operacional da propriedade;
- Considerando global a indústria de Centros Comerciais e de Lazer;
- Procurando, em todas as áreas geográficas que pretende explorar, inovar o mercado e renovar os conceitos de negócio instalados, através de parcerias locais, com actuações e investimentos de muito longo prazo. A Sonae Imobiliária é e quer continuar a ser o "parceiro de escolha";
- Criando e desenvolvendo conceitos e serviços que acrescentem valor à oferta de imobiliário de retalho e que produzam, directa ou indirectamente, crescimento de proveitos;

### **Crescimento:**

A Sonae Imobiliária pretende manter a tendência de crescimento do seu "Net Asset Value" (NAV) nos próximos cinco anos, continuando a praticar elevados níveis de remuneração aos seus accionistas.

Este crescimento será obtido capitalizando nos pontos fortes da Empresa, prosseguindo a sua política de "joint-ventures" e diversificando internacionalmente as suas actividades através de novas promoções, renovações e aquisições:

- Exigindo ser um parceiro activo, controlando ou repartindo o controlo de todos os projectos que desenvolve;
- Mantendo a sua posição de líder na promoção, gestão e detenção de Centros Comerciais em Portugal;
- Concentrando esforços nos mercados onde já opera, nomeadamente em Espanha, Alemanha, Áustria, Grécia, Itália e Brasil;
- Procurando activamente uma posição de liderança no seu sector de actividades a nível Europeu diversificando-se geograficamente nos mercados da Europa do Sul;
- Mantendo uma posição reactiva de procura de oportunidades, no seu sector de actividades, nos restantes mercados Europeus;
- Obtendo uma posição de relevo, no seu sector de actividades, no mercado Brasileiro, auto-limitando a sua exposição a este mercado a não mais do que 20% do seu NAV.

## **ESTRATÉGIA DE ASSOCIAÇÃO**

No intuito de partilhar retorno e risco e de adquirir "know-how" a Empresa tem prosseguido uma estratégia de associação com parceiros nacionais e internacionais credíveis, com eles constituindo "Joint-ventures" para a promoção e detenção dos seus activos imobiliários.

| Centros   | % Sonaé Imobiliária | Parceiros   | Países                         |
|---|---------------------|---|--------------------------------|
| CascaiShopping, Cascais, Portugal                 | 50%                 | Pan European (25%)<br>Trans European II (25%)<br>Multiplan (promoção)     | Reino Unido<br>E.U.A<br>Brasil |
| GaiaShopping, Porto, Portugal                     | 50%                 | CNP Assurances(25%)<br>Ecureuil Vie (25%)                                 | França                         |
| Viacatarina, Porto, Portugal                      | 50%                 | ING Real Estate   | Holanda                        |
| Centro Colombo, Lisboa, Portugal                  | 50%                 | ING Real Estate   | Holanda                        |
| NorteShopping, Porto, Portugal                    | 50%                 | TIAA- CREF  | E.U.A                          |
| Centro Vasco da Gama, Lisboa, Portugal            | 100%                | ING Real Estate (promoção)  | Holanda                        |
| Sintra Retail Park, Sintra, Portugal              | 50%                 | Miller Developments   | Reino Unido                    |
| MadeiraShopping, Funchal, Madeira, Portugal       | 50%                 | Estevão Neves   | Portugal                       |
| Arrábida Shopping, Porto, Portugal                | 50%                 | CNP Assurances (25%)<br>Ecureuil Vie (25%)                                | França                         |
| Plaza Mayor, Málaga, Espanha                      | 75%                 | Castle Management   | Reino Unido                    |
| Parque Principado, Oviedo, Espanha                | 25%                 | Grupo LAR Grosvenor (25%)<br>Whitehall Fund (50%)                         | Espanha<br>E.U.A.              |
| Avenida M 40, Madrid, Espanha                     | 60%                 | Grupo Eroski  | Espanha                        |
| Aegean Park, Atenas, Grécia                       | 50%                 | Grupo Charagionis   | Grécia                         |
| Parque D. Pedro, SP, Brasil                       | 97,5%               | Enplanta Engenharia   | Brasil                         |
| 3DO, Dortmund, Alemanha                           | 90%                 | Westdeutsche Immobilien Bank  | Alemanha                       |
| Vienna Mitte, Viena, Áustria                      | 100%                | Bautrager Austria Immobilien (BAI) (só participa nos escritórios e hotel) | Áustria                        |
| Boavista Shopping, SP Brasil                      | 97,5%               | Enplanta Engenharia   | Brasil                         |
| Parque Atlântico, Ponta Delgada, Açores, Portugal | 50%                 | Nicolau Sousa Lima  | Portugal                       |
| Estação Viana, Viana do Castelo, Portugal         | 50%                 | Painhas & Arieira Lda, Renet Lda, Silva Martins & Duque SA, Telcabo Lda.  | Portugal                       |
| Luz del Tajo, Toledo, Espanha                     | 65%                 | Grupo Eroski  | Espanha                        |
| Plaza Eboli, Pinto (Madrid), Espanha              | 65%                 | Grupo Eroski  | Espanha                        |
| Dos Mares, S. Javier, Murcia, Espanha             | 65%                 | Grupo Eroski  | Espanha                        |
| Alexander Platz, Berlim, Alemanha                 | 100%                | DEGEWO (só participa nos escritórios)                                     | Alemanha                       |
| Coimbra Retail Park, Coimbra, Portugal            | 50%                 | Miller Developments   | Reino Unido                    |
| Setúbal Retail Park, Setúbal, Portugal            | 50%                 | Miller Developments   | Reino Unido                    |
| Malaga Factory Outlet, Málaga, Espanha            | 75%                 | Castle Management   | Reino Unido                    |
| Mediterranean Cosmos, Salónica, Grécia            | 19,95%              | Grupo Charagionis (19,95%)<br>Lamda Developments (60,1%)                  | Grécia                         |
| Zubiarte, Bilbao, Espanha                         | 50%                 | ING Developments  | Espanha                        |

Esta política de associações é também prosseguida pela Sonae Imobiliária em negócios específicos de Centros Comerciais e de Lazer, especialmente fora de Portugal, no intuito de obter as capacidades locais necessárias para a promoção com êxito dos seus projectos.

| Negócios  | % Sonae | Parceiros                  | Países      |
|---|---------|----------------------------|-------------|
| Retail Parks (Portugal e Espanha)   | 50%     | Miller Developments        | Reino Unido |
| Parques de Estacionamento (Portugal)  | 50%     | SABA - Aparcamientos, SA   | Espanha     |
| Promoção e Gestão de Centros Comerciais (Grécia) – Sonae Charagionis, SA        | 50%     | Grupo Charagionis          | Grécia      |
| Promoção, gestão e detenção de Centros Comerciais (Brasil) – Sonae Enplanta, SA | 50%     | ENPLANTA ENGENHARIA, LTDA. | Brasil      |

## SÍNTES DO DESEMPENHO EM 2002

### ADOPÇÃO DAS NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE (NIC) OU INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS (IAS)

A Sonae Imobiliária adoptou as Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) ou International Accounting Standards (IAS) nas suas contas consolidadas, a partir do ano de 2001. Esta decisão teve por base várias razões.

A comparabilidade com outros actores do mercado, o reconhecimento como standard do futuro quer pelas recomendações para a sua adopção feitas pela EPRA – European Public Real Estate Association, bem como a obrigatoriedade da sua utilização determinada pela União Europeia, a partir de 2005, e a forma apropriada como reflectem a realidade e actividade da Empresa foram as razões base que levaram à sua adopção.

Em termos sintéticos, os resultados da Sonae Imobiliária incluem dois componentes essenciais. O primeiro corresponde, como sempre, ao resultado realizado nos investimentos detidos, quer em termos correntes, quer o resultado de eventuais alienações. O segundo componente corresponde à introdução da variação de valor da carteira de investimentos, tal como determinada por avaliação independente.

## INDICADORES

A Sonae Imobiliária obteve em 2002 um Lucro Líquido Consolidado de € 144,4 (€ 120,9 milhões em 2001), um crescimento de 19,4 % sobre 2001.

O NAV dos seus imóveis cresceu 11,1 % para € 1.037 milhões em 2002 face ao de 2001 (€ 934 milhões), ou seja de € 24,90/acção em 31/12/2001, para € 27,67/acção em 31/12/2002.

| INDICADORES   | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001    | 2002  |
|---|-------|-------|-------|-------|---------|-------|
| NAV dos imóveis a 31 Dez (milhões €)                    | 379   | 459   | 643   | 752   | 934     | 1.037 |
| NAV dos imóveis a 31 Dez por acção (€)                  | 10,11 | 12,24 | 17,15 | 20,05 | 24,90   | 27,67 |
| Cotação das acções a 31 Dez (€)                         | 11,13 | 16,34 | 13,09 | 12,55 | 16,00 * | na    |
| ABL Centros detidos em operação (000's m <sup>2</sup> ) | 333   | 413   | 563   | 584   | 790     | 1.140 |
| ABL Centros geridos (000's m <sup>2</sup> )             | 550   | 625   | 893   | 959   | 1.128   | 1.517 |
| Número de Contratos de Lojistas sob gestão              | 1.747 | 2.050 | 3.162 | 3.450 | 3.949   | 5.089 |
| EBITDA consolidado – POC (milhões €)                    | 12,0  | 12,3  | 54,1  | 63,4  | na      | na    |
| EBITDA consolidado – IAS (milhões €)                    |       |       |       | 55,1  | 73,8    | 95,5  |
| Lucro Líquido consolidado POC (milhões €)               | 4,6   | 15,2  | 22,6  | 25,6  | na      | na    |
| Lucro Líquido consolidado IAS (milhões €)               | na    | na    | na    | 63,0  | 120,9   | 144,4 |

\* Preço da OPA

| INDICADORES                              | Crescimentos (em % do ano anterior) |       |      |        |       |
|--|-------------------------------------|-------|------|--------|-------|
|  | 1998                                | 1999  | 2000 | 2001   | 2002  |
| NAV dos imóveis a 31 Dezembro            | 21%                                 | 40%   | 17%  | 24,1%  | 11,1% |
| NAV dos imóveis a 31 Dezembro, por acção | 21%                                 | 40%   | 17%  | 24,1%  | 11,1% |
| Cotação das acções a 31 Dezembro         | 47%                                 | (20%) | (4%) | 27,5%* | na    |
| ABL Centros detidos em operação          | 14%                                 | 36%   | 4%   | 35,3%  | 44,4% |
| ABL Centros geridos                      | 14%                                 | 43%   | 7%   | 17,6%  | 34,5% |
| Número de Contratos sob gestão           | 17%                                 | 54%   | 9%   | 14,5%  | 28,9% |

\*Preço da OPA

## ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO

A economia mundial evidenciou ao longo de 2002 sinais hesitantes de recuperação, a que se associou o andamento menos homogéneo do crescimento dos principais blocos comerciais. Se nos primeiros meses do ano alguns indicadores prenunciavam uma retoma da actividade económica – estimulada por descidas continuadas das taxas de juro –, a interrupção dessa tendência viria a coexistir com o enfraquecimento global dos níveis de confiança de consumidores e meios empresariais – um compasso de espera reflectido num crescimento decepcionante das trocas comerciais mundiais em 2002 – apenas 2,6%, muito aquém da média anual alcançada nos anos 90 (7,9%).

O recrudescimento da incerteza foi consonante com o andamento depressivo do mercado accionista global – abalado por uma sucessão de escândalos –, prenunciando que a recuperação firme da economia mundial ocorrerá mais tardivamente do que o esperado. No mesmo sentido, a intensificação do potencial de eclosão de

um novo conflito militar no Médio Oriente acentuou a volatilidade dos mercados e a sua transmissão à esfera da economia real é testemunhada pela subida do preço do petróleo para níveis próximos dos 30 dólares/barril.

Por outro lado, o PIB real terá crescido 2,3% nos Estados Unidos (+0,3% em 2001), apenas 0,9% na União Europeia (+1,6% em 2001), enquanto o Japão terá registado nova recessão de (-0,7% em 2001, após -0,3% em 2001), dessincronização esta que assentará essencialmente em “divergências estruturais” – originadas por dificuldades de reposição de equilíbrios financeiros e por rigidezes dos mercados –, mais do que em assintomas de ordem conjuntural.

Não obstante a ligeira retoma do crescimento, a economia dos **EUA** evidenciou sinais mistos, destacando-se por um lado a melhoria da actividade industrial e, por outro, o enfraquecimento do consumo e dos índices de confiança. A queda dos mercados de acções terá afectado significativamente o consumo e o investimento, ainda que esse impacte tenha sido amortecido pelo baixo nível das taxas de juro de longo prazo e pelo enfraquecimento do dólar. Acusando a insuficiência do crescimento, a taxa de desemprego aumentou 1 ponto percentual, fixando-se em 5,8%. As perspectivas de uma retoma sustentada mantêm-se pouco firmes, apelando à introdução de estímulos à procura. Terá sido aliás nesse sentido que o Governo anunciou, já em Janeiro de 2003, um ambicioso programa de cortes fiscais visando estimular o investimento e o consumo. No **Canadá**, o reforço do crescimento (3,3%, face a 1,5% em 2001) ter-se-á ficado essencialmente a dever ao andamento favorável do consumo e do investimento.

Também a economia do **Japão** evidenciou sinais de evolução ambíguos. Embora as previsões de crescimento tenham sido revistas em alta, subsiste uma precária avaliação da dinâmica da procura interna. Acresce que a apreciação do iene – impulsionada pelo excedente estrutural da balança corrente – tenderá a atenuar o recente andamento positivo das exportações, tanto mais quanto mais tardiamente ocorrer uma recuperação mundial. Por outro lado, as autoridades continuam a debater-se perante o imperativo de devolver eficácia a uma política monetária incapaz de fazer emergir a economia da deflação em que mergulhou desde 1995, missão dependente de reformas estruturais no sistema bancário e de ajustamentos na política fiscal.

Na **União Europeia**, a generalidade dos países evidenciou dificuldades acrescidas, devidas tanto a situações orçamentais de risco como a atrasos nas reformas estruturais. O crescimento abrandou nas cinco principais economias da UE – na Alemanha, o PIB cresceu 0,4% (0,6% em 2001), em França 1,0% (1,8%), no Reino Unido 1,5% (1,0%), em Itália 0,3% (1,8%) e em Espanha 1,8% (2,7%) –, reflexo do estado deprimido de expectativas e da estagnação das exportações da UE (+0,2% em 2002, face a 2,4% em 2001), por sua vez agravada pela valorização cambial do Euro. Nestas condições, o desemprego na UE ressentiu-se, atingindo 7,6% em 2002 (7,3% em 2001) e invertendo a linha declinante desenhada desde 1997. A meta primordial de política monetária foi deste modo acatada – a inflação na área do Euro fixou-se em 2,0%, não se ressentindo da forte redução – de 4,75 para 2,75% – que o BCE imprimiu à principal taxa directora da política monetária da zona euro.

Em toda a UE, as reformas constituem ingrediente indispensável à sustentabilidade do crescimento, especialmente no tocante à flexibilização do mercado de trabalho e à necessidade de contrabalançar o impacte do lento, embora irreversível, envelhecimento populacional. Por outro lado, a reforma das instituições e do orçamento da União são peças essenciais ao sucesso do Alargamento à Europa Central e de Leste.

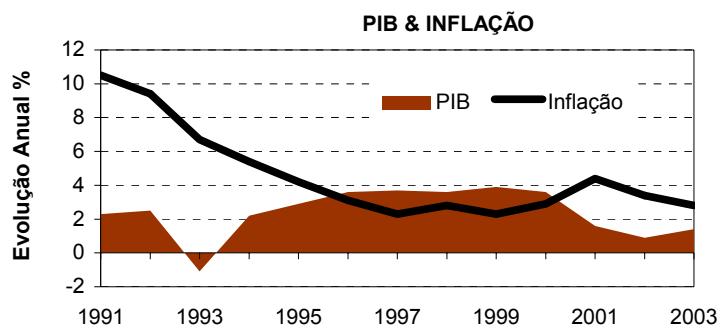
## MERCADOS “TARGET” DA SONAE IMOBILIÁRIA

De seguida, indicam-se de modo sintético as principais características e tendências que influenciam o mercado imobiliário de retalho em cada um dos mercados em que a Sonae Imobiliária está presente: Portugal, Espanha, Grécia, Itália, Alemanha, Áustria e Brasil.

### PORUTGAL

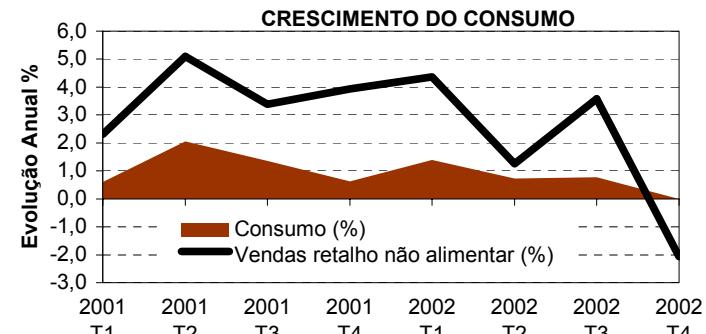
#### INDICADORES ECONÓMICOS

- A procura interna deverá permanecer fraca pelo menos durante a primeira parte do ano, precedendo uma recuperação em 2004.
- É provável que a actividade interna aumente a sua contribuição para a economia nacional ao longo dos próximos 12 meses, à medida que se vai restabelecendo a confiança e verificando uma retoma no consumo.
- O Governo permanece determinado em reduzir o défice, e é provável que as reformas estruturais associadas a este processo venham a melhorar o potencial de crescimento da economia portuguesa.



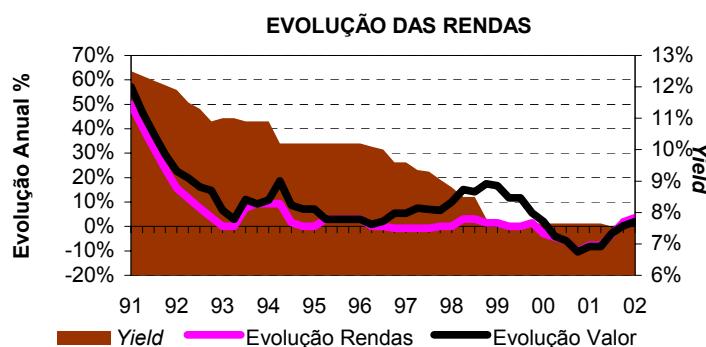
#### TENDÊNCIAS DO MERCADO DE RETALHO

- O sector do retalho parece ter atingido o seu ponto mais baixo em 2002.
- No final de 2002, o total de vendas de retalho diminuiu 3,5%.
- Espera-se uma melhoria generalizada da economia que apoiará a recuperação do sector de retalho em 2004.



#### INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE RETALHO

- As rendas aumentaram 3,6% ao longo do ano, de que resultou uma subida do valor imobiliário um pouco acima dos 2%, embora o prime yield médio tenha experimentado uma ligeira subida.
- Existe muita procura tanto por parte de retalhistas nacionais como internacionais, e as perspectivas de arrendamento nos centros comerciais são globalmente positivas.



## TENDÊNCIAS NOS CENTROS COMERCIAIS

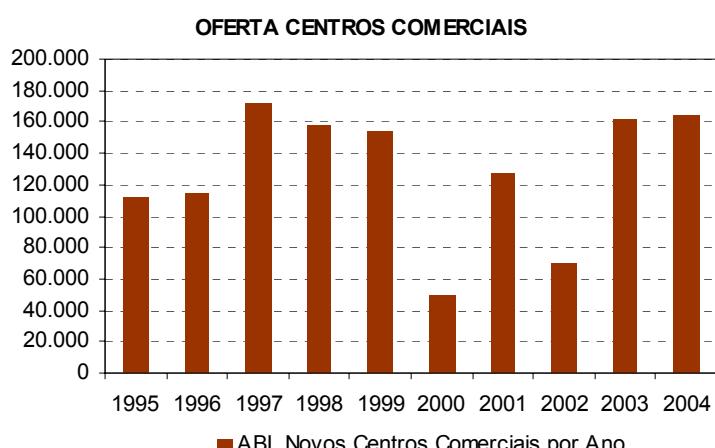
### Dados Base

**ABL Total:** 1.462.906 m<sup>2</sup>

**ABL/1000 Habitantes:** 145.1m<sup>2</sup> (UE: 176,2m<sup>2</sup>)

**Oferta 2003/4:** 326.000 m<sup>2</sup>

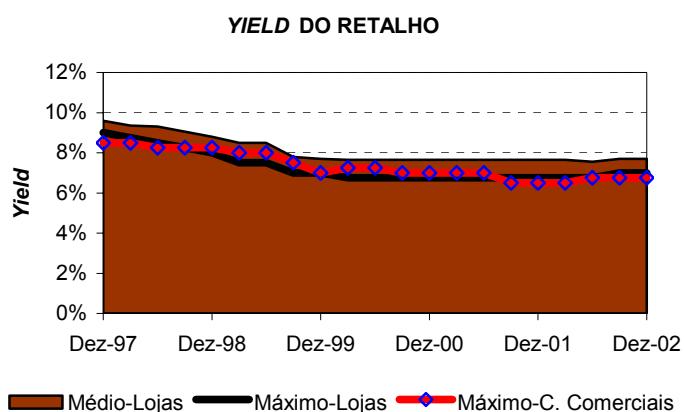
- Rápida expansão dos centros comerciais durante a década de 90.
- Embora relativamente recentes em Portugal, os centros comerciais rapidamente se tornaram um dos elementos fundamentais do mercado de retalho.
- Representam uma oferta maioritariamente moderna e bem concebida.
- Oportunidades para o desenvolvimento de grandes centros são escassas pelo que os promotores investem em centros mais pequenos ou especializados – de lazer ou retail parks.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NO MERCADO DE INVESTIMENTO

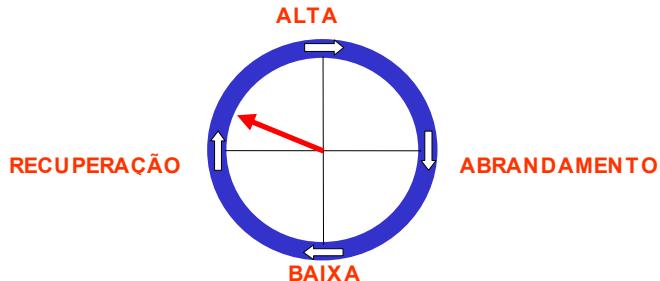
- Os yields do sector de retalho em Portugal têm vindo a cair ao longo dos últimos dez anos, em resultado da maior liquidez e amadurecimento do mercado.
- Consequentemente, os yields encontram-se mais próximos da média europeia.
- Em Dezembro, o prime yield para um centro comercial situava-se nos 6,75%.
- O continuado interesse de investidores internacionais tem sido um factor determinante na redução dos yields.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## PERSPECTIVAS DE MERCADO

- O valor do imobiliário manteve-se durante o actual período de abrandamento e, apesar da incerteza económica, operadores e investidores têm-se mantido activos.
- Regista-se um equilíbrio saudável entre oferta e procura, que suportará o mercado imobiliário ao longo do próximo ano. Mantém-se o interesse dos operadores retalhistas internacionais nas maiores cidades.
- A liquidez tenderá a melhorar no mercado de investimento.

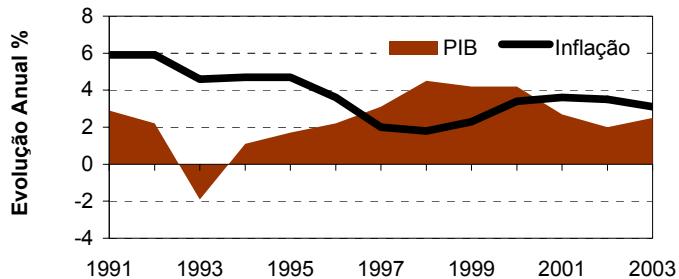


## ESPAÑA

### INDICADORES ECONÓMICOS

- Não obstante algum abrandamento, a Espanha é uma das economias mais fortes da Europa, com um crescimento do PIB de cerca de 2% em 2002
- Prevê-se que o PIB Espanhol continue a superar os seus parceiros na zona Euro, tanto em 2003 como em 2004.
- A procura interna será encorajada pela política de expansão fiscal e monetária do Governo em 2003.
- Taxa de inflação acima da média da zona Euro, em parte resultante do aumento dos impostos indiretos e ajustes estruturais ao Euro.

### PIB & INFLAÇÃO

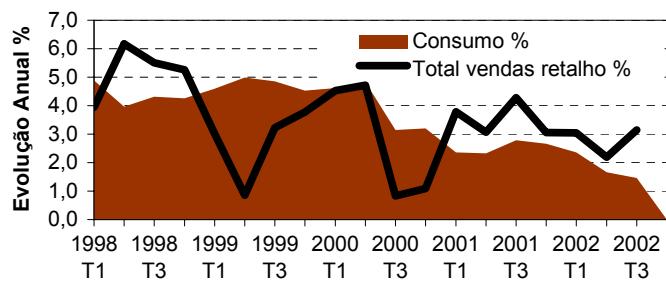


Fonte: Consensus Economics Inc., Instituto Nacional de Estadística

### TENDÊNCIAS DO MERCADO DE RETALHO

- Apesar do abrandamento global na economia, 2002 foi um bom ano para o sector retalhista em Espanha.
- Segundo as estatísticas nacionais mensais mais recentes, as vendas de retalho subiram globalmente 2,6% em Dezembro de 2002,
- Não obstante o abrandamento que se fez sentir no final do ano passado, o mercado de retalho permanece razoavelmente activo.

### CRESCIMENTO DO CONSUMO

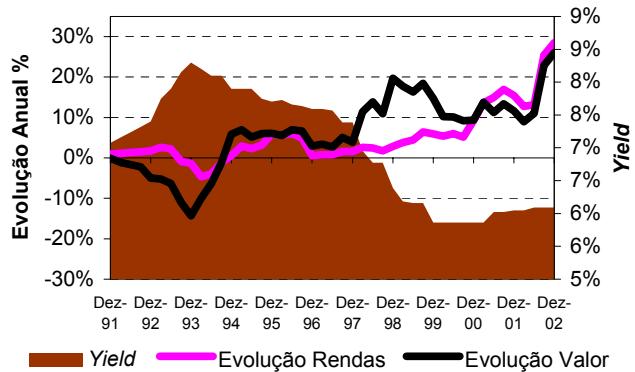


Fonte: Consensus Economics Inc., Instituto Nacional de Estadística

### INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE RETALHO

- As rendas das lojas de rua subiram no último trimestre a uma taxa de crescimento anual de 28,5% - a mais alta taxa de crescimento da Europa em 2002.
- As rendas nos centros comerciais mantêm-se estáveis.
- Tem-se registado forte procura de lojas em centros comerciais por todo o país, especialmente nas cidades fora dos dois mercados principais (Madrid e Barcelona).
- As grandes cidades têm agora uma oferta adequada de centros comerciais, contrastando com algumas cidades de província que ainda não apresentam empreendimentos de relevo.

### EVOLUÇÃO DAS RENDAS



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NOS CENTROS COMERCIAIS

### Dados Base

**ABL Total:** 7.716.490m<sup>2</sup>

**ABL/1000 Habitantes:** 192,5m<sup>2</sup> (EU: 176,2m<sup>2</sup>)

**Oferta 2003/4:** 983,170m<sup>2</sup>

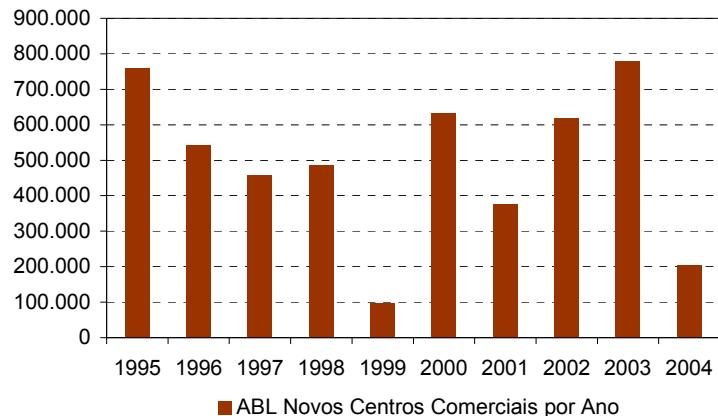
- Apesar de os primeiros centros comerciais datarem da década de 70, o seu crescimento significativo deu-se apenas nos finais da década de 80.

- O número de centros comerciais aumentou substancialmente a partir da década de 90, devido ao aumento da procura por parte de cadeias nacionais e internacionais e ao interesse de investidores estrangeiros.

- Existe um volume considerável de oferta para o futuro próximo, direcionado para as cidades mais pequenas.

- Existem muitas localizações com potencial para desenvolvimento, mas tem havido dificuldades de concretização devido a restrições de planeamento.

### OFERTA CENTROS COMERCIAIS



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NO MERCADO DE INVESTIMENTO

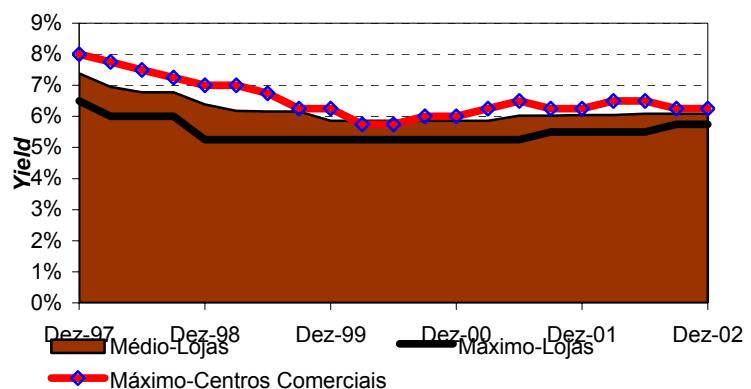
- Os yields das lojas de rua têm-se mantido estáveis ao longo dos últimos 18 meses, encontrando-se o prime yield a 5,75% e o prime yield médio a 6,09%.

- Os yields dos melhores centros comerciais desceram um pouco em 2002, para 6,25%, resultado do grande interesse neste sector.

- O mercado permanece activo, com numerosos investidores nacionais e internacionais à procura de novos empreendimentos e oportunidades de investimento.

- Devido à forte concorrência e à oferta limitada de bons investimentos, a aquisição antes da conclusão tornou-se uma prática mais generalizada.

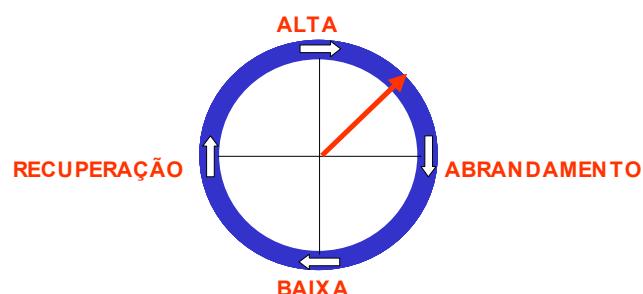
### YIELD DO RETALHO



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## PERSPECTIVAS DE MERCADO

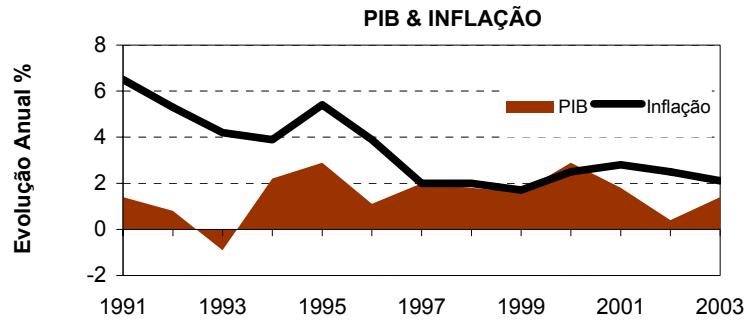
- Espera-se um abrandamento do crescimento para 2003, em grande parte porque o ritmo de crescimento registado nos últimos dois anos é insustentável.
- No entanto, e apesar das perspectivas económicas globais mais pessimistas, o mercado mantém-se activo.
- Uma vez que não se espera qualquer flexibilização nas restrições à promoção de superfícies comerciais de grande dimensão, a oferta deverá manter-se limitada.
- Assim, será de esperar que os valores para os empreendimentos de qualidade já existentes se mantenham.



## ITÁLIA

### INDICADORES ECONÓMICOS

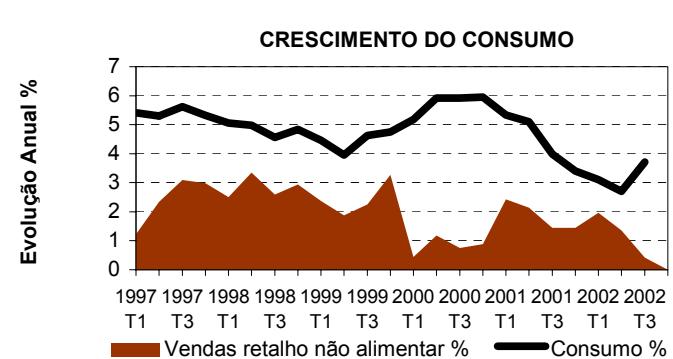
- A actividade económica abrandou consideravelmente em 2002 e é provável que os sinais de recuperação surjam de forma tímida durante os próximos 12-18 meses.
- Espera-se, no entanto, um acréscimo de actividade para finais de 2003 à medida que o governo introduzir cortes nos impostos e aumentar os incentivos fiscais ao investimento.
- Espera-se ainda que o consumo seja sustentado por um crescimento renovado da taxa de emprego ao longo do ano, juntamente com um aumento relativamente elevado dos salários reais.



Fonte: Consensus Economics Inc., Istat

### TENDÊNCIAS DO MERCADO DE RETALHO

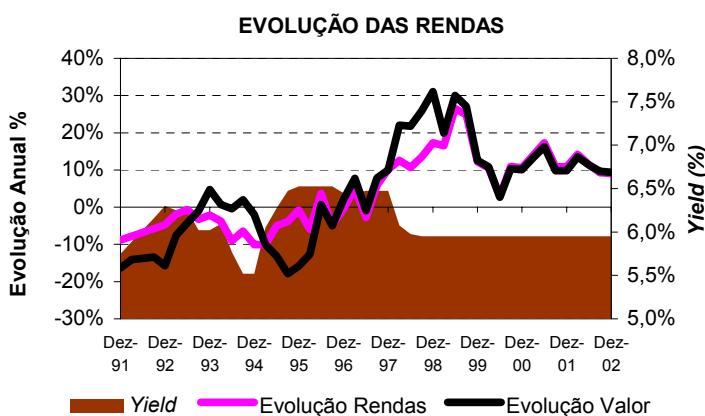
- Os valores oficiais de vendas do retalho mantêm-se estáveis há já algum tempo, mas em termos reais têm vindo a baixar.
- A distância entre grandes e pequenos operadores continua a aumentar, estando os últimos a perder a sua quota de mercado.
- Os últimos dados disponíveis (Novembro 2002) mostram um crescimento (valor) das vendas a retalho de 1,8%.
- Os grandes retalhistas não alimentares registaram uma subida de 3,2% das vendas a retalho.
- Espera-se, para o próximo ano, um crescimento das vendas não alimentares acompanhando o aumento no consumo de bens não essenciais.



Fonte: Consensus Economics Inc., Istat

### INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE RETALHO

- O crescimento das rendas abrandou, não se registando qualquer subida no quarto trimestre. No entanto, 2002 salda-se por uma actuação positiva por parte do imobiliário de retalho, com um aumento global em valor de 9%.
- O mercado de retalho mantém-se saudável – apesar da redução do consumo – e continua a demonstrar um bom nível de actividade.
- As principais ruas de comércio e centros comerciais nas maiores cidades são alvos prioritários para retalhistas especializados e em expansão.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

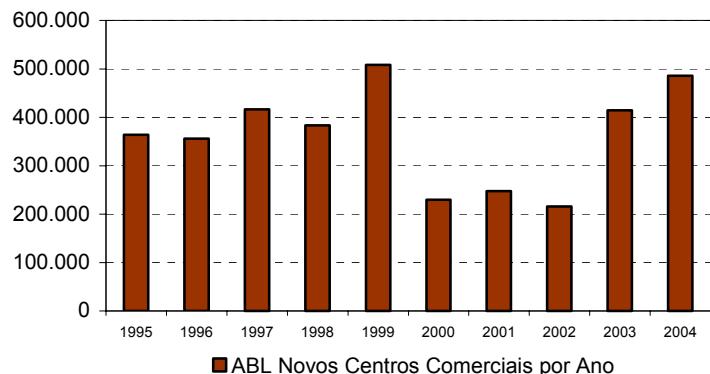
## TENDÊNCIAS NOS CENTROS COMERCIAIS

### Dados Base

**ABL Total:** 6.111.200 m<sup>2</sup>  
**ABL/1000 Habitantes:** 105,9m<sup>2</sup> (UE: 176,2m<sup>2</sup>)  
**Oferta 2003/4:** 650.000 m<sup>2</sup>

- O desenvolvimento de centros comerciais modernos começou em meados da década de 80 e atingiu o seu pico na primeira metade da década de 90.
- A promoção abrandou durante a segunda metade da década de 90, devido à moratória de dois anos imposta aos grandes empreendimentos comerciais.
- A Itália tem poucos empreendimentos dominantes quando comparada com o resto da Europa Ocidental, não possuindo qualquer centro com mais de 70.000m<sup>2</sup> e apenas 12 acima dos 40.000m<sup>2</sup>.

### OFERTA CENTROS COMERCIAIS

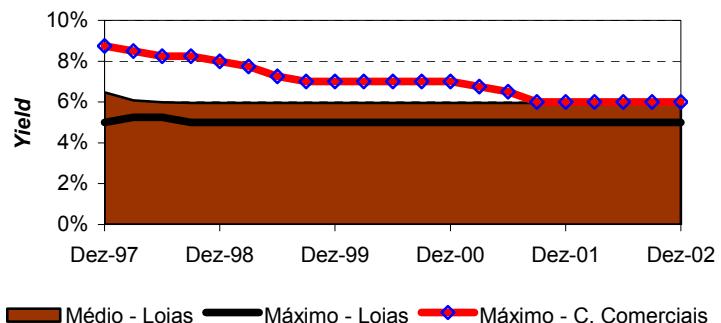


Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NO MERCADO DE INVESTIMENTO

- Os prime yields das lojas de rua permaneceram inalterados em Dezembro e têm rondado os 5,95% ao longo dos últimos quatro anos.
- Os yields dos centros comerciais têm descido de forma continuada ao longo dos últimos cinco anos por forma a reduzir a distância que os separa dos yields das lojas de rua.
- O prime yield de um centro comercial regional era de 6% em Dezembro.

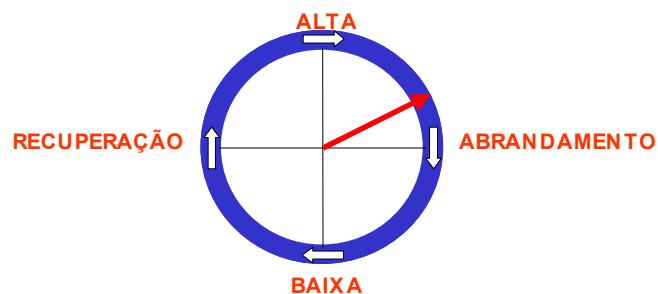
### YIELD DO RETALHO



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## PERSPECTIVAS DE MERCADO

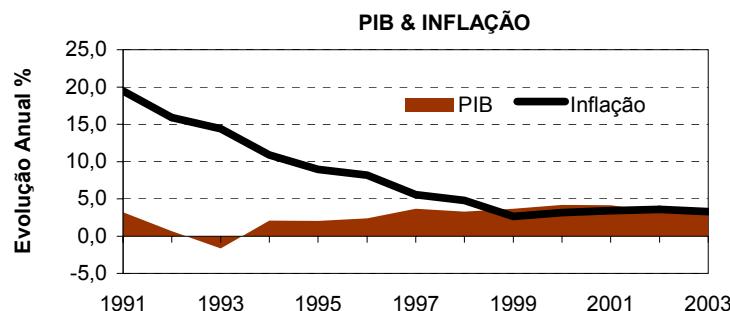
- O panorama económico mantém-se débil, assim como o sector do retalho em termos gerais.
- Apesar de se esperar uma desaceleração no valor das rendas ao longo dos próximos meses, o mercado ainda não sofreu correções como já aconteceu com outros mercados. O desequilíbrio entre a oferta e a procura deverá assegurar que os valores das rendas se mantenham.
- O mercado vai permanecer activo uma vez que operadores e investidores consideram a Itália com um potencial considerável de crescimento a longo prazo.
- Espera-se que os níveis de interesse por parte dos investidores no imobiliário de retalho em Itália mantenham os yields nos valores baixos em que presentemente se encontram.



## GRÉCIA

### INDICADORES ECONÓMICOS

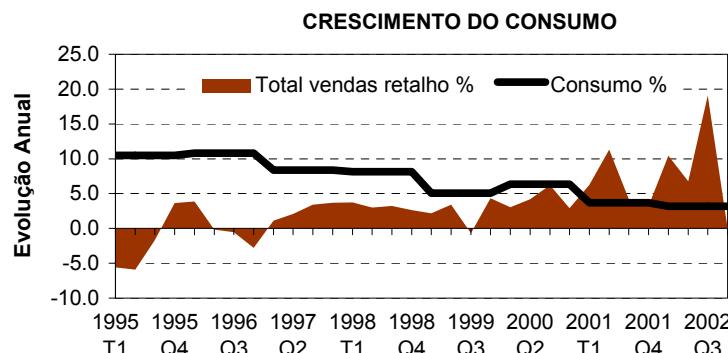
- Não obstante algum abrandamento em 2002, a economia tem tido uma excelente prestação ao longo dos últimos anos.
- O consumo apresenta valores robustos e o retalho e o investimento vão ser encorajados pelo sector da construção, nos preparativos para os Jogos Olímpicos.
- Este ano a Grécia assumiu a presidência rotativa da UE, sucedendo à Dinamarca.



Fonte: Economist Intelligence Unit, General Secretariat Of National Statistical Service Of Greece

### TENDÊNCIAS DO MERCADO DE RETALHO

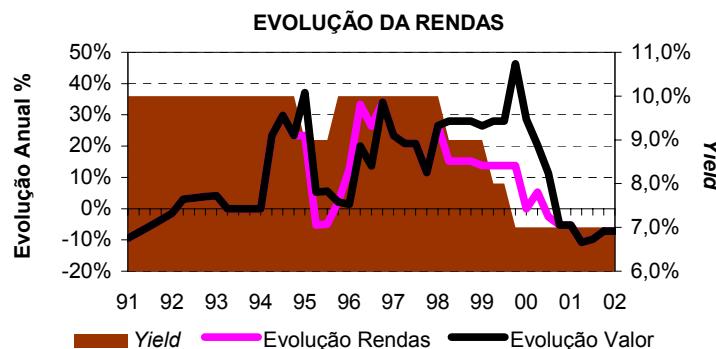
- As estatísticas mais recentes mostram uma subida (valor) global anual nas vendas de retalho de 8,3% até Novembro de 2002.
- A procura de lojas de rua no centro de Atenas por parte de retalhistas internacionais mantém-se elevada, sendo proveniente de um número reduzido de operadores importantes.
- O mercado está cada vez mais internacionalizado, com numerosos operadores tentando ganhar quota de mercado, através de aquisições ou de crescimento orgânico.



Fonte: Economist Intelligence Unit, General Secretariat Of National Statistical Service Of Greece

### INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE RETALHO

- As rendas estabilizaram após a queda sofrida no primeiro semestre do ano passado, mas os valores de Dezembro estavam 7,2% abaixo dos valores registados em igual data do ano anterior.
- A longo prazo, no entanto, o comportamento do sector tem sido um dos mais fortes na Europa, tendo as rendas mantido um crescimento médio anual de 8,1% durante os últimos dez anos – reflexo da maturidade crescente do mercado grego, à medida que foram surgindo novos espaços.
- O mercado goza ainda um período de expansão e modernização.
- A promoção do centros comerciais concentra-se em Atenas e Salónica e existem já vários empreendimentos projectados para os próximos 2-3 anos.



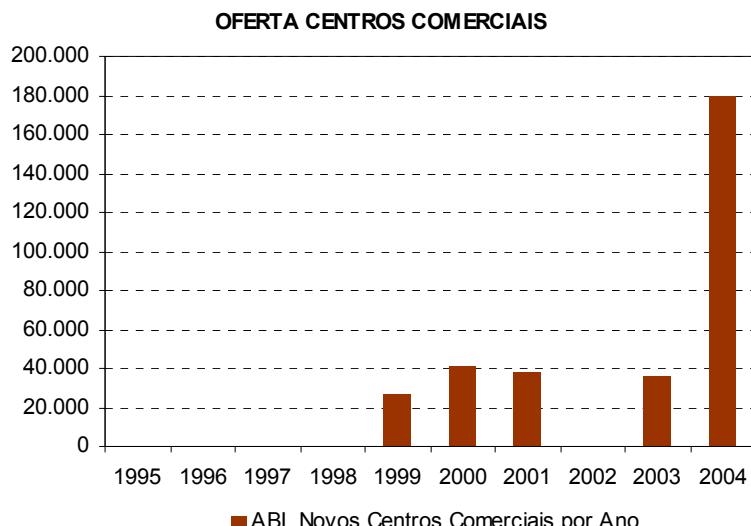
Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NOS CENTROS COMERCIAIS

### Dados Base

**ABL Total:** 105.659m<sup>2</sup>  
**ABL/1000 Habitantes:** 9,9m<sup>2</sup> (UE: 176,2m<sup>2</sup>)  
**Oferta 2003/4:** 384.520m<sup>2</sup>

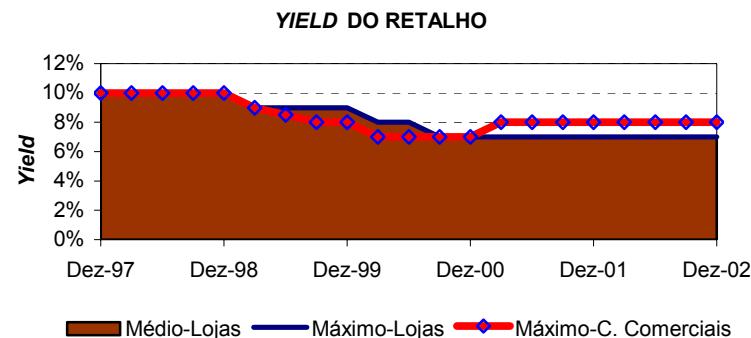
- A Grécia tem a oferta mais reduzida de centros comerciais per capita da UE e a segunda mais baixa da Europa a seguir à Roménia.
- Apesar de o conceito out-of-town estar a crescer em popularidade, apenas um número reduzido de centros comerciais foram implementados nas zonas metropolitanas de Salónica e Atenas.
- Esperava-se que os Jogos Olímpicos de 2004 produzissem um efeito catalisador no desenvolvimento de centros comerciais. Tal ainda não aconteceu, estando vários projectos adiados por dificuldades de ordem burocrática.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NO MERCADO DE INVESTIMENTO

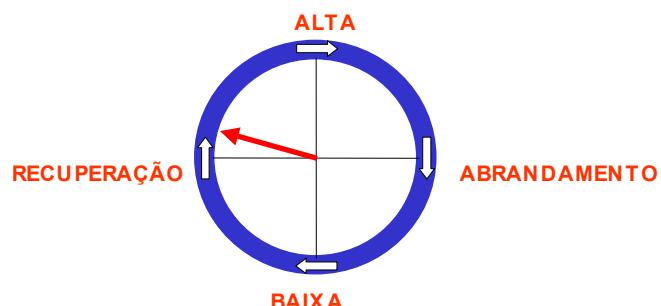
- Os prime yields das ruas comerciais encontram-se nos 7%, e os dos centros comerciais regionais rondam os 8%.
- Os yields mantêm-se estáveis há cerca de dois anos, apesar de uma tendência de descida ao longo dos últimos 5-10 anos, em particular graças à adesão da Grécia à UME.
- A procura no mercado de investimento tem vindo a crescer, ainda que limitada pela falta de oferta e pela incerteza relativamente aos projectos que se virão a concretizar.
- Presentemente o mercado é liderado pelos promotores, situação que não deverá vir a alterar-se no curto prazo.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## PERSPECTIVAS DE MERCADO

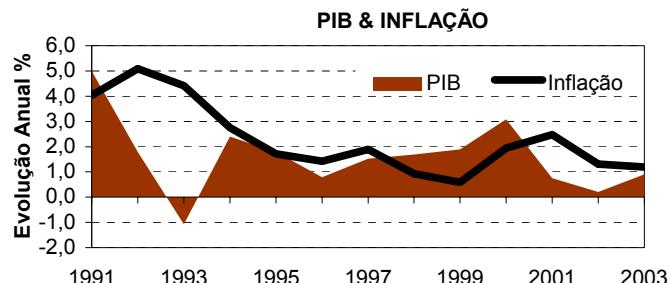
- Prevêem-se bons níveis de crescimento a médio e longo prazo, apesar do actual clima de incerteza sugerir que não devem ocorrer alterações significativas de valores a curto prazo.
- A procura de centros comerciais modernos por parte de investidores estrangeiros deverá permanecer forte, especialmente com a aproximação dos Jogos Olímpicos.
- Num prazo mais alargado, prevê-se que os yields venham a sofrer maior pressão para baixar, à medida que vai surgindo um mercado institucional.



## ALEMANHA

### INDICADORES ECONÓMICOS

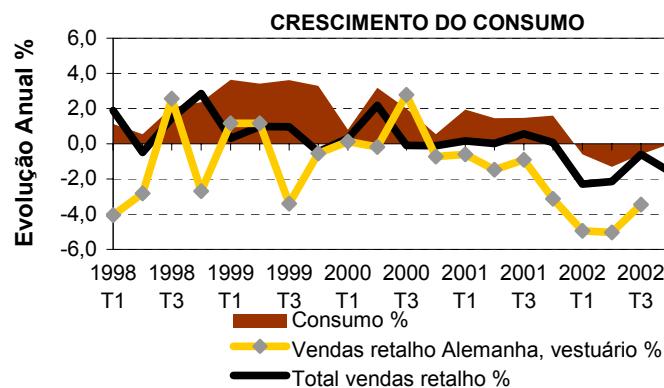
- Os sinais de recuperação na Alemanha são ainda pouco convincentes, apesar de se sentir uma ligeira melhoria nas exportações; o investimento permanece baixo, reflexo do aumento de um sentimento de incerteza a nível internacional.
- A situação no mercado de trabalho mantém-se preocupante, com os números de desemprego a atingir valores recorde.
- A curto prazo, prevê-se que a economia continue frágil, com a actividade interna limitada por uma política fiscal restritiva e um baixo índice de confiança.



Fonte: Consensus Economics Inc., Federal Statistical Office Germany

### TENDÊNCIAS DO MERCADO DE RETALHO

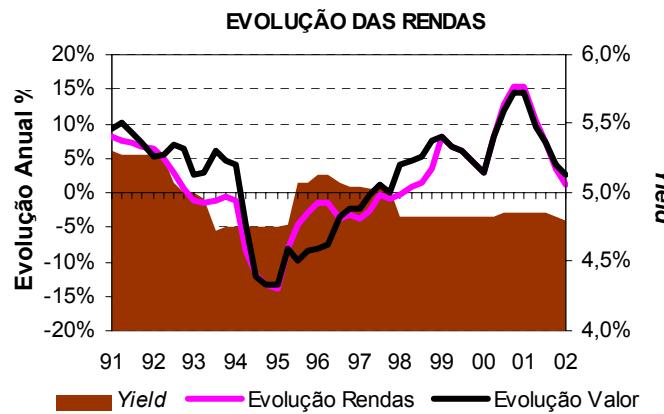
- O abrandamento económico continua a influenciar negativamente a confiança dos consumidores e aumentar a pressão sobre o mercado de retalho. Alguns retalhistas conseguiram, no entanto, apresentar resultados satisfatórios não obstante o pessimismo generalizado.
- As vendas baixaram em quase todos os sectores, à excepção dos retalhistas que utilizam uma política de preços agressiva.
- O interesse na Alemanha por parte de retalhistas internacionais aumentou, mas é mais provável que se materialize a médio prazo, mantendo presentemente uma atitude reservada.
- O crescimento das vendas a retalho ilustra uma situação globalmente negativa, com uma descida de 3,3% em Novembro. O sector do vestuário mostra sinais mais positivos, apesar da concorrência.



Fonte: Consensus Economics Inc., Federal Statistical Office Germany

### INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE RETALHO

- O crescimento médio das rendas prime das lojas de rua atingiu os 1,2% em 2002 – um abrandamento acentuado no ritmo de crescimento que atingiu o pico na segunda metade de 2001.
- As rendas nos centros comerciais permaneceram relativamente estáveis em 2002.
- A expansão da procura de imobiliário é liderada por cadeias internacionais que reconhecem, nas presentes circunstâncias, a oportunidade de conseguir rendas mais vantajosas em localizações prime.
- Existe uma forte polarização na procura entre as opções prime e secundárias, com estas últimas a sofrerem uma redução.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NOS CENTROS COMERCIAIS

### Dados Base

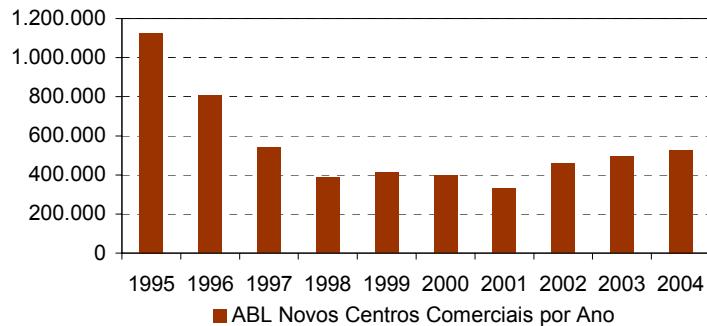
**ABL Total:** 9.992.635m<sup>2</sup>

**ABL/1000 Habitantes:** 120.0m<sup>2</sup> (UE: 176,2m<sup>2</sup>)

**Oferta 2003/4:** 1.020.200m<sup>2</sup>

- Quando comparada com outros países da Europa Ocidental, a quota de centros comerciais na Alemanha é relativamente baixa, representando apenas 10% da área total de retalho.
- Verificou-se um pico na promoção dos centros comerciais, principalmente na ex-Alemanha de Leste, logo após a reunificação. Este crescimento abrandou nos últimos anos.
- Existe agora um crescimento moderado de nova oferta, com os promotores a preferirem empreendimentos dentro das cidades e na renovação e reconversão de estações de comboios – estas últimas muito apreciadas pelos retalhistas, uma vez que permitem uma maior flexibilidade de horários.

### OFERTA CENTROS COMERCIAIS

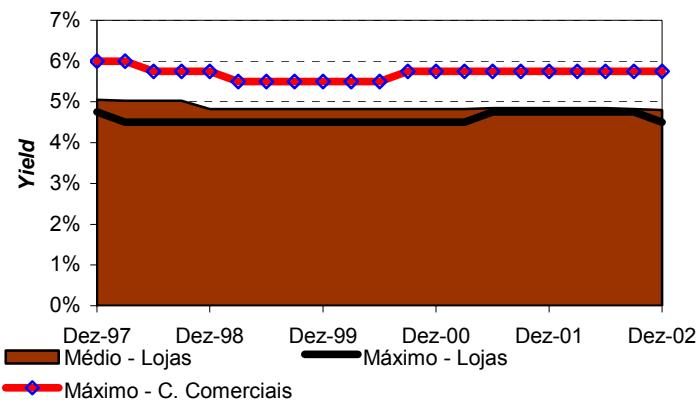


Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NO MERCADO DE INVESTIMENTO

- Ao longo do último ano, o investimento centrou a sua atenção na parte ocidental da Alemanha e tem sido dominada por investidores nacionais.
- Embora o interesse dos investidores internacionais tenha aumentado ao longo dos últimos dois anos, estes consideram muitas vezes os preços exagerados, e vêem frustradas as suas expectativas face à escassez de oferta adequada.
- O retalho tem beneficiado da redução de exposição dos investidores ao sector dos escritórios para equilibrar os seus portfólios, apesar de se verificar um abrandamento no mercado.
- Os yields das lojas de rua estão há já algum tempo entre os mais baixos da Europa, com as lojas prime a atingir valores da ordem dos 4,75% nas grandes cidades.
- Os yields dos centros comerciais são também relativamente baixos, com prime yields de 5,75% para centros comerciais regionais (apesar de o reduzido número de transacções dificultar a determinação precisa dos níveis de yield).

### YIELD DO RETALHO



Fonte: C&W H&B, European Research Group

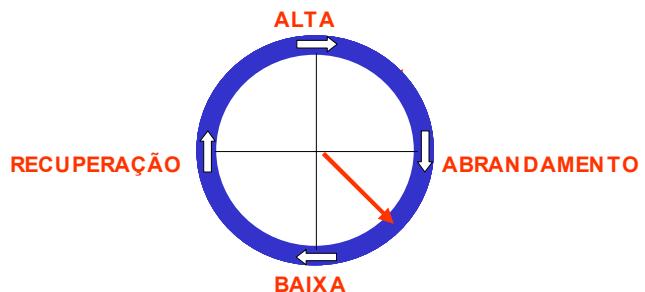
## PERSPECTIVAS DE MERCADO

• Uma redução na confiança por parte dos consumidores, e más condições de mercado fazem-se sentir, por arrasto, no imobiliário de retalho.

• O forte crescimento observado nas rendas em 2001 e no início de 2002 estabilizou, apesar de as rendas prime nas maiores cidades se manterem inalteradas pela falta de oferta de qualidade.

• Não obstante o incentivo ao mercado através do prolongamento dos horários de comércio, o agravamento dos impostos e a o aumento das contribuições para a segurança social podem ainda exercer pressão considerável sobre o consumo.

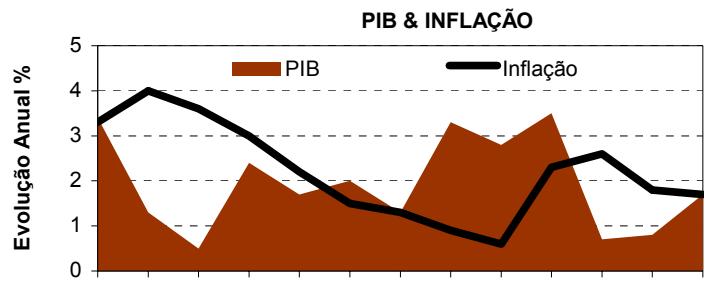
• Os yields serão suportados pela continuação das taxas de juro baixas e instabilidade no mercado de capitais, mas existe algum risco de subida se as rendas permanecerem baixas.



## ÁUSTRIA

### INDICADORES ECONÓMICOS

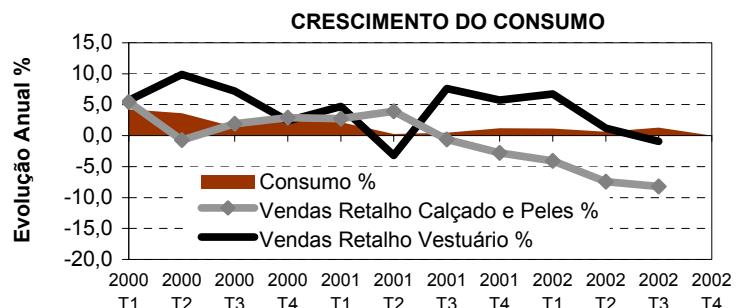
- O abrandamento económico contribuiu para uma acentuada subida do desemprego, enquanto tanto consumidores como investidores se mantêm cépticos a respeito da recuperação económica da UE.
- Mais recentemente, os níveis de confiança encontram-se sob pressão devido à crise no Médio Oriente e os riscos que uma possível subida do preço do petróleo acarreta para a inflação.
- Estão em vigor restrições que impedem o Governo de aumentar a despesa pública para reavivar a actividade interna até 2003, e não é provável que se verifique um aumento significativo da procura interna até ao próximo ano.



Fonte: Consensus Economics Inc., Statistik Austria

### TENDÊNCIAS DO MERCADO DE RETALHO

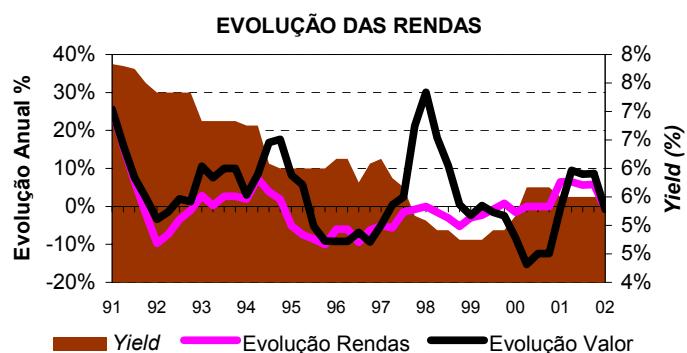
- Globalmente, o mercado de retalho mantém-se débil, com as vendas a retalho a decrescerem.
- A venda a retalho de artigos de vestuário, (-0,6%) mostrou-se, porém, menos negativa.
- O contexto económico na Alemanha pode influenciar o comportamento a curto prazo do mercado de retalho na Áustria, devido aos laços comerciais entre os dois países, e também como resultado da elevada proporção de retalhistas alemães presentes no mercado austríaco.



Fonte: Consensus Economics Inc., Statistik Austria, Economist Intelligence Unit

### INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE RETALHO

- À excepção de Salzburgo, no ano passado registaram-se poucas alterações nas rendas das lojas de rua, e o mercado apresenta-se muito estável. O valor imobiliário desceu menos de 1% durante 2002.
- As rendas nos centros comerciais também se têm mantido estáveis.
- Os indicadores gerais apontam no sentido de um abrandamento da procura.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NOS CENTROS COMERCIAIS

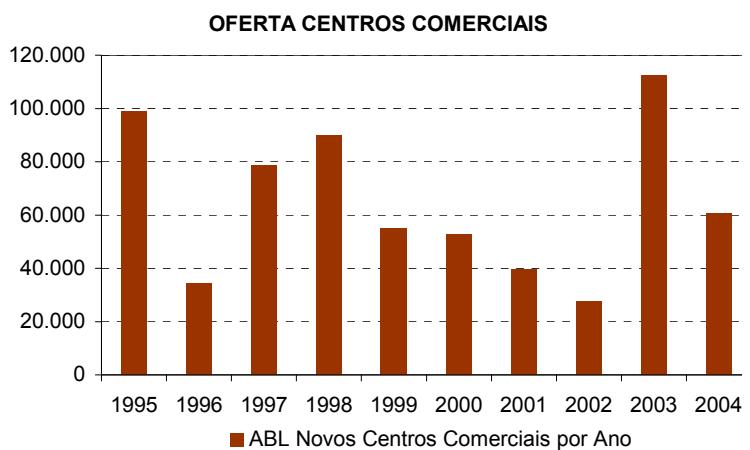
### Dados Base

**ABL Total:** 1.790.020 m<sup>2</sup>

**ABL/1000 Habitantes:** 219,1m<sup>2</sup> (UE: 176,2m<sup>2</sup>)

**Oferta 2003/4:** 173.300

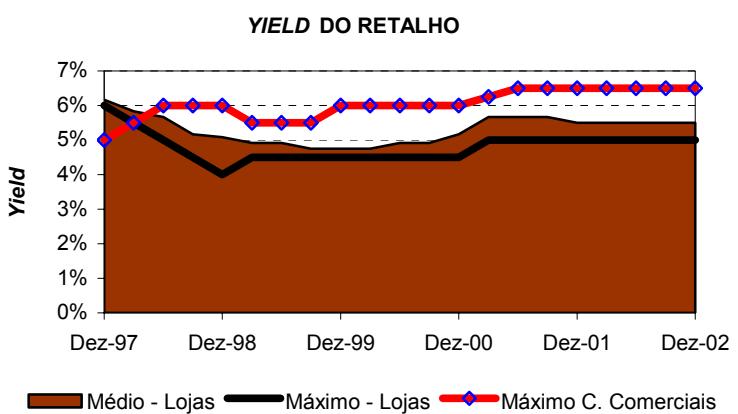
- Apesar de limitada na variedade, a Áustria possui um dos valores mais elevados no indicador de área de centros comerciais per capita da Europa.
- Historicamente, as leis relativas ao licenciamento têm sido muito rigorosas, no entanto os centros comerciais têm crescido em popularidade tanto junto dos consumidores, como junto dos retalhistas.
- As leis de licenciamento foram liberalizadas em 2000, e esperam-se novos desenvolvimentos nesse sentido tendo como resultado um aumento na oferta de espaços.



Fonte: C&W H&B, European Research Group

## TENDÊNCIAS NO MERCADO DE INVESTIMENTO

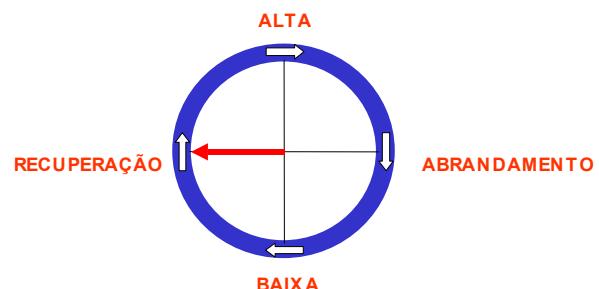
- Os prime yields em Viena permaneceram no intervalo de 5-6%.
- Os centros comerciais fora da cidade apresentam yields com valores entre os 7-8%, mas com possibilidade de chegar abaixo dos 7% para os melhores empreendimentos.
- Não obstante um interesse cada vez maior por parte do investimento estrangeiro, a concorrência não é tão forte como noutras países, devido a uma oferta reduzida, yields baixos e instabilidade nas rendas ao longo dos últimos anos.



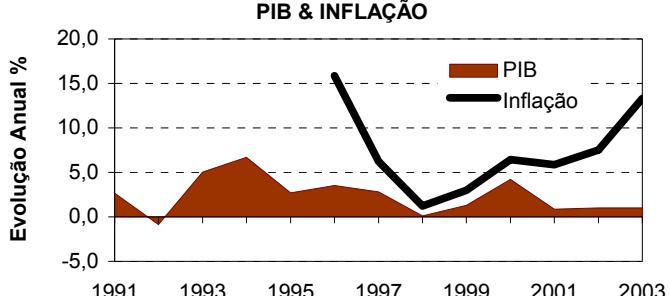
Fonte: C&W H&B, European Research Group

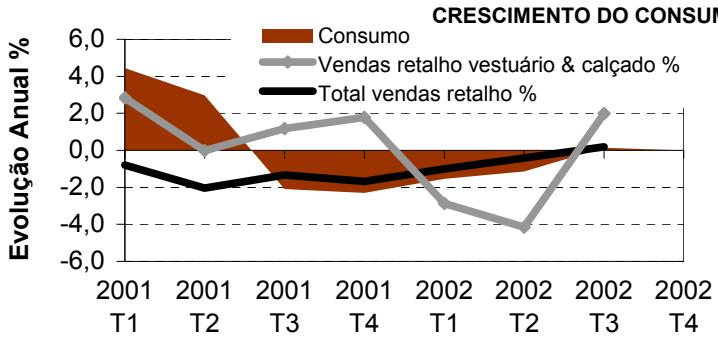
## PERSPECTIVAS DE MERCADO

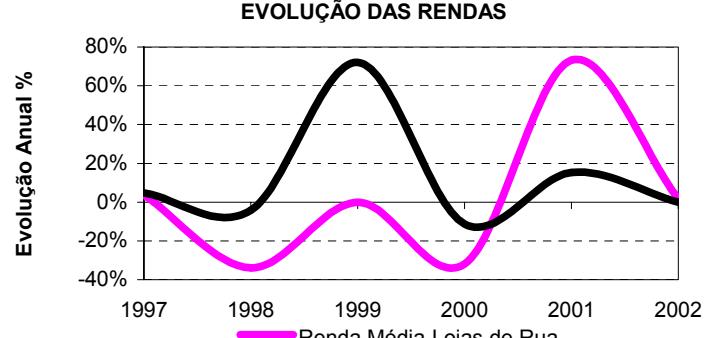
- A estabilidade é a principal característica do mercado no momento presente, e não se perspectivam alterações de valores a curto prazo.
- No entanto, num prazo mais alargado, a Áustria deverá vir a receber um número crescente de operadores internacionais.
- Isto colocará o valor das rendas sob pressão para subir, especialmente se a oferta de novos centros comerciais permanecer nos baixos níveis actuais.



## BRASIL

| INDICADORES ECONÓMICOS  |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>É provável que o crescimento económico se mantenha fraco durante os próximos 12-18 meses, apesar dos novos compromissos governamentais.</li> <li>As expectativas mantêm-se geralmente em baixa, especialmente considerando a crise económica na Argentina. Assim, a entrada directa de investimento estrangeiro será reduzida.</li> <li>Espera-se no entanto que o aumento das exportações continue, graças a ganhos de competitividade, maior concentração nos mercados internacionais e à recuperação da procura externa.</li> <li>Espera-se alguma recuperação da procura interna em 2004, devido à implementação de uma nova política de combate à pobreza.</li> </ul> |  <p><b>PIB &amp; INFLAÇÃO</b></p> <p>Evolução Anual %</p> <p>Fonte: Economist Intelligence Unit, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística</p> |

| TENDÊNCIAS DO MERCADO DE RETALHO  |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>O consumo tem crescido de forma tímida ao longo dos últimos 12-18 meses.</li> <li>Sentiram-se algumas melhorias no mercado de retalho no final do ano passado, com 0,2% de crescimento anualizado nas vendas totais de retalho no terceiro trimestre, enquanto o volume de vendas de vestuário e calçado cresceu 2%.</li> <li>A melhoria verificada no ano passado no retalho alimentar de grande dimensão deveu-se largamente aos descontos obtidos dos fornecedores e transferidos para os clientes através de promoções.</li> </ul> |  <p><b>CRESCIMENTO DO CONSUMO</b></p> <p>Evolução Anual %</p> <p>Fonte: Economist Intelligence Unit, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística</p> |

| INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE RETALHO  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>O crescimento global das rendas durante o ano de 2002 foi mínimo. No entanto, o mercado mantém-se claramente polarizado tendo alguns dos melhores centros registo crescimento.</li> <li>Nos últimos anos as rendas têm estado sob pressão, resultado de problemas globais na economia, com níveis de instabilidade elevados devido às oscilações abruptas nas taxas de câmbio.</li> <li>Os centros construídos de raiz gozam de crescente popularidade junto dos consumidores, e têm sido encorajados pelos sectores alimentar e de lazer.</li> <li>As rendas no centros bem localizados e com um tenant-mix adequado têm vindo a crescer.</li> </ul> |  <p><b>EVOLUÇÃO DAS RENDAS</b></p> <p>Evolução Anual %</p> <p>Fonte: C&amp;W H&amp;B, European Research Group</p> |

## **ANÁLISE DA ACTIVIDADE POR NEGÓCIO**

### **ACTIVIDADE DE CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER**

A Sonae Imobiliária detém, presentemente 12 Centros Comerciais, 2 Galerias Comerciais e um Retail Park em operação em Portugal, sendo o líder dominante na indústria de Centros Comerciais neste País, com uma quota de mercado de cerca de 51%, medida em ABL gerido.

Estão em promoção e desenvolvimento mais 2 Centros Comerciais, 2 novos Retail Parks e uma expansão, em Portugal.

Em Espanha, detém, em operação 6 Centros Comerciais e estão em desenvolvimento outros 6 novos Centros (Málaga Outlet em Málaga, Avenida M40 em Madrid, Luz del Tajo em Toledo, Plaza Eboli em Pinto, Madrid e Dos Mares em S. Javier, Murcia, Zubiarte em Bilbao).

Na restante Europa, a Sonae Imobiliária tem em desenvolvimento mais 7 novos Projectos (3DO em Dortmund, Alemanha, Alexander Platz em Berlim, Alemanha, Vienna Mitte em Viena, Áustria, Aegean Park em Atenas, Grécia, Cosmos Mediterrâneo em Salónica, Grécia, Brescia Centre em Brescia, Itália e Pavia Centre em Pavia, Itália).

No Brasil promove um novo Centro Comercial e de Lazer em São Paulo e a expansão de um outro centro, inaugurou em Março de 2002 o Parque D. Pedro, Campinas, SP e detém participações em outros cinco Centros Comerciais em operação, dos quais quatro no Estado de S. Paulo e um em Brasília.

No total, a Sonae Imobiliária detém ou co-detém cerca de 1.140.532 m<sup>2</sup> de ABL em operação em Portugal, Espanha e Brasil e gera 1.516.821 m<sup>2</sup> de ABL naqueles mercados.

A Sonae Imobiliária intervém na actividade de 114 propriedades, das quais 83 em Portugal, 16 em Espanha, 3 na Grécia, 2 na Itália, 2 na Alemanha e 1 na Áustria e 7 no Brasil.

## PROMOÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER

### PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS EM 2002

- Início da construção do Parque Atlântico em Ponta Delgada, Açores, Portugal, uma promoção conjunta da Sonae Imobiliária (50%) e do Grupo Nicolau de Sousa Lima (50%), com inauguração prevista para o Outono de 2003;
- Em 18.04.2002, conforme planeado, inaugurou-se o Plaza Mayor em Málaga, Espanha, o primeiro projeto de raiz da Sonae Imobiliária neste País, com 33 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável);
- O MadeiraShopping foi distinguido com o 1º prémio, na categoria de “Novo Centro – Média Dimensão”, atribuído pelo International Council of Shopping Centres (ICSC). Também no mesmo concurso mas nos empreendimentos de “Grande Dimensão”, o AlgarveShopping e o Parque Principado – empreendimento localizado em Oviedo, Espanha e de que a Sonae Imobiliária é proprietária em 25% - receberam o Prémio de Mérito;
- Lançamento comercial e apresentação pública do Centro Comercial e de Lazer Avenida M40, em Madrid, Espanha, que inaugurará em Março de 2004;
- Estabelecimento de uma “Joint-venture” entre a Sonae Charagionis (39,9%) e a Lamda Development (60,1%), para a promoção e desenvolvimento de um Centro Comercial e de Lazer em Salónica, Grécia, com uma área bruta locável de 47 mil m<sup>2</sup>;
- Estabelecimento de uma “Joint-venture” a 50% com o ING, para a promoção e desenvolvimento do Centro Comercial e de Lazer Zubiarte em Bilbau, Espanha, com uma área bruta locável de 21.700 m<sup>2</sup>;
- Estabelecimento de “Joint-ventures” entre a Sonae Imobiliária (65%) e o Grupo Eroski (35%), para a promoção e desenvolvimento de três Centros Comerciais e de Lazer em Espanha:
  - Luz del Tajo, Toledo, com uma área bruta locável de 41.400 m<sup>2</sup> e com inauguração prevista para o Outono de 2004;
  - Plaza Éboli em Pinto com uma área bruta locável de 30.000 m<sup>2</sup> e com inauguração prevista para o Outono de 2004;
  - Dos Mares em S. Javier, Murcia, com uma área bruta locável de 24.000 m<sup>2</sup> e com inauguração prevista para a Primavera de 2004;
- Início da construção do Estação Viana, em Viana do Castelo, Portugal, uma promoção conjunta da Sonae Imobiliária (50%) e de um Grupo de Investidores Locais (50%), que tem inauguração prevista para Novembro próximo;
- Anúncio da inauguração do Centro Comercial e de Lazer Parque Atlântico em Ponta Delgada, Açores, Portugal, para Outubro de 2003;
- Aprovação, condicionada à obtenção do licenciamento, do investimento no Centro Comercial e de Lazer Pavia Centre, em Pavia, Itália;
- Início da construção do Coimbra Retail Park, em Eiras, Coimbra, Portugal uma promoção conjunta da Sonae Imobiliária (50%) e da Miller Developments (50%), que tem inauguração prevista para Outubro próximo;
- Aquisição ao WIB da sua participação na Sonae West Shopping, AG (Dusseldorf, Alemanha) passando a Sonae Imobiliária a deter a empresa em 95%;
- Assinatura do contrato promessa de compra para a aquisição do terreno para a promoção de um Centro Comercial e de Lazer em Alexander Platz, Berlim, Alemanha;

## **DESEMPENHO**

Estão em promoção e desenvolvimento mais dois Centros Comerciais, dois novos Retail Parks e uma expansão, em Portugal.

Em Espanha, estão em desenvolvimento seis novos Centros (Avenida M40 em Madrid, Luz del Tajo em Toledo, Plaza Éboli em Pinto, Dos Mares em S. Javier, Zubiarte em Bilbau e Málaga Factory Outlet em Málaga).

Na restante Europa, a Sonae Imobiliária tem em desenvolvimento mais sete novos Projectos (3DO em Dortmund e Alexanderplatz em Berlim, na Alemanha, Vienna Mitte em Viena, na Áustria, Aegean Park em Atenas e Mediterranean Cosmos em Salónica, na Grécia e Brescia Centre em Brescia e Pavia Centre em Pavia, em Itália).

O investimento total bruto estimado para estes novos Centros Comerciais é de € 1.700,4 milhões.

Nos quadros abaixo descrevem-se com maior detalhe estes investimentos em promoção nos vários mercados em que a Sonae Imobiliária opera.

### **Portugal**

A Sonae Imobiliária tem, presentemente em Portugal, em fase de desenvolvimento e promoção dois Centros Comerciais, dois novos Retail Parks e uma nova expansão do CascaiShopping. O investimento total estimado para a execução destes projectos é de €146,8 milhões.

Os dois Centros Comerciais, Parque Atlântico (Ponta Delgada, Açores, Portugal) e o Estação Viana (Viana do Castelo, Portugal) ambos em co-promoção com parceiros locais, iniciaram a respectiva construção em 2002 e têm a sua abertura prevista para o Outono de 2003.

A comercialização tem sido um sucesso e espera-se que iniciem a sua actividade com uma ocupação muito perto dos 100%.

O Coimbra Retail Park e o Setúbal Retail Park serão o segundo e terceiro investimentos deste formato em Portugal, esperando-se que tenham o mesmo sucesso que o Sintra Retail Park. O Coimbra Retail Park iniciou a sua construção no final de 2002, estimando-se que a sua abertura ao público ocorra no Outono de 2003. O Setúbal Retail Park, em Setúbal, depois de obtida a aprovação do projecto de arquitectura, continua a aguardar a emissão da licença de construção, esperando-se que tal venha a ocorrer proximamente por forma a permitir o inicio da sua construção durante 2003.

No CascaiShopping está a decorrer a segunda expansão deste centro comercial, um investimento de € 25,4 milhões que permitirá aumentar em 7.000 m<sup>2</sup> a sua ABL (Área Bruta Locável). A construção e a comercialização estão a decorrer a um ritmo superior ao previsto o que permitiu antecipar em seis meses a sua inauguração, que irá ocorrer em Outubro deste ano.

Naturalmente, todos estes projectos serão geridos pela Sonae Imobiliária.

| PORUGAL                       | Parque Atlântico   | Estação Viana  | Expansão CascaShopping  | Coimbra Retail Park                          | Setúbal Retail Park                          |
|-------------------------------|--|--|---|--|--|
| <b>Localização</b>            | Ponta Delgada, Açores, Portugal                          | Viana do Castelo, Portugal                                   | Cascais, Portugal   | Coimbra, Portugal                            | Setúbal, Portugal                            |
| <b>Data de Abertura</b>       | Outono 2003  | Outono 2003  | Outono 2004   | Outono 2003                                  | Outono 2004                                  |
| <b>Área de Influência</b>     | 116.000 hab  | 134.000 hab  | 1.000.000 hab   | 175.000 hab.                                 | 154.000 hab.                                 |
| <b>ABC (m<sup>2</sup>)</b>    | 37.000   | 33.000   | 10.000  | 13.000                                       | 20.000                                       |
| <b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>    | 22.000   | 18.000   | 7.000   | 12.800                                       | 20.000                                       |
| <b>Estacionamento</b>         | 1.120 lugares  | 600 lugares  | 610 lugares   | 500 lugares                                  | 800 lugares                                  |
| <b>Nº de Âncoras</b>          | 7  | 7  | 2   | 1  | 3  |
| <b>Nº de Lojas</b>            | 75   | 85   | 36  | 10   | 10   |
| <b>Nº de Restaurantes</b>     | 16   | 16   |   | 1  | 4  |
| <b>% ABL comercializada</b>   | 67%  | 55%  | 65%   | 55%  | 15%  |
| <b>Investimento Bruto (€)</b> | 39,5 milhões   | 46,3 milhões   | 25,4 milhões  | 13,5 milhões                                 | 22,1 milhões                                 |
| <b>Promotores</b>             | Sonae Imobiliária  | Sonae Imobiliária  | Sonae Imobiliária   | Sonae Imobiliária / Miller Developments      | Sonae Imobiliária / Miller Developments      |
| <b>Proprietários</b>          | Sonae Imobiliária (50%) / Grupo Nicolau Sousa Lima (50%) | Sonae Imobiliária (50%) / Grupo de Investidores Locais (50%) | Sonae Imobiliária (50%) / PanEuropean (25%) / TransEuropean (25%) | Sonae Imobiliária (50%) / Miller Group (50%) | Sonae Imobiliária (50%) / Miller Group (50%) |

## Espanha

Em Espanha, de acordo com o previsto, em 18 de Abril foi inaugurado com enorme sucesso o Plaza Mayor, em Málaga, o primeiro projecto de raiz da Sonae Imobiliária neste País. Com 33 mil m<sup>2</sup> de ABL, este empreendimento representou um investimento de € 51 milhões.

Prossegue a bom ritmo a construção e comercialização do centro comercial e de lazer Avenida M40, em Madrid, uma promoção conjunta com o Grupo Eroski (60/40), que tem abertura prevista para a Primavera do próximo ano. O Avenida M40 que contará com 147 lojas e várias âncoras, tem já 55% da sua ABL contratada, sendo de destacar o hipermercado Eroski com 15.000 m<sup>2</sup>, 12 salas de cinema Yelmo Cineplex, uma loja de desporto Forum, e todas as insígnias do Grupo Zara.

Já no decurso do mês de Julho, a Sonae Imobiliária anunciou a promoção de um novo centro comercial e de lazer Plaza Éboli, em Pinto, na região de Madrid, mais uma parceria com o Grupo Eroski (65%/35%). Este novo centro representará um investimento de cerca de € 45 milhões, dispondo de 30 mil m<sup>2</sup> de ABL com 80 lojas, uma das quais um hipermercado da cadeia Eroski, 13 restaurantes, 10 salas de cinema e ainda cerca de 1.000 lugares de estacionamento.

Em Outubro, também em parceria com o Grupo Eroski (65%/35%), iniciou-se a construção do centro comercial e de lazer Dos Mares, em S. Javier, na região de Murcia, um investimento de cerca de € 35 milhões, dispondo de 24 mil m<sup>2</sup> de ABL com 77 lojas, uma das quais um hipermercado da cadeia Eroski, 15 restaurantes, 8 salas de cinema e cerca de 1.200 lugares de estacionamento. A sua inauguração está prevista para a Primavera de 2004.

Continuam em curso as promoções e desenvolvimento do Luz del Tajo, em Toledo, outro investimento conjunto com o Grupo Eroski (65%/35%), com investimento estimado em € 77 milhões e uma ABL de 41 mil m<sup>2</sup>.

Como já referido e em consequência da joint venture 50/50 celebrada com a ING, a Sonae Imobiliária e a ING Developments promovem em conjunto o Centro Comercial e de Lazer Zubiarte, em Bilbau. Este centro, já em construção, terá uma ABL de cerca de 21.700 m<sup>2</sup>, 77 lojas, e tem abertura prevista para o segundo trimestre de 2004.

| ESPAÑA                          | Avenida M 40                                 | Luz del Tajo                                 | Plaza Éboli                                  | Dos Mares                                    | Zubiarte                            | Málaga Factory Outlet                       |
|---------------------------------|--|--|--|--|-------------------------------------|---|
| <b>Localização</b>              | Madrid, Espanha                              | Toledo, Espanha                              | Pinto, Espanha                               | S. Javier, Espanha                           | Bilbau, Espanha                     | Málaga, Espanha                             |
| <b>Data de Abertura</b>         | Primavera 2004                               | Outono 2004                                  | Outono 2004                                  | Primavera 2004                               | Outono 2004                         | Primavera 2005                              |
| <b>Área de Influência</b>       | 1.009.000 hab                                | 247.000 hab                                  | 156.000 hab                                  | 137.000 hab                                  | 1.500.000 hab                       | 882.000 hab                                 |
| <b>ABC (m<sup>2</sup>)</b>      | 65.000                                       | 55.000                                       | 39.000                                       | 31.000                                       | 35.000                              | 17.000                                      |
| <b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>      | 47.600                                       | 41.400                                       | 30.000                                       | 24.000                                       | 21.700                              | 16.700                                      |
| <b>Estacionamento (lugares)</b> | 2.400  | 2.000  | 1.000  | 1.200  | 1.000                               | 970   |
| <b>Nº de Âncoras</b>            | 8  | 8  | 7  | 9  | 8                                   | 3   |
| <b>Nº de Lojas</b>              | 111  | 77   | 60   | 53   | 55                                  | 50  |
| <b>Nº de Restaurantes</b>       | 28   | 14   | 13   | 15   | 14                                  |   |
| <b>% ABL comercializada</b>     | 55%  | 8%   | Não iniciada                                 | Não iniciada                                 | 20%                                 | Não iniciada                                |
| <b>Investimento Bruto(€)</b>    | 110,7 milhões                                | 77,1 milhões                                 | 45,0 milhões                                 | 35,2 milhões                                 | 75,0 milhões                        | 30,7 milhões                                |
| <b>Promotores</b>               | Sonae Imobiliária/ Grupo Eroski              | Sonae Imobiliária/ Grupo Eroski              | Sonae Imobiliária / Grupo Eroski             | Sonae Imobiliária/ Grupo Eroski              | Sonae Imobiliária/ ING              | Sonae Imobiliária/ Castle City              |
| <b>Proprietários</b>            | Sonae Imobiliária (60%) / Grupo Eroski (40%) | Sonae Imobiliária (65%) / Grupo Eroski (35%) | Sonae Imobiliária (65%) / Grupo Eroski (35%) | Sonae Imobiliária (65%) / Grupo Eroski (35%) | Sonae Imobiliária (50%) / ING (50%) | Sonae Imobiliária (75%) / Castle City (25%) |

## Alemanha e Áustria

A Sonae Imobiliária – através da SonaeWest Shopping, AG , a sua subsidiária para o mercado alemão e austriaco, com sede em Dusseldorf, continuou o desenvolvimento do 3DO, Dortmund, Alemanha, com uma ABL de cerca de 55.000 m<sup>2</sup> e um investimento estimado em € 250 milhões.

Em Dezembro a Sonae Imobiliária assinou um contrato promessa de compra para a aquisição do terreno para a promoção de um Centro Comercial e de Lazer em Alexanderplatz, na cidade de Berlim. Este novo centro, dispondo de 53.200 m<sup>2</sup> de ABL representará um investimento de cerca de € 265,5 milhões.

Na Áustria prossegue o desenvolvimento do Vienna Mitte, em Viena, um investimento de € 170 milhões num centro comercial e de lazer com aproximadamente 25 mil m<sup>2</sup> de ABL, que obteve a licença de construção no decurso de 2002.

| ALEMANHA e ÁUSTRIA              | 3 DO<br>Dortmund  | Alexander Platz                            | Vienna Mitte                               |
|---------------------------------|---|--|--|
| <b>Localização</b>              | Dortmund, Alemanha  | Berlin, Alemanha                           | Viena, Áustria                             |
| <b>Data de Abertura</b>         | Primavera 2006  | Primavera 2006                             | Outono 2006                                |
| <b>Área de Influência</b>       | 3.400.000 hab   | 2.000.000 hab                              | 2.000.000 hab                              |
| <b>ABC (m<sup>2</sup>)</b>      | 86.000  | 79.000                                     | 40.500                                     |
| <b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>      | 55.000  | 53.200                                     | 24.600                                     |
| <b>Estacionamento (lugares)</b> | 2.100   | 1.600                                      | 750  |
| <b>Nº de Âncoras</b>            | 8   | 14   | 6  |
| <b>Nº. de Lojas</b>             | 180   | 190  | 125  |
| <b>Nº de Restaurantes</b>       | 25  | 20   | 23   |
| <b>% ABL comercializada</b>     | Não iniciada  | Não iniciada                               | Não iniciada                               |
| <b>Investimento Bruto(€)</b>    | 250,0 milhões   | 265,5 milhões                              | 170,0 milhões                              |
| <b>Promotores</b>               | Sonae Imobiliária / Sonae West Shopping, AG                 | Sonae Imobiliária /Sonae West Shopping, AG | Sonae Imobiliária /Sonae West Shopping, AG |
| <b>Proprietários</b>            | Sonae Imobiliária (90%) /WestDeutsche Immobilien Bank (10%) | Sonae Imobiliária                          | Sonae Imobiliária                          |

## Grécia e Itália

Na Grécia, através da Sonae Charagionis, SA – a subsidiária da Sonae Imobiliária para o mercado grego, com sede em Atenas - a Companhia continuou a orientar os seus esforços, durante o ano de 2002, para a obtenção das necessárias licenças para a promoção e desenvolvimento do Aegean Park, um centro comercial a promover na zona da Grande Atenas.

Na primeira semana de Julho, a Sonae Imobiliária através da Sonae Charagionis, assinou um acordo com o Grupo LAMDA Development para o desenvolvimento do Mediterranean Cosmos, um centro comercial e de lazer que ficará situado na cidade de Salónica, no Norte da Grécia. Este centro, participado em 39,9% pela Sonae Charagionis, terá 47.000 m<sup>2</sup> de ABL e representa um investimento de cerca de €104 milhões.

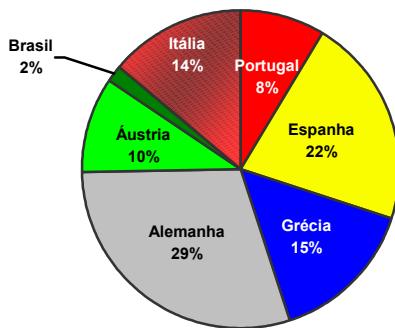
Em Itália, através da Sonae Imobiliária Itália, srl, prosseguem os trabalhos por forma a concluir o licenciamento e iniciar-se a construção ainda durante 2003, do Brescia Centre, em Brescia, Itália, um centro comercial e de lazer com 29 mil m<sup>2</sup>, representando um investimento de cerca de € 109 milhões.

Em Novembro a Sonae Imobiliária aprovou, condicionada à obtenção do licenciamento, o investimento no Centro Comercial e de Lazer Pavia Centre, em Pavia, Itália. Este novo centro representará um investimento de cerca de € 129 milhões, dispendo de 47.500 m<sup>2</sup> de ABL.

| ITÁLIA e GRÉCIA                 | Brescia Centre                | Pavia Centre                  | Aegean Park                                      | Mediterranean Cosmos                                  |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| <b>Localização</b>              | Brescia, Itália               | Pavia, Itália                 | Atenas, Grécia                                   | Salónica, Grécia                                      |
| <b>Data de Abertura</b>         | Outono 2005                   | Outono 2005                   | Outono 2005                                      | Outono 2004   |
| <b>Área de Influência</b>       | 582.000 hab                   | 530.000 hab                   | 1.104.000 hab                                    | 210.000 hab   |
| <b>ABC (m<sup>2</sup>)</b>      | 40.000                        | 65.000                        | 83.000   | 74.000  |
| <b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>      | 29.000                        | 47.500                        | 60.000   | 47.000  |
| <b>Estacionamento (lugares)</b> | 2.500                         | 2.700                         | 2.300  | 2.800   |
| <b>Nº de Âncoras</b>            | 7                             | 11                            | 13   | 11  |
| <b>Nº. de Lojas</b>             | 105                           | 106                           | 295  | 175   |
| <b>Nº de Restaurantes</b>       | 15                            | 18                            | 25   | 21  |
| <b>% ABL comercializada</b>     | Não iniciada                  | Não iniciada                  | Não iniciada                                     | Não iniciada  |
| <b>Investimento Bruto(€)</b>    | 109,2 milhões                 | 129,2 milhões                 | 152,0 milhões                                    | 104,0 milhões   |
| <b>Promotores</b>               | Sonae Imobiliária Itália, srl | Sonae Imobiliária Itália, srl | Sonae Charagionis, SA                            | Sonae Charagionis, SA / Lamda Developments            |
| <b>Proprietários</b>            | Sonae Imobiliária             | Sonae Imobiliária             | Sonae Imobiliária (50%)/ Charagionis Group (50%) | Sonae Charagionis (39,9%)/ Lamda Devolopments (60,1%) |

A distribuição geográfica do valor dos investimentos em desenvolvimento é, assim, a seguinte:

Distribuição (por valor) dos montantes de investimento em Promoções



## RESULTADOS DO NEGÓCIO PROMOÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER

Este negócio contribuiu com € 1.845 milhões para o resultado consolidado, versus um ganho de € 511 mil em 2001. Este resultado inclui duas componentes, a primeira é a que resulta da actividade de promoção de centros comerciais – Resultado Directo, e a segunda é a que resulta da apropriação do valor criado durante a fase de desenvolvimento dos centros comerciais, que está reflectida no Resultado Indirecto.

Os proveitos de promoção referem-se aos fees de gestão de promoção imobiliária debitados aos projectos em curso nos diversos países, excepto Brasil cujos proveitos estão incluídos no negócio Brasil. O crescimento face a 2001 é resultado do facto de neste momento existirem mais projectos na fase de desenvolvimento, conforme detalhado no texto anterior.

Os custos operacionais aumentaram significativamente (8,9%) face a 2001, consequência do reforço da equipa de desenvolvimento e sinónimo do empenhamento continuado da Empresa no crescimento futuro.

O Total dos Proveitos Indirectos cresceu 19,5% face ao ano anterior. Tal como referido no passado, a Empresa é da opinião que o negócio de Promoção deve ser remunerado de acordo com o valor efectivamente criado na fase de promoção, portanto reconheceu em Ganhos de Valorização Realizados (IAS 40) 10% do valor criado relativo aos centros inaugurados no período, no caso apenas Plaza Mayor e compara com o reconhecimento de 10% do ganho realizado no Algarveshopping e no Madeirashopping em 2001. Na linha de Ganhos de Valorização não realizados o negócio reconheceu um acréscimo de proveitos relativo aos ganhos futuros dos centros em desenvolvimento, que se materializam no momento em que os projectos são inaugurados e, como tal, transferidos para o negócio de Investimento em centros comerciais. Este valor é anulado no consolidado global, dado tratar-se de uma transacção entre negócios do mesmo Grupo.

Os Impostos Diferidos correspondem ao imposto sobre estes ganhos de valorização.

| Sonae Imobiliária Development                 | (Milhares de Euros) |                |                |
|---|---------------------|----------------|----------------|
| Conta de Resultados                           | Actual 2002         | Actual 2001    | Var. (%)       |
| <b>Serviços de Promoção Prestados</b>         | <b>8.796</b>        | <b>6.827</b>   | <b>28,8%</b>   |
| <b>Custos de Funcionamento</b>                | <b>11.498</b>       | <b>10.559</b>  | <b>8,9%</b>    |
| Fornecimentos e Serviços Externos             | 6.386               | 7.098          | -10,0%         |
| Custos com Pessoal                            | 5.027               | 3.460          | 45,3%          |
| Outros Custos                                 | 86                  | 2              | -              |
| <b>Res. Operacional Bruto</b>                 | <b>(2.703)</b>      | <b>(3.732)</b> | <b>-27,6%</b>  |
| Amortizações                                  | 94                  | 41             | 128,5%         |
| <b>Resultado Operacional</b>                  | <b>(2.797)</b>      | <b>(3.773)</b> | <b>-25,9%</b>  |
| Proveitos Financeiros                         | 690                 | 92             | 646,5%         |
| Custos Financeiros                            | 624                 | 163            | 281,9%         |
| <b>Resultado Financeiro</b>                   | <b>66</b>           | <b>(71)</b>    | <b>-192,6%</b> |
| <b>Resultados Correntes</b>                   | <b>(2.731)</b>      | <b>(3.844)</b> | <b>-29,0%</b>  |
| Imposto sobre Rendimento                      | (901)               | (1.266)        | -28,8%         |
| <b>Resultado Directo</b>                      | <b>(1.830)</b>      | <b>(2.578)</b> | <b>-29,0%</b>  |
| Ganhos de Valorização Realizados (IAS 40)     | 1.947               | 4.610          | -57,8%         |
| Ganhos de Valorização não Realizados (IAS 40) | 3.563               | 0              | -              |
| <b>Total de Proveitos Indirectos</b>          | <b>5.510</b>        | <b>4.610</b>   | <b>19,5%</b>   |
| Impostos Diferidos                            | 1.836               | 1.521          | 20,6%          |
| <b>Resultado Indirecto</b>                    | <b>3.675</b>        | <b>3.089</b>   | <b>19,0%</b>   |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>         | <b>1.845</b>        | <b>511</b>     | <b>261,2%</b>  |

## INVESTIMENTO EM CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER

### PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS EM 2002

- Em 2002, prosseguiu a Fase 2B da expansão do CascaShopping, que irá adicionar cerca de 7.000 m<sup>2</sup> de ABL à já existente e cerca de 34 novas lojas, num investimento total de cerca de € 25 milhões;
- Conclusão da remodelação da galeria frente ao hipermercado do Gaiashopping, com a construção de novas casas de banho, criação de uma loja MaxMat e transferência da Worten para uma loja maior, sendo o anterior espaço ocupado pela Sportzone;
- Em 18.04.2002, inaugurou-se o Centro Comercial e de Lazer Plaza Mayor em Málaga, Espanha, com cerca de 33 mil m<sup>2</sup> de ABL;
- Em Setembro de 2002, foi concluída a aquisição e a joint-venture com a ING relativamente à sociedade FILO, através da qual a Sonae Imobiliária ficou com participação idêntica à da ING nos negócios de Investimento e Promoção e com 100% do negócio de Gestão dos Centros Comerciais. Esta aquisição resultou na co-propriedade de quatro Centros Comerciais em operação, Gran Casa em Zaragoza, Max Center em Bilbao, Valle Real em Santander e La Farga em Barcelona e na promoção conjunta do centro comercial em desenvolvimento Zubiarte, em Bilbao;
- Foi estabelecidos um acordo, com concretização prevista para o início de 2003, de aquisição dos 25% do Centro Comercial e de Lazer Plaza Mayor em Málaga, Espanha, detidos pela Castle Management;
- Venda do edifício da Quinta do Lambert, sede da Sonae Imobiliária em Lisboa, à AF Investimentos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento do Grupo Banco Comercial Português.
- Durante o ano de 2002 procedeu-se ao refinanciamento do Viacatarina (€ 39 milhões), do CascaShopping (€ 123 milhões, incluindo a respectiva expansão) e do Centro Vasco da Gama (€ 111 milhões).

## O DESEMPENHO

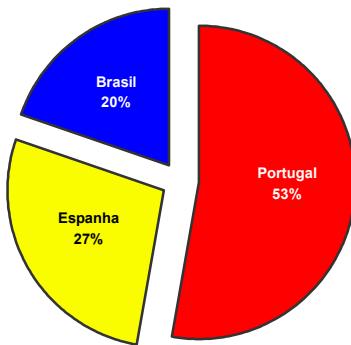
A Sonae Imobiliária detém ou co-detém em operação 1.140.532 m<sup>2</sup> de ABL em Portugal, Espanha e Brasil, um

| Informação sobre Centros e Galerias Comerciais de (co) propriedade e em operação |              |               | 31-12-2002   |            |                       |
|--|--------------|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| Centro   | Localização  | Abertura      | Lojas        | Ocupação   | ABL (m <sup>2</sup> ) |
|  |              |               | Total        |            |                       |
| <b>CascaShopping</b>   | Cascais      | 1991+94+99+00 | 170          | 99%        | 64.894                |
| <b>CoimbraShopping</b>   | Coimbra      | 1993          | 69           | 97%        | 26.482                |
| <b>GuimarãeShopping</b>  | Guimarães    | 1995          | 92           | 100%       | 24.875                |
| <b>Gaiashopping</b>  | Gaia         | 1989+95       | 163          | 97%        | 57.186                |
| <b>Viacatarina</b>   | Porto        | 1996          | 100          | 96%        | 11.611                |
| <b>Centro Colombo</b>  | Lisboa       | 1997          | 426          | 100%       | 119.769               |
| <b>MaiaShopping</b>  | Maia         | 1997          | 110          | 100%       | 28.940                |
| <b>NorteShopping</b>   | Porto        | 1998          | 289          | 99%        | 72.024                |
| <b>Centro Vasco da Gama</b>  | Lisboa       | 1999          | 166          | 100%       | 47.649                |
| <b>Sintra Retail Park</b>  | Sintra       | 2000          | 16           | 100%       | 17.317                |
| <b>MadeiraShopping</b>   | Funchal      | 2001          | 112          | 92%        | 26.516                |
| <b>AlgarveShopping</b>   | Guia         | 2001          | 133          | 96%        | 42.404                |
| <b>Arrábida Shopping</b>   | Gaia         | 1996          | 176          | 97%        | 56.457                |
| <b>Total de Centros Comerciais em Portugal</b>                                   |              |               | <b>2.022</b> | <b>98%</b> | <b>596.124</b>        |
| <b>ClérigoShopping</b>   | Porto        | 1991          | 25           | 16%        | 1.423                 |
| <b>Edifício Grandella</b>  | Lisboa       | 1998          | 5            | 80%        | 5.806                 |
| <b>Total de Galerias em Portugal</b>   |              |               | <b>30</b>    | <b>27%</b> | <b>7.229</b>          |
| <b>Total Portugal</b>  |              |               | <b>2.052</b> | <b>97%</b> | <b>603.353</b>        |
| <b>P.Principado</b>  | Oviedo       | 2001          | 126          | 95%        | 75.542                |
| <b>Plaza Mayor</b>   | Malaga       | 2002          | 111          | 90%        | 33.034                |
| <b>Gran Casa</b>   | Saragoça     | 1997          | 177          | 97%        | 78.943                |
| <b>La Farga</b>  | Barcelona    | 1996          | 128          | 73%        | 18.584                |
| <b>Max Center</b>  | Bilbao       | 1994          | 186          | 82%        | 59.613                |
| <b>Valle Real</b>  | Santander    | 1994          | 104          | 91%        | 47.738                |
| <b>Total de Centros Comerciais em Espanha</b>                                    |              |               | <b>832</b>   | <b>88%</b> | <b>313.454</b>        |
| <b>Shopping Penha</b>  | São Paulo    | 1992          | 203          | 69%        | 18.106                |
| <b>Shopping Franca</b>   | São Paulo    | 1993          | 108          | 81%        | 18.361                |
| <b>Shopping Metrópole</b>  | São Paulo    | 1980          | 164          | 95%        | 25.289                |
| <b>Pátio Brasil</b>  | Brasília, DF | 1997          | 198          | 90%        | 30.942                |
| <b>Tivoli Shopping</b>   | São Paulo    | 1998          | 160          | 88%        | 21.389                |
| <b>Parque D. Pedro</b>   | São Paulo    | 2002          | 368          | 86%        | 109.638               |
| <b>Total de Centros Comerciais no Brasil</b>                                     |              |               | <b>1.201</b> | <b>85%</b> | <b>223.725</b>        |
| <b>TOTAIS</b>  |              |               | <b>4.085</b> | <b>92%</b> | <b>1.140.532</b>      |

aumento de 44% relativamente ao ano anterior.

A distribuição geográfica do ABL detido (ou co-detido) em operação é, assim, a seguinte:

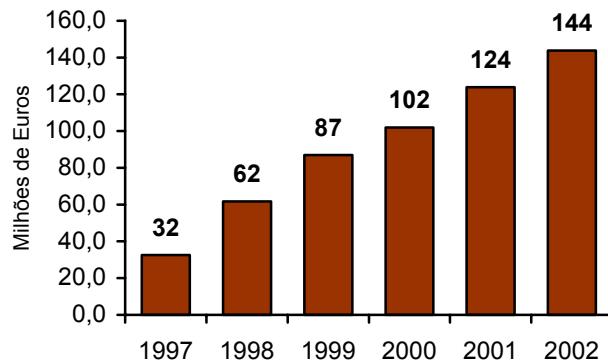
Distribuição (por m<sup>2</sup> de ABL) dos centros detidos em operação



O ano de 2002 foi globalmente muito positivo.

Os Centros e Galerias Comerciais, em Portugal, Espanha e no Brasil, propriedade (ou co-propriedade) da Empresa geraram, em 2002, rendas e outros proveitos no montante de € 223,9 milhões representando um crescimento de 58,7% sobre o ano anterior. Numa base "like-for-like" este crescimento foi de 12,2%, valor elevado tendo em conta a desvalorização do Real contra o Euro de 43,8% durante o ano. Este portfólio encontrava-se, no final de 2002, ocupado a 92%.

**Portugal: Centros Comerciais e Galerias  
Rendas e Outros Proveitos**



Em Portugal, as rendas e outros proveitos gerados pelos Centros Comerciais e Galerias, detidos ou co-detidos pela Sonae Imobiliária, ascenderam a € 143,8 milhões, representando um crescimento de 16,1% face a 2001. Este portfólio encontrava-se, no final 2002, ocupado a 97%.

| PORTUGAL             | Rendas Brutas Totais |                |             | Rendas Fixas Brutas |                |              | Rendas Variáveis Brutas |               |             | Variáveis sobre Fixas |              |
|----------------------|----------------------|----------------|-------------|---------------------|----------------|--------------|-------------------------|---------------|-------------|-----------------------|--------------|
|                      | ( 000's Euro)        | 2002           | 2001        | 02/01 % Var.        | 2002           | 2001         | 02/01 % Var.            | 2002          | 2001        | 02/01 % Var.          | 2002         |
| CascaShopping        | 14.619               | 13.809         | 5,9%        | 14.188              | 13.547         | 4,7%         | 431                     | 262           | 64,5%       | 3,0%                  | 1,9%         |
| CoimbraShopping      | 2.783                | 2.679          | 3,9%        | 2.258               | 2.163          | 4,4%         | 525                     | 516           | 1,7%        | 23,3%                 | 23,9%        |
| GuimarãeShopping     | 2.922                | 2.641          | 10,6%       | 2.698               | 2.452          | 10,0%        | 224                     | 189           | 18,5%       | 8,3%                  | 7,7%         |
| GaiaShopping         | 9.132                | 8.341          | 9,5%        | 8.785               | 8.004          | 9,8%         | 347                     | 337           | 3,0%        | 3,9%                  | 4,2%         |
| Viacatarina          | 4.933                | 4.678          | 5,5%        | 4.853               | 4.588          | 5,8%         | 80                      | 90            | -11,1%      | 1,6%                  | 2,0%         |
| Centro Colombo       | 37.487               | 36.650         | 2,3%        | 32.952              | 31.756         | 3,8%         | 4.535                   | 4.894         | -7,3%       | 13,8%                 | 15,4%        |
| MaiaShopping         | 4.073                | 3.879          | 5,0%        | 3.522               | 3.354          | 5,0%         | 551                     | 525           | 5,0%        | 15,6%                 | 15,7%        |
| NorteShopping        | 21.490               | 19.551         | 9,9%        | 18.045              | 16.460         | 9,6%         | 3.445                   | 3.091         | 11,5%       | 19,1%                 | 18,8%        |
| Centro Vasco da Gama | 13.404               | 12.260         | 9,3%        | 11.765              | 10.370         | 13,5%        | 1.639                   | 1.890         | -13,3%      | 13,9%                 | 18,2%        |
| Sintra Retail Park   | 2.474                | 2.382          | 3,9%        | 2.469               | 2.377          | 3,9%         | 5                       | 5             | 0,0%        | 0,2%                  | 0,2%         |
| MadeiraShopping      | 6.109                | 4.262          | 43,3%       | 5.634               | 3.891          | 44,8%        | 475                     | 371           | 28,0%       | 8,4%                  | 9,5%         |
| AlgarveShopping      | 6.500                | 3.851          | 68,8%       | 5.905               | 3.450          | 71,2%        | 595                     | 401           | 48,4%       | 10,1%                 | 11,6%        |
| ArrabidaShopping     | 9.040                | 8.618          | 4,9%        | 8.797               | 8.422          | 4,5%         | 243                     | 196           | 24,0%       | 2,8%                  | 2,3%         |
| <b>Total</b>         | <b>134.966</b>       | <b>123.601</b> | <b>9,2%</b> | <b>121.871</b>      | <b>110.834</b> | <b>10,0%</b> | <b>13.095</b>           | <b>12.767</b> | <b>2,6%</b> | <b>10,7%</b>          | <b>11,5%</b> |

Tomando somente o portfólio de Centros Comerciais em Portugal, e analisando as Rendas Fixas e Variáveis geradas, estas ascenderam a € 135 milhões, um crescimento de 9,2% sobre 2001.

As rendas variáveis representaram um total de 10,7% das rendas fixas.

Destacam-se os valores de rendas variáveis obtidas no CoimbraShopping, Centro Colombo, MaiaShopping, NorteShopping, Centro Vasco da Gama e AlgarveShopping, todas superiores a 10% das respectivas rendas fixas.

Em Dezembro foi vendido o edifício da Quinta do Lambert, sede da Sonae Imobiliária em Lisboa, à AF Investimentos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento do Grupo Banco Comercial Português.

O portfólio de Centros Comerciais em Espanha, detidos ou co-detidos pela Sonae Imobiliária, gerou Rendas Fixas e Variáveis que ascenderam a € 36 milhões. De notar o impacto da abertura do Plaza Mayor bem como um ano completo de operação de Parque Principado. Este portfólio encontrava-se, no final de 2002, ocupado a 88%.

| Espanha           | Rendas Brutas Totais |               |              | Rendas Fixas Brutas |               |              | Rendas Variáveis Brutas |            |              | Variáveis sobre Fixas |             |
|-------------------|----------------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|-------------------------|------------|--------------|-----------------------|-------------|
|                   | ( 000's Euro)        | 2002          | 2001         | 02/01 % Var.        | 2002          | 2001         | 02/01 % Var.            | 2002       | 2001         | 02/01 % Var.          | 2002        |
| Parque Principado | 9.158                | 5.299         | 72,8%        | 9.129               | 5.286         | 72,7%        | 29                      | 13         | 123,1%       | 0,3%                  | 0,2%        |
| Plaza Mayor       | 3.169                | 0             | n.a.         | 3.036               | 0             | n.a.         | 133                     | 0          | n.a.         | 4,4%                  | n.a.        |
| Gran Casa         | 8.548                | 8.068         | 5,9%         | 8.410               | 7.999         | 5,1%         | 138                     | 69         | 100,0%       | 1,6%                  | 0,9%        |
| La Farga          | 3.372                | 3.276         | 2,9%         | 3.297               | 3.223         | 2,3%         | 75                      | 53         | 41,5%        | 2,3%                  | 1,6%        |
| Max Center        | 6.855                | 6.073         | 12,9%        | 6.684               | 5.921         | 12,9%        | 171                     | 152        | 12,5%        | 2,6%                  | 2,6%        |
| Valle Real        | 4.450                | 4.102         | 8,5%         | 4.207               | 3.953         | 6,4%         | 243                     | 149        | 63,1%        | 5,8%                  | n.a.        |
| <b>Total</b>      | <b>35.552</b>        | <b>26.818</b> | <b>32,6%</b> | <b>34.763</b>       | <b>26.382</b> | <b>31,8%</b> | <b>789</b>              | <b>436</b> | <b>81,0%</b> | <b>2,3%</b>           | <b>1,7%</b> |

Em 18 Abril de 2002 inaugurou-se o Centro Comercial e de Lazer Plaza Mayor em Málaga, Espanha e em Dezembro, a Sonae Imobiliária prometeu adquirir os 25% da participação detida pela Castle Management na SPV ("Special Purpose Vehicle") proprietária do Plaza Mayor.

Em Setembro a Sonae Imobiliária passou a deter juntamente com a ING Real Estate Bishop B.V. a participação nos Centros Comerciais adquiridos à FILO, que resulta na detenção aproximada de 50% dos centros Gran Casa, em Zaragoza, Max Center em Bilbao, Valle Real em Santander e 25% de La Farga em Barcelona.

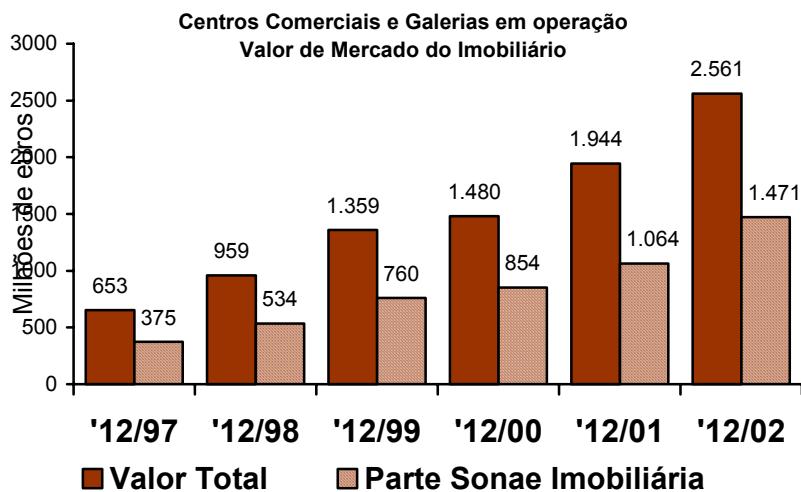
Finalmente, uma nota sobre o peso relativo dos diversos Clientes/Lojistas em termos de renda.

Em termos de renda fixa, o mais importante lojista da Sonae Imobiliária é o Grupo INDITEX, que representa cerca de 8,3% do total daquele proveito. A Sonae Distribuição representa, no conjunto das suas insígnias, somente 4,5% da renda total. O peso das rendas da Sonae Turismo é negligenciável.

| Posição<br>(Peso nas Rendas) | Lojista                       |   | % de Peso<br>nas Rendas |
|------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|
|                              | Nome                          | Insígnia  |                         |
| 1                            | GRUPO INDITEX                 | Zara; Pull & Bear; Bershka; Kiddy's Class; Massimo Dutti; Stradivarius; Oysho           | 8,33%                   |
| 2                            | SONAE DISTRIBUIÇÃO            | Modelo Bonjour; Vobis; Sport Zone; Worten; Auto Center; Max Office                      | 4,46%                   |
| 3                            | GRUPO IBERSOL                 | Pizza Hut; Pans & Company; KFC; Pasta Café; Iber; Ó Kilo; Burguer King; Quiosque Buondi | 3,52%                   |
| 4                            | GRUPO CONFESPAÑA              | Cortejel; Douglas; Women Secret; Milano; Springfield                                    | 3,46%                   |
| 5                            | WARNER LUSOMUNDO              | Warner Lusomundo  | 2,84%                   |
| 6                            | GRUPO MACONDE                 | Macmoda; Tribo  | 2,57%                   |
| 7                            | GRUPO BCP                     | BCP, BII; Bonança, Banco 7; Nova Rede; BPSM   | 1,53%                   |
| 8                            | GRUPO BARREIROS FARIA         | Perfumes & Cia  | 1,48%                   |
| 9                            | MANGONOR                      | Mango   | 1,24%                   |
| 10                           | GRUPO VISTA ALEGRE E ATLANTIS | Casa Alegre; Vista Alegre, Atlantis   | 1,17%                   |

## A VALORIZAÇÃO DE MERCADO

Os centros e galerias comerciais em operação em Portugal, Espanha e Brasil foram valorizados, a preços de mercado, a 31 de Dezembro de 2002, em € 2.560,9 milhões e a parte propriedade da Sonae Imobiliária em € 1.471,2 milhões, ou seja, um crescimento, em 2002, de € 407 milhões só no património imobiliário de centros



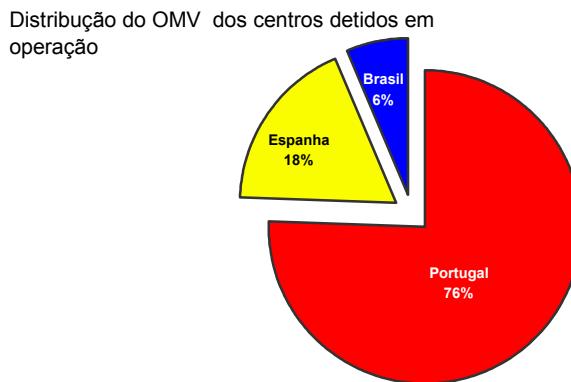
comerciais e galerias em operação da Empresa, consequência do investimento feito e do crescimento das rendas e de outros proveitos gerados.

Os principais Centros Comerciais detidos (ou co-detidos) pela Sonae Imobiliária sofreram, de 2001 para 2002, as seguintes variações no respectivo valor de mercado atribuível à Sonae Imobiliária:

| Centros Comerciais e Galerias detidos ou co-detidos e em operação | Valor de Mercado atribuível à Sonae Imobiliária |                  |               |                |              |                |              |   |
|---|---|------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---|
|   | A 31 de Dezembro e em milhares de €             | 2002             | 2001          | %              | 2000         | %              | 1999         | % |
| <b>Portugal</b>   |   |                  |               |                |              |                |              |   |
| CascaisShopping   | 97.359  | 93.404           | 4,2%          | 84.122         | 11,0%        | 75.892         | 10,8%        |   |
| CoimbraShopping   | 31.475  | 29.265           | 7,6%          | 27.988         | 4,6%         | 26.870         | 4,2%         |   |
| GuimarãeShopping  | 33.231  | 31.326           | 6,1%          | 28.107         | 11,5%        | 26.526         | 6,0%         |   |
| GaiaShopping (2001 passou a ser detido em 50%)                    | 58.207  | 56.242           | 3,5%          | 92.572         | 21,5%        | 89.290         | 3,7%         |   |
| Viacatarina   | 33.026  | 31.212           | 8,8%          | 28.556         | 9,3%         | 28.571         | -0,1%        |   |
| Centro Colombo  | 278.574   | 250.249          | 11,3%         | 240.770        | 3,9%         | 225.282        | 6,9%         |   |
| MaiaShopping  | 49.245  | 41.965           | 17,3%         | 39.206         | 7,0%         | 37.081         | 5,7%         |   |
| NorteShopping   | 134.462   | 118.172          | 13,8%         | 112.035        | 5,5%         | 101.391        | 10,5%        |   |
| Centro Vasco da Gama  | 204.098   | 185.903          | 9,8%          | 166.798        | 11,5%        | 129.603        | 28,7%        |   |
| Sintra Retail Park  | 14.713  | 14.300           | 2,9%          | 13.343         | 7,2%         | na             |              |   |
| MadeiraShopping   | 32.460  | 26.573           | 22,2%         | na             | na           | na             |              |   |
| AlgarveShopping   | 81.927  | 77.566           | 5,6%          | na             | na           | na             |              |   |
| Arrábida Shopping (adquiridos 50% em 2001)                        | 59.049  | 57.090           | 3,4%          | na             | na           | na             |              |   |
| Outros  | 5.666   | 8.728            | -35,1%        | 9.462          | -7,8%        | 9.118          | 3,8%         |   |
| <b>Total Portugal</b>   | <b>1.113.490</b>                                | <b>1.021.994</b> | <b>9,0%</b>   | <b>842.958</b> | <b>21,2%</b> | <b>749.623</b> | <b>12,5%</b> |   |
| <b>Espanha</b>  |   |                  |               |                |              |                |              |   |
| Parque Principado   | 31.625  | 32.750           | -3,4%         | na             | na           | na             |              |   |
| Plaza Mayor   | 61.875  | na               |               | na             | na           | na             |              |   |
| Grancasa  | 63.250  | na               |               | na             | na           | na             |              |   |
| Max Center  | 61.000  | na               |               | na             | na           | na             |              |   |
| Valle Real  | 33.000  | na               |               | na             | na           | na             |              |   |
| La Farga  | 11.352  | na               |               | na             | na           | na             |              |   |
| <b>Total Espanha</b>  | <b>262.102</b>                                  | <b>32.750</b>    | <b>700,1%</b> | <b>na</b>      | <b>na</b>    | <b>na</b>      | <b>na</b>    |   |
| <b>Brasil</b>   |   |                  |               |                |              |                |              |   |
| Shopping Penha  | 779   | 2.437            | -61,4%        | 3.021          | -19,3%       | 3.283          | -8,0%        |   |
| Shopping Franca   | 599   | 795              | -24,7%        | 909            | -12,5%       | 963            | -5,6%        |   |
| Shopping Metrópole  | 1.116   | 1.887            | -40,9%        | 2.091          | -9,8%        | 2.032          | 2,9%         |   |
| Pátio Brasil  | 1.683   | 2.962            | -43,2%        | 2.946          | 0,5%         | 2.482          | 18,7%        |   |
| Tivoli Shopping   | 1.212   | 1.495            | -18,9%        | 1.642          | -9,0%        | 1.458          | 12,6%        |   |
| Parque Dom Pedro  | 90.234  | na               |               | na             | na           | na             |              |   |
| <b>Total Brasil</b>   | <b>95.622</b>                                   | <b>9.576</b>     | <b>898,6%</b> | <b>10.609</b>  | <b>-9,7%</b> | <b>10.218</b>  | <b>3,8%</b>  |   |
| <b>Total Centros e Galerias em operação</b>                       | <b>1.471.214</b>                                | <b>1.064.319</b> | <b>38,2 %</b> | <b>853.567</b> | <b>24,7%</b> | <b>759.841</b> | <b>12,3%</b> |   |

Este crescimento do valor de mercado dos activos atribuídos à Sonae Imobiliária deve-se essencialmente à aquisição dos quatro centros comerciais em Espanha e à abertura do centro Plaza Mayor, em Málaga, Espanha. O crescimento numa base “like-for-like” foi de 8,6% o que traduz um crescimento real relevante fruto de uma gestão de activos muito dinâmica.

A distribuição geográfica do OMV dos Centros e Galerias detidos (ou co-detidos) em operação é, assim, a seguinte:



## O RE-FINANCIAMENTO DOS CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER EM OPERAÇÃO

Durante o ano de 2002 refinanciaram-se através de empréstimos de longo prazo do tipo “mortgage-backed project finance” três centros comerciais em operação em Portugal como forma de libertação de fundos para financiar a expansão da Empresa, nomeadamente a expansão internacional.

Assim, financiaram-se, os Centros Comerciais Viacatarina (€ 39,2 milhões), CascaisShopping (€ 122,9 milhões incluindo a expansão que decorre) e Vasco da Gama (€ 111,0 milhões).

Desta forma a Sonae Imobiliária aumentou o seu endividamento de longo prazo em € 238 milhões.

## A GESTÃO DE RISCO

A Sonae Imobiliária tem desenvolvido actividades e acções no âmbito da Gestão de Risco do seu negócio de Centros Comerciais. Durante o ano de 2002, prosseguiram-se com as actividades na gestão dos riscos técnico-operacionais através de auditorias realizadas aos sistemas de segurança contra incêndio, aos sistemas de intrusão e CCTV, e ainda auditorias técnicas a Lojistas, nomeadamente auditorias higieno-sanitárias às lojas da restauração. Estas auditorias permitiram identificar aspectos a melhorar, quer nas operações, quer mesmo em algumas instalações. Foram ainda realizados testes aos planos de emergência dos Centros Comerciais e simulacros de combate a incêndio, de ameaça de bomba e de evacuação dos centros comerciais, em alguns casos com a presença dos serviços da protecção civil, forças de segurança e bombeiros.

Paralelamente, foram realizadas auditorias técnicas, ambientais, legais e de seguro a todos os centros comerciais.

De notar que todos os activos propriedade da Sonae Imobiliária em Portugal e Espanha estão seguros contra actos de terrorismo.

## A AUDITORIA INTERNA

A Auditoria Interna nas empresas da Sonae Imobiliária tem sido desenvolvida com recurso aos serviços partilhados do Grupo Sonae, através de recursos especialmente dedicados e com reporte directo ao Conselho de Administração. Neste exercício, foram efectuadas auditorias de conformidade às principais unida-

des em Portugal, Alemanha e Grécia e, no início do ano, à implementação do Euro. Foram ainda efectuadas auditorias aos processos críticos do negócio em Portugal e Brasil, nomeadamente os relativos à gestão dos contratos com os lojistas, controlo de investimentos e recursos humanos. No âmbito da auditoria aos sistemas de informação, foi efectuada auditoria à segurança e back-ups do sistema de gestão e facturação de contratos em Portugal e à operacionalidade, segurança e disponibilidade dos sistemas de informação e centro de processamento que suportam a actividade no Brasil.

## **RESULTADOS DO INVESTIMENTO EM CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER**

Este negócio contribuiu com € 108,2 milhões para o Resultado Consolidado face a €116,1 milhões em 2001, um decréscimo de 6,8%.

Os proveitos deste negócio incluem dois componentes essenciais. O primeiro, corresponde aos proveitos directos das operações no exercício, evidenciado no Total dos Proveitos dos Centros Comerciais que atingiram € 107,9 milhões face a € 98,7 milhões em 2001, um crescimento de 9,3%.

Este crescimento está negativamente influenciado por proveitos ocorridos no ano 2001 e que não têm correspondência no ano 2002. Referimo-nos aos Direitos de Ingresso (líquidos de Custos de Comercialização) que, segundo as normas IAS, terão de ser reconhecidos no momento da inauguração. Foram os casos, em 2001 do Madeirashopping e do Algarveshopping, cujos montantes ascenderam a €5,6 milhões.

No primeiro semestre de 2002 foi inaugurado o Plaza Mayor. Porém, no mercado espanhol de centros comerciais o conceito de Direitos de Ingresso é, ainda, incipiente pelo que foram apenas reconhecidos os Custos de Comercialização deste investimento (€ 931 mil).

Se excluirmos este efeito desfavorável, o crescimento nos Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais é de 18,6%, o que traduz o aumento da actividade decorrente da abertura do Plaza Mayor e do ano completo de operação do Algarveshopping, do Madeirashopping e do Parque Principado.

O segundo, corresponde ao Ganho de Valorização dos Imóveis que foi de € 108,9 milhões: Deste montante € 21,4 milhões correspondem ao acréscimo de valor do Plaza Mayor, inaugurado no ano, os restantes correspondem à valorização das outras propriedades.

O Resultado Financeiro sofreu um agravamento devido ao aumento dos investimentos efectuados, ao refinanciamento de algumas propriedades, e ao facto dos custos financeiros deixarem de ser capitalizados nos centros que foram inaugurados.

Os Proveitos e Custos Não-Recorrentes referem-se a uma mais-valia obtida pela alienação de uma empresa incluída no âmbito da venda da Prædium (€1,4 milhões), a correcções relativas ao ano anterior, nomeadamente, estimativas das contribuições autárquicas e emolumentos notariais recebidos.

O Imposto sobre o Rendimento é de € 14,9 milhões e é calculado ao nível das empresas individuais ou ao nível de grupos fiscais, de acordo com as Normas Fiscais e de Contabilidade Portuguesas. E o Imposto Diferido corresponde ao imposto sobre os ajustamentos efectuados de acordo com as normas IAS.

| Sonae Imobiliária Assets                                      |  | (Milhares de Euros) |                 |               |
|---|--|---------------------|-----------------|---------------|
| Conta de Resultados   |  | Actual 2002         | Actual 2001     | Var.%         |
| Proveitos de Remunerações Fixas                               |  | 84.555              | 70.458          | 20,0%         |
| Proveitos de Remunerações Variáveis                           |  | 8.581               | 8.264           | 3,8%          |
| Proveitos de Direitos de Ingresso                             |  | 9.098               | 16.149          | -43,7%        |
| Outros Proveitos  |  | 5.714               | 3.859           | 48,1%         |
| <b>Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais</b> |  | <b>107.948</b>      | <b>98.730</b>   | <b>9,3%</b>   |
| Comissão de Gestão dos Centros Comerciais                     |  | 5.673               | 4.922           | 15,3%         |
| Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas                     |  | 805                 | 434             | 85,6%         |
| Custos de Comercialização                                     |  | 2.171               | 6.448           | -66,3%        |
| Contribuição Autárquica                                       |  | 3.013               | 3.254           | -7,4%         |
| Conservação e Reparação                                       |  | 6.030               | 3.696           | 63,2%         |
| Outros Custos Operacionais                                    |  | 10.624              | 4.374           | 142,9%        |
| <b>Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais</b>    |  | <b>28.316</b>       | <b>23.127</b>   | <b>22,4%</b>  |
| <b>Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais</b>          |  | <b>79.632</b>       | <b>75.603</b>   | <b>5,3%</b>   |
| Proveitos de Parques de Estacionamento                        |  | 7.101               | 6.424           | 10,5%         |
| Custos de Parques de Estacionamento                           |  | 3.284               | 3.150           | 4,3%          |
| <b>Res. Operacional Bruto de Estacionamento</b>               |  | <b>3.817</b>        | <b>3.274</b>    | <b>16,6%</b>  |
| Proveitos de Co-geração                                       |  | 2.432               | 2.044           | 19,0%         |
| Custos de Co-geração  |  | 1.699               | 1.575           | 7,9%          |
| <b>Res. Operacional Bruto da Co-geração</b>                   |  | <b>733</b>          | <b>469</b>      | <b>56,3%</b>  |
| <b>Total do Res. Operacional dos Centros Comerciais</b>       |  | <b>84.182</b>       | <b>79.346</b>   | <b>6,1%</b>   |
| Proveitos de Escritórios                                      |  | 1.154               | 1.198           | -3,7%         |
| Custos de Escritórios   |  | 59                  | 40              | 46,8%         |
| <b>Res. Operacional Bruto de Escritórios</b>                  |  | <b>1.094</b>        | <b>1.158</b>    | <b>-5,5%</b>  |
| Proveitos de Gestão Patrimonial                               |  | 1.288               | 499             | 157,9%        |
| <b>Proveitos de Serviços Prestados</b>                        |  | <b>1.288</b>        | <b>499</b>      | <b>157,9%</b> |
| Fornecimentos e Serviços Externos                             |  | 7.582               | 7.559           | 0,3%          |
| Custos com Pessoal  |  | 363                 | 322             | 12,6%         |
| <b>Custos de Estrutura</b>                                    |  | <b>7.945</b>        | <b>7.882</b>    | <b>0,8%</b>   |
| <b>Res. Operacional Bruto Total</b>                           |  | <b>78.619</b>       | <b>73.121</b>   | <b>7,5%</b>   |
| Amortizações  |  | 242                 | 639             | -62,2%        |
| Provisões   |  | 111                 | 89              | 25,2%         |
| <b>Resultado Operacional</b>                                  |  | <b>78.266</b>       | <b>72.393</b>   | <b>8,1%</b>   |
| Proveitos Financeiros   |  | 10.781              | 7.998           | 34,8%         |
| Custos Financeiros  |  | 34.060              | 24.790          | 37,4%         |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                   |  | <b>(23.279)</b>     | <b>(16.792)</b> | <b>38,6%</b>  |
| <b>Resultado Corrente</b>                                     |  | <b>54.987</b>       | <b>55.601</b>   | <b>-1,1%</b>  |
| Outros Proveitos Não Recorrentes                              |  | 3.714               | 1.716           | 116,4%        |
| Outros Custos Não Recorrentes                                 |  | 494                 | 2.477           | -80,0%        |
| <b>Resultado Antes de Impostos</b>                            |  | <b>58.207</b>       | <b>54.840</b>   | <b>6,1%</b>   |
| Imposto sobre Rendimento                                      |  | 14.939              | 11.464          | 30,3%         |
| <b>Resultado Directo</b>                                      |  | <b>43.267</b>       | <b>43.376</b>   | <b>-0,3%</b>  |
| Ganho Líquido de Valorização Realizado                        |  | 0                   | 13.631          | -100,0%       |
| Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)                   |  | 108.958             | 96.987          | 12,3%         |
| <b>Total Ganhos de Valorização</b>                            |  | <b>108.958</b>      | <b>110.618</b>  | <b>-1,5%</b>  |
| Impostos Diferidos  |  | 44.050              | 37.896          | 16,2%         |
| <b>Resultado Indirecto</b>                                    |  | <b>64.908</b>       | <b>72.722</b>   | <b>-10,7%</b> |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>                         |  | <b>108.176</b>      | <b>116.098</b>  | <b>-6,8%</b>  |

## **GESTÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER (PROPERTY MANAGEMENT)**

### **PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS DE 2002**

- Início da gestão do Arrábida Shopping em Portugal (adquirido a 28/12/2001), do Parque D. Pedro no Brasil (em Março) e de vários Centros em Espanha;
- Plaza Mayor (em Málaga), inaugurado em Abril;
- Gran Casa (em Saragoça), La Farga (em Hospitalet), Max Center (em Bilbau) e Valle Real (em Santander), todos os quatro adquiridos em Setembro;
- La Morea (em Pamplona), inaugurado em Outubro;
- No final de 2002, a ABL sob gestão no portfólio global em Portugal, Espanha e Brasil representava um total de 1.516.831 m<sup>2</sup>, um crescimento de 34,5% relativamente a 2001, com o consequente aumento do número de contratos sob gestão, de 3.949 para 5.089 (+28,9%);
- Cerca de 377 milhões de visitas, durante o ano 2002, na totalidade do portfólio de Centros sob gestão em Portugal, Espanha e Brasil, representando um crescimento de 6,5% relativamente a 2001;
- Cerca de € 2.495 milhões de vendas (excluindo os lojistas proprietários das respectivas lojas), durante o ano 2002, na totalidade do portfólio de Centros sob gestão em Portugal, Espanha e Brasil, representando um crescimento de cerca de 11,5% relativamente ao ano anterior;
- Comercialização de 693 lojas, durante 2002, das quais 156 em Portugal (22,5% do total), 247 em Espanha (35,6%) e 290 no Brasil (41,2%);
- Renovação e recomercialização dos contratos em ViaCatarina e no ArrábidaShopping (dado que a maioria caducava em 2002), com resultados muito positivos, tanto no que diz respeito à qualidade das insígnias como em termos de rendas contratadas;
- Integração na CCC do Back Office e do pessoal de gestão dos Centros Comerciais da FILO, durante o último trimestre de 2002;
- Início da preparação e treino da futura equipa de gestão do Parque Principado, em Oviedo (Astúrias, Espanha), que integrará o nosso portfólio de Centros sob gestão em Abril de 2003.

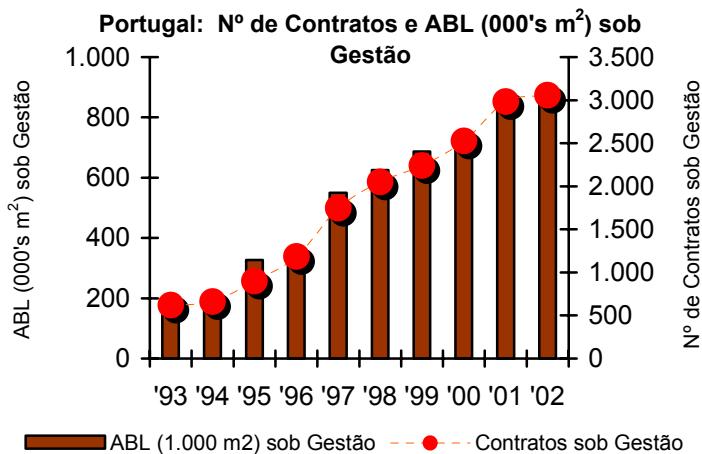
### **PORTFÓLIO SOB GESTÃO**

A actividade consolidada da Sonae Imobiliária no âmbito da gestão, marketing e comercialização de centros comerciais, continuou a crescer na medida em que a sua actividade aumentou em Portugal, Espanha e Brasil, os três países onde actualmente opera.

| Centros Comerciais: Contratos e<br>ABL (m <sup>2</sup> ) sob gestão | ABL              | Número<br>de<br>Contratos |
|---|------------------|---------------------------|
| CENTRO  | m <sup>2</sup>   |                           |
| CascaShopping   | 64.894           | 187                       |
| CoimbraShopping   | 26.482           | 93                        |
| GuimarãeShopping  | 24.875           | 98                        |
| GaiaShopping  | 57.186           | 179                       |
| ViaCatarina   | 11.611           | 120                       |
| Centro Colombo  | 119.769          | 502                       |
| MaiaShopping  | 28.940           | 120                       |
| NorteShopping   | 72.024           | 333                       |
| Centro Vasco da Gama  | 47.649           | 227                       |
| Sintra Retail Park  | 17.317           | 16                        |
| MadeiraShopping   | 26.516           | 143                       |
| AlgarveShopping   | 42.404           | 177                       |
| Arrábida Shopping   | 56.457           | 195                       |
| Total Centros Comerciais em Portugal                                | 596.124          | 2.390                     |
| ClérigoShopping   | 1.423            | 3                         |
| Galeria Lambert   | 1.995            | 16                        |
| Grandella   | 5.806            | 3                         |
| Total Galerias em Portugal  | 9.224            | 22                        |
| Galerias de 3º sob gestão   | 259.246          | 647                       |
| Total sob gestão em Portugal  | 864.594          | 3.059                     |
| Plaza Mayor   | 33.034           | 103                       |
| Gran Casa   | 78.943           | 175                       |
| La Farga  | 18.584           | 93                        |
| Max Center  | 59.613           | 148                       |
| Valle Real  | 47.738           | 93                        |
| Urbil   | 35.675           | 69                        |
| La Morea  | 19.195           | 72                        |
| Total Centros Comerciais em Espanha                                 | 292.782          | 753                       |
| Galerias de 3º sob gestão   | 135.720          | 162                       |
| Total sob gestão em Espanha   | 428.502          | 915                       |
| Penha   | 18.106           | 166                       |
| Franca  | 18.361           | 89                        |
| Metrópole   | 25.289           | 156                       |
| Pátio Brasil  | 30.942           | 194                       |
| Tivoli  | 21.389           | 148                       |
| Parque D. Pedro   | 109.638          | 362                       |
| Total de Centros Comerciais no Brasil                               | 223.725          | 1.115                     |
| <b>Total sob gestão</b>   | <b>1.516.821</b> | <b>5.089</b>              |

A 31/12/2002, a Sonae Imobiliária geria 1.516.821 m<sup>2</sup> de ABL (mais 34,5% que em 31/12/2001), dos quais 57% em Portugal, 28% em Espanha e os restantes 15% no Brasil. A esta Área Bruta Locável (ABL) total correspondiam 5.089 contratos com Lojistas (mais 28,9% que um ano antes).

Em Portugal, a Sonae Imobiliária era responsável, no final do ano, pela gestão de 3.059 contratos de lojas e arrecadações, representando 864.594 m<sup>2</sup> de ABL total.



Em Espanha, a Sonae Imobiliária alargou durante o ano 2002 o seu portfólio de Centros e Galerias geridas, que passou de sete a catorze, correspondentes a um total de 915 contratos e 428.502 m<sup>2</sup> de ABL. Neste portfólio, a Sonae Imobiliária era co-proprietária de cinco Centros, sendo os restantes dois Centros e sete Galerias propriedade de terceiros.

No Brasil, a Unishoping, empresa totalmente detida pela Sonae Enplanta, gera actualmente seis Centros, de que a Sonae Imobiliária é co-proprietária, quer directamente, quer através da Sonae Enplanta, que representam um total de 1.115 contratos e 223.725 m<sup>2</sup> de ABL.

## DESEMPENHO DOS CENTROS SOB GESTÃO

Neste parágrafo, analisamos apenas os Centros geridos em Portugal e em Espanha, já que os Centros sob gestão no Brasil serão abordados no capítulo específico referente ao Brasil.

Iniciando a análise pelo desempenho em 2002 dos 12 Centros Comerciais e do Retail Park da Sonae Imobiliária em Portugal, é possível concluir que, apesar da conjuntura económica bastante desfavorável, a evolução foi globalmente positiva. Com efeito, o número de visitas totais permaneceu estável (-0,1%), enquanto que as vendas totais crescerem 7,7% relativamente ao ano anterior.

Em termos de “like-for-like”, retirando os Centros abertos em 2002 bem como os meses de 2002 em que os Centros não estavam ainda abertos em 2001, pode concluir-se que no portfólio sob gestão em Portugal houve um pequeno decréscimo de visitas (-2,1%), enquanto que as vendas cresceram 5,5%.

| Centro<br>(Visitas 000's; 000's Euro) | Visitas        |                |                 | Vendas           |                  |                 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
|                                       | 2002           | 2001           | 02/01<br>% Var. | 2002             | 2001             | 02/01<br>% Var. |
| CascaShopping                         | 10.460         | 10.824         | -3,4%           | 159.165          | 156.765          | 1,5%            |
| CoimbraShopping                       | 7.533          | 7.466          | 0,9%            | 45.343           | 43.875           | 3,3%            |
| GuimarãeShopping                      | 8.967          | 8.442          | 6,2%            | 41.726           | 37.070           | 12,6%           |
| GaiaShopping                          | 10.721         | 10.670         | 0,5%            | 95.596           | 86.335           | 10,7%           |
| Viacatarina                           | 9.585          | 9.371          | 2,3%            | 41.611           | 38.097           | 9,2%            |
| Centro Colombo                        | 31.458         | 34.088         | -7,7%           | 450.145          | 448.423          | 0,4%            |
| MaiaShopping                          | 8.582          | 8.718          | -1,6%           | 51.028           | 45.895           | 11,2%           |
| NorteShopping                         | 21.652         | 21.558         | 0,4%            | 307.272          | 275.322          | 11,6%           |
| Centro Vasco da Gama                  | 21.000         | 21.466         | -2,2%           | 174.126          | 171.672          | 1,4%            |
| Sintra Retail Park                    | n.d.           | n.d.           | n.d.            | 24.270           | 20.756           | 16,9%           |
| MadeiraShopping                       | 5.899          | 4.562          | 29,3%           | 79.384           | 57.508           | 38,0%           |
| AlgarveShopping                       | 7.526          | 6.192          | 21,5%           | 80.985           | 53.916           | 50,2%           |
| Arrábida Shopping                     | 12.179         | 12.438         | -2,1%           | 80.931           | 79.786           | 1,4%            |
| <b>Total</b>                          | <b>155.562</b> | <b>155.795</b> | <b>-0,1%</b>    | <b>1.631.582</b> | <b>1.515.420</b> | <b>7,7%</b>     |
| <b>Total (Like-for-like) 02/01</b>    | <b>152.148</b> | <b>155.386</b> | <b>-2,1%</b>    | <b>1.595.507</b> | <b>1.512.419</b> | <b>5,5%</b>     |

O CascaShopping manteve bons níveis de tráfego, apesar das obras ligadas à expansão actualmente em curso, com cerca de 10,5 milhões de visitas (menos 3,4% que em 2001). As vendas totais cresceram ligeiramente, com um aumento de 1,5% face ao ano anterior. A taxa de esforço média do Centro (Rendas mais Despesas Comuns divididas pelas Vendas dos Lojistas) foi de 12,5% em 2002.

O CoimbraShopping completou o quinto ano após expansão com crescimentos no tráfego (+0,9%) e nas vendas (+3,3%). De assinalar que as vendas atingiram um valor médio mensal de € 600 por m<sup>2</sup>, o mais elevado no portfólio da Sonae Imobiliária. A taxa de esforço média do Centro foi de 7,7%, um valor muito baixo.

No GuimarãeShopping continuou a verificar-se um crescimento elevado no tráfego (+6,2%) e nas vendas (+12,6%), devido à introdução de novas insígnias, possibilitada pelo elevado número de contratos de lojistas terminados em 2001. A taxa de esforço média, em 2002, foi de 11,4%.

No GaiaShopping o tráfego atingiu cerca de 10,7 milhões de visitas (+0,5%), enquanto que as vendas totais cresceram 10,7%, fruto da renovação efectuada no “mix” de lojas durante o segundo semestre de 2002 e apesar da desactivação das lojas da Galeria do Hipermercado, durante as obras de renovação efectuadas. A taxa de esforço média foi de 11,3%.

O tráfego do Viacatarina alcançou 9,6 milhões de visitas (+2,3%), com as vendas a crescer 9,2%, conseguindo uma boa recuperação após as obras que afectaram a “baixa” do Porto durante grande parte de 2001. A taxa de esforço média ficou em 15,4%, um valor que se pretende baixar no futuro, com a introdução de novas insígnias com maiores vendas por m<sup>2</sup>.

O Centro Colombo completou o seu quinto ano de operação com um tráfego de cerca de 31,5 milhões de visitantes, uma evolução de -7,7% relativamente ao ano anterior, muito embora continue a ser um dos Centros mais visitados do mundo (é de registar que em Novembro de 2001 abriu ao público o “El Corte Inglés”, em Lisboa, com mais de 40 mil m<sup>2</sup> de ABL, enquanto que em Setembro de 2002 abriu o Fórum Almada, um Centro com mais de 70 mil m<sup>2</sup> de ABL localizado também na área da grande Lisboa). As vendas do Centro Colombo, que cresceram 0,4% em 2002, atingiram um valor médio mensal de € 469 por m<sup>2</sup> (ex-

cluindo o Hipermercado e o C&A), sem dúvida um valor elevado para um Centro daquela dimensão. A taxa de esforço média do Colombo foi de 10% em 2002.

O MaiaShopping também completou o seu quinto ano de operação, apresentando uma evolução deveras interessante, com um tráfego de 8,6 milhões de visitas (-1,6%), enquanto que as vendas cresceram 11,2%, em resultado do esforço de renovação do “mix” que foi efectuado. A taxa de esforço média ao longo do ano foi de 10,4%.

O NorteShopping, inaugurado em Outubro de 1998, completou o seu quarto ano de operação com um desempenho notável, alcançando um tráfego de 21,7 milhões de visitas (+0,4%) e um crescimento das vendas de dois dígitos (+11,6%). A taxa de esforço média foi baixa (8,9%), o que denota um potencial de subida de rendas, a médio prazo.

O Centro Vasco da Gama, que abriu ao público em Abril de 1999, teve um desempenho razoável, com um tráfego de 21 milhões de visitas (-2,2%) e uma variação das vendas totais de +1,4%, apesar do forte aumento da concorrência na área de influência (aberturas do “El Corte Inglés” e do Fórum Almada). A taxa de esforço média foi de 10,4%.

Relativamente ao Sintra Retail Park, que abriu ao público em Novembro de 2000, verificou-se uma progressiva melhoria do desempenho, acabando o ano de 2002 com um assinalável crescimento de vendas (+16,9%), não existindo dados relativamente ao tráfego de visitantes. A taxa de esforço média alcançou 11,4% em 2002.

O MadeiraShopping, inaugurado em Março de 2001, apresentou em 2002 um tráfego de quase 6 milhões de visitas e umas vendas totais de 79 milhões de Euros. Relativamente aos meses em que é possível comparar o desempenho com o ano anterior, registaram-se variações de +1,0% e +11,6%, respectivamente no número de visitantes e nas vendas totais. A taxa de esforço média foi de 9,8%.

O AlgarveShopping, inaugurado em Abril de 2001, teve em 2002 mais de 7,5 milhões de visitas e umas vendas totais de 81 milhões de Euros (excluindo o Hipermercado). Nos meses em que é possível comparar a performance com o ano anterior, registaram-se variações de -6,5% e de +18,0%, respectivamente nas visitas e nas vendas. A taxa de esforço média foi de 10,4%.

Por último, o Arrábida Shopping, adquirido no final de Dezembro de 2001, teve em 2002 mais de 12 milhões de visitas (-2,1%) e umas vendas totais (excluindo Hipermercado) de 81 milhões de Euros, mais 1,4% que no ano anterior. Em Outubro iniciou-se um processo de renovação importante do “tenant-mix”, tirando partido de várias lojas terminarem nessa data o respectivo contrato. Espera-se que esta renovação venha a traduzir-se, em 2003, por um retomar do crescimento das vendas em valor real. A taxa de esforço do Centro, em 2002, foi de 13,4%.

Relativamente a Espanha, onde o portfólio sob gestão passou de sete a catorze Centros e Galerias, nomeadamente devido à aquisição de quatro Centros Comerciais pertencentes anteriormente à FILO, é possível afirmar que o conjunto teve um desempenho positivo, com uma evolução global de +14,5% e de +19,2%, respectivamente no tráfego e nas vendas totais, relativamente a 2001.

Analizando em detalhe apenas o conjunto de Centros nos quais a Sonae Imobiliária é co-proprietária, acrescido do La Morea, verifica-se que o crescimento foi de 14,8% no tráfego e de 22% nas vendas, em relação ao ano anterior. Em termos de “like-for-like”, retirando o Plaza Mayor e o La Morea, ambos inaugurados em 2002, é possível concluir que a evolução do tráfego e das vendas foi respectivamente de +1,1 e de +9,5%.

| Centro<br>(Visitas: 000's; Vendas: 000's Euro) | Visitadas     |               |                | Vendas         |                |                |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2002          | 2001          | 02/01<br>% Var | 2002           | 2001           | 02/01<br>% Var |
| Plaza Mayor (Abertura em Abril 2002)           | 5.120         | 16.414        | n.d.           | 22.701         | 96.766         | n.d.           |
| Gran Casa                                      | 16.305        | 16.414        | -0,7%          | 110.554        | 96.766         | 14,2%          |
| La Farga                                       | 6.410         | 6.688         | -4,2%          | 39.140         | 39.676         | -1,4%          |
| Max Center                                     | 8.039         | 7.486         | 7,4%           | 88.451         | 81.040         | 9,1%           |
| Valle Real                                     | 6.934         | 6.708         | 3,4%           | 58.131         | 53.040         | 9,6%           |
| La Morea (Abertura em Outubro 2002)            | n.d.          | n.d.          | n.d.           | 11.029         | n.d.           | n.d.           |
| <b>Total</b>                                   | <b>42.808</b> | <b>37.296</b> | <b>14,8%</b>   | <b>330.006</b> | <b>270.522</b> | <b>22,0%</b>   |
| <b>Total (Like-for-like) 02/01</b>             | <b>37.688</b> | <b>37.296</b> | <b>1,1%</b>    | <b>296.276</b> | <b>270.522</b> | <b>9,5%</b>    |

O Plaza Mayor, um Centro essencialmente vocacionado para o lazer que inaugurou em Abril de 2002, teve um grande impacto na região de Málaga. Nos primeiros 8 meses e meio de funcionamento, o tráfego alcançou cerca de 5,1 milhões de visitantes e o volume de vendas declarado pelos lojistas atingiu cerca de 23 milhões de Euros, valores que se enquadram bem nas previsões. A taxa de esforço média foi em 2002 de cerca de 16%, um valor que se encontra penalizado devido ao atraso na abertura por parte de vários lojistas, que durante alguns meses pagaram renda e despesas comuns, sem beneficiaram de vendas. Espera-se em 2003 uma redução significativa deste indicador.

Após a respectiva aquisição pela Sonae Imobiliária, iniciou-se apenas em Setembro a gestão dos quatro Centros anteriormente detidos pela FILO (Gran Casa, La Farga, Max Center e Valle Real), mas apresenta-se de seguida o respectivo desempenho para a totalidade do ano de 2002.

O Gran Casa, o Centro Comercial dominante da cidade de Saragoça, prosseguiu em 2002 o desempenho muito positivo que vinha apresentando nos anos anteriores, com um tráfego de 16,3 milhões de visitas (-0,7%) e vendas totais de 91 milhões de Euros, a crescer 14,2% relativamente a 2001. A taxa de esforço média foi de 10,4% em 2002.

O La Farga, situado em Hospitalet (perto de Barcelona), perdeu cerca de 4% no tráfego e 0,4% nas vendas, nomeadamente devido à concorrência acrescida, devido à abertura de novos Centros na mesma zona de influência. Está prevista uma actuação profunda em matéria de renovação do “tenant-mix”, nos pisos superiores do Centro, por forma a reforçar a oferta e adaptá-la melhor às características da população da zona envolvente. A taxa de esforço média foi de cerca de 10%.

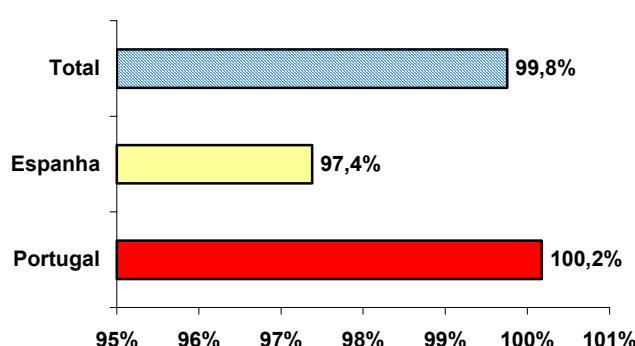
O Max Center, em Bilbau, teve em 2002 uma expansão, com a criação de uma importante nova área agregando toda a oferta de lazer (cinemas, bowling e restauração), o que permitiu introduzir também novas insígnias de moda. Em consequência, o tráfego do Centro cresceu 7,4% e as vendas aumentaram 9,1%, um desempenho muito positivo. A taxa de esforço média foi de 11,2%.

O Valle Real, em Santander, manteve em 2002 a trajectória ascendente dos anos anteriores, com crescimentos de 3,4% e de 9,6%, respectivamente no tráfego e nas vendas. A taxa de esforço média foi de 9,5%.

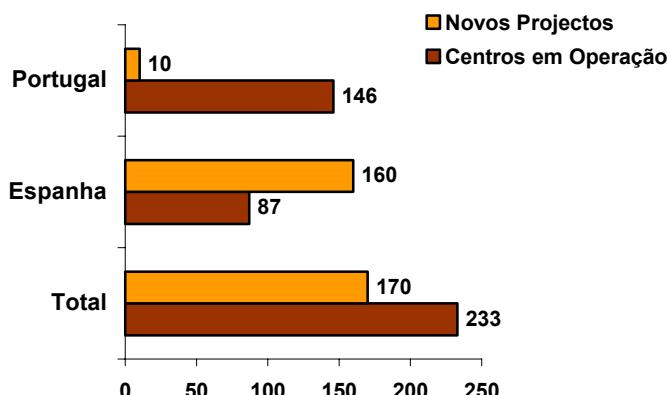
Por último, o La Morea, situado em Pamplona e propriedade de terceiros, mas gerido pela Sonae Imobiliária através da CCC, foi inaugurado em Outubro, com um grande impacto na cidade. Embora não haja dados sobre o tráfego, uma vez que ainda não se encontra instalado o sistema de contagem de pessoas, os dados de vendas são bem positivos, com vendas médias mensais próximas dos € 340 por m<sup>2</sup>. A taxa de esforço foi de 9,3%, nos cerca de dois meses e meio de operação.

## DESEMPENHO DAS COBRANÇAS NOS CENTROS SOB GESTÃO

Uma das actividades importantes da gestão diz respeito à cobrança das rendas, despesas comuns e direitos de ingresso. O desempenho das cobranças em 2002 pode ser considerado claramente positivo, já que globalmente na Península Ibérica, a taxa de cobrança (rácio entre os valores cobrados e os valores facturados, durante os 12 meses) alcançou um valor total de 99,8%.



Em **Portugal**, a taxa de cobrança ultrapassou mesmo os 100%, fruto da recuperação de algumas dívidas antigas. Em **Espanha**, essa taxa ficou-se pelos 97,4%, devido a algumas cobranças mais difíceis, que devem ficar regularizadas no decorrer do primeiro semestre de 2003.



## COMERCIALIZAÇÃO DOS CENTROS SOB GESTÃO

Durante o ano de 2002 a actividade de comercialização (contratos assinados) na **Península Ibérica** prosseguiu a bom ritmo, tendo sido comercializadas um total de 403 lojas, das quais 170 relativas a novos projectos em desenvolvimento e 233 referentes a Centros já em operação.

Nos **projectos em desenvolvimento**, foram comercializadas em **Espanha** lojas em 2002 nos pro-

jectos de Plaza Mayor (em Málaga), de La Morea (em Pamplona), de Zubiarte (Bilbau), na expansão do Max Center e também no Avenida M-40 (em construção perto de Madrid), nos quais se comercializou um total de 160 lojas.

Em **Portugal**, nesta categoria tivemos as primeiras lojas comercializadas no Parque Atlântico (Ponta Delgada) e no Coimbra Retail Park, num total de 10 lojas.

Relativamente aos **Centros em Operação**, é importante assegurar continuamente uma optimização do "tenant-mix". Nesse contexto, é de referir que foi comercializado um total de 146 lojas em Portugal e 87 lojas em Espanha, representando globalmente uma rotação de 6,1% do total das lojas existentes nos Centros.

Além destas lojas comercializadas nos Centros em Operação, é de referir que durante o ano de 2002 se renegociaram mais 347 novos contratos (280 em Portugal e 67 em Espanha), com lojistas que chegaram ao final dos respectivos contratos e para os quais havia um interesse mútuo em estabelecer um novo acordo. Os resultados alcançados, nomeadamente em Viacatarina, Arrábida e Gran Casa, podem ser considerados muito positivos.

## NOVOS NEGÓCIOS E NOVAS TECNOLOGIAS

O Departamento NNNT (Novos Negócios e Novas Tecnologias) implementou durante o ano de 2002 vários projectos que beneficiam das Novas Tecnologias e que permitirão acrescentar um valor crescente aos activos da Empresa.

A marca SonaeShopping, criada no final de 2001, foi concebida como uma base integradora de vários projectos de comunicação, fidelização e de lançamento de novos serviços de apoio aos Lojistas, tendo durante o decorrer de 2002 sido implementados os seguintes projectos:

- Portal SonaeShopping.Com – Trata-se de uma infra-estrutura de comunicação e promoção dos Centros Comerciais da Sonae Imobiliária com o público, utilizando a Internet. Este portal irá integrar os sites de todos os Centros Comerciais geridos pela Sonae Imobiliária, em Portugal e no estrangeiro. A 31/12/2002, o portal englobava já um conjunto de 26 sites de Centros e Galerias Comerciais, dos quais 20 em Portugal, 1 em Espanha e 5 no Brasil, estando previsto para os próximos meses o “roll-out” para o restante portfólio de Centros geridos e o alargamento aos Centros em fase de promoção, para apoio às actividades de comercialização. Este portal já teve mais de 13 milhões de “page-views” e encontra-se interligado ao portal corporativo da Sonae Imobiliária;
- Cheques prenda SonaeShopping – Trata-se de um programa de fidelização específico a cada Shopping, promovido através dos respectivos sites, que permite aos clientes finais encomendar cheques prenda pelo canal Internet ou em quiosques situados nos Shoppings, sendo os cheques remíveis em compras no Centro Comercial em questão. O projecto foi implementado em 12 Shoppings portugueses, estando em curso o alargamento aos restantes Centros situados em Espanha e no Brasil;
- Portal SonaeShopping.Net – É uma ferramenta B2B muito inovadora, orientada para os lojistas presentes nos Centros Comerciais da Sonae Imobiliária, estando já implementada em 74 Centros e Galerias em Portugal (incluindo as Galerias Continente e Modelo), 1 Centro em Espanha e 2 Centros no Brasil. Actualmente está em curso o respectivo alargamento ao restante portfólio gerido em Espanha e no Brasil, dando prioridade aos Centros em que a Sonae Imobiliária é co-proprietária. Os principais objectivos do Portal são, por um lado canalizar a comunicação entre lojistas e gerência dos Shoppings através do canal Internet, eliminando o suporte papel sempre que possível e, por outro lado, oferecer aos lojistas um conjunto de serviços (tais como segurança, limpeza, manutenção, telecomunicações, seguros, trabalho temporário, etc.), prestados através de um pacote de fornecedores certificados, com condições preferenciais. Este portal tem tido boa aceitação junto dos comerciantes (já foi utilizado por mais de 1500 lojistas), tendo havido em 2002 mais de 21 mil consultas e quase 5.000 requisições;
- SonaeShopping.TV -- Foi alcançado um acordo com a SIC para a constituição da empresa SIC INDOOR, onde a Sonae Imobiliária participa com 35%. O objectivo é criar uma fonte de animação e informação para o cliente, na zona dos “food-courts” dos Centros Comerciais, com base na exploração de equipamentos audiovisuais instalados nessas áreas. O projecto prevê receitas de publicidade, tanto de anunciantes em geral como dos lojistas instalados nos Centros, estando o arranque da operação prevista para a Primavera 2003;

## **PESSOAL**

O número de Colaboradores dedicado às actividades de gestão e comercialização de centros comerciais em Portugal situava-se a 31/12/2002 em 213, um crescimento de 3,9% face às 205 pessoas que se regis tavam no final de 2001, consequência do aumento de actividade verificado.

Em Espanha o aumento foi maior, tendo-se passado de 30 pessoas em 31/12/2001 (incluindo “Back Office”), para 75 pessoas em 31/12/2002 (também incluindo “Back Office”), ou seja +150%, devido ao grande crescimento verificado no portfólio sob gestão, nomeadamente a aquisição dos 4 Centros Comerciais anteriormente pertença da FILO e ao início da gestão do centro La Morea.

## **“FEES” DE GESTÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER**

Sendo o Property Management um negócio de serviços, é importante analisar com algum detalhe a evolução dos vários “fees” ligados a esta actividade.

Assim, em Portugal e Espanha, é possível concluir que a totalidade dos fees relativos às diversas actividades do Property Management cresceram globalmente de forma significativa em 2002 (+13% que em 2001), devido ao aumento da actividade. Este crescimento global foi obtido graças a crescimentos parciais tanto em Portugal como em Espanha.

Analizando separadamente os principais tipos de “fees”, é possível concluir que houve em 2002 um forte crescimento (+21%) nos “fees” de Gestão de Centros Comerciais, devido ao aumento do portfólio de Centros, enquanto que os “fees” de Serviços de Comercialização, ligados a uma actividade mais cíclica, tiveram uma redução (-27%), devido ao pico de actividade que teve lugar em 2001 e que se espera venha a ocorrer de novo em 2003.

É de assinalar que a partir de meados de 2002 o Departamento de Market Research passou a facturar os seus serviços e o Departamento de Novos Negócios e Novas Tecnologias (NNNT) passou também a ter algumas receitas, ligadas aos projectos que foram entretanto lançados, estando previsto um crescimento de ambas estas áreas no decorrer de 2003.

## **RESULTADOS DO NEGÓCIO DE GESTÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER**

De um ponto de vista consolidado (e considerando apenas a actividade na Europa, uma vez que esta actividade no Brasil se encontra consolidada nas contas do negócio Brasil), é possível afirmar que os resultados do Property Management foram claramente positivos, em 2002, conforme se pode ver no quadro indicado abaixo, que apresenta a Conta de Exploração consolidada.

Os Resultados Líquidos passaram de € 2,8 milhões em 2001 para € 3,5 milhões em 2002, um crescimento de 24%.

Os Proveitos Totais cresceram globalmente 13% entre 2001 e 2002, em consequência do aumento de actividade, quer pela abertura do Plaza Mayor, quer pelo contributo do ano inteiro dos centros abertos no ano anterior, quer pelas aquisições efectuadas no decurso do ano, quer ainda pelo inicio da gestão dos 5 centros comerciais em Espanha, no mês de Setembro.

Os Custos de Estrutura incluindo os custos com o pessoal, um elemento importante dos custos nesta actividade de serviços, aumentaram 12% em 2002, ou seja menos do que os proveitos, beneficiando das economias de escala do negócio, nomeadamente em matéria de “back-office”.

Os Resultados Operacionais cresceram 6%, entre 2001 e 2002.

Os Resultados Financeiros, diminuíram 16% no decorrer do último ano, consequência da redução das taxas de juro das Aplicações Financeiras.

Os Resultados antes de Impostos passaram de € 5,1 milhões em 2001 para € 5,6 milhões em 2002, um aumento de 9%.

| Sonae Imobiliária Property Management              |               | (Milhares de Euros) |             |       |
|--|---------------|---------------------|-------------|-------|
| Conta de Resultados                                |               | Actual 2002         | Actual 2001 | Var.% |
| Proveitos de Serviços de Gestão de C. Comerciais   | 9.298         | 7.653               | 21%         |       |
| Proveitos de Serviços de Comercialização           | 2.046         | 2.819               | -27%        |       |
| Proveitos de Serviços de Gestão de Despesas Comuns | 4.643         | 2.934               | 58%         |       |
| Outros Proveitos                                   | 560           | 1.295               | -57%        |       |
| <b>Proveitos Totais dos Serviços de Gestão</b>     | <b>16.548</b> | <b>14.701</b>       | <b>13%</b>  |       |
| <b>Margem Bruta da Gestão de EC e FP</b>           | <b>146</b>    | <b>116</b>          | <b>26%</b>  |       |
| Fornecimentos e Serviços Externos                  | 7.408         | 6.932               | 7%          |       |
| Custos com Pessoal                                 | 4.021         | 3.257               | 23%         |       |
| <b>Custos de Estrutura</b>                         | <b>11.429</b> | <b>10.188</b>       | <b>12%</b>  |       |
| <b>Res. Operacional Bruto Total</b>                | <b>5.265</b>  | <b>4.629</b>        | <b>14%</b>  |       |
| Amortizações                                       | 708           | 316                 | 124%        |       |
| <b>Resultado Operacional</b>                       | <b>4.556</b>  | <b>4.313</b>        | <b>6%</b>   |       |
| Proveitos Financeiros                              | 1.087         | 1.276               | -15%        |       |
| Custos Financeiros                                 | 155           | 163                 | -5%         |       |
| <b>Resultado Financeiro</b>                        | <b>932</b>    | <b>1.113</b>        | <b>-16%</b> |       |
| Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes          | 97            | (314)               | -131%       |       |
| <b>Resultado Antes de Imposto</b>                  | <b>5.585</b>  | <b>5.112</b>        | <b>9%</b>   |       |
| Imposto sobre Rendimento                           | 2.093         | 2.302               | -9%         |       |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>              | <b>3.492</b>  | <b>2.811</b>        | <b>24%</b>  |       |

## PERSPECTIVAS PARA 2003

As perspectivas para 2003 são de uma continuação do crescimento da actividade de gestão e comercialização de Centros Comerciais e de Lazer, na Sonae Imobiliária.

Com efeito, em matéria de Gestão de Centros, perspectiva-se em **Portugal** um importante crescimento do portfólio, com a inauguração em 2003 do Parque Atlântico, do Estação Viana, do Coimbra Retail Park e da expansão do CascaisShopping, cuja gestão será feita pela Sonae Imobiliária Gestão.

Em **Espanha**, embora os projectos em desenvolvimento tenham abertura prevista apenas para 2004, a CCC irá passar a gerir a partir de Abril de 2003 o Parque Principado, situado em Oviedo, um Centro Comercial com mais de 70 mil m<sup>2</sup> de ABL, inaugurado em Abril de 2001 e do qual a Sonae Imobiliária detém 25%. Ainda relativamente a Espanha, é de referir que a partir de 1 de Janeiro de 2003 deixámos de ser responsáveis pela gestão das Galerias e Centros Comerciais da Eroski, bem como pelo Centro Comercial Urbil, em San Sebastian, propriedade do Grupo Lar-Grosvenor.

Convém também assinalar que iremos iniciar a actividade de gestão de Centros Comerciais em **Itália**, a partir de Abril de 2003, já que em parceria com a empresa italiana Espansione Commerciale passaremos a ser responsáveis pela gestão do Orio Center (com cerca de 54 mil m<sup>2</sup> de ABL), situado em Bergamo e propriedade do Fundo Alemão CGI.

Durante 2003 iremos também preparar a futura empresa gestora de Centros Comerciais na **Grécia**, tendo em atenção que o projecto Cosmos Mediterrâneo (em Salónica) deve inaugurar em 2004. Com esse objectivo já se iniciou o recrutamento de algum pessoal, ao qual será dada a formação necessária durante o corrente ano.

Passando agora a abordar a comercialização de Centros Comerciais, também nesta matéria se perspectiva um importante incremento de actividade, devido ao grande número de projectos em desenvolvimento, comercializados quer pela Sonae Imobiliária Gestão (os já referidos Parque Atlântico, Estação Viana, Coimbra Retail Park e expansão de Cascais), quer pela CCC (os projectos de Avenida M-40, Luz del Tajo, Plaza Eboli, Dos Mares e Zubia, promovidos pela Sonae Imobiliária, e também os projectos de Elche, Fuengirola, Mijas e Gandia, promovidos por terceiros).

Também em Itália, na Grécia, na Alemanha e na Áustria iremos dar início à actividade de comercialização, feita por equipas próprias e/ou por empresas subcontratadas, em particular para as lojas âncora dos Centros em desenvolvimento naqueles países.

## CENTROS COMERCIAIS BRASIL

### PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS DE 2002

- Inauguração do Parque D. Pedro, Campinas, Estado de São Paulo a 18 de Março, o maior centro comercial e de lazer da América Latina;
- O Parque D. Pedro recebeu em Setembro o prémio Master Imobiliário 2002- categoria empreendimento comercial, promovido anualmente pela Fiabc/Brasil (Federação Internacional das Profissões Imobiliárias) e a Secovi (Sindicato das Empresas de Compra. Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo);
- O Parque D. Pedro recebeu o prémio “Destaque Comércio e Serviços” pela contribuição para o desenvolvimento da economia regional promovido pelo IBEF (Instituto Brasileiro de Executivos de Finanças) da região de Campinas e recebeu, ainda, o Diploma de Mérito “Herbert de Souza Betinho” atribuído pela Câmara Municipal de Campinas, pelo trabalho prestado à comunidade com a Central de Cursos do Shopping;
- Lançamento do Boavista Shopping, São Paulo em Outubro.

### PROMOÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS

No Brasil, em São Paulo está em promoção o Boavista Shopping, no bairro de Santo Amaro, cuja abertura terá lugar em Abril de 2004, estando já comercializados cerca de 60% da respectiva ABL. O investimento estimado é de € 18 milhões.

Em Julho de 2002, o Conselho de Administração da Empresa aprovou o investimento na expansão do Shopping Penha, na cidade de São Paulo, SP, Brasil, cujo investimento se estima em € 11,6 milhões e que aumentará a oferta do Centro em cerca de 12.300 m<sup>2</sup> de ABL.

| BRASIL                   | Expansão do Shopping Penha | Boavista Shopping                               |
|--------------------------|----------------------------|---|
| Localização              | São Paulo, SP, Brasil      | São Paulo, SP, Brasil                           |
| Data de Abertura         | Abril 2004                 | Abril 2004                                      |
| Área de Influência       | 653.000 hab.               | 340.000 hab                                     |
| ABC (m <sup>2</sup> )    | 17.500                     | 40.000  |
| ABL (m <sup>2</sup> )    | 12.300                     | 24.000  |
| Estacionamento (lugares) | 350                        | 1.160   |
| Nº de Âncoras            | 3                          | 3   |
| Nº. de Lojas             | 40                         | 150   |
| Nº de Restaurantes       |                            | 13  |
| % ABL comercializada     | 65%                        | 60%   |
| Investimento Bruto(€)    | € 11,6 milhões             | € 18 milhões                                    |
| Promotores               | Sonae Enplanta, SA         | Sonae Enplanta, SA                              |
| Proprietários            | Sonae Imobiliária          | Sonae Imobiliária (95%)/Sonae Enplanta, SA (5%) |

## INVESTIMENTO EM CENTROS COMERCIAIS

Em Campinas, no Estado de São Paulo a Sonae Imobiliária abriu o Parque D. Pedro em 19 de Março de 2002. Este centro é o maior centro comercial e de lazer da América Latina e conta com 360 lojas distribuídas por 108.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL).

| Centros<br>( 000's Euro) | Rendas Brutas Totais |               |               | Rendas Fixas Brutas |               |               | Rendas Variáveis Brutas |              |               | Variáveis sobre Fixas |              |
|--------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|-------------------------|--------------|---------------|-----------------------|--------------|
|                          | 2002                 | 2001          | 02/01%Var.    | 2002                | 2001          | 02/01%Var.    | 2002                    | 2001         | 02/01%Var.    | 2002                  | 2001         |
| Penha                    | 1.776                | 3.653         | -51,4%        | 1.698               | 3.516         | -51,7%        | 78                      | 137          | -43,1%        | 4,6%                  | 3,9%         |
| Franca                   | 584                  | 923           | -36,7%        | 517                 | 703           | -26,5%        | 67                      | 220          | -69,5%        | 13,0%                 | 31,3%        |
| Metrópole                | 3.062                | 5.053         | -39,4%        | 2.828               | 4.638         | -39,0%        | 234                     | 415          | -43,5%        | 8,3%                  | 8,9%         |
| Patio Brasil             | 3.691                | 5.407         | -31,7%        | 3.385               | 4.962         | -31,8%        | 306                     | 444          | -31,1%        | 9,0%                  | 9,0%         |
| Tivoli                   | 1.081                | 1.875         | -42,3%        | 957                 | 1.545         | -38,1%        | 124                     | 330          | -62,4%        | 13,0%                 | 21,4%        |
| Parque D. Pedro          | 4.710                | 0             | n.a.          | 4.341               | 0             | n.a.          | 369                     | 0            | n.a.          | 8,5%                  | n.a.         |
| <b>Total</b>             | <b>14.904</b>        | <b>16.910</b> | <b>-11,9%</b> | <b>13.726</b>       | <b>15.364</b> | <b>-10,7%</b> | <b>1.178</b>            | <b>1.546</b> | <b>-23,8%</b> | <b>8,6%</b>           | <b>10,1%</b> |

As rendas totais geradas pelos Centros Comerciais, detidos ou co-detidos pela Sonae Imobiliária no Brasil, tiveram um crescimento em Reais de 55,8%. Se excluirmos a abertura do Parque D. Pedro o crescimento em Reais é de 6,6%. Medida em Euros esta variação representa um decréscimo de 11,9% face a 2002. Este portfólio encontrava-se, no final de 2002, ocupado a 85%. De notar que este crescimento está penalizado pela significativa desvalorização do Real.

Os centros comerciais em operação no Brasil foram valorizados, a preços de mercado, a 31 de Dezembro de 2002, em € 95,6 milhões, um crescimento de € 86 milhões resultado exclusivamente da abertura do Parque D. Pedro. De notar, mais uma vez, que este crescimento está fortemente influenciado pela desvalorização do Real.

| Centros Comerciais e Galerias detidos ou co-detidos e em operação | Valor de Mercado atribuível à Sonae Imobiliária |              |               |               |              |               |             |
|---|---|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
|   | A 31 de Dezembro e em milhares de €             | 2002         | 2001          | %             | 2000         | %             | 1999        |
| <b>Brasil</b>   |   |              |               |               |              |               |             |
| Shopping Penha  | 779   | 2.437        | -61,4%        | 3.021         | -19,3%       | 3.283         | -8,0%       |
| Shopping Franca   | 599   | 795          | -24,7%        | 909           | -12,5%       | 963           | -5,6%       |
| Shopping Metrópole  | 1.116   | 1.887        | -40,9%        | 2.091         | -9,8%        | 2.032         | 2,9%        |
| Pátio Brasil  | 1.683   | 2.962        | -43,2%        | 2.946         | 0,5%         | 2.482         | 18,7%       |
| Tivoli Shopping   | 1.212   | 1.495        | -18,9%        | 1.642         | -9,0%        | 1.458         | 12,6%       |
| Parque Dom Pedro  | 90.234  |              | na            |               | na           |               | na          |
| <b>Total Brasil</b>   | <b>95.622</b>                                   | <b>9.576</b> | <b>898,6%</b> | <b>10.609</b> | <b>-9,7%</b> | <b>10.218</b> | <b>3,8%</b> |

## DESEMPENHO DOS CENTROS SOB GESTÃO

A Unishoping, empresa totalmente detida pela Sonae Enplanta, gere actualmente seis Centros, de que a Sonae Imobiliária é co-proprietária, quer directamente, quer através da Sonae Enplanta, que representam um total de 1.115 contratos e 223.725 m<sup>2</sup> de ABL.

| Centro                               | Visitas       |               |              | Vendas         |                |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
|                                      | 2002          | 2001          | 02/01 % Var  | 2002           | 2001           | 02/01 % Var   |
| (Visitas: 000's; Vendas: 000's Euro) |               |               |              |                |                |               |
| Parque D. Pedro                      | 12.395        | -             | n.d.         | 96.026         | -              | n.d.          |
| Penha                                | 10.843        | 13.522        | -19,8%       | 24.179         | 34.475         | -29,9%        |
| Franca                               | 3.981         | 5.766         | -30,9%       | 17.015         | 21.760         | -21,8%        |
| Metrópole                            | 8.630         | 8.908         | -3,12%       | 54.849         | 56.102         | -2,2%         |
| Pátio Brasil                         | 10.997        | 7.495         | 46,7%        | 36.695         | 54.448         | -32,6%        |
| Tivoli                               | 6.659         | 8.609         | -22,6%       | 17.635         | 29.804         | -40,8%        |
| <b>Total</b>                         | <b>53.507</b> | <b>44.299</b> | <b>20,8%</b> | <b>246.399</b> | <b>196.590</b> | <b>25,3%</b>  |
| <b>Total (Like-for-like) 02/01</b>   | <b>37.688</b> | <b>37.296</b> | <b>-7,2%</b> | <b>150.373</b> | <b>196.590</b> | <b>-23,5%</b> |

A carteira brasileira de Centros Comerciais recebeu 53,5 milhões de visitas (crescimento de 20,8% face ao ano 2001) que geraram vendas de mais de 914,7 milhões de Reais (€ 246,3 milhões) representando um crescimento de 121,57% (em Reais), face ao período homólogo de 2001. Numa base equivalente, as visitas diminuíram 7,2% e as vendas cresceram 8,23%, mais uma vez em Reais.

## RESULTADOS DOS CENTROS COMERCIAIS BRASIL

A contribuição total deste negócio para o Resultado Consolidado foi de € 30,3 milhões.

Este negócio inclui quer investimento (Sonae Enplanta e Parque D. Pedro), quer gestão (Unishoping), quer promoção (Sonaeimo e Boavista Shopping) de centros comerciais. O Parque D. Pedro foi transferido do negócio de promoção para o de investimento no momento em que abriu ao público, ou seja, em Março de 2002.

Do investimento, resulta o Resultado Operacional Bruto dos Centros Comerciais no montante de € 7,3 milhões, que compara com € 848 mil no ano 2001. Este crescimento foi consequência da abertura ao público do Parque D. Pedro em meados de Março. Este Resultado Operacional inclui, também, uma parcela não recorrente no montante de € 2,3 milhões relativo a Direitos de Ingresso deduzidos dos Custos de Comercialização, reconhecidos no Parque D. Pedro no momento da abertura.

Da Gestão, resultam os Proveitos de Serviços de Gestão de € 1,6 milhões, relativos aos contratos de serviços de gestão dos cinco centros comerciais onde a Sonae Enplanta detém participação e à inclusão da gestão do Parque D. Pedro na carteira de gestão da Unishoping.

Da Promoção, resultam os Proveitos de Promoção Imobiliária de € 241 mil, correspondentes a serviços de promoção prestados pela Unishoping e pela Sonaeimo aos projectos em desenvolvimento.

Na Função Financeira, os custos referem-se a encargos com financiamentos locais e a diferenças de câmbio nos empréstimos dos sócios ao Parque D. Pedro (€ 7,6 milhões) e, os proveitos resultam da capitalização de juros no projecto Parque D. Pedro, até à respectiva inauguração em Março de 2002.

Os Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes de € 737 mil, representam o resultado da venda da loja C&A no Parque D. Pedro.

O Ganho Não Realizado de € 47 milhões é consequência quase exclusivamente da valorização de mercado do Parque D. Pedro a 31/12/2002. Sobre este montante são calculados Impostos Diferidos.

**Centros Comerciais Brasil**

(Milhares de Euros)

| Conta de Resultados   | Actual 2002    | Actual 2001  |
|---|----------------|--------------|
| Proveitos de Remunerações Fixas                               | 6.903          | 1.056        |
| Proveitos de Remunerações Variáveis                           | 599            | 114          |
| Proveitos de Direitos de Ingresso Diferidos                   | 5.997          | 77           |
| Outros Proveitos  | 310            | 58           |
| <b>Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais</b> | <b>13.809</b>  | <b>1.306</b> |
| Comissão de Gestão dos Centros Comerciais                     | 174            | 54           |
| Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas                     | 875            | 150          |
| Custos diferidos de Comercialização                           | 3.667          | 0            |
| Impostos  | 588            | 0            |
| Contribuições do Proprietário para o Fundo Promoção           | 444            | 52           |
| Outros Custos Operacionais                                    | 741            | 237          |
| <b>Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais</b>    | <b>6.491</b>   | <b>492</b>   |
| Proveitos de Parques de Estacionamento                        | 104            | 134          |
| Custos de Parques de Estacionamento                           | 85             | 99           |
| <b>Res. Operacional Bruto do Estacionamento</b>               | <b>18</b>      | <b>35</b>    |
| <b>Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais</b>          | <b>7.336</b>   | <b>848</b>   |
| Proveitos de Promoção Imobiliária                             | 241            | 875          |
| Proveitos de Serviços de Gestão                               | 1.637          | 1.309        |
| <b>Proveitos de Serviços Prestados</b>                        | <b>1.877</b>   | <b>2.184</b> |
| Fornecimentos e Serviços Externos                             | 1.005          | 1.033        |
| Custos com Pessoal  | 1.327          | 1.249        |
| <b>Custos de Estrutura</b>                                    | <b>2.331</b>   | <b>2.281</b> |
| <b>Res. Operacional Bruto Total</b>                           | <b>6.882</b>   | <b>751</b>   |
| Amortizações  | 80             | 89           |
| Provisões   | 403            | 143          |
| <b>Resultado Operacional</b>                                  | <b>6.399</b>   | <b>520</b>   |
| Proveitos Financeiros   | 660            | 2.806        |
| Custos Financeiros  | 343            | 3.178        |
| Diferenças Cambiais   | (7.606)        | 0            |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                   | <b>(7.289)</b> | <b>(372)</b> |
| <b>Resultado Corrente</b>                                     | <b>(890)</b>   | <b>148</b>   |
| Outros Proveitos Não Recorrentes                              | 3.305          | 0            |
| Outros Custos Não Recorrentes                                 | 2.568          | 0            |
| <b>Resultado Antes de Imposto</b>                             | <b>(154)</b>   | <b>148</b>   |
| Imposto sobre Rendimento                                      | 757            | 207          |
| <b>Resultado Directo</b>                                      | <b>(911)</b>   | <b>(59)</b>  |
| Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)                   | 47.440         | 221          |
| <b>Total Ganhos de Valorização</b>                            | <b>47.440</b>  | <b>221</b>   |
| Impostos Diferidos  | 16.198         | (235)        |
| <b>Resultado Indirecto</b>                                    | <b>31.242</b>  | <b>456</b>   |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>                         | <b>30.330</b>  | <b>397</b>   |

## GESTÃO AMBIENTAL

### O SISTEMA DE GESTÃO AMBIENTAL DA SONAE IMOBILIÁRIA FOI REVISTO E AMPLIADO

A Sonae Imobiliária efectuou em 2002 a revisão dos procedimentos operacionais do Sistema de Gestão Ambiental (SGA), de acordo com a Norma ISO 14001, e definiu os procedimentos para a área de negócio de Desenvolvimento. Os referidos procedimentos, num total de três, foram estruturados de acordo com a lógica desta área de negócio:

- Novos Negócios – define a metodologia para avaliar os eventuais passivos ambientais de terrenos e empreendimentos a adquirir.
- Concepção e Desenvolvimento - define os requisitos ambientais para os projectos da Sonae Imobiliária. O seu principal objectivo é a promoção da eco-eficiência através da implementação de requisitos comuns a todos os projectos independentemente do País onde se localizam.
- Gestão Ambiental de Obra - define os requisitos ambientais para a fase de obra, bem como as regras da gestão ambiental em obra.

### INICIOU-SE A IMPLEMENTAÇÃO DO SGA NOS PROJECTOS EM DESENVOLVIMENTO

Decorrente da implementação do Procedimento de Novos Negócios, em 2002 todos os terrenos adquiridos foram objecto *Due Diligence* Ambiental – estudo de contaminação e uso do solo. Estes estudos seguem a metodologia geral do “Standard Practice for Environment Site Assessment” publicado pela *American Society for Testing Materials* (ASTM, 2000).

Ao longo do ano a Sonae Imobiliária não adquiriu qualquer terreno com passivo ambiental.

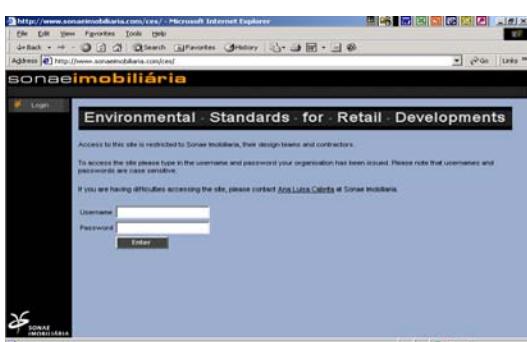


*Luz del Tajo - Dezembro 2002: Sondagens geológicas cujos resultados foram avaliados no âmbito da Due Diligence Ambiental.*

Ainda em 2002 iniciou-se a implementação do Procedimento de Concepção e Desenvolvimento na maioria dos projectos em desenvolvimento na Península Ibérica (Parque Atlântico, Estação Viana, Luz del Tajo, Dos Mares, Plaza Eboli) tendo sido também realizadas auditorias ambientais aos projectos de abastecimento e drenagem de águas, gestão de resíduos e acústico, relativos aos empreendimentos em desenvolvimento em Portugal.

Relativamente aos requisitos ambientais a aplicar nos projectos, é importante salientar que a Sonae Imobiliária optou por abandonar a metodologia BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Scheme) e criar uma metodologia própria. Esta nova metodologia “Environmental Standards for Retail Developments” é baseada não só nos requisitos que a empresa já tinha definido, mas tem também em consideração os requisitos, reconhecidos internacionalmente, relativos a sistemas de certificação ambiental de edifícios.

Complementarmente, foi desenvolvido um motor de pesquisa sobre a base de dados dos requisitos o qual é disponibilizado na Internet aos gestores de projecto e projectistas.



*Motor de pesquisa sobre a base de dados dos requisitos o qual é disponibilizado na Internet ao gestores de projecto e projectistas.*

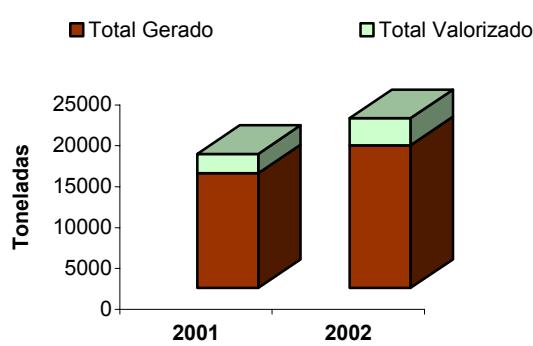
Ainda durante o ano de 2002 iniciou-se a implementação do Procedimento de Gestão de Obra, no Estação Viana, garantindo-se deste modo a minimização e monitorização dos impactes ambientais resultantes desta obra.



Estação Viana - Dezembro 2002: Implementado um plano de monitorização de ruído para minimizar o seu impacte junto da vizinhança.

## PROSSEGUIU-SE A IMPLEMENTAÇÃO DO SGA NOS CENTROS EM OPERAÇÃO

Nos centros em operação em Portugal prosseguiu-se a implementação do SGA e iniciou-se a implementação e acompanhamento do SGA nos centros em operação de que a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária em Espanha (Plaza Mayor) e no Brasil (Parque D. Pedro, Shopping Penha, Shopping Franca, Shopping Metrópole, Pátio Brasil e Tivoli Shopping).

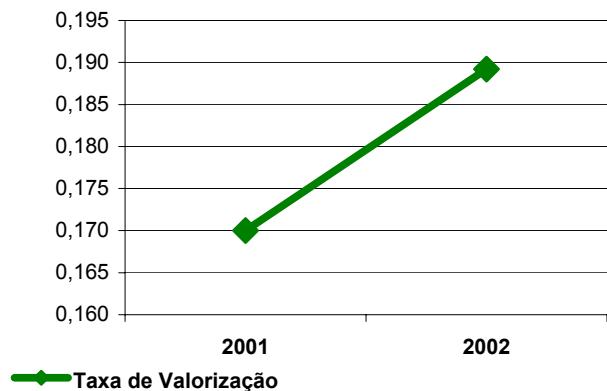


Continuou-se a monitorizar o SGA à semelhança do que vinha sendo feito nos anos anteriores e a partir do 2º semestre passou a incluir-se também os centros em operação no Brasil. Esta monitorização incidiu fundamentalmente nas áreas dos resíduos e da energia, áreas ambientais mais relevantes em termos operacionais.

### Evolução da produção de resíduos nos centros em operação em Portugal

(Estes valores incluem dados do GuimarãeShopping, MaiaShopping, NorteShopping, ViaCatarina, GaiaShopping, CoimbraShopping, Centro Colombo, Centro Vasco da Gama, CascaisShopping, AlgarveShopping, MadeiraShopping).

Importa salientar que o método de quantificação de resíduos foi alterado em resultado da implementação das recomendações da auditoria aos sistemas de gestão de resíduos, realizada em cada um dos centros no início de 2002.



### Evolução da Taxa de Valorização de Resíduos nos centros em operação em Portugal.

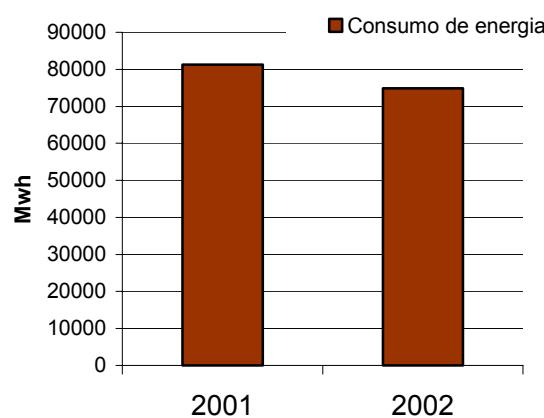
(Estes valores incluem dados do GuimarãeShopping, MaiaShopping, Norte-Shopping, ViaCatarina, GaiaShopping, CoimbraShopping, Centro Colombo, Centro Vasco da Gama, CascaisShopping, AlgarveShopping e MadeiraShopping).

Verifica-se que a taxa de valorização dos resíduos tem vindo a aumentar, tal facto deve-se não só às campanhas de sensibilização aos lojistas, alertando sempre para a importância de uma correcta deposição selectiva, mas também à melhoria gradual das infra-estruturas que dão apoio à recolha selectiva, por exemplo, nas Praças de Restauração.

## MELHOROU-SE O DESEMPENHO AO NÍVEL DA GESTÃO ENERGÉTICA NOS CENTROS EM OPERAÇÃO EM PORTUGAL

O decréscimo nos consumos energéticos verificado em 2002 resulta, não só de medidas implementadas ao nível de gestão, nomeadamente, redefinição de horários/programações de funcionamento de equipamentos e áreas iluminadas, bem como de programas específicos de racionalização energética, como é exemplo o Programa Greenlight ao qual aderiu o Centro Colombo.

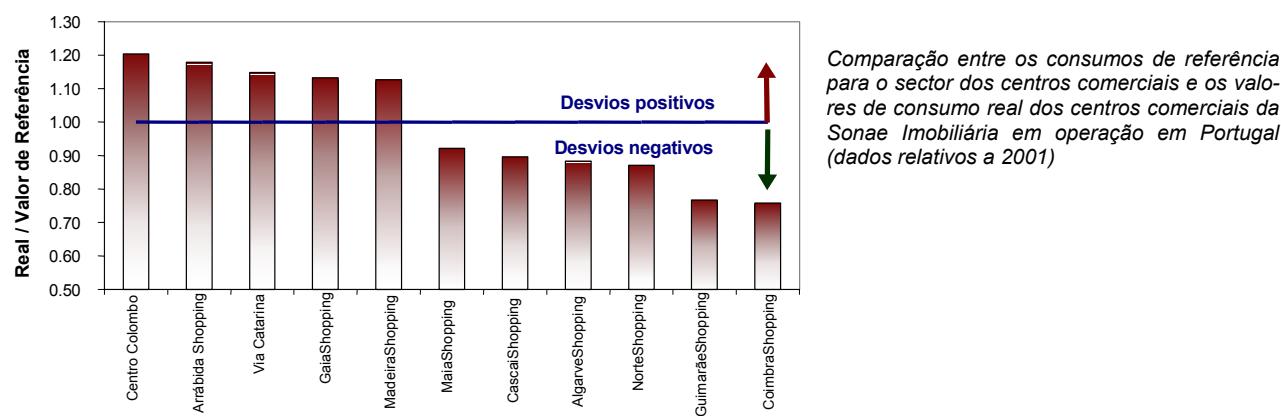
*Evolução consumos de energia nos centros em operação em Portugal*



(Estes valores incluem dados do GuimarãeShopping, MaiaShopping, NorteShopping, ViaCatarina, Gaia-Shopping, CoimbraShopping, Centro Colombo, Cascais-Shopping, AlgarveShopping, MadeiraShopping).

O decréscimo nos consumos energéticos verificado em 2002 resulta, não só de medidas implementadas ao nível de gestão, nomeadamente, redefinição de horários/programações de funcionamento de equipamentos e áreas iluminadas, bem como de programas específicos de racionalização energética, como é exemplo o Programa Greenlight ao qual aderiu o Centro Colombo.

Não obstante esta melhoria de desempenho, os níveis de consumo energético que resultam da operação dos centros comerciais justificaram que em 2002 se iniciasse um trabalho de fundo que permitisse identificar indicadores de eficiência energética de referência para o sector dos centros comerciais.

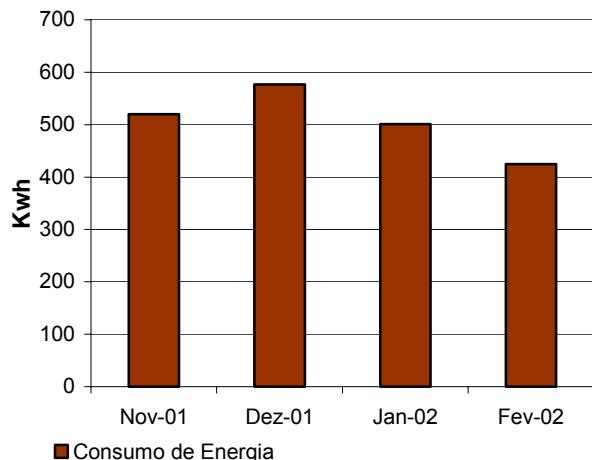


Comparação entre os consumos de referência para o sector dos centros comerciais e os valores de consumo real dos centros comerciais da Sonae Imobiliária em operação em Portugal (dados relativos a 2001)

Os valores dos consumos da Sonae Imobiliária agora apresentados serão ainda "corrigidos" de acordo com os factores endógenos (ex. presença de clarabóias, climatização pouco rigorosa) e/ou exógenos (ex. clima), os quais, de momento, influenciam negativamente os resultados apresentados. Este trabalho de definição dos ponderadores de "correcção" foi também iniciado em 2002 e será concluído no próximo ano.

No ano 2002 foi ainda iniciado um estudo piloto, no ViaCatarina, para a avaliação da eficiência energética do empreendimento. Este trabalho, que será concluído em 2003, permitirá obter indicadores de consumo, em tempo útil, permitindo actuar de imediato nos locais em que há desvios aos valores esperados, evitando-se assim o desperdício de energia.

Como atrás se mencionou, em 2002 o Centro Colombo aderiu ao Programa GreenLight - Programa Co-munitário voluntarista que visa a redução das emissões de CO<sub>2</sub> de uma forma economicamente viável, nomeadamente através da reabilitação de instalações de iluminação já existentes.



*Evolução do consumo de Energia nos Parques de Estacionamento do Centro Colombo*

É evidente a poupança alcançada após a adesão ao Programa GreenLight, em Novembro 2001 (o aumento pontual verificado em Dezembro deve-se ao funcionamento de mais um piso de estacionamento nesta época do ano).

Através das alterações que introduziu no seu sistema de iluminação o Centro Colombo teve um ganho que se estima em cerca de 400.830 Kwh/ano.

## AVALIARAM-SE OS RESULTADOS DO SGA NOS CENTROS EM OPERAÇÃO

Para medir os resultados do SGA, no decorrer do ano 2002 foram realizadas auditorias ambientais a todos os centros em operação em Portugal e em Espanha, tendo as recomendações sido analisadas, orçamentadas e incluídas nos respectivos planos de investimento e nos Planos de Ação de Ambiente para 2003.

## PROSSEGUIU-SE COM A SENSIBILIZAÇÃO AMBIENTAL, PILAR FUNDAMENTAL DO SGA

Em Outubro de 2002, realizou-se um Workshop com os membros do Conselho de Administração da Sonae Imobiliária sobre o tema "Desenvolvimento Sustentável" no qual se identificaram algumas orientações para a Sonae Imobiliária, com vista ao Desenvolvimento Sustentável.



*Campanha "Viagem ao Mundo TetraPak" - Centro Colombo - Portugal*

À semelhança dos anos anteriores, também os centros em operação realizaram acções de Sensibilização Ambiental dirigidas aos visitantes. Nos centros em operação em Portugal foi realizada a campanha "Viagem ao Mundo TetraPak" que pretendeu sensibilizar os visitantes para a importância da separação selectiva e para o processo de reciclagem das embalagens TetraPak.

Também nos centros em operação no Brasil a separação selectiva foi tema para sensibilizar os visitantes para as boas práticas ambientais, nomeadamente numa campanha realizada no TivoliShopping.

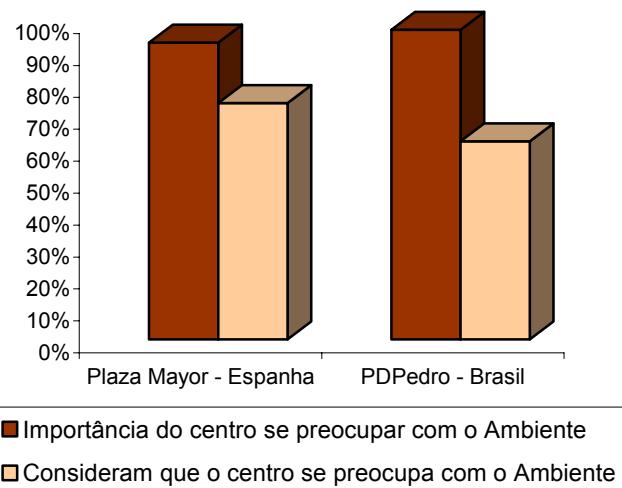


EVENTO: SBO AMBIENTE DEZ

**Tivoli**

*Campanha sobre recolha selectiva de resíduos no TivoliShopping - Brasil*

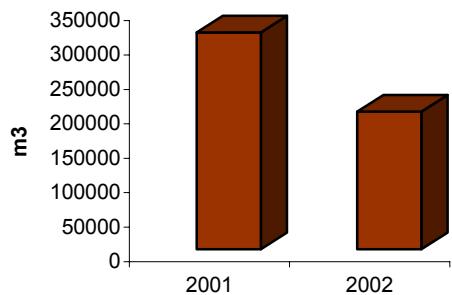
Foram realizados inquéritos aos visitantes do Plaza Mayor - Espanha e Parque D. Pedro – Brasil, que demonstraram, mais uma vez, a importância que os visitantes atribuem à gestão ambiental deste tipo de empreendimentos.



*Resultados dos inquéritos realizados aos visitantes do Plaza Mayor -Espanha e Parque D. Pedro - Brasil em 2002*

Foram ainda realizadas auditorias à gestão da água em todos os centros comerciais em operação em Portugal. O objectivo desta auditoria era analisar o modo de funcionamento do sistema, identificar soluções para os problemas/falhas técnicas/operacionais das quais resultam desperdícios e ainda definir um plano de monitorização dos consumos parciais de água, de modo a que qualquer anomalia passasse a ser detectada em tempo útil, evitando consumos excessivos e desnecessários deste recurso.

*Evolução dos consumos de água no Centro Colombo após a implementação das medidas resultantes da auditoria.*



No Centro Colombo as recomendações da auditoria foram implementadas e verificou-se uma redução dos consumos na ordem dos 35 %, o que se traduziu numa poupança anual da ordem dos €127.847 (considerando um custo por  $m^3$  de água de € 1,11).

## **SPEL (PARQUES DE ESTACIONAMENTO)**

### **PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS DE 2002**

- A SPEL inaugurou um Parque de estacionamento subterrâneo (Praça Carlos Alberto, no Porto), dois parques em altura (Marisqueiras e Mercado, em Matosinhos), um de superfície (Estádio Universitário de Lisboa) e uma zona de parcómetros em Portimão, num total de 1.795 lugares.
- Foi adjudicada a concepção, construção e exploração de um parque de estacionamento subterrâneo, com 309 lugares, durante um período de 50 anos, e de uma zona de parcómetros, com 140 lugares na cidade de Leiria, por um período de 20 anos. Estima-se que a abertura do Parque de estacionamento ocorra durante 2004 e que a exploração da zona de parcómetros se inicie em Abril de 2003.
- Foi levado a cabo um reforço dos capitais permanentes da Spel através da prestação, em partes iguais, de suprimentos pelos seus accionistas num montante total de € 6 milhões, os quais totalizavam, no final de 2002, € 12 milhões.
- A Spel chegou a um acordo com a Câmara Municipal do Porto respeitante à concessão da expansão da Praça de Lisboa, esperando-se que o respectivo contrato seja assinado durante o primeiro trimestre de 2003. Este acordo implica:
  - A extensão do período de concessão (aproximadamente em ano e meio) até 31 de Dezembro de 2022.
  - A opção de resgate por parte da Câmara Municipal do Porto, que estava prevista no contrato original, só poderá ser exercida após 1 de Janeiro de 2013.
  - A renuncia por parte da SPEL à área de protecção – 300 metros em volta do Parque da PRAÇA DE LISBOA – prevista no contrato original.

### **ACTIVIDADE EM 2002**

Em 2002, a SPEL, empresa detida em partes iguais pela SONAE IMOBILIÁRIA SGPS, SA, e pela SABA APARCAMENTOS, SA, reforçou a sua posição de liderança no mercado português de Parques de Estacionamento, com um total de 16.034 lugares em operação, concessionados ou geridos, em parques de estacionamento, distribuídos como segue:

|                                | Localização               | Tipo de Contrato | Termo do Contrato | Nº. de Lugares |
|--------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| <b>Silo Auto</b>               | Porto, Portugal           | Concessão        | 2012              | 840            |
| <b>Praça de Lisboa</b>         | Porto, Portugal           | Concessão        | 2022              | 879            |
| <b>Cordoaria</b>               | Porto, Portugal           | Concessão        | 2021              | 325            |
| <b>Praça do Infante</b>        | Porto, Portugal           | Concessão        | 2021              | 318            |
| <b>Largo de Santa Cristina</b> | Viseu, Portugal           | Concessão        | 2051              | 326            |
| <b>Hospital Velho</b>          | Viseu, Portugal           | Concessão        | 2009              | 60             |
| <b>Mercado 21 de Agosto</b>    | Viseu, Portugal           | Concessão        | 2009              | 100            |
| <b>Parcómetros</b>             | Viseu, Portugal           | Concessão        | 2009              | 822            |
| <b>Piscinas</b>                | Matosinhos, Portugal      | Concessão        | 2051              | 310            |
| <b>Parcómetros</b>             | Matosinhos, Portugal      | Concessão        | 2011              | 357            |
| <b>Marisqueiras</b>            | Matosinhos, Portugal      | Concessão        | 2051              | 515            |
| <b>Mercado</b>                 | Matosinhos, Portugal      | Concessão        | 2011              | 169            |
| <b>Estádio Universitário</b>   | Lisboa, Portugal          | Concessão        | 2007              | 390            |
| <b>Parcómetros</b>             | Portimão, Portugal        | Concessão        | 2021              | 250            |
| <b>Total sob Concessão</b>     |                           |                  |                   | 5.661          |
| <b>Viacatarina</b>             | Porto, Portugal           | Gestão           |                   | 578            |
| <b>Centro Colombo</b>          | Lisboa, Portugal          | Gestão           |                   | 6.800          |
| <b>Vila Lambert</b>            | Lisboa, Portugal          | Gestão           |                   | 256            |
| <b>Centro Vasco da Gama</b>    | Lisboa, Portugal          | Gestão           |                   | 2.559          |
| <b>Marco Shopping</b>          | Marco Canaveses, Portugal | Gestão           |                   | 180            |
| <b>Total sob Gestão</b>        |                           |                  |                   | 10.373         |
| <b>Total em operação</b>       |                           |                  |                   | 16.034         |

A estratégia da SPEL passa pelo crescimento e pela consolidação da sua quota de mercado no segmento do estacionamento em zonas urbanas centrais e prosseguirá sempre que continue a criar valor para os seus acionistas.

O ano transacto foi profícuo na análise de oportunidades de investimento em diversas cidades do país (Castelo Branco, Olhão, Póvoa de Varzim e Santarém), que, no entanto, não atingiam a rendibilidade exigida.

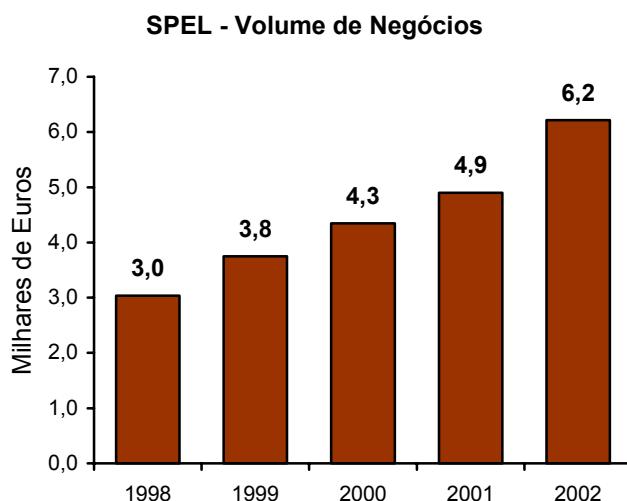
O elevado montante de investimentos realizados durante o ano transacto é o resultado da estratégia de crescimento sustentado definida pelo Conselho de Administração da SPEL e pelos seus acionistas, SONAE IMOBILIÁRIA SGPS, SA, e SABA APARCAMIENTOS, SA, iniciado no ano de 1999 e que se pretende continuar durante o próximo triénio.

A expansão das actividades da SPEL para o triénio de 2003/2005 passa, pois, pelo prosseguimento da construção e subsequente exploração dos 1.299 lugares dos seguintes projectos:

|                            | Localização        | Tipo de Contrato         | Nº de Lugares | Abertura Prevista |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Praça 1º de Maio</b>    | Portimão, Portugal | Concessão de longo prazo | 350           | Dezembro de 2003  |
| <b>Avenida da Boavista</b> | Porto, Portugal    | Concessão de longo prazo | 500           | 2005              |
| <b>Fonte Luminosa</b>      | Leiria, Portugal   | Concessão de longo prazo | 309           | 2004              |
| <b>Parcómetros</b>         | Leiria, Portugal   | Concessão de longo prazo | 140           | Abril de 2003     |
| <b>Total em construção</b> |                    |                          | <b>1.299</b>  |                   |

Todos estes parques se encontram contratados. Já foi iniciada a construção do Parque da Praça 1º de Maio, em Portimão, encontrando-se os restantes em fase de negociações.

No fim do ano 2002, a SPEL apresentou um volume de negócios de € 6,2 milhões, que representam um crescimento de 26,9% face a 2001.



### RESULTADOS DA SPEL (PARQUES DE ESTACIONAMENTO)

O negócio de Estacionamento contribuiu com € -43 mil para o Resultado Consolidado, que compara com € 600 mil do período homólogo do ano anterior.

O desempenho deste negócio ficou abaixo das expectativas, uma vez que os parques inaugurados recentemente no Porto continuam a sofrer o efeito da falta de uma política consistente de estacionamento na cidade. Nomeadamente a falta de policiamento que, para além de gerar estacionamento anárquico e dificuldades de trânsito, torna, na prática, gratuito o estacionamento à superfície, desincentivando, portanto, o estacionamento em parques subterrâneos.

| SPEL - Parques de Estacionamento          |              | (Milhares de Euros) |                |
|---|--------------|---------------------|----------------|
| Conta de Resultados                       | Actual 2002  | Actual 2001         | Var. %         |
| Parques sob Concessão                     | 2.025        | 1.467               | 38,1%          |
| Serviços de Gestão                        | 651          | 652                 | -0,2%          |
| Outros Proveitos Operacionais             | 190          | 112                 | 70,1%          |
| <b>Proveitos Operacionais Recorrentes</b> | <b>2.866</b> | <b>2.230</b>        | <b>28,5%</b>   |
| Fornecimentos e Serviços Externos         | 974          | 646                 | 50,7%          |
| Custos com Pessoal                        | 413          | 374                 | 10,4%          |
| Taxas de Concessão                        | 359          | 173                 | 107,1%         |
| Outros Custos                             | 5            | 0                   |                |
| <b>Custos Operacionais Recorrentes</b>    | <b>1.751</b> | <b>1.194</b>        | <b>46,7%</b>   |
| <b>Res. Operacional Bruto</b>             | <b>1.115</b> | <b>1.037</b>        | <b>7,6%</b>    |
| Amortizações                              | 666          | 101                 | 560,6%         |
| <b>Resultado Operacional</b>              | <b>450</b>   | <b>935</b>          | <b>-51,9%</b>  |
| Proveitos Financeiros                     | 14           | 17                  | -16,0%         |
| Custos Financeiros                        | 617          | 57                  | 976,5%         |
| <b>Resultado Financeiro</b>               | <b>(602)</b> | <b>(40)</b>         | <b>1393,0%</b> |
| Outros Proveitos/(Custos) não Recorre     | 10           |                     |                |
| <b>Resultado Antes de Imposto</b>         | <b>(143)</b> | <b>895</b>          | <b>-116,0%</b> |
| Imposto sobre Rendimento                  | (100)        | 295                 | -133,9%        |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>     | <b>(43)</b>  | <b>600</b>          | <b>-107,2%</b> |

## PROMOÇÃO RESIDENCIAL

No final do primeiro trimestre de 2002, a Sonae Imobiliária procedeu à venda do negócio de promoção residencial para venda – Praedium – à Sonae Capital, focalizando ainda mais a actividade da Sonae Imobiliária no negócio de Centros Comerciais e de Lazer.

Segue-se Conta de Resultados deste negócio, referida a 31.03.2002.

| Praedium - Promoção Residencial                 |  | (Milhares de Euros) |               |
|---|--|---------------------|---------------|
| Conta de Resultados                             |  | Actual 2002         | Actual 2001   |
| Venda de Propriedades                           |  | 5.517               | 46.775        |
| Custo da Venda das Propriedades                 |  | 5.681               | 46.672        |
| <b>Margem Vendas</b>                            |  | <b>(164)</b>        | <b>103</b>    |
| Custos com FSE's                                |  | 2.534               | 15.624        |
| Projectos e Empreitadas                         |  | 2.258               | 14.546        |
| Outros FSE's                                    |  | 276                 | 1.078         |
| Custos com Pessoal                              |  | 266                 | 920           |
| Outros Custos Operacionais                      |  | 50                  | 292           |
| <b>Custos Operacionais</b>                      |  | <b>2.850</b>        | <b>16.836</b> |
| Investimento em Imobiliário para Venda (Stocks) |  | 2.693               | 16.089        |
| Rendas das Propriedades                         |  | 66                  | 658           |
| <b>Proveitos Operacionais</b>                   |  | <b>2.758</b>        | <b>16.747</b> |
| <b>Res. Operacional Bruto</b>                   |  | <b>(256)</b>        | <b>14</b>     |
| Amortizações                                    |  | 11                  | 40            |
| <b>Resultado Operacional</b>                    |  | <b>(267)</b>        | <b>(27)</b>   |
| Proveitos Financeiros                           |  | 634                 | 3.233         |
| Custos Financeiros                              |  | 485                 | 2.001         |
| <b>Resultado Financeiro</b>                     |  | <b>149</b>          | <b>1.232</b>  |
| Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes       |  | (7)                 | 51            |
| <b>Resultado Antes de Imposto</b>               |  | <b>(124)</b>        | <b>1.257</b>  |
| Imposto sobre Rendimento                        |  | (0)                 | 421           |
| Interesses Minoritários                         |  | (55)                | 368           |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>           |  | <b>(70)</b>         | <b>468</b>    |

## CENTRO CORPORATIVO

Apresenta-se, finalmente, uma demonstração de resultados pró-forma do Centro Corporativo que engloba a sociedade-mãe, uma empresa de serviços corporativos e várias sociedades meramente instrumentais. Na empresa de serviços corporativos, para além de outros, centralizam-se os departamentos administrativos dos vários negócios em Portugal, excepto da SPEL. Este Centro Corporativo não é um centro de lucro e esta informação apenas se destina a permitir obter uma imagem completa da Companhia.

Em termos globais, os custos de funcionamento cresceram 10% face ao período homólogo de 2001, valor que reflecte o esforço e o empenho da Empresa para enfrentar os desafios nacionais e internacionais em curso.

O contributo positivo deste negócio para o Resultado Consolidado resulta da mais-valia realizada na venda da Praedium.

| Centro Corporativo                    | (Milhares de Euros) |              |                |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|
| Conta de Resultados                   | Actual 2002         | Actual 2001  | Var. %         |
| Serviços Prestados                    | 11.678              | 11.175       | 4,5%           |
| Custos de Funcionamento               | 11.119              | 10.110       | 10,0%          |
| Fornecimentos e Serviços Externos     | 5.448               | 5.026        | 8,4%           |
| Custos com Pessoal                    | 5.577               | 4.878        | 14,3%          |
| Outros Custos                         | 94                  | 206          | -54,5%         |
| <b>Res. Operacional Bruto</b>         | <b>559</b>          | <b>1.065</b> | <b>-47,5%</b>  |
| Amortizações                          | 559                 | 639          | -12,5%         |
| <b>Res. Operacional Recorrente</b>    | <b>0</b>            | <b>426</b>   | <b>-100,0%</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>          | <b>0</b>            | <b>426</b>   | <b>-100,0%</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>           | <b>0</b>            |              | -              |
| Outros Proveitos/(Custos) Não Reco    | 3.049               | (426)        | -              |
| <b>Resultado Antes de Imposto</b>     | <b>3.049</b>        | <b>0</b>     | <b>-</b>       |
| Imposto sobre Rendimento              | 0                   | 0            | -              |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b> | <b>3.049</b>        | <b>0</b>     | <b>-</b>       |

## VALORIZAÇÃO DE MERCADO DOS IMÓVEIS DA SONAE IMOBILIÁRIA

É prática da Empresa, desde 1997, publicar a avaliação dos seus activos imobiliários efectuada por entidade independente, a Cushman & Wakefield Healey & Baker. Em anexo publica-se na íntegra o Relatório de Avaliação, produzido com referência a 31/12/2002.

## METODOLOGIA

A avaliação é preparada de acordo com os “Practice Statements” do “RICS Appraisal and Valuation Manual” publicado por “The Royal Institution of Chartered Surveyors” (o “Red Book”).

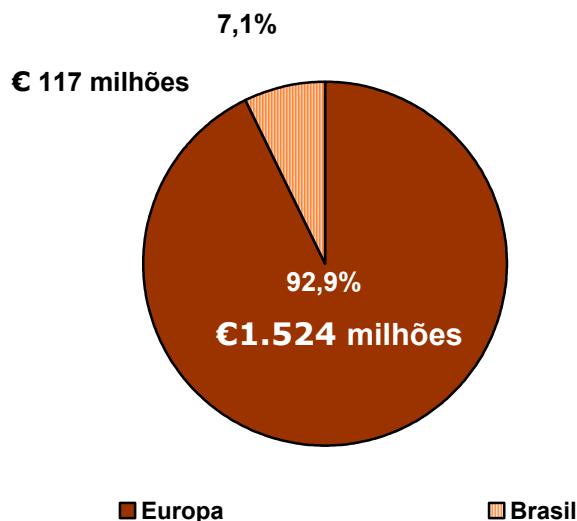
A metodologia adoptada para calcular o valor de mercado dos imóveis operacionais envolve a preparação de projecções de proveitos e custos a 10 anos que são depois descontados para a data de avaliação a uma taxa de desconto de mercado. As projecções não são previsões do futuro mas apenas reflectem a melhor estimativa do avaliador quanto à actual visão do mercado relativamente aos proveitos e custos futuros. O valor residual, no final dos 10 anos, é calculado aplicando uma taxa de rendibilidade de mercado (“Exit Yield” ou “Cap Rate”) aos proveitos líquidos do 11º ano. Essa taxa de rendibilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional sendo a razoabilidade do valor de mercado assim obtido testado em termos da taxa de rendibilidade inicial.

Para os imóveis em promoção, o valor de mercado no estado actual é obtido estimando o valor de mercado quando concluído e deduzindo o investimento ainda por ocorrer (incluindo uma margem normal de lucro para o promotor e encargos financeiros).

## VALORIZAÇÃO DE MERCADO DOS IMÓVEIS A 31 DEZEMBRO DE 2001

A Sonae Imobiliária, de acordo com a estratégia definida, mantém-se focalizada como especialista de Centros Comerciais e de Lazer, representando estes praticamente a totalidade da parte atribuível do total

**Distribuição geográfica do Valor de mercado dos Activos Imobiliários propriedade da Sonae Imobiliária, a 31/12/2002**



do valor de mercado dos seus imóveis.

A totalidade do património imobiliário da Empresa (propriedades incluídas no Relatório de Avaliação independente produzido pela Cushaman & Wakefield Healey & Baker e anexo a este Relatório) foram valorizados a 31 de Dezembro de 2002 em € 2.837 milhões (€ 2.348 milhões em 2001) e a parte propriedade da Sonae Imobiliária em € 1.641 milhões (€ 1.362 milhões em 2001), ou seja um crescimento de € 279 milhões ou 20,5% relativamente a 2001.

## **NAV (“Net Asset Value”) DOS IMÓVEIS**

### **Pressupostos do cálculo do NAV dos Imóveis**

Desde 2001 que a Empresa decidiu adoptar International Accounting Standards (IAS) na preparação das suas contas consolidadas. Daí resulta que os imóveis detidos para investimento sejam reavalados e o seu valor de mercado seja reflectido no balanço da Empresa. A Empresa não considera, no entanto, que o “Net Asset Value” que resulta desse balanço apresente uma imagem fiel do seu valor, e isto por duas razões.

Em primeiro lugar, de acordo com as IAS, não são reavalados os imóveis em fase de promoção nem os imóveis detidos para revenda. No caso da Sonae Imobiliária, ficam portanto registados a custo histórico, os centros comerciais em promoção. A subestimação de valor nestes activos pode ser significativa.

Em segundo lugar, de acordo com as IAS, é contabilizado imposto diferido sobre as mais-valias latentes que são reconhecidas em balanço relativamente aos imóveis de investimento. Do ponto de vista da Empresa, a dedução deste imposto diferido ao NAV é discutível. Numa situação de alienação de um imóvel, a prática do mercado não é vender o imóvel em si mas vender a empresa-veículo que o detém. Ora, em várias jurisdições é possível evitar ou diferir a tributação de ganhos na alienação de ações.

Por esta razão, a Empresa calcula e publica um Net Asset Value que inclui a valorização a preços de mercado de todos os imóveis por si detidos e não inclui dedução para impostos sobre as mais-valias latentes.

O cálculo agora efectuado é consistente com o cálculo de NAV apresentado em anos anteriores. Espera-se com esta publicação melhorar a percepção do valor da Empresa.

### **NAV dos Imóveis a 31 Dez 2002**

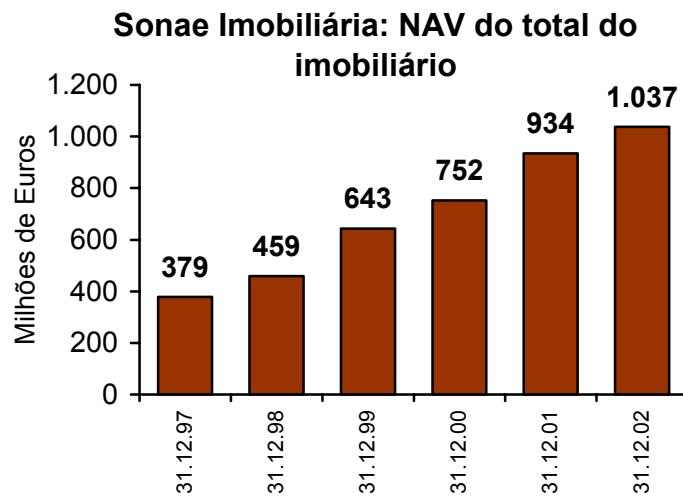
Tal como no ano anterior, o quadro abaixo compara o Valor de Mercado das propriedades com os respectivos custos históricos (líquidos de amortizações) a 31 de Dezembro de 2002. A diferença entre ambos os valores permite obter uma ideia aproximada do retorno gerado por cada uma das propriedades (excluindo o efeito gerado por resultados de anos anteriores).

De notar que o conceito de “valor criado” é diferente do conceito de “variação de valorização” utilizado nas contas anteriores a 2001. Ambos resultam da diferença entre valor de mercado e custo histórico da propriedade. Para calcular “valor criado” usamos, no entanto, uma definição de custo histórico diferente da usada no cálculo da “variação de valorização”.

| SONAE IMOBILIÁRIA, NAV a 31/12/2002         |                        | Valor de Mercado |                      | Custo Histórico Depreciado |                        | (Valores em milhares de Euro) |                                      |
|---|------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Activos                                     | % da Sonae Imobiliária | Total            | Da Sonae Imobiliária | Total                      | % da Sonae Imobiliária | Valor Total Criado            | Valor Total Criado / Custo Histórico |
| Algarveshopping                             | 100%                   | 81.927           | 81.927               | 37.403                     | 37.403                 | 44.524                        | 119,0%                               |
| Arrabida Shopping                           | 50%                    | 118.098          | 59.049               | 111.909                    | 55.954                 | 3.095                         | 5,5%                                 |
| Cascaishopping                              | 50%                    | 194.718          | 97.359               | 47.201                     | 23.601                 | 73.758                        | 312,5%                               |
| Phase 2B                                    | 50%                    | 34.344           | 17.172               | 8.295                      | 4.148                  | 13.024                        | 314,0%                               |
|   | 50%                    | 229.062          | 114.531              | 55.496                     | 27.748                 | 86.783                        | 312,8%                               |
| Centro Colombo                              | 50%                    | 557.148          | 278.574              | 310.178                    | 155.089                | 123.485                       | 79,6%                                |
| Centro Vasco da Gama                        | 100%                   | 204.098          | 204.098              | 49.674                     | 49.674                 | 154.424                       | 310,9%                               |
| Clérigosshopping                            | 100%                   | 612              | 612                  | 969                        | 969                    | -357                          | -36,8%                               |
| Coimbrashopping                             | 100%                   | 31.475           | 31.475               | 9.281                      | 9.281                  | 22.194                        | 239,1%                               |
| Gaiashopping                                | 50%                    | 116.414          | 58.207               | 51.595                     | 25.798                 | 32.409                        | 125,6%                               |
| Gare do Oriente                             | 100%                   | 817              | 817                  | 201                        | 201                    | 616                           | 306,7%                               |
| Gran Casa                                   | 50%                    | 126.500          | 63.250               | 124.264                    | 62.132                 | 1.118                         | 1,8%                                 |
| Grandella                                   | 100%                   | 4.237            | 4.237                | 1.619                      | 1.619                  | 2.618                         | 161,7%                               |
| Guimarãeshopping                            | 100%                   | 33.231           | 33.231               | 12.794                     | 12.794                 | 20.437                        | 159,7%                               |
| La Farga                                    | 25%                    | 45.500           | 11.398               | 47.640                     | 11.934                 | -536                          | -4,5%                                |
| Madeira Shopping                            | 50%                    | 64.920           | 32.460               | 41.636                     | 20.818                 | 11.642                        | 55,9%                                |
| MaiaShopping                                | 100%                   | 49.245           | 49.245               | 21.794                     | 21.794                 | 27.451                        | 126,0%                               |
| Max Centre                                  | 50%                    | 122.000          | 61.000               | 110.710                    | 55.355                 | 5.645                         | 10,2%                                |
| Norteshopping                               | 50%                    | 268.924          | 134.462              | 103.998                    | 51.999                 | 82.463                        | 158,6%                               |
| Parque Principado                           | 25%                    | 126.500          | 31.625               | 117.377                    | 29.344                 | 2.281                         | 7,8%                                 |
| Plaza Mayor                                 | 75%                    | 82.500           | 61.875               | 51.254                     | 38.441                 | 23.434                        | 61,0%                                |
| Sintra Retail Park                          | 50%                    | 29.426           | 14.713               | 14.544                     | 7.272                  | 7.441                         | 102,3%                               |
| Valle Real                                  | 50%                    | 66.000           | 33.000               | 60.461                     | 30.231                 | 2.769                         | 9,2%                                 |
| Viacatarina                                 | 50%                    | 66.052           | 33.026               | 38.664                     | 19.332                 | 13.694                        | 70,8%                                |
| <b>Total Investimento</b>                   |                        | <b>2.424.686</b> | <b>1.392.812</b>     | <b>1.373.461</b>           | <b>725.181</b>         | <b>667.630</b>                | <b>92,1%</b>                         |
| Aegean Park                                 | 50%                    | 35.272           | 17.636               | 34.810                     | 17.405                 | 231                           | 1,3%                                 |
| Alexander Platz                             | 100%                   | 6.295            | 6.295                | 3.143                      | 3.143                  | 3.152                         | 100,3%                               |
| Arrábida (Expansão)                         | 50%                    | 412              | 206                  | 0                          | 0                      | 206                           | -                                    |
| Avenida M 40                                | 60%                    | 32.500           | 19.500               | 35.913                     | 21.548                 | -2.048                        | -9,5%                                |
| Brescia                                     | 100%                   | 4.428            | 4.428                | 4.390                      | 4.390                  | 38                            | 0,9%                                 |
| Coimbra Retail Park                         | 50%                    | 3.004            | 1.502                | 4.094                      | 2.047                  | -545                          | -26,6%                               |
| Dos Mares                                   | 65%                    | 16.251           | 10.563               | 5.662                      | 3.680                  | 6.883                         | 187,0%                               |
| Loureshopping                               | 100%                   | 10.387           | 10.387               | 9.307                      | 9.307                  | 1.080                         | 11,6%                                |
| Luz del Tajo                                | 65%                    | 9.635            | 6.263                | 5.092                      | 3.310                  | 2.953                         | 89,2%                                |
| Parque Atlântico                            | 50%                    | 19.616           | 9.808                | 16.093                     | 8.046                  | 1.762                         | 21,9%                                |
| Parque de Famalicão                         | 100%                   | 4.120            | 4.120                | 2.885                      | 2.885                  | 1.235                         | 42,8%                                |
| Plaza Eboli                                 | 65%                    | 9.182            | 5.968                | 9.164                      | 5.957                  | 11                            | 0,2%                                 |
| Torres Colombo                              | 50%                    | 25.380           | 12.690               | 17.624                     | 8.812                  | 3.878                         | 44,0%                                |
| Viana Centro                                | 50%                    | 13.596           | 6.798                | 13.619                     | 6.809                  | -11                           | -0,2%                                |
| Zubiarte                                    | 50%                    | 30.000           | 15.000               | 30.000                     | 15.000                 | 0                             | 0,0%                                 |
| <b>Total Promoção</b>                       |                        | <b>220.078</b>   | <b>131.164</b>       | <b>191.796</b>             | <b>112.340</b>         | <b>18.824</b>                 | <b>16,8%</b>                         |
| Franca Shopping                             | 15,72%                 | 3.811            | 599                  | 8.447                      | 1.328                  | -729                          | -54,9%                               |
| Metropole Shopping                          | 5%                     | 22.320           | 1.116                | 19.972                     | 999                    | 117                           | 11,8%                                |
| Parque Dom Pedro                            | 98%                    | 91.634           | 90.234               | 57.667                     | 56.786                 | 33.448                        | 58,9%                                |
| Pateo Brasil                                | 5,21%                  | 32.314           | 1.683                | 20.656                     | 1.076                  | 607                           | 56,4%                                |
| Penha Shopping                              | 7%                     | 10.834           | 779                  | 9.761                      | 702                    | 77                            | 11,0%                                |
| Tivoli Shopping                             | 12,5%                  | 9.696            | 1.212                | 9.915                      | 1.239                  | -27                           | -2,2%                                |
| Expansão P.D.Pedro Shopping                 | 98%                    | 10.119           | 9.964                | 0                          | 0                      | 9.964                         | -                                    |
| Expansão Penha Shopping                     | 100%                   | 3.367            | 3.367                | 2.249                      | 2.249                  | 1.118                         | 49,7%                                |
| Boavista Shopping                           | 98%                    | 8.109            | 7.906                | 1.459                      | 1.422                  | 6.484                         | 456,0%                               |
| <b>Total Brasil</b>                         |                        | <b>192.203</b>   | <b>116.860</b>       | <b>130.125</b>             | <b>65.800</b>          | <b>51.060</b>                 | <b>77,6%</b>                         |
| <b>TOTAL</b>                                |                        | <b>2.836.967</b> | <b>1.640.836</b>     | <b>1.695.382</b>           | <b>903.321</b>         | <b>737.515</b>                | <b>81,6%</b>                         |
| 52  |                        |                  |                      |                            |                        |                               |                                      |
| NAV - IAS                                   |                        |                  | 697.889              |                            |                        |                               |                                      |
| (+) Valor Criado - Cascaishopping (fase 2B) |                        |                  | 13.024               |                            |                        |                               |                                      |
| (+) Valor Criado - Concessões               |                        |                  | 2.877                |                            |                        |                               |                                      |
| (+) Valor Criado - Desenvolvimento          |                        |                  | 18.824               |                            |                        |                               |                                      |
| (+) Valor Criado - Desenvolvimento Brasil   |                        |                  | 17.566               |                            |                        |                               |                                      |
| (+) Impostos Diferidos Passivos             |                        |                  | 298.815              |                            |                        |                               |                                      |
| (-) Impostos Diferidos Activos              |                        |                  | 17.033               |                            |                        |                               |                                      |
| (+) Reavaliação Swaps                       |                        |                  | 5.494                |                            |                        |                               |                                      |
| <b>Net Asset Value</b>                      |                        |                  | <b>1.037.458</b>     |                            |                        |                               |                                      |
| <b>Net Asset Value por Acção em €</b>       |                        |                  | <b>27,67</b>         |                            |                        |                               |                                      |

No cálculo de “valor criado”, o custo histórico da propriedade inclui os custos de marketing e comercialização (como adição ao investimento) e direitos de ingresso recebidos (como dedução ao investimento). A contabilidade trata, no entanto, estes dois valores como custo e proveito do ano, respectivamente, e não como parte do investimento.

O NAV, a 31 de Dezembro de 2002, da parte os imóveis atribuíveis à Sonae Imobiliária (em Portugal e no estrangeiro – conforme quadro) atingiu os € 1.037 milhões, contra € 934 milhões em 31/12/2001. O crescimento experimentado foi de € 103 milhões, isto é 11,1%. O NAV por acção dos imóveis atribuíveis à Empresa cifrou-se em € 27,67, contra € 24,90 a 31 de Dezembro de 2001.



## SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS

### DESEMPENHO FINANCEIRO

#### Alteração de políticas contabilísticas

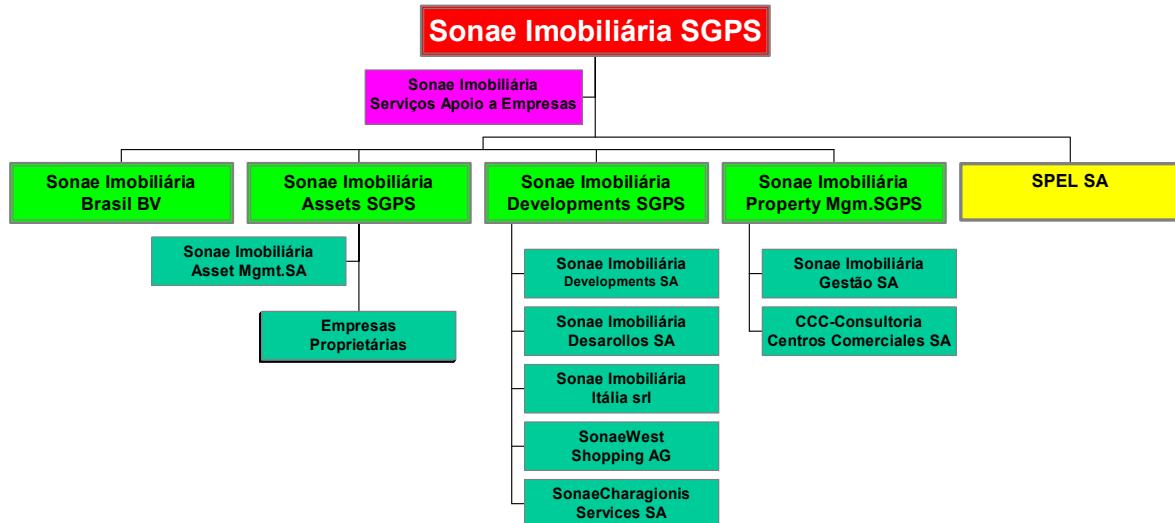
Tal como referido anteriormente, a Empresa decidiu adoptar as International Accounting Standards (IAS) na preparação das suas contas consolidadas de 2001. As principais diferenças entre as contas IAS e as contas POC, anteriormente produzidas pela Empresa, são as seguintes:

- os imóveis detidos para investimento são reavaliados anualmente, com base em relatório de avaliação de entidade independente (a Sonae Imobiliária já desde 1997 que publica relatório de avaliação independente dos seus imóveis);
- a variação de valor no exercício dos imóveis detidos para investimento, ou imóveis em desenvolvimento que são concluídos e entram em operação, é reconhecida como proveito ou custo do exercício;
- sobre esse proveito ou custo, são reconhecidos impostos diferidos;
- dada a reavaliação dos imóveis detidos para investimento, não são calculadas amortizações desses imóveis;
- a dívida e contratos derivados da empresa são também reavaliados para valores de mercado.

#### A organização da Sonae Imobiliária

A reestruturação de participações realizada em Dezembro de 2000 destinou-se a ajustar o quadro societário do grupo à divisão pelos negócios de Promoção de Centros Comerciais, Investimento em Centros Comerciais, Gestão de Centros Comerciais, Centros Comerciais Brasil, Parques de Estacionamento e Promoção Residencial.

Essa organização da Sonae Imobiliária mantém-se, com exceção do negócio de Promoção Residencial que foi entretanto vendido, e pode ser ilustrada da seguinte forma:



## ANÁLISE DAS CONTAS CONSOLIDADAS

### Demonstração dos Resultados

Em termos consolidados, a Sonae Imobiliária concluiu o exercício de 2002 com proveitos totais de € 237,2 milhões, face a € 231,7 milhões em 2001, representando um crescimento de 2% relativamente àquele ano. De salientar que no ano 2002 a Empresa procedeu à alteração da forma como eram anulados os intragrupos entre as empresas gestoras, detidas a 100%, e as proprietárias de investimentos incluídas pelo método proporcional. Este ajustamento afectou o Total de Proveitos e o Total de Custos no mesmo montante, traduzindo-se apenas num desempolamento de custos e de proveitos (€ -81,5 milhões em 2001).

Se do Total de Proveitos excluirmos o efeito da Praedium (vendida no final do 1º trimestre de 2002), o crescimento face ao ano anterior foi de 25,3%. Esta variação ficou a dever-se, quer à inclusão da actividade de um ano completo nos centros Algarveshopping, Madeirashopping e Parque Principado, quer às inaugurações dos centros Plaza Mayor e Parque D. Pedro e ao crescimento das rendas nos centros em operação.

| Demonstrações dos Resultados Consolidados<br>(milhares de euros) | Actual<br>2002 | Actual<br>2001 | % Var.        |
|--|----------------|----------------|---------------|
| <b>Total de Proveitos Directos dos Investimentos</b>             | <b>237.228</b> | <b>227.100</b> | <b>4%</b>     |
| Fornecimentos e Serviços de Terceiros                            | 109.009        | 124.833        | -13%          |
| Custos com o Pessoal   | 20.078         | 18.605         | 8%            |
| Outros Custos  | 12.605         | 9.909          | 27%           |
| <b>Total de custos Directos dos Investimentos</b>                | <b>141.691</b> | <b>153.347</b> | <b>-8%</b>    |
| <b>EBITDA</b>  | <b>95.537</b>  | <b>73.753</b>  | <b>30%</b>    |
| <b>Amortizações</b>  | <b>2.615</b>   | <b>1.710</b>   | <b>53%</b>    |
| <b>Custos Financeiros Líquidos (excluindo efeitos de câmbio)</b> | <b>22.282</b>  | <b>14.500</b>  | <b>54%</b>    |
| <b>Diferenças de Câmbio na Função Financeira</b>                 | <b>-7.606</b>  | <b>0</b>       | <b>n.a</b>    |
| <b>Resultados Directos dos Investimentos</b>                     | <b>63.034</b>  | <b>57.543</b>  | <b>10%</b>    |
| <b>Impostos sobre os Resultados Directos dos Investimentos</b>   | <b>16.655</b>  | <b>14.560</b>  | <b>14%</b>    |
| <b>Resultados Líquidos Directos dos Investimentos</b>            | <b>46.379</b>  | <b>42.983</b>  | <b>8%</b>     |
| <b>Total de Proveitos Indirectos dos Investimentos</b>           | <b>166.934</b> | <b>116.533</b> | <b>43%</b>    |
| Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos (IAS 40)     | 166.934        | 101.804        | 64%           |
| Proveitos Indirectos na venda de Investimentos                   | 0              | 14.729         | n.a           |
| <b>Impostos Diferidos</b>  | <b>63.846</b>  | <b>39.008</b>  | <b>64%</b>    |
| <b>Resultados Líquidos Indirectos dos Investimentos</b>          | <b>103.088</b> | <b>77.525</b>  | <b>33%</b>    |
| <b>Resultado Líquido Total</b>                                   | <b>149.466</b> | <b>120.508</b> | <b>24%</b>    |
| <b>Interesses Minoritários</b>                                   | <b>5.074</b>   | <b>-375</b>    | <b>-1453%</b> |
| <b>Resultado Líquido Total apóis Interesses Minoritários</b>     | <b>144.392</b> | <b>120.883</b> | <b>19%</b>    |

O resultado da Empresa tem dois componentes principais. O primeiro, Resultado Directo dos Investimentos, atingiu € 63 milhões (€ 57,5 milhões em 2001) – corresponde ao resultado das operações e apresenta um crescimento significativo face a 2001 (10%), devido a crescimento orgânico e ao efeito dos novos centros inaugurados no período. O segundo componente corresponde aos Proveitos Indirectos de Investimentos (€ 166,9 milhões, contra € 116,5 milhões em 2001) e divide-se entre Ganhos de Valorização de Imóveis (€ 166,9 milhões contra € 101,8 milhões em 2001) e Ganhos de Alienação de Investimentos (€ 14,7 milhões em 2001). A este valor, foram deduzidos Impostos Diferidos correspondentes a € 63,8 milhões (€ 39,0 milhões em 2001).

O EBITDA dos Investimentos atingiu € 95,5 milhões, que compara com € 73,8 milhões no ano 2001, representando um crescimento de 30%, consequência do crescimento orgânico dos centros comerciais em operação e dos centros comerciais que foram adicionados à carteira ao longo do ano 2001 e 2002, nomeadamente Madei-

raShopping, Algarveshopping, em Portugal, Parque Principado e Plaza Mayor, em Espanha e Parque D. Pedro no Brasil.

Os Custos Financeiros Líquidos atingiram € 29,8 milhões (€ 14,5 milhões em 2001), o que reflecte o esforço financeiro da Empresa para fazer face ao ambicioso plano de investimentos em curso, e a diferença cambial desfavorável registada nas empresas do Brasil.

Os Impostos a Pagar atingem € 16,7 milhões (€ 14,6 milhões em 2001), correspondendo a uma taxa efectiva de imposto baixa dado que são computados sobre o resultado calculado de acordo com as normas portuguesas (POC).

O Resultado Líquido atingiu € 144,4 milhões face a € 120,9 milhões em 2001.

## Balanço

| Balanço Consolidado<br>(milhares de euros)                      | Actual<br>2002   | Actual<br>2001   | 2001 | Var. %       |
|---|------------------|------------------|------|--------------|
| Propriedades de Investimento                                    | 1.498.889        | 1.162.172        |      | 29,0%        |
| Projectos em Desenvolvimento                                    | 176.323          | 122.902          |      | 43,5%        |
| Goodwill  | 19.424           | 1.170            |      | 1559,6%      |
| Outros Activos Correntes  | 159.134          | 157.711          |      | 0,9%         |
| Caixa   | 90.670           | 145.566          |      | -37,7%       |
| <b>Total do Activo</b>  | <b>1.944.440</b> | <b>1.589.521</b> |      | <b>22,3%</b> |
| <br>Capital Próprio   | <br>697.889      | <br>610.961      |      | <br>14,2%    |
| Interesses Minoritários   | 26.117           | 8.387            |      | 211,4%       |
| <br>Empréstimos Bancários                                       | <br>787.437      | <br>542.986      |      | <br>45,0%    |
| Outros Passivos   | 134.183          | 208.244          |      | -35,6%       |
| Impostos Diferidos  | 298.815          | 218.943          |      | 36,5%        |
| <b>Total do Passivo</b>   | <b>1.220.434</b> | <b>970.173</b>   |      | <b>25,8%</b> |
| <b>Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total</b> | <b>1.944.440</b> | <b>1.589.521</b> |      | <b>22,3%</b> |

A SONAE IMOBILIÁRIA continua a apresentar uma situação financeira sólida. O Endividamento (correspondendo a Empréstimos e Outros Passivos, Correntes e Não-Correntes menos Caixa) aumentou no ano de € 459 milhões para € 697 milhões. Ao mesmo tempo, ocorreu um incremento da base de activos da Empresa, quer por investimento quer por aumento de valor (com correspondente aumento do Capital Próprio). Em resultado de tudo isto, a Alavancagem (Endividamento em percentagem do Activo menos Caixa) cresceu apenas de 35% para 37%, nível que se considera confortável.

## O CAPITAL SOCIAL DA SONAE IMOBILIÁRIA, SGPS, SA

Em 1999, ao abrigo do Artº 17º do Decreto-Lei 343/98, a Sonae Imobiliária, SGPS, SA procedeu à redenominação em Euro das acções representativas do seu Capital Social, utilizando o método padrão.

Assim, desde 1999 e após a já efectuada incorporação no Capital Social de Reservas Livres no montante de PTE 15.194.250 (€ 75.788,60) o Capital Social da Empresa cifra-se em € 187.125.000, sendo o valor nominal de cada uma das suas acções de € 4,99

## **ACÇÕES PRÓPRIAS DETIDAS PELA SONAE IMOBILIÁRIA, SGPS, SA**

Durante o ano de 2002 a Empresa não adquiriu acções próprias e não detem, neste momento, acções próprias.

## **PROPOSTA DE DIVIDENDOS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

O Conselho de Administração da Sonae Imobiliária, SGPS, SA propôs à Assembleia Geral da Empresa a atribuição de um dividendo bruto de € 0,28 por acção, num total de € 10.500.000.

## **ORGANIZAÇÃO E RECURSOS HUMANOS**

Em 2002, a composição do Conselho de Administração da Sonae Imobiliária não sofreu alterações no número dos seus membros nem na distribuição das respectivas responsabilidades. Este órgão é constituído por 9 elementos, dos quais quatro são não executivos:

Belmiro Mendes de Azevedo – Presidente Não-Executivo;

Ângelo Ribeirinho Paupério – Vogal Não-Executivo

Jeremy Henry Moore Newsum – Vogal Não-Executivo

Neil Leslie Jones – Vogal Não-Executivo.

sendo os seguintes os membros executivos do Conselho de Administração:

Álvaro Portela – Presidente Executivo, função que acumula com a responsabilidade directa na área das Relações Institucionais, Ambiente e Comunicação Corporativa;

João Pessoa Jorge – Vogal Executivo, tem a responsabilidade de todas as actividades da empresa no Brasil, onde reside;

José Edmundo Figueiredo – Vogal executivo, superintende ao pelouro Financeiro, Controlo de Gestão, Gestão de Activos, Legal, Fusões e Aquisições e sector Administrativo;

Pedro Caupers – Vogal Executivo, chefia todas as Operações da Empresa, incluindo a Gestão de Centros Comerciais, o Marketing e a Comercialização;

Fernando Guedes de Oliveira – Vogal Executivo, detém a responsabilidade directa nas áreas de Expansão, Desenvolvimento, Concepção e Arquitectura de Centros Comerciais e de Lazer.

No final do ano, a Sonae Imobiliária contava com uma equipa de 607 colaboradores, dos quais 401 a trabalhar em Portugal, 81 em Espanha, 16 na Alemanha, 5 na Grécia, 5 na Itália e 99 no Brasil. Do total de Colaboradores, 558 trabalham para o negócio de Centros Comerciais e 49 para a SPEL.

## **PERSPECTIVAS**

A Sonae Imobiliária continuará o seu posicionamento de especialista de Centros Comerciais e de Lazer com uma perspectiva integrada do negócio. A Europa continuará a ser o seu mercado fundamental, nunca representando menos de 80% do seu NAV. Continuará concentrada nos mercados em que já está presente, desenvolvendo novos projectos, mas também renovando e expandindo projectos existentes, sempre com o objectivo de conseguir produtos de qualidade e inovadores.

A Empresa manter-se-á atenta ao processo, em curso, de consolidação do sector na Europa, no qual quer participar sempre que sejam identificadas oportunidades que sirvam a estratégia do seu negócio.

Mantém-se, pois, o objectivo de posicionar a Sonae Imobiliária como um dos líderes Europeus de Centros Comerciais e de Lazer.

## **NOTAS FINAIS**

O Conselho de Administração agradece a todos os Lojistas dos Centros Comerciais da Sonae Imobiliária, às Entidades Oficiais, Instituições Financeiras e Fornecedores todo o apoio e confiança demonstradas.

Ao Revisor Oficial de Contas agradecemos a sua cooperação no acompanhamento da actividade.

Aos nossos colaboradores queremos agradecer o esforço efectuado no decorrer deste ano, bem traduzido nos resultados alcançados pela Sonae Imobiliária.

Maia, 26 de Março de 2003.

O Conselho de Administração

---

Belmiro Mendes de Azevedo  
Presidente Não-Executivo

---

Ângelo Ribeirinho Paupério  
Vogal Não-Executivo

---

Jeremy Henry Moore Newsum  
Vogal Não-Executivo

---

Neil Leslie Jones  
Vogal Não-Executivo

---

Álvaro Carmona e Costa Portela  
Presidente

---

João Gonçalo Sassetti Pessoa Jorge

Vogal

---

José Edmundo Medina Barroso de Figueiredo

Vogal

---

Pedro José D'Hommée Caupers

Vogal

---

Fernando Maria Guedes Machado Antunes Oliveira

Vogal

SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. E SUBSIDIÁRIAS  
BALANÇOS CONSOLIDADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002 E 2001  
(Montantes expressos em Euro)

| ACTIVO  | Notas | 2002                        | 2001 reexpresso<br>(Nota 2.2.) | 2001                        |
|---|-------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIVOS NÃO CORRENTES:</b>   |       |                             |                                |                             |
| Propriedades de investimento  | 7     | 1,498,889,202               | 1,061,571,619                  | 1,061,571,619               |
| Propriedades de investimento em construção                                | 7     | 151,962,163                 | 185,362,003                    | 185,362,003                 |
| Imobilizações corpóreas   | 8     | 21,270,171                  | 35,422,775                     | 35,422,775                  |
| Imobilizações incorpóreas   | 9     | 20,907,394                  | 2,654,094                      | 2,654,094                   |
| Investimentos em associadas e empresas excluídas da consolidação          | 5     | 1,607,618                   | 1,233,377                      | 1,233,377                   |
| Impostos diferidos activos  | 21    | 17,032,523                  | 3,296,653                      | 3,296,653                   |
| Outros activos não correntes  | 10    | 25,401,899                  | 17,633,192                     | 17,633,192                  |
| Total de activos não correntes  |       | <u>1,737,070,970</u>        | <u>1,307,173,713</u>           | <u>1,307,173,713</u>        |
| <b>ACTIVOS CORRENTES:</b>   |       |                             |                                |                             |
| Existências   | 11    | 215,584                     | 60,826,097                     | 60,826,097                  |
| Clientes  | 12    | 13,555,360                  | 14,994,536                     | 14,994,536                  |
| Outras dívidas de terceiros   | 13    | 84,448,004                  | 39,277,672                     | 39,277,672                  |
| Outros activos correntes  | 14    | 18,480,695                  | 16,439,278                     | 21,682,854                  |
| Caixa e equivalentes de caixa   | 15    | 90,669,560                  | 145,565,927                    | 145,565,927                 |
| Total de activos correntes  |       | <u>207,369,203</u>          | <u>277,103,510</u>             | <u>282,347,086</u>          |
| Total do activo   |       | <u><u>1,944,440,173</u></u> | <u><u>1,584,277,223</u></u>    | <u><u>1,589,520,799</u></u> |
| <b>CAPITAL PRÓPRIO, INTERESSES MINORITÁRIOS E PASSIVO</b>                 |       |                             |                                |                             |
| <b>CAPITAL PRÓPRIO:</b>   |       |                             |                                |                             |
| Capital social  | 16    | 187,125,000                 | 187,125,000                    | 187,125,000                 |
| Reservas  |       | (24,171,806)                | 25,591,269                     | 25,591,269                  |
| Resultados transitados  |       | 390,543,770                 | 277,361,190                    | 277,361,190                 |
| Resultado líquido consolidado do exercício                                |       | 144,392,362                 | 120,883,289                    | 120,883,289                 |
| Total do capital próprio  |       | <u>697,889,326</u>          | <u>610,960,748</u>             | <u>610,960,748</u>          |
| <b>INTERESSES MINORITÁRIOS</b>  | 17    | <u>26,116,597</u>           | <u>8,386,568</u>               | <u>8,386,568</u>            |
| <b>PASSIVO:</b>   |       |                             |                                |                             |
| <b>PASSIVO NÃO CORRENTE:</b>  |       |                             |                                |                             |
| Empréstimos bancários de longo prazo - líquidos da parcela de curto prazo | 18    | 715,493,776                 | 522,960,986                    | 522,960,986                 |
| Outros empréstimos  | 19    | 116,152                     | 157,665                        | 157,665                     |
| Outros credores não correntes   | 20    | 10,407,490                  | 19,867,606                     | 19,867,606                  |
| Impostos diferidos passivos   | 21    | 298,814,811                 | 218,943,393                    | 218,943,393                 |
| Total de passivos não correntes   |       | <u>1,024,832,229</u>        | <u>761,929,650</u>             | <u>761,929,650</u>          |
| <b>PASSIVO CORRENTE:</b>  |       |                             |                                |                             |
| Parcela de curto prazo dos empréstimos bancários de longo prazo           | 18    | 69,584,507                  | 44,250,462                     | 44,250,462                  |
| Empréstimos bancários de curto prazo e outros empréstimos                 | 19    | 2,242,134                   | 17,871,707                     | 17,871,707                  |
| Fornecedores  | 23    | 38,741,200                  | 40,162,237                     | 40,162,237                  |
| Outras dívidas a terceiros  | 24    | 36,874,058                  | 34,719,194                     | 34,719,194                  |
| Outros passivos correntes   | 25    | 47,207,259                  | 65,608,175                     | 70,851,751                  |
| Provisões   | 26    | 952,863                     | 388,482                        | 388,482                     |
| Total de passivos correntes   |       | <u>195,602,021</u>          | <u>203,000,257</u>             | <u>208,243,833</u>          |
| Total do passivo, capital próprio e interesses minoritários               |       | <u><u>1,944,440,173</u></u> | <u><u>1,584,277,223</u></u>    | <u><u>1,589,520,799</u></u> |

O anexo faz parte integrante destes balanços consolidados.

O Conselho de Administração

SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. E SUBSIDIÁRIAS

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DE RESULTADOS POR NATUREZAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002 E 2001

(Montantes expressos em Euro)

|  | Notas | 2002                 | 2001 reexpresso<br>(Nota 2.2.) | 2001                 |
|--|-------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Proveitos operacionais</b>                      |       |                      |                                |                      |
| Vendas   | 27    | 5,516,596            | 46,775,171                     | 46,775,171           |
| Prestações de serviços                             | 27    | 210,588,859          | 170,519,100                    | 236,804,579          |
| Variação de valor das propriedades de investimento | 28    | 176,558,814          | 101,818,038                    | 101,818,038          |
| Outros proveitos operacionais                      | 29    | 21,122,649           | 24,520,051                     | 39,727,946           |
| <b>Total de proveitos operacionais</b>             |       | <b>413,786,918</b>   | <b>343,632,360</b>             | <b>425,125,734</b>   |
| <b>Custos operacionais</b>                         |       |                      |                                |                      |
| Custo das vendas                                   | 11    | (5,086,749)          | (46,296,595)                   | (46,296,595)         |
| Fornecimentos e serviços externo                   |       | (105,062,770)        | (78,536,697)                   | (155,821,263)        |
| Custos com o pessoal                               |       | (20,078,008)         | (18,604,685)                   | (18,604,685)         |
| Amortizações e depreciação                         |       | (1,783,008)          | (1,108,104)                    | (1,108,104)          |
| Provisões e imparidade de contas a receber         | 26    | (1,342,608)          | (602,097)                      | (602,097)            |
| Outros custos operacionais                         | 30    | (20,578,024)         | (9,908,664)                    | (14,117,472)         |
| <b>Total de custos operacionais</b>                |       | <b>(153,931,167)</b> | <b>(155,056,842)</b>           | <b>(236,550,216)</b> |
| <b>Resultados operacionais</b>                     |       | <b>259,855,751</b>   | <b>188,575,518</b>             | <b>188,575,518</b>   |
| <b>Resultados financeiros</b>                      | 31    | <b>(29,887,846)</b>  | <b>(14,499,850)</b>            | <b>(14,499,850)</b>  |
| <b>Resultado antes de impostos</b>                 |       | <b>229,967,905</b>   | <b>174,075,668</b>             | <b>174,075,668</b>   |
| <b>Imposto sobre o rendimento</b>                  | 22    | <b>(80,501,458)</b>  | <b>(53,567,482)</b>            | <b>(53,567,482)</b>  |
| <b>Resultado depois de impostos</b>                |       | <b>149,466,447</b>   | <b>120,508,186</b>             | <b>120,508,186</b>   |
| <b>Interesses minoritários</b>                     | 17    | <b>(5,074,085)</b>   | <b>375,103</b>                 | <b>375,103</b>       |
| <b>Resultado consolidado do exercício</b>          |       | <b>144,392,362</b>   | <b>120,883,289</b>             | <b>120,883,289</b>   |

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas de resultados por natureza.

O Conselho de Administração

SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. E SUBSIDIÁRIAS

DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002 E 2001

(Montantes expressos em Euro)

| Notas  | Capital Social | Acções próprias | Reservas        |                               |                       | Resultados transitados | Resultado líquido | Total        |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|--------------|
|  |                |                 | Reservas legais | Reservas de conversão cambial | Reservas de cobertura |                        |                   |              |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2000  | 187,125,000    | (711,076)       | 3,423,300       | (2,622,343)                   | (946,300)             | 286,784,931            | 25,642,871        | 498,696,383  |
| Aplicação do resultado consolidado de 2000:  |                |                 |                 |                               |                       |                        |                   |              |
| Transferência para reserva legal   | -              | -               | 27,901,064      | -                             | -                     | (9,758,193)            | (18,142,871)      | -            |
| Dividendos distribuídos  | -              | -               | -               | -                             | -                     | 9,877                  | (7,500,000)       | (7,490,123)  |
| Alienação de acções próprias   | -              | 711,076         | -               | -                             | -                     | 79,101                 | -                 | 790,177      |
| Variação nas reservas de conversão cambial   | -              | -               | -               | (780,394)                     | -                     | -                      | -                 | (780,394)    |
| Valorização pelo justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura, líquida de imposto | 18             | -               | -               | -                             | (2,017,804)           | -                      | -                 | (2,017,804)  |
| Imposto diferido associado à valorização pelo justo valor dos instrumentos financeiros     | 21             | -               | -               | -                             | 633,746               | -                      | -                 | 633,746      |
| Resultado consolidado líquido do exercício de 2001   | -              | -               | -               | -                             | -                     | -                      | 120,883,289       | 120,883,289  |
| Outros   | -              | -               | -               | -                             | -                     | 245,474                | -                 | 245,474      |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2001  | 187,125,000    | -               | 31,324,364      | (3,402,737)                   | (2,330,358)           | 277,361,190            | 120,883,289       | 610,960,748  |
| Aplicação do resultado consolidado de 2001:  |                |                 |                 |                               |                       |                        |                   |              |
| Transferência para reserva legal e resultados transitados                                  | -              | -               | 399,341         | -                             | -                     | 112,896,472            | (113,295,813)     | -            |
| Dividendos distribuídos  | -              | -               | -               | -                             | -                     | (2,162,524)            | (7,587,476)       | (9,750,000)  |
| Variação nas reservas de conversão cambial   | -              | -               | -               | (48,811,607)                  | -                     | -                      | -                 | (48,811,607) |
| Valorização pelo justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura                     | 18             | -               | -               | -                             | (2,016,136)           | -                      | -                 | (2,016,136)  |
| Imposto diferido associado à valorização pelo justo valor dos instrumentos financeiros     | 21             | -               | -               | -                             | 665,327               | -                      | -                 | 665,327      |
| Resultado consolidado líquido do exercício de 2002   | -              | -               | -               | -                             | -                     | -                      | 144,392,362       | 144,392,362  |
| Outros   | -              | -               | -               | -                             | -                     | 2,448,632              | -                 | 2,448,632    |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2002  | 187,125,000    | -               | 31,723,705      | (52,214,344)                  | (3,681,167)           | 390,543,770            | 144,392,362       | 697,889,326  |

O anexo faz parte integrante destas demonstrações consolidadas das alterações no capital próprio.

O Conselho de Administração

SONAE IMOBILIÁRIA, SGPS, S.A. E SUBSIDIÁRIAS  
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002

(Montantes expressos em Euro)

**1. NOTA INTRODUTÓRIA**

A SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. (“Empresa” ou “Sonae Imobiliária”) tem a sua sede no Lugar do Espido, Via Norte, Apartado 1197, 4471-909 Maia – Portugal, sendo a empresa-mãe dum universo de empresas conforme indicado nas Notas 3 e 4 (“Grupo”).

Os negócios do Grupo consistem em Investimento em Centros Comerciais, Gestão de Centros Comerciais, Desenvolvimento de Centros Comerciais e Gestão de Parques de Estacionamento.

O Grupo opera em Portugal, no Brasil, Espanha, Grécia, Alemanha e Itália.

**2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As principais políticas contabilísticas adoptadas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas anexas são as seguintes:

**2.1. Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras consolidadas anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e tomando por base o custo histórico excepto para as propriedades de investimento e instrumentos financeiros que se encontram registados pelo justo valor (Notas 2.4. e 2.14.), a partir dos livros e registos contabilísticos das empresas incluídas na consolidação (Notas 3 e 4), mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal ajustados, no processo de consolidação, de modo a que as demonstrações financeiras consolidados estejam de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (“IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) em vigor em 31 de Dezembro de 2002.

O Grupo passou a adoptar com efeitos em 1 de Janeiro de 2001, na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, as Normas Internacionais de Contabilidade, pelo que foram derrogados alguns dos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal previstos no Plano Oficial de Contabilidade (“POC”), nomeadamente o do custo histórico relativamente a propriedades de investimento e instrumentos financeiros, os quais são apresentados pelo seu justo valor.

Os efeitos dos ajustamentos, reportados a 31 de Dezembro de 2000, relacionados com as alterações para IFRS no montante de Euro 222.683.763 foram registadas nos capitais próprios nas rubricas de resultados transitados (Euro 223.565.176), reservas de cobertura (montante negativo de Euro 946.300) e reservas de conversão cambial (Euro 64.887).

## 2.2. Alteração de critérios

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2002 o Grupo corrigiu o critério de eliminação de saldos e transacções entre as empresas de gestão (usuamente detidas a 100% pelo Grupo) e as empresas de investimento correspondentes incluídas no perímetro de consolidação pelo método proporcional passando, a partir de 31 de Dezembro de 2001, a eliminá-los na totalidade em vez da sua eliminação proporcional, verificada até essa data. As rubricas do balanço em 31 de Dezembro de 2001 e da demonstração de resultados do exercício findo nessa data afectadas por esta correcção foram as seguintes:

|   | Balanço   |   |
|---|---|---|
|   | Reexpresso em<br>31 de Dezembro<br>de 2001 para<br>efeitos comparativos | Reportado em<br>31 de Dezembro<br>de 2001 |
| Outros activos correntes (Nota 14)      | 16.439.278  | 21.682.854                                |
| Outros passivos correntes (Nota 25)     | (65.608.175)  | (70.851.751)                              |
|   | <u>(49.168.897)</u>   | <u>(49.168.897)</u>                       |
|   | Demonstração de resultados  |   |
|   | Reexpresso em<br>31 de Dezembro<br>de 2001 para<br>efeitos comparativos | Reportado em<br>31 de Dezembro<br>de 2001 |
| Prestações de serviços (Nota 27)        | 170.519.100   | 236.804.579                               |
| Outros proveitos operacionais (Nota 29) | 24.520.051  | 39.727.946                                |
| Fornecimentos e serviços externos       | (78.536.697)  | (155.821.263)                             |
| Outros custos operacionais (Nota 30)    | (9.908.664)   | (14.117.472)                              |
|   | <u>106.593.790</u>  | <u>106.593.790</u>                        |

## 2.3. Princípios de consolidação

São os seguintes os métodos de consolidação adoptados pelo Grupo:

### a) Investimentos financeiros em empresas do Grupo

As participações financeiras em empresas nas quais o Grupo detenha directa ou indirectamente, mais de 50% dos direitos de voto em Assembleia Geral de Accionistas e detenha o poder de controlar as suas políticas financeiras e operacionais (definição de controlo utilizada pelo Grupo), foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas anexas pelo método de consolidação integral. O capital próprio e o resultado

líquido destas empresas correspondente à participação de terceiros nas mesmas, é apresentado separadamente no balanço consolidado e na demonstração de resultados consolidada, respectivamente, na rubrica interesses minoritários.

Os interesses minoritários incluem a proporção dos terceiros no justo valor dos activos e passivos identificáveis à data de aquisição das subsidiárias.

Quando os prejuízos aplicáveis aos minoritários excedem o interesse minoritário no capital próprio da subsidiária, o Grupo absorve esse excesso e quaisquer prejuízos adicionais, excepto quando os minoritários tenham a obrigação e sejam capaz de cobrir esses prejuízos. Se a subsidiária subsequentemente relatar lucros, o Grupo apropria todos os lucros até que a parte minoritária dos prejuízos absorvidos pelo Grupo tenham sido recuperados.

Na aquisição de empresas do Grupo é seguido o método da compra. Os resultados das filiais adquiridas ou vendidas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações de resultados desde a data da sua aquisição ou até à data da sua venda. As transacções, os saldos e os dividendos distribuídos entre empresas do Grupo são eliminados.

As empresas consolidadas pelo método de consolidação integral encontram-se detalhadas na Nota 3.

Os investimentos financeiros em empresas do grupo excluídas da consolidação são imateriais e são apresentados ao custo de aquisição (Nota 5).

b) Investimentos financeiros em empresas controladas conjuntamente

As participações financeiras em empresas controladas conjuntamente foram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas anexas pelo método de consolidação proporcional, desde a data em que o controlo é adquirido. De acordo com este método os activos, passivos, proveitos e custos destas empresas foram integrados, nas demonstrações financeiras consolidadas anexas, rubrica a rubrica na proporção do controlo atribuível ao Grupo.

As transacções, os saldos e os dividendos distribuídos entre empresas são eliminados, na proporção do controlo atribuível ao Grupo.

A classificação dos investimentos financeiros em empresas controladas conjuntamente é determinada com base em acordos parassociais que regulam o controlo conjunto.

As empresas consolidadas pelo método de consolidação proporcional encontram-se detalhadas na Nota 4.

c) Investimentos financeiros em empresas associadas

Os investimentos financeiros em empresas associadas (geralmente investimentos representando entre 20% a 50% do capital de uma empresa) são registados pelo método da equivalência patrimonial.

De acordo com o método da equivalência patrimonial, as participações financeiras são ajustadas anualmente pelo valor correspondente à participação nos resultados líquidos das associadas por contrapartida de ganhos ou perdas do exercício e pelos dividendos recebidos.

É feita uma avaliação dos investimentos em associadas quando existem indícios de que o activo possa estar em imparidade ou quando as perdas de imparidade reconhecidas em exercícios anteriores deixam de existir.

Quando a proporção do Grupo nos prejuízos acumulados da associada excede o valor pelo qual o investimento se encontra registado, o investimento é relatado por valor nulo, excepto quando o Grupo tenha assumido compromissos para com a associada.

Os ganhos não realizados em transações com associadas são eliminados proporcionalmente ao interesse do Grupo na associada por contrapartida do investimento nessa mesma associada. As perdas não realizadas são similarmente eliminadas, mas somente até ponto em que não existe evidência de o investimento estar em imparidade.

Os investimentos financeiros em empresas associadas encontram-se detalhados na Nota 5.

#### 2.4. Propriedades de investimento

As propriedades de investimento compreendem essencialmente edifícios e outras construções em centros comerciais detidos para obter rendas ou valorização do capital ou ambos e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos ou para venda no curso ordinário dos negócios.

As propriedades de investimento são registadas pelo seu justo valor determinado pela avaliação anual efectuada por uma entidade especializada independente (modelo do justo valor). As variações no justo valor das propriedades de investimento são reconhecidas directamente na demonstração de resultados do exercício na rubrica de variação de valor das propriedades de investimento.

Os activos desenvolvidos e construídos que se qualificam como propriedades de investimento só passam a ser reconhecidos como tal após o início da sua utilização.

Até terminar o período de construção ou desenvolvimento do activo a qualificar como propriedade de investimento, esse activo é registado pelo seu custo de aquisição ou produção na rubrica de propriedades de investimento em construção. No final do período de desenvolvimento e construção desse activo a diferença entre o custo de construção e o justo valor nessa data é registada directamente na demonstração de resultados consolidada na rubrica de variação de valor das propriedades de investimento.

Os custos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente: manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades (contribuição autárquica) são reconhecidos como um custo na demonstração de resultados consolidada do exercício a que se referem.

#### 2.5. Imobilizações corpóreas

As imobilizações corpóreas encontram-se registadas ao custo de aquisição deduzido de amortizações acumuladas e eventuais perdas de imparidade acumuladas.

As amortizações são calculadas, após o inicio de utilização dos bens, pelo método das quotas constantes em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

As taxas de amortização utilizadas correspondem aos seguintes períodos de vida útil estimada:

|                                | Anos |
|--------------------------------|------|
| Edifícios e outras construções | 50   |
| Equipamento básico             | 10   |
| Equipamento de transporte      | 5    |
| Ferramentas e utensílios       | 4    |
| Equipamento administrativo     | 10   |
| Outras imobilizações corpóreas | 5    |

As despesas correntes com reparações e manutenção de imobilizado são consideradas como custo no exercício em que ocorrem. As beneficiações de montante significativo que aumentam a utilização dos bens respectivos, são capitalizadas e amortizadas de acordo com a vida útil dos correspondentes bens.

## 2.6. Imobilizado incorpóreo

As imobilizações incorpóreas encontram-se registadas ao custo de aquisição, deduzido das amortizações acumuladas e perdas de imparidade. As imobilizações incorpóreas só são reconhecidas se for provável que delas advenham benefícios económicos futuros para o Grupo e se possa medir razoavelmente o seu valor.

As imobilizações incorpóreas em 31 de Dezembro de 2002 compreendem essencialmente direitos de gestão de instalações, sendo amortizados linearmente durante o período estimado de utilização do direito (períodos que variam entre 10 e 15 anos) e "goodwill" na concentração de actividades empresariais.

As diferenças entre o custo de aquisição dos investimentos em empresas do grupo e associadas e o justo valor dessas empresas à data da sua aquisição, foram registadas no imobilizado incorpóreo na rubrica de "Goodwill", sendo amortizadas no período de recuperação do investimento (Nota 9). As amortizações e perdas de imparidade do exercício do "goodwill" são registadas na demonstração de resultados do exercício na rubrica de Outros custos operacionais.

As amortizações do exercício das imobilizações incorpóreas com excepção das do "goodwill" (que são registadas como acima se indica) são registadas na demonstração de resultados na rubrica de Amortizações e depreciações.

## 2.7. Investimentos

Os investimentos classificam-se como segue:

- Investimentos detidos até à maturidade
- Investimentos detidos para negociação
- Investimentos disponíveis para venda

Os investimentos detidos até à maturidade são classificados como investimentos não correntes, excepto se a sua maturidade for inferior a 12 meses da data do balanço. Os investimentos detidos para negociação são classificados como investimentos correntes. Os investimentos disponíveis para venda são classificados como activos correntes se o Conselho de Administração manifesta intenção de os alienar num período inferior a 12 meses.

Todas as compras e vendas destes investimentos são reconhecidas à data da entrega.

Os investimentos são inicialmente registados pelo seu valor de aquisição, que é o justo valor da retribuição dada por ele, incluindo despesas de transacção.

Após o reconhecimento inicial, os investimentos detidos para negociação e os investimentos disponíveis para venda são remensurados pelos seus justos valores sem qualquer dedução para custos da transacção em que se possa incorrer na venda, por referência à sua cotação à data do balanço.

Os ganhos ou perdas provenientes de uma alteração no justo valor dos investimentos disponíveis para venda são registados no capital próprio, na rubrica de “reserva de justo valor” até o investimento ser vendido, recebido ou de qualquer forma alienado, ou até que o investimento seja determinado estar em imparidade, momento em que o ganho ou perda acumulada é registado na demonstração de resultados.

Os ganhos ou perdas provenientes de uma alteração no justo valor dos investimentos detidos para negociação são registados na demonstração de resultados do exercício.

Os investimentos detidos até à maturidade são registados ao custo amortizado utilizando o método da taxa de juro efectiva.

## 2.8. Locações

Os contratos de locação são classificados como (i) locações financeiras se através deles forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse e como (ii) locações operacionais se através deles não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse.

A classificação das locações em financeiras ou operacionais é feita em função da substância e não da forma do contrato.

### Locações em que o Grupo age como locatário

As locações em que o Grupo actualmente age como locatário são locações operacionais (usualmente viaturas), sendo as rendas devidas reconhecidas como custo na demonstração de resultados numa base linear durante o período do contrato de locação.

### Locações em que o Grupo age como locador

As locações em que o Grupo age como locador referem-se aos contratos com os lojistas dos centros comerciais. Os contratos com os lojistas dos centros comerciais são estabelecidos usualmente por um período de seis anos e estabelecem por norma o pagamento de uma renda fixa mensal – debitada antecipadamente - uma renda variável, debitada nos casos em que as vendas mensais do lojista excedem o limite definido contratualmente e o pagamento da quota parte nas despesas de manutenção geral do centro comercial (despesas comuns). É igualmente estabelecido nos contratos o pagamento de um direito de ingresso. Os contratos podem ser renovados ou revogados por ambas as partes, sendo que no caso de revogação por parte do lojista este tem por dever pagar uma taxa de cessão definida contratualmente.

De acordo com as respectivas condições estes contratos são classificadas como locações operacionais, sendo as rendas devidas (rendas fixas e variáveis) e as quotas partes nas despesas de manutenção (despesas comuns), reconhecidas como proveito na demonstração de resultados no exercício a que respeitam. Os custos assim como os direitos de ingresso e taxas de cessão relativos às locações operacionais são reconhecidos como custo ou proveito na demonstração de resultados no período em que incorridos ou recebidos.

#### 2.9. Existências

As existências, incluindo a produção em curso, são valorizadas ao menor do custo ou do valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda normal deduzido dos custos para terminar a produção e dos custos de comercialização.

O custo das existências, determinado numa base específica, inclui o Imposto sobre o Valor Acrescentado quando este não é recuperado e todos os custos directos e indirectos relacionados com a sua produção.

#### 2.10. Dívidas de terceiros

As dívidas de terceiros são registadas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade, reconhecidas na rubrica de perdas de imparidade em contas a receber, por forma a que as mesmas reflictam o seu valor realizável líquido.

#### 2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Os montantes incluídos na rubrica de caixa e equivalentes de caixa correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários e depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria vencíveis a menos de três meses e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante.

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de caixa e equivalentes de caixa compreende também os descobertos bancários incluídos na rubrica de outros empréstimos, no balanço.

#### 2.12. Empréstimos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu valor nominal. Eventuais despesas com a emissão desses empréstimos são reconhecidas linearmente na demonstração de resultados do exercício ao longo do período de vida desses empréstimos.

#### 2.13. Encargos financeiros com empréstimos obtidos

Os encargos financeiros relacionados com empréstimos obtidos são geralmente reconhecidos como custo à medida em que são incorridos. Os encargos financeiros de empréstimos obtidos directamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de activos fixos são capitalizados fazendo parte do custo do activo. O início da capitalização destes encargos começa após o início da preparação das actividades de construção ou desenvolvimento do activo e é interrompida após o início de utilização ou final de produção ou construção do activo.

## 2.14. Instrumentos financeiros derivados

O Grupo utiliza instrumentos financeiros derivados na gestão dos seus riscos financeiros unicamente como forma de garantir a cobertura desses riscos. Derivados para negociação (especulação) não são utilizados pelo Grupo.

Os instrumentos financeiros derivados utilizados pelo Grupo são definidos como “cash flow hedges” e respeitam a “swaps” de taxa de juro para cobertura do risco de taxa de juro em empréstimos obtidos. O montante dos empréstimos, prazos de vencimento dos juros e planos de reembolso dos empréstimos subjacentes aos “swaps” de taxa de juro é em tudo idêntico às condições estabelecidas para os empréstimos contratados.

Os critérios para classificar os instrumentos financeiros derivados como “cash flow hedges” são os seguintes:

- Espera-se que a cobertura seja altamente eficaz ao conseguir a compensação de alterações no justo valor ou nos fluxos de caixa atribuíveis ao risco coberto;
- A eficácia da cobertura pode ser fiavelmente mensurada;
- Existe adequada documentação sobre a transacção a ser coberta no início da cobertura;
- A transacção prevista objecto de cobertura é altamente provável.

Os “swaps” de taxa de juro utilizados pelo Grupo na cobertura dos riscos de taxa de juro nos seus empréstimos são inicialmente registados pelo seu justo valor como activo ou passivo por contrapartida da rubrica de “reserva de cobertura” no capital próprio, sendo transferidos desta reserva posteriormente para a demonstração de resultados durante o período de vida do “swap”.

## 2.15. Provisões

As provisões são reconhecidas, quando e somente quando, o Grupo tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum evento passado e é provável que para a resolução dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e que o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado. As provisões são revistas na data de cada balanço e são ajustadas de modo a reflectir a melhor estimativa a essa data.

## 2.16. Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício é calculado com base nos resultados tributáveis das empresas incluídas na consolidação e considera a tributação diferida.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis das empresas incluídas na consolidação de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sede de cada empresa do grupo.

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e reflectem as diferenças temporárias entre o montante dos activos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os seus respectivos montantes para efeitos de tributação.

Os impostos diferidos activos e passivos são calculados e anualmente avaliados às taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os impostos diferidos activos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses impostos diferidos activos.

No final de cada exercício é efectuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura.

#### 2.17. Rérito

Os proveitos decorrentes de vendas são reconhecidos na demonstração de resultados consolidada quando os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos activos são transferidos para o comprador e o montante dos proveitos possa ser razoavelmente quantificado. As vendas são reconhecidas líquidas de impostos e descontos.

Os proveitos decorrentes de prestações de serviço, respeitam essencialmente a rendas fixas e variáveis debitadas aos lojistas (Nota 2.8), despesas comuns recuperadas dos lojistas e receitas de exploração de parques de estacionamento e são reconhecidos no exercício a que respeitam.

Os proveitos decorrentes de direitos de ingresso nas lojas, são reconhecidos na demonstração de resultados consolidada na rubrica de outros proveitos operacionais, quando facturados aos lojistas (Nota 2.8).

#### 2.18. Classificação de balanço

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data do balanço, são classificados, respectivamente, como activos e passivos não correntes.

#### 2.19. Saldos e transacções expressos em moeda estrangeira

Todos os activos e passivos expressos em moeda estrangeira foram convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio vigentes na data dos balanços.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transacções e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, foram registadas como proveitos e custos na demonstração consolidada de resultados do exercício.

#### 2.20. Conversão de demonstrações financeiras de entidades estrangeiras

São tratadas como entidades estrangeiras aquelas que operando no estrangeiro têm autonomia organizacional, económica e financeira.

Os activos e passivos das demonstrações financeiras de entidades estrangeiras são convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio existente à data do balanço e os custos e proveitos dessas demonstrações financeiras são convertidos para Euro utilizando a taxa de câmbio média verificada no exercício. A diferença cambial resultante é registada no capital próprio na rubrica de “reserva de conversão cambial”.

As cotações utilizadas para conversão em Euro das contas das filiais e associadas estrangeiras foram as seguintes:

|      | 2002     |              | 2001     |              |
|------|----------|--------------|----------|--------------|
|      | 01.12.31 | Média do ano | 00.12.31 | Média do ano |
| Real | 0.269370 | 0.378280     | 0.488660 | 0.480450     |

## 2.21. Imparidade de activos

É efectuada uma avaliação de imparidade à data de cada balanço e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indique que o montante pelo qual o activo se encontra registado possa não ser recuperado. Sempre que o montante pelo qual o activo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados na rubrica de Outros custos operacionais. A quantia recuperável, é a mais alta do preço de venda líquido e do valor de uso. O preço de venda líquido, é o montante que se obteria com a alienação do activo numa transacção ao alcance das partes envolvidas deduzido dos custos directamente atribuíveis à alienação. O valor de uso, é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do activo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada activo, individualmente ou, no caso de não ser possível, da unidade geradora de caixa à qual o activo pertence.

A reversão de perdas de imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem indícios de que as perdas de imparidade reconhecidas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas de imparidade é reconhecida na demonstração de resultados como resultados operacionais. Contudo, a reversão da perda de imparidade é efectuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda de imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

## 2.22. Contingências

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. Os passivos contingentes são divulgados excepto se a possibilidade de existir um exfluxo de recursos englobando benefícios económicos for remota.

Os activos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. Os activos contingentes são divulgados quando é provável a existência de um influxo económico futuro.

## 2.23. Eventos subsequentes

Os eventos apóis a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("adjusting events") são reflectidos nas demonstrações financeiras consolidadas. Os eventos apóis a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram apóis a data do balanço ("non adjusting events") são divulgados nas demonstrações financeiras consolidadas, se materiais.

## 2.24. Informação por segmentos

Em cada exercício são identificados todos os segmentos de negócio e segmentos geográficos aplicáveis ao Grupo.

Informação detalhada ao nível dos segmentos de negócio e geográficos identificados é incluída na Nota 35.

### 3. EMPRESAS DO GRUPO INCLUÍDAS NA CONSOLIDAÇÃO

As empresas do grupo incluídas na consolidação, suas sedes sociais e proporção do capital detido em 31 de Dezembro de 2002 e 2001, são as seguintes:

| Firma   | Sede Social          | Percentagem do Capital detido |          |
|---|----------------------|-------------------------------|----------|
|   |                      | 02.12.31                      | 01.12.31 |
| <b><i>Empresa mãe</i></b>                                     |                      |                               |          |
| Sonae Imobiliária, SGPS, S. A.                                | Maia                 | -                             | -        |
| <b><i>Filiais</i></b>   |                      |                               |          |
| <b><i>Serviços Corporativos</i></b>                           |                      |                               |          |
| Sonae Imobiliária III- Serviços de Apoio a Empresas, S.A.     | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| Impraedium, B.V.  | Amesterdão (Holanda) | 100%                          | 100%     |
| <b><i>Empresas de Investimento</i></b>                        |                      |                               |          |
| AlgarveShopping - Empreendimentos Imobiliários, S.A.          | Lisboa               | 100%                          | 100%     |
| 2) Amarras, SGPS, S.A.  | Maia                 | 100%                          | -        |
| 2) Ameia, SGPS, S.A.  | Maia                 | 100%                          | -        |
| 12) Ascendente, SGPS, S.A.                                    | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| Caisgere, SGPS, S. A.   | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| 2) Castelo do Queijo, SGPS, S.A.                              | Maia                 | 100%                          | -        |
| 2) Circe, SGPS, S.A.  | Maia                 | 100%                          | -        |
| 2) Conquista, SGPS, S.A.                                      | Maia                 | 100%                          | -        |
| Datavénia - Gestão de Centros Comerciais, S.A.                | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| 2) Elmo, SGPS, S.A.   | Maia                 | 100%                          | -        |
| 3) Espimaia - Sociedade Imobiliária, S.A.                     | Maia                 | -                             | 100%     |
| 2) Esteiros, SGPS, S.A.                                       | Maia                 | 100%                          | -        |
| GuimarãesShopping - Empreendimentos Imobiliários, S.A.        | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| 6) Imocolombo, B.V.   | Amesterdão (Holanda) | 100%                          | 100%     |
| Imospain, B.V.  | Amesterdão (Holanda) | 100%                          | 100%     |
| Imospain V, B.V.  | Amesterdão (Holanda) | 100%                          | 100%     |
| 1) Imospain VIII, B.V.  | Amesterdão (Holanda) | 100%                          | 100%     |
| Imovalue, B.V.  | Amesterdão (Holanda) | 100%                          | 100%     |
| MaiaShopping - Empreendimentos Imobiliários, S.A.             | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| 2) Mosquete, SGPS, S.A.                                       | Maia                 | 100%                          | -        |
| Omala - Imobiliária e Gestão, S.A.                            | Porto                | 100%                          | 100%     |
| Paracentro - Plan.Comerc.e Gestão de Centros Comerciais, S.A. | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| Plaza Mayor Parque de Ocio, S.A                               | Madrid (Espanha)     | 75%                           | 75%      |
| Prediguarda - Sociedade Imobiliária, S.A.                     | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| RPU, SGPS, S.A.   | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| Rule, SGPS, S.A.  | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| Sonae Imobiliária Asset Management, S. A.                     | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| Sonae Imobiliária Assets, SGPS, S. A.                         | Maia                 | 100%                          | 100%     |
| Vasco da Gama - Promoção de Centros Comerciais, S.A.          | Lisboa               | 100%                          | 100%     |
| Vilalambert - Sociedade Imobiliária, S.A.                     | Maia                 | 100%                          | 100%     |

### **Empresas de Gestão**

|    |   |                  |      |      |
|----|---|------------------|------|------|
| 4) | Colombogest - Gestão de Centros Comerciais, S.A.            | Lisboa           | 100% | 100% |
|    | Consultoria de Centros Comerciales, S.A.                    | Madrid (Espanha) | 100% | 60%  |
|    | Norteshopping - Gestão de Centro Comercial, S.A.            | Maia             | 100% | 100% |
|    | Pridelease Investments Ltd                                  | Cascais          | 100% | 100% |
|    | Sonae Imobiliária - Gestão, S.A.                            | Lisboa           | 100% | 100% |
|    | Sonae Imobiliária Property Management, SGPS, S. A.          | Maia             | 100% | 100% |
|    | Vasco da Gama Dois Gest- Gestão de Centros Comerciais, S.A. | Lisboa           | 100% | 100% |
|    | Viacatarina Gest - Gestão de Centros Comerciais, S.A.       | Maia             | 100% | 100% |

### **Empresas Proprietárias de Promoção Imobiliária de Habitação**

|    |  |            |   |     |
|----|--|------------|---|-----|
| 3) | Centro Residencial da Maia - Urbanismo, S.A.             | Porto      | - | 56% |
| 3) | Country Club da Maia - Imobiliária, S.A.                 | Maia       | - | 56% |
| 3) | Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, S.A.   | Maia       | - | 56% |
| 3) | Imoclub - Serviços Imobiliários, S.A.                    | Matosinhos | - | 56% |
| 3) | Imohora - Imobiliária, S.A.                              | Matosinhos | - | 56% |
| 3) | Imohotel - Empreendimentos Turísticos Imobiliários, S.A. | Matosinhos | - | 56% |
| 3) | Imosedas - Imobiliária e Serviços, S.A.                  | Matosinhos | - | 56% |
| 3) | Praedium - Desenvolvimento Imobiliário, S.A.             | Porto      | - | 56% |
| 3) | Praedium II - Imobiliária, S.A.                          | Maia       | - | 56% |
| 3) | Praedium III - Imobiliária, S.A.                         | Maia       | - | 56% |
| 3) | Prédios Privados Imobiliária, S.A.                       | Matosinhos | - | 56% |
| 3) | Predisedas - Predial das Sedas, S.A.                     | Matosinhos | - | 56% |
| 3) | Promosedas - Promoção Imobiliária S.A.                   | Matosinhos | - | 56% |
| 3) | Torre São Gabriel - Imobiliária, S.A.                    | Maia       | - | 56% |
| 3) | Torre São Rafael - Imobiliária, S.A.                     | Maia       | - | 56% |
| 3) | Urbisedas - Imobiliária das Sedas, S.A.                  | Matosinhos | - | 56% |

### **Empresas de Desenvolvimento**

|       |   |                       |      |      |
|-------|---|-----------------------|------|------|
| 1)    | 5ª Coluna – Gestão e Promoção Empreend. Imobiliários, S.A.  | Maia                  | 100% | 100% |
| 1)    | Alfange - Imobiliária e Gestão, S.A.                        | Maia                  | 100% | 100% |
| 7)    | Avenida M40, S.A.   | Madrid (Espanha)      | 60%  | 60%  |
| 1)    | Centro Retail Park- Parques Comerciais, S.A.                | Maia                  | 100% | 100% |
| 1)    | Ciclop - Gestão de Centros Comerciais, S.A.                 | Maia                  | 100% | 100% |
| 2)    | Comercial de San Javier Shopping, S.A.                      | Madrid (Espanha)      | 65%  | -    |
| 2)    | Comercial de Pinto Shopping, S.A.                           | Madrid (Espanha)      | 65%  | -    |
|       | Fimaia-Serviços na Área Económica e Gestão de Invest., S.A. | Maia                  | 100% | 100% |
| 1)    | Gal Park, S.A.  | Madrid (Espanha)      | 100% | 100% |
| 5)    | Grama - Grandes Armazéns, S.A.                              | Lisboa                | 100% | 50%  |
| 1)    | ImmoProject, GmbH   | Dusseldorf (Alemanha) | 100% | 100% |
| 2)    | Imoconstruction, B.V.                                       | Amesterdão (Holanda)  | 100% | -    |
| 2)    | Imocontrol, B.V.  | Amesterdão (Holanda)  | 100% | -    |
|       | Imogermany, B.V.  | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |
| 1) 8) | Imodeveloment, B.V.   | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |
| 2)    | Imoground, B.V.   | Amesterdão (Holanda)  | 100% | -    |
| 1)    | Imoitalie II, B.V.  | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |
| 2)    | Imoretail, B.V.   | Amesterdão (Holanda)  | 100% | -    |
|       | Imospain III, B.V.  | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |
| 1)    | Imospain VII, B.V.  | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |
| 1)    | Imospain IX, B.V.   | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |
| 1)    | Imospain X, B.V.  | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |
| 1) 9) | Imospain XII, B.V.  | Amesterdão (Holanda)  | 100% | 100% |

|     |  |                       |      |       |
|-----|--|-----------------------|------|-------|
| 2)  | Imostructure, B.V.                                       | Amesterdão (Holanda)  | 100% | -     |
| 1)  | Inmo Development and Investment, S.A.                    | Madrid (Espanha)      | 100% | 100%  |
|     | LouresShopping - Empreendimentos Imobiliários, S.A.      | Maia                  | 100% | 100%  |
| 1)  | Nó Górdio, SGPS, S.A.                                    | Maia                  | 100% | 100%  |
|     | Parque de Famalicão - Empreendimentos Imobiliários, S.A. | Maia                  | 100% | 100%  |
| 10) | PA-Zehnte, Beteiligungsverwaltungs, GmbH                 | Viena (Áustria)       | 100% | -     |
| 1)  | Procoginm, S.A.  | Madrid (Espanha)      | 100% | 100%  |
| 1)  | Proyecto Park, S.A.                                      | Madrid (Espanha)      | 100% | 100%  |
| 1)  | Proyecto Shopping 2001, S.A.                             | Madrid (Espanha)      | 65%  | 65%   |
| 1)  | Querubim-Gestão de Centros Comerciais, S.A               | Maia                  | 100% | 100%  |
|     | Sonae Germany, GmbH                                      | Dusseldorf (Alemanha) | 100% | 100%  |
|     | Sonae Imobiliária Development II, S.A.                   | Maia                  | 100% | 100%  |
|     | Sonae Imobiliária Development, SGPS, S. A.               | Maia                  | 100% | 100%  |
|     | Sonae Imobiliária Desarrollo, S.L.                       | Madrid (Espanha)      | 100% | 100%  |
| 1)  | Sonae Imobiliária Itália, Srl                            | Sondrio (Itália)      | 100% | 100%  |
| 1)  | Transalproject 2000, Srl                                 | Sondrio (Itália)      | 100% | 100%  |
| 11) | Sonae West Shopping AG                                   | Dusseldorf (Alemanha) | 95%  | 75.1% |

#### **Empresas no Brasil**

|   |                      |        |        |
|---|----------------------|--------|--------|
| Dom Pedro I, B.V.                                 | Amesterdão (Holanda) | 100%   | 100%   |
| Dom Pedro II, B.V.                                | Amesterdão (Holanda) | 100%   | 100%   |
| 1) Imobrasil I, B.V.                              | Amesterdão (Holanda) | 100%   | 100%   |
| 1) Imobrasil II, B.V.                             | Amesterdão (Holanda) | 100%   | 100%   |
| Parque Dom Pedro Shopping, S.A.                   | São Paulo (Brasil)   | 98.47% | 97.52% |
| 1) Parque Jóquei- Empreendimentos Comerciais, Lda | São Paulo (Brasil)   | 90%    | 90%    |
| 1) 13) Pátio Boavista Shopping, Lda.              | São Paulo (Brasil)   | 99.91% | 90%    |
| Sonae Imobiliária Brasil, B.V.                    | Amesterdão (Holanda) | 100%   | 100%   |
| Sonaeimo, B.V.                                    | Amesterdão (Holanda) | 100%   | 100%   |
| Sonaeimo- Empreendimentos Comerciais, S.A.        | São Paulo (Brasil)   | 100%   | 100%   |

- 1) Filiais excluídas da consolidação no exercício findo em 31 de Dezembro de 2001 por não serem materialmente relevantes;
- 2) Filiais constituídas em 2002;
- 3) Filiais alienadas em 1 de Abril de 2002;
- 4) Aquisição de 40% do capital em Novembro de 2002;
- 5) Empresa alienada na totalidade pela SM – Empreendimentos Imobiliários , S.A à sociedade Imodevelopment BV;
- 6) Ex. – Imospain XI BV;
- 7) Ex. - Fortuna del Piero, S.A.;
- 8) Ex. – Imospain II BV;
- 9) Ex. – Imofrance BV;
- 10) Filial adquirida em 11 de Janeiro de 2002;
- 11) Aquisição de 20% do capital em Dezembro de 2002;
- 12) Ex: - Ascendente - Imobiliária, Serviços de Gestão de Activos, S.A.
- 13) Ex: - Parque Alegre- Empreendimentos Comerciais, Lda

Estas empresas subsidiárias foram incluídas na consolidação, pelo método de consolidação integral, conforme indicado na Nota 2.3.a).

4. **EMPRESAS CONTROLADAS CONJUNTAMENTE**

As empresas controladas conjuntamente, suas sedes sociais e proporção do capital detido em 31 de Dezembro de 2002 e 2001, são as seguintes:

| Firma  | Sede Social            | Percentagem do Capital detido |          |
|--|------------------------|-------------------------------|----------|
|  |                        | 02.12.31                      | 01.12.31 |
| <b>Parques de estacionamento</b>                                   |                        |                               |          |
| SPEL - Sociedade de Parques de Estacionamento, S.A.                | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| <b>Empresas de Investimento</b>                                    |                        |                               |          |
| Capital Plus - Investimentos e Participações, S.A.                 | Vila Nova de Gaia      | 50%                           | 50%      |
| Empreendimentos Imobiliários Colombo, S.A.                         | Lisboa                 | 50%                           | 50%      |
| Grupo Lar Parque Principado, S.L.                                  | Madrid (Espanha)       | 25%                           | 25%      |
| 4) Hospitalet Center S.L.  | Madrid (Espanha)       | 25,05%                        | -        |
| 4) Iberian Assets, S.A   | Madrid (Espanha)       | 50%                           | -        |
| Imo R - Companhia Imobiliária, S.A.                                | Porto                  | 50%                           | 50%      |
| 5) ING RPFI Porto Inv.- Gest. e Prom. Centros. Com.,SGPS, Lda.     | Lisboa                 | 50%                           | -        |
| 4) Inmolor, S.A  | Madrid (Espanha)       | 25,05%                        | -        |
| Inparsa - Indústria e Participações, S.A.                          | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| Lisedi - Urbanização e Edifícios, S.A.                             | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| LL Porto Retail SGPS, S.A.   | Vila Nova de Gaia      | 50%                           | 50%      |
| MadeiraShopping - Sociedade de Centros Comerciais, S.A.            | Funchal (Madeira)      | 50%                           | 50%      |
| Omne - Sociedade Gestora de Participações Sociais, S.A.            | Cascais                | 50%                           | 50%      |
| Sintra Retail Park - Parques Comerciais, S.A.                      | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| SM - Empreendimentos Imobiliários, S.A.                            | Cascais                | 50%                           | 50%      |
| Teleporto - Empreendimentos Imobiliários, S.A.                     | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| 1) Torre Colombo Ocidente- Imobiliária, S.A.                       | Lisboa                 | 50%                           | 50%      |
| 1) Torre Colombo Oriente- Imobiliária, S.A.                        | Lisboa                 | 50%                           | 50%      |
| Viacatarina - Empreendimentos Imobiliários, S.A.                   | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| <b>Empresas de Gestão</b>  |                        |                               |          |
| C.C.G. - Centros Comerciais de Gaia, S.A.                          | Vila Nova de Gaia      | 50%                           | 50%      |
| <b>Empresas Proprietárias de Promoção Imobiliária de Habitação</b> |                        |                               |          |
| 3) Andar - Sociedade Imobiliária, S.A.                             | Maia                   | -                             | 28%      |
| <b>Empresas de Desenvolvimento</b>                                 |                        |                               |          |
| Aegean Park Constructions Real Estate and Development, S.A.        | Atenas (Grécia)        | 50%                           | 50%      |
| Centerstation – Imobiliária, S.A.                                  | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| 6) Imogreece, B.V.   | Amesterdão (Holanda)   | -                             | 50%      |
| Imogreece II, B.V.   | Amesterdão (Holanda)   | 50%                           | 50%      |
| 1) Imogreece III, B.V.   | Amesterdão (Holanda)   | 50%                           | 50%      |
| 2) Imogreece IV, B.V.  | Amesterdão (Holanda)   | 50%                           | -        |
| 1) Micaelense Shopping- Empreendimentos Imobiliários, S.A.         | Ponta Delgada (Açores) | 50%                           | 50%      |
| Sóguia - Sociedade Imobiliária, S.A.                               | Maia                   | 50%                           | 50%      |
| Sonae Charagonis Services, S.A.                                    | Atenas (Grécia)        | 50%                           | 50%      |
| 1) Victoria Park, S.A.   | Atenas (Grécia)        | 50%                           | 50%      |
| 4) Zubiarte Inversiones Inmobiliarias, S.A                         | Barcelona (Espanha)    | 50%                           | -        |

### **Empresas no Brasil**

|                                 |                    |     |     |
|---------------------------------|--------------------|-----|-----|
| Sonae Enplanta, S.A.            | São Paulo (Brasil) | 50% | 50% |
| Unishoping Administradora, Ltda | São Paulo (Brasil) | 50% | 50% |
| Unishoping Consultoria, Ltda    | São Paulo (Brasil) | 50% | 50% |

- 1) Empresas excluídas no exercício findo em 31 de Dezembro de 2001 por não serem materialmente relevantes.
- 2) Empresas constituídas em 2002
- 3) Empresa alienada em Abril de 2002
- 4) Empresas adquiridas em Setembro de 2002
- 5) Empresa adquirida em Fevereiro de 2002
- 6) Empresa alienada em Julho de 2002

Estas empresas foram incluídas na consolidação, pelo método de consolidação proporcional, conforme indicado na Nota 2.3.b).

### **5. INVESTIMENTOS EM ASSOCIADAS E EMPRESAS DO GRUPO EXCLUÍDAS DA CONSOLIDAÇÃO**

As empresas associadas e as empresas do Grupo excluídas da consolidação, suas sedes sociais, proporção do capital detido e valor de balanço em 31 de Dezembro de 2002 e 2001, são as seguintes:

| Firma   | Sede social            | Percentagem do Capital detido |          |          |          | Valor de balanço |  |
|---|------------------------|-------------------------------|----------|----------|----------|------------------|--|
|   |                        | 02.12.31                      | 01.12.31 | 02.12.31 | 01.12.31 |                  |  |
| <b>Empresas associadas:</b>   |                        |                               |          |          |          |                  |  |
| Sonaegest - Soc. Gestora de Fundos de Investimento, S.A.              | Maia                   | 20%                           | 20%      | 289.050  | 284.661  |                  |  |
|   |                        |                               |          | 289.050  | 284.661  |                  |  |
| <b>Empresas controladas conjuntamente, excluídas da consolidação:</b> |                        |                               |          |          |          |                  |  |
| 1) Imogreece III, BV  | Amesterdão (Holanda)   | 50%                           | 50%      | -        | 9.096    |                  |  |
| 1) Micaelense Shopping - Empreendimentos Imobiliários, S.A.           | Ponta Delgada (Açores) | 50%                           | 50%      | -        | 25.000   |                  |  |
| 3) SM (Cayman) INS  | Cayman                 | -                             | 50%      | -        | 3.556    |                  |  |
| 1) Torre Colombo Ocidente - Imobiliária, S.A.                         | Lisboa                 | 50%                           | 50%      | -        | 25.000   |                  |  |
| 1) Torre Colombo Oriente - Imobiliária, S.A.                          | Lisboa                 | 50%                           | 50%      | -        | 25.000   |                  |  |
|   |                        |                               |          | -        | 87.652   |                  |  |
| <b>Empresas do grupo excluídas da consolidação:</b>                   |                        |                               |          |          |          |                  |  |
| 1) 5ª Coluna - Gestão e Promoção Empree. Imobiliários, S.A.           | Maia                   | 100%                          | 100%     | -        | 50.000   |                  |  |
| 1) Alfange - Imobiliária e Gestão, S.A.                               | Maia                   | 100%                          | 100%     | -        | 50.000   |                  |  |
| 1) Centro Retail Park - Parques Comerciais, S.A.                      | Maia                   | 100%                          | 100%     | -        | 50.000   |                  |  |
| 1) Ciclop - Gestão de Centros Comerciais, S.A.                        | Maia                   | 100%                          | 100%     | -        | 50.000   |                  |  |
| 2) Gaiaproject - Empreendimentos Imobiliários, S.A.                   | Maia                   | -                             | 56%      | -        | 50.000   |                  |  |
| 1) Galp Park, S.A.  | Madrid (Espanha)       | 100%                          | 100%     | -        | 61.000   |                  |  |
| 1) Imobrasil I, BV  | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.500   |                  |  |
| 1) Imobrasil II, BV   | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.500   |                  |  |
| 1) 6) Imodevelopment, B.V.  | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.161   |                  |  |
| 1) Imoitalie II BV  | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.200   |                  |  |
| 1) Imospain VII, B.V.   | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.200   |                  |  |
| 1) Imospain VIII, B.V.  | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.200   |                  |  |
| 1) Imospain IX, B.V.  | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.200   |                  |  |
| 1) Imospain X BV  | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.200   |                  |  |
| 1) 5) Imospain XII, B.V   | Amesterdão (Holanda)   | 100%                          | 100%     | -        | 18.200   |                  |  |

|       |   |                       |       |      |           |           |
|-------|---|-----------------------|-------|------|-----------|-----------|
| 1)    | Inmo Development & Investments, S.A.                | Madrid (Espanha)      | 100%  | 100% | -         | 61.000    |
| 1)    | Immo Project, Gmbh                                  | Dusseldorf (Alemanha) | 100%  | 100% | -         | 28.037    |
| 2)    | Martimope - Sociedade Imobiliária S.A.              | Maia                  | -     | 56%  | -         | 50.000    |
| 4)    | Lamda Pyleas, S.A                                   | Atenas (Grécia)       | 39,9% | -    | 1.271.569 | -         |
| 1)    | Nó Górdio, SGPS, S.A.                               | Maia                  | 100%  | 100% | -         | 50.000    |
| 8)    | Oriogest, Srl                                       | Sondrio (Itália)      | 100%  | -    | 2.000     | -         |
| 1) 7) | Pátio Boavista Shopping, Lda                        | São Paulo (Brasil)    | 90%   | 90%  | -         | 4.959     |
| 1)    | Parque Jóquei - Empreendimentos Comerciais, Ltda    | São Paulo (Brasil)    | 90%   | 90%  | -         | 4.959     |
| 1)    | Procoginm, S.A.                                     | Madrid (Espanha)      | 100%  | 100% | -         | 61.000    |
| 1)    | Querubim - Gestão de Centros Comerciais, S.A.       | Maia                  | 100%  | 100% | -         | 50.000    |
| 4)    | Segest - Sonae Espansione Gestione, S.r.l.          | Sondrio (Itália)      | 100%  | -    | 7.500     | -         |
| 8)    | SIC Indoor - Gestão de Suportes Publicitários, S.A. | Lisboa                | 35%   | -    | 17.500    | -         |
| 1)    | Sonae Imobiliária Itália Srl                        | Sondrio (Itália)      | 100%  | 100% | -         | 75.548    |
| 4)    | Sonae Imobiliária Itália - Prop. Management, Srl    | Sondrio (Itália)      | 100%  | -    | 19.999    | -         |
| 1)    | Transalproject 2000 Srl                             | Sondrio (Itália)      | 100%  | 100% | -         | 200       |
|       |   |                       |       |      | 1.318.568 | 861.064   |
|       |   |                       |       |      | 1.607.618 | 1.233.377 |

- 1) Filiais excluídas no exercício findo em 31 de Dezembro de 2001 por não serem materialmente relevantes
- 2) Filiais alienadas em Abril de 2002;
- 3) Filial liquidada em Dezembro de 2002;
- 4) Filiais excluídas no exercício findo em 31 de Dezembro de 2002 por não serem materialmente relevantes
- 5) Ex. - Imofrance, B.V.;
- 6) Ex. - Imospain II, B.V.;
- 7) Ex. - Parque Alegre - Empreendimentos Comerciais, Ltda
- 8) Filial constituída em 2002

As empresas associadas foram incluídas na consolidação, pelo método de equivalência patrimonial, conforme indicado na Nota 2.3.c).

Algumas empresas do grupo e controladas conjuntamente foram excluídas da consolidação, dado serem imateriais quer individualmente quer no seu conjunto para as demonstrações financeiras consolidadas, encontrando-se registadas nas demonstrações financeiras anexas pelo método do custo (Notas 2.3.a) e b)).

## 6. AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO DE EMPRESAS

As principais aquisições e alienações de empresas ocorridas nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 foram as seguintes:

### Aquisições

Em Setembro de 2002 o Grupo adquiriu 50% do capital das empresas Iberian Assets, S.A. (“Iberian Assets”) e Zubiarte Inversiones Inmobiliarias, S.A. (“Zubiarte”), por um montante de Euro 119.808.384. A Iberian Assets é detentora de 4 centros comerciais localizados em Espanha, dois deles (Kareaga e Grancasa) são detidos directamente e os outros dois (La Farga e Valle Real) são detidos indirectamente pelas suas subsidiárias Hospitalet Center, SL e Inmolor, S.A., ambas detidas pela Iberian Assets em 50,1%. A Zubiarte é uma empresa de desenvolvimento detendo actualmente um centro comercial em construção, cuja abertura está prevista para Setembro de 2004. Estas empresas foram integradas pelo método proporcional nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo dado serem entidades conjuntamente controladas. Da aquisição destas quatro empresas resultou um “goodwill” no montante total de Euro 18.147.759 (Nota 9). Em virtude da aquisição se ter reportado a 30 de Setembro de 2002, os proveitos e custos destas empresas referentes ao 4º trimestre foram incluídos na demonstração consolidada de resultados.

Em Dezembro de 2002 o Grupo adquiriu os restantes 40% do capital da empresa Consultoria de Centros Comerciales, S.A. (“CCC”), por Euro 1.227.434, do qual resultou um “goodwill” de Euro 1.274.080 (Nota 9). Esta subsidiária, detida em 60% antes desta aquisição, era já incluída nas demonstrações financeiras consolidadas pelo método integral.

Em Dezembro de 2002 o Grupo adquiriu 19,9% do capital da empresa Sonae West Shopping, AG por Euro 10.000, do qual resultou um “goodwill” de Euro 153.996 (Nota 9). Esta subsidiária, detida em 75% antes desta aquisição, era já incluída nas demonstrações financeiras consolidadas pelo método integral.

Em Dezembro de 2001 foi adquirido 50% do capital da empresa LL Porto Retail SGPS, SA com sede em Vila Nova de Gaia, detentora do centro comercial ArrábidaShopping através da empresa Capital Plus – Investimentos e Participações, SA, por um montante de Euro 12.415.934. Esta empresa e as suas participadas, foram integradas pelo método proporcional nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, dado serem entidades conjuntamente controladas. Em virtude da aquisição se ter reportado a 31 de Dezembro de 2001 não foram integrados na demonstração de resultados consolidada de 2001 os custos e proveitos deste grupo de empresas.

Em Dezembro de 2001 foi adquirido 50% do capital da empresa Centerstation - Imobiliária, SA com sede na Maia, detentora do projecto do centro comercial Viana Centro, por um montante de Euro 1.389.601. Esta empresa foi integrada pelo método proporcional nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, dado ser uma entidade conjuntamente controlada. Em virtude da aquisição se ter reportado a 31 de Dezembro de 2001 não foram integrados na demonstração de resultados consolidada de 2001 os custos e proveitos desta subsidiária.

### Alienações

Em 1 de Abril de 2002 o Grupo alienou a participação financeira anteriormente detida na Praedium – Desenvolvimento Imobiliário, S.A. (“Praedium DI”) a qual, através das suas subsidiárias, se dedicava ao negócio de promoção imobiliária de habitação. Nesta operação, foi alienado quer a participação financeira quer os suprimentos concedidos a esta subsidiária, no montante de Euro 33.364.509. Da alienação da participação financeira pelo montante de Euro 1.083.000 resultou uma mais - valia de Euro 3.048.795 (Notas 22 e 29). O conjunto de subsidiárias que deixaram de integrar o perímetro de consolidação da Sonae Imobiliária, por efeito da alienação da Praedium DI, foram as seguintes:

| Firma  | Sede Social | % participação em 01.12.31 |
|--|-------------|----------------------------|
| Centro Residencial da Maia - Urbanismo, S.A.             | Porto       | 56%                        |
| Country Club da Maia - Imobiliária, S.A.                 | Maia        | 56%                        |
| Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, S.A.   | Maia        | 56%                        |
| Imoclub - Serviços Imobiliários, S.A.                    | Matosinhos  | 56%                        |
| Imohora - Imobiliária, S.A.                              | Matosinhos  | 56%                        |
| Imohotel - Empreendimentos Turísticos Imobiliários, S.A. | Matosinhos  | 56%                        |
| Imosedas - Imobiliária e Serviços, S.A.                  | Matosinhos  | 56%                        |
| Praedium - Desenvolvimento Imobiliário, S.A.             | Porto       | 56%                        |
| Praedium II - Imobiliária, S.A.                          | Maia        | 56%                        |
| Praedium III - Imobiliária, S.A.                         | Maia        | 56%                        |
| Prédios Privados Imobiliária, S.A.                       | Matosinhos  | 56%                        |
| Predisedas - Predial das Sedas, S.A.                     | Matosinhos  | 56%                        |
| Promosedas - Promoção Imobiliária S.A.                   | Matosinhos  | 56%                        |
| Torre São Gabriel - Imobiliária, S.A.                    | Maia        | 56%                        |
| Torre São Rafael - Imobiliária, S.A.                     | Maia        | 56%                        |
| Urbisedas - Imobiliária das Sedas, S.A.                  | Matosinhos  | 56%                        |

Em Dezembro de 2001 foi alienado 50% do capital da empresa Inparsa – Indústria e Participações, SGPS, SA com sede na Maia e detentora do centro comercial Gaiashopping, através das suas subsidiárias detidas a 100% Teleporto – Empreendimentos Imobiliários, S.A. e Lisedi – Urbanização e Edifícios, S.A., por um montante de Euro 16.183.873, do qual resultou uma mais valia para o Grupo de Euro 14.728.612 (Nota 29). Desta forma este grupo de empresas foi integrado nas demonstrações financeiras consolidadas pelo método proporcional. Em virtude da alienação se ter reportado a 31 de Dezembro de 2001 foram considerados na demonstração de resultados consolidada de 2001 a totalidade de custos e proveitos deste grupo de empresas.

#### Efeito das aquisições e alienações

As aquisições e alienações acima mencionadas tiveram o seguinte impacto nas demonstrações financeiras consolidadas em 31 de Dezembro de 2002 e 2001:

|   | 02.12.31                           |                             | 01.12.31                        |                                    |
|---|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
|   | Aquisições<br>(Zubiarte e Iberian) | Alienações<br>(Praedium DI) | Aquisições<br>(LL Porto Retail) | Alienações<br>(Teleporto e Lisedi) |
| Caixa e equivalentes de caixa   | (I) 4.265.218                      | 573.581                     | 4.326.668                       | 13.508                             |
| Propriedades de investimento (Nota 7)   | 195.000.000                        | -                           | 58.460.375                      | 56.242.000                         |
| Imobilizações corpóreas   | 1.571.789                          | 2.213.144                   | 15.833                          | 6.183                              |
| Investimentos   | 12.651.848                         | -                           | -                               | -                                  |
| Outros activos não correntes  | 10.863.262                         | 7.668.681                   | -                               | -                                  |
| Contas a receber de empresas do Grupo   | 20.351.963                         | -                           | -                               | -                                  |
| Existências   | -                                  | 52.964.754                  | -                               | -                                  |
| Clientes  | 927.675                            | 1.892.236                   | 216.745                         | 416.141                            |
| Outros activos  | 18.176.915                         | 9.994.791                   | 990.443                         | 1.020.117                          |
| Dívidas a pagar   | (149.546.703)                      | (78.817.535)                | (60.613.761)                    | (56.242.688)                       |
| Activos e passivos identificáveis à data da aquisição                         | 114.261.967                        | (3.510.348)                 | 3.396.303                       | 1.455.261                          |
|   |                                    |                             |                                 |                                    |
| Minoritários (Nota 17)  | (12.601.342)                       | 1.544.553                   | -                               | -                                  |
| Impostos diferidos passivos (Nota 21)   | -                                  | -                           | 11.300.103                      | -                                  |
| Goodwill (Nota 9)   | 18.147.759                         | -                           | 389.601                         | -                                  |
| Variação no justo valor das propriedades de investimento adquiridas (Nota 28) | -                                  | -                           | (1.280.472)                     | -                                  |
|   |                                    |                             |                                 |                                    |
| Mais / (menos) valia na alienação (Notas 22 e 29)                             | -                                  | 3.048.795                   | -                               | 14.728.612                         |
|   |                                    |                             |                                 |                                    |
| Valor da Compra / alienação   | (II) 119.808.384                   | 1.083.000                   | 13.805.535                      | 16.183.873                         |
|   |                                    |                             |                                 |                                    |
| Fluxo de caixa líquido  | (II-I) (115.543.166)               | 509.419                     | (9.478.867)                     | 16.170.365                         |

## 7. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001, o movimento ocorrido no

|  | 2002                         |                    |                      | 2001                         |                    |                      |
|--|------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
|  | Propriedades de investimento |                    |                      | Propriedades de investimento |                    |                      |
|  | Em exploração                | Em construção      | Total                | Em exploração                | Em curso           | Total                |
| Saldo inicial  | 1.061.571.619                | 185.362.003        | 1.246.933.622        | 851.882.305                  | 121.499.267        | 973.381.572          |
| Adições  | -                            | 73.555.470         | 73.555.470           | 5.434.160                    | 166.509.155        | 171.943.315          |
| Transferências   | -                            | 12.307.874         | 12.307.874           | -                            | -                  | -                    |
| Adições por transferência de propriedades de investimento em construção: |                              |                    |                      |                              |                    |                      |
| Custo de produção  | 134.263.184                  | (134.263.184)      | -                    | 103.740.094                  | (103.740.094)      | -                    |
| Ajustamento para justo valor (Nota 28)                                   | 78.864.107                   | -                  | 78.864.107           | 42.430.641                   | -                  | 42.430.641           |
| Variação no justo valor das propriedades de investimento entre anos:     |                              |                    |                      |                              |                    |                      |
| - Ganhos (Nota 28)   | 95.063.639                   | -                  | 95.063.639           | 58.106.925                   | -                  | 58.106.925           |
| - Perdas (Nota 28)   | (1.125.000)                  | -                  | (1.125.000)          | (14.170)                     | -                  | (14.170)             |
| Adições por concentração de actividades empresariais (Nota 6)            | 180.000.000                  | 15.000.000         | 195.000.000          | 57.366.700                   | 1.093.675          | 58.460.375           |
| Alienações de propriedades de investimento                               | (8.456.840)                  | -                  | (8.456.840)          | (56.242.000)                 | -                  | (56.242.000)         |
| Diferenças de conversão cambial  | (41.291.507)                 | -                  | (41.291.507)         | (1.133.036)                  | -                  | (1.133.036)          |
| Saldo final  | <u>1.498.889.202</u>         | <u>151.962.163</u> | <u>1.650.851.365</u> | <u>1.061.571.619</u>         | <u>185.362.003</u> | <u>1.246.933.622</u> |

valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

Em Dezembro de 2002 o Grupo alienou a propriedade de investimento Vilalambert por Euro 8.535.634, da qual resultou uma mais - valia no montante de Euro 78.794, registada na rubrica de proveitos operacionais (Nota 29).

Durante o exercício de 2002 procedeu-se à transferência das Torres Colombo, que anteriormente se encontravam registadas em imobilizações corpóreas, para propriedades de investimento em construção (Nota 8).

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 o montante das propriedades de investimento em exploração respeitava ao justo valor da proporção detida nos seguintes centros comerciais:

|                      | 02.12.31 |        |                      | 01.12.31 |       |                      |
|----------------------|----------|--------|----------------------|----------|-------|----------------------|
|                      | % detida | Yield  | Montante             | % detida | Yield | Montante             |
| <b>Portugal:</b>     |          |        |                      |          |       |                      |
| Algarveshopping      | 100%     | 8,00%  | 81.927.000           | 100%     | 8,25% | 77.566.000           |
| Arrabidashopping     | 50%      | 7,50%  | 59.048.500           | 50%      | 7,25% | 57.366.700           |
| Cascaishopping       | 50%      | 7,00%  | 97.359.000           | 50%      | 6,75% | 93.404.000           |
| Centro Colombo       | 50%      | 6,75%  | 278.573.500          | 50%      | 6,50% | 248.525.049          |
| Centro Vasco da Gama | 100%     | 6,75%  | 204.098.000          | 100%     | 6,25% | 185.903.000          |
| Coimbrashopping      | 100%     | 8,00%  | 31.475.000           | 100%     | 7,75% | 29.265.000           |
| Gaiashopping         | 50%      | 7,50%  | 58.206.500           | 50%      | 7,25% | 56.242.000           |
| Guimarãeshopping     | 100%     | 8,00%  | 33.231.000           | 100%     | 7,75% | 31.326.000           |
| Madeirashopping      | 50%      | 8,50%  | 32.460.000           | 50%      | 8,50% | 26.573.000           |
| Maiashopping         | 100%     | 8,00%  | 49.245.000           | 100%     | 7,75% | 41.965.000           |
| Norteshopping        | 50%      | 7,00%  | 134.462.000          | 50%      | 6,75% | 118.172.000          |
| Sintra Retail Park   | 50%      | 8,25%  | 14.712.500           | 50%      | 8,25% | 14.300.000           |
| Viacatarina          | 50%      | 7,75%  | 33.025.500           | 50%      | 7,50% | 30.755.000           |
| Vilambert            | 100%     | N/A    | -                    | 100%     | 8,75% | 8.321.870            |
|                      |          |        | <u>1.107.823.500</u> |          |       | <u>1.019.684.619</u> |
| <b>Brasil:</b>       |          |        |                      |          |       |                      |
| Parque Dom Pedro     | 98%      | 12,00% | 91.634.476           | 98%      | N/A   | -                    |
| Sonae Enplanta       | 50%      |        | <u>5.388.226</u>     | 50%      |       | <u>9.137.000</u>     |
|                      |          |        | <u>97.022.702</u>    |          |       | <u>9.137.000</u>     |
| <b>Espanha:</b>      |          |        |                      |          |       |                      |
| Grancasa             | 50%      | 6,50%  | 63.250.000           | N/A      | N/A   | -                    |
| Kareaga              | 50%      | 6,85%  | 61.000.000           | N/A      | N/A   | -                    |
| La Farga             | 25%      | 8,00%  | 22.750.000           | N/A      | N/A   | -                    |
| Valle Real           | 25%      | 6,85%  | 33.000.000           | N/A      | N/A   | -                    |
| Plaza Mayor          | 75%      | 7,50%  | 82.418.000           | 75%      | N/A   | -                    |
| Parque Principado    | 25%      | 7,00%  | 31.625.000           | 25%      |       | <u>32.750.000</u>    |
|                      |          |        | <u>294.043.000</u>   |          |       | <u>32.750.000</u>    |
|                      |          |        | <u>1.498.889.202</u> |          |       | <u>1.061.571.619</u> |

O justo valor de cada propriedade de investimento em exploração foi determinado através de avaliações reportadas às datas dos balanços, efectuadas por uma entidade especializada independente.

A avaliação destas propriedades de investimento foi efectuada de acordo com os “Practice Statements” do “RICS Appraisal and Valuation Manual” publicado pelo “The Royal Institution of Chartered Surveyors” (“Red Book”), sediado em Inglaterra.

No caso das propriedades de investimento europeias, a metodologia usada para calcular o valor de mercado dos imóveis operacionais foi o da aplicação de taxas de rendibilidade de mercado (“yields”) diferenciadas aos diferentes tipos de proveitos gerados pelo imóvel (rendas fixas, rendas variáveis, co-geração e outros proveitos). A razoabilidade do valor de mercado assim obtido é depois testada através de projecções, a 10 anos, dos proveitos líquidos gerados pelo imóvel.

No caso das propriedades de investimentos localizadas no Brasil, foi seguida a prática local de cálculo de valor de mercado que envolve a preparação de projecções de proveitos a 10 anos que são depois descontados para a data de avaliação a uma taxa de desconto de mercado.

Na avaliação das propriedades de investimento, foi igualmente tomado em conta algumas premissas que, de acordo com a classificação do “Red Book”, são consideradas especiais, nomeadamente, em relação a centros comerciais inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude de esses montantes se encontrarem devidamente acrescidos nas demonstrações financeiras anexas.

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 o montante das propriedades de investimento em construção era composto como segue:

|                                      | 02.12.31           | 01.12.31           |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Portugal:</b>                     |                    |                    |
| Expansão do Cascaishopping - 2ª fase | 4.147.588          | 315.693            |
| Parque de Famalicão                  | 2.885.116          | -                  |
| Ponta Delgada                        | 8.046.297          | -                  |
| Coimbra Retail Park                  | 2.024.348          |                    |
| Setubal Retail Park                  | 1.269.665          | 1.112.835          |
| Loureshopping                        | 9.307.059          | 8.351.534          |
| Viana Centro                         | 6.809.393          | 1.093.675          |
| Torres Colombo                       | 8.780.307          | -                  |
| <b>Alemanha:</b>                     |                    |                    |
| Vienna                               | 2.186.767          | -                  |
| Berlin Alexanderplatz                | 3.143.160          | -                  |
| Dortmund                             | 2.673.845          | -                  |
| <b>Brasil:</b>                       |                    |                    |
| Sonaeimo                             | 2.230.492          | -                  |
| Pátio Boavista                       | 1.451.085          | -                  |
| Parque D. Pedro Shopping             | -                  | 90.123.565         |
| <b>Espanha:</b>                      |                    |                    |
| Plaza Mayor                          | -                  | 41.717.881         |
| Avenida M40                          | 35.913.166         | 26.192.124         |
| Malaga Outlet                        | 4.380.805          | -                  |
| Luz del Tajo                         | 5.091.891          | -                  |
| Plaza Éboli                          | 9.164.387          | -                  |
| Dos Mares                            | 5.661.908          | -                  |
| Zubiarte                             | 15.000.000         | -                  |
| <b>Grécia:</b>                       |                    |                    |
| Aegean Park                          | 17.405.000         | 16.454.696         |
| <b>Itália:</b>                       |                    |                    |
| Brescia                              | 4.389.884          | -                  |
|                                      | <b>151.962.163</b> | <b>185.362.003</b> |

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 as seguintes propriedades de investimento tinham sido apresentadas como garantia real de empréstimos bancários contraídos:

- Centro Colombo
- Norteshopping
- Gaiashopping
- Maiashopping
- Guimarãeshopping
- Arrabidashopping
- Madeirashopping
- Plaza Mayor
- Kareaga
- La Farga
- Centro Vasco da Gama
- Cascaishopping
- Viacatarina
- Coimbrashopping
- Sintra Retail Park
- Algarveshopping
- Parque Principado
- Grancasa
- Valle Real

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 não existem, para além das acima indicadas, obrigações contratuais significativas de compra, construção ou desenvolvimento de propriedades de investimento ou para a sua reparação ou manutenção.

## 8. IMOBILIZAÇÕES CORPÓREAS

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001, o movimento ocorrido no valor das imobilizações corpóreas, bem como nas respectivas amortizações acumuladas, foi o seguinte:

|  | 2002                         |                                |                    |                           |                            |                          |                                |                        | 2001                                     |             |       |
|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|--|-------------|-------|
|  | Terrenos e recursos naturais | Edifícios e outras construções | Equipamento básico | Equipamento de transporte | Equipamento administrativo | Ferramentas e utensílios | Outras imobilizações corpóreas | Imobilizações em curso | Adiantamentos por conta de imobilizações | Total       | Total |
| <b>Activo bruto:</b>                                   |                              |                                |                    |                           |                            |                          |                                |                        |  |             |       |
| Saldo inicial  | 5.299.512                    | 19.884.667                     | 3.742.507          | 252.729                   | 2.308.378                  | 107.217                  | 518.842                        | 7.396.603              | -  | 39.510.455  |       |
| Adições  |                              | 1.050.805                      | 331.707            | 15.404                    | 611.451                    | 31.498                   | 137.477                        | 2.648.235              | -  | 4.826.577   |       |
| Alienações   | (870.780)                    | (2.665.915)                    | (565.497)          | (9.468)                   | (154.460)                  | (9.968)                  | (33.735)                       | -                      | -  | (4.309.823) |       |
| Transferências e abates                                | (2.758.124)                  | (2.196.034)                    | (687.469)          | (29.647)                  | (675.334)                  | 381                      | -                              | (7.568.081)            | -  | (107.274)   |       |
| Diferenças de conversão cambial                        | -                            | -                              | (22.006)           | (56.827)                  | (92.043)                   | -                        | -                              | (139.14.308)           | -  | (1.029.445) |       |
| Alteração de perímetro                                 | (1.670.608)                  | 1.556.068                      | (54.262)           | 3.467                     | 351.208                    | 178                      | 141.717                        | (1.110.226)            | -  | (782.458)   |       |
| Saldo final  | -                            | 17.629.591                     | 2.744.980          | 175.658                   | 2.349.200                  | 129.306                  | 764.301                        | 1.366.394              | -  | 25.159.430  |       |
|  |                              |                                |                    |                           |                            |                          |                                |                        |  | 39.510.455  |       |
| <b>Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:</b> |                              |                                |                    |                           |                            |                          |                                |                        |  |             |       |
| Saldo inicial  | -                            | 1.214.901                      | 1.431.587          | 80.415                    | 925.810                    | 62.314                   | 372.653                        | -                      | -  | 4.087.680   |       |
| Amortização do exercício                               | -                            | 725.791                        | 328.070            | 28.102                    | 224.757                    | 24.244                   | 52.731                         | -                      | -  | 1.383.695   |       |
| Alienações e abates                                    | -                            | (213.274)                      | (226.121)          | (5.515)                   | (81.868)                   | (27.791)                 | (27.013)                       | -                      | -  | (556.582)   |       |
| Transferências   | -                            | (761.113)                      | (449.086)          | (24.301)                  | (310.625)                  | -                        | (344)                          | -                      | -  | (1.545.469) |       |
| Diferenças de conversão cambial                        | -                            | -                              | (10.406)           | (10.848)                  | (11.673)                   | -                        | -                              | -                      | -  | (888.070)   |       |
| Alteração de perímetro                                 | -                            | 596.949                        | (7.882)            | 2.834                     | (36.185)                   | 178                      | (3.032)                        | -                      | -  | (32.927)    |       |
| Saldo final  | -                            | 1.563.254                      | 1.066.162          | 70.687                    | 710.216                    | 83.945                   | 394.995                        | -                      | -  | 552.862     |       |
|  |                              |                                |                    |                           |                            |                          |                                |                        |  | (1.928)     |       |
| <b>Valor líquido</b>                                   | -                            | 16.066.337                     | 1.678.818          | 104.971                   | 1.638.984                  | 45.361                   | 369.306                        | 1.366.394              | -  | 21.270.171  |       |
|  |                              |                                |                    |                           |                            |                          |                                |                        |  | 35.422.775  |       |

As alienações em 2002 referem-se essencialmente à alienação dos escritórios do empreendimento Vilalambert por Euro 3.964.366, da qual resultou uma mais – valia no montante de Euro 294.194 registada na rubrica de proveitos operacionais (Nota 29).

Durante o exercício de 2002 procedeu-se à transferência das Torres Colombo, que anteriormente se encontravam registadas em imobilizações corpóreas, para propriedades de investimento em construção (Nota 7).

Durante o exercício de 2002 foram capitalizados na rubrica “Imobilizações em curso” encargos financeiros no montante de Euro 115.277 pela subsidiária SPEL – Sociedade de Parques de Estacionamento, S.A..

## 9. IMOBILIZAÇÕES INCORPÓREAS

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001, o movimento ocorrido no valor das imobilizações incorpóreas, bem como nas respectivas amortizações acumuladas, foi o seguinte:

|  | 2002              |                   |                   | 2001             |  |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--|
|  | Outros direitos   |                   | Total             | Total            |  |
|  | Goodwill          |                   |                   |                  |  |
| <b>Activo Bruto:</b>                                   |                   |                   |                   |                  |  |
| Saldo inicial  | 7.585.624         | 2.981.912         | 10.567.536        | 12.298.729       |  |
| <b>Adições:</b>  |                   |                   |                   |                  |  |
| Aquisições (Nota 6)                                    | 19.575.835        | 9.719.263         | 29.295.098        | 389.601          |  |
| Ajustamento de preço                                   | 160.581           | -                 | 160.581           | -                |  |
| Alienações e abates                                    | (5.656.209)       | -                 | (5.656.209)       | (2.120.794)      |  |
| Saldo final  | 21.665.831        | 12.701.175        | 34.367.006        | 10.567.536       |  |
| <b>Amortizações e perdas de imparidade acumuladas:</b> |                   |                   |                   |                  |  |
| Saldo inicial  | 6.415.215         | 1.498.227         | 7.913.442         | 9.283.866        |  |
| Amortização do exercício                               | 10.456.811        | 355.967           | 10.812.778        | 750.370          |  |
| Alienações e abates                                    | (5.266.608)       | -                 | (5.266.608)       | (2.120.794)      |  |
| Saldo final  | 11.605.418        | 1.854.194         | 13.459.612        | 7.913.442        |  |
| <b>Valor líquido</b>                                   | <b>10.060.413</b> | <b>10.846.981</b> | <b>20.907.394</b> | <b>2.654.094</b> |  |

As alienações e abates em 2002 referem-se essencialmente ao abate de goodwill totalmente amortizado em 31 de Dezembro de 2001.

Em Setembro de 2002 o Grupo adquiriu o direito de gestão de cinco centros comerciais em Espanha, quatro dos quais (Grancasa, Kareaga, La Farga e Valle Real) estão actualmente em operação. Nesta transação o Grupo pagou um montante de Euro 9.719.263, o qual foi registado em imobilizações incorpóreas, encontrando-se a ser amortizado por um período de doze anos (correspondente ao período inicial do contrato adicionado de igual período de renovação), período durante o qual se espera recuperar o investimento pago por este direito.

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 o “goodwill” era detalhado como segue:

|  | 02.12.31         |            |                     | 01.12.31  |            |                      |                      |
|--|------------------|------------|---------------------|---|------------|----------------------|----------------------|
|  | Ano de aquisição | Montante   | Taxa de amortização | Amortização e perdas de imparidade do exercício (Nota 30) |            | Valor contabilístico | Valor contabilístico |
|  |                  |            |                     | Nota 30   | acumuladas |                      |                      |
| Consultoria de Centros Comerciales, SL           | 1999             | 1.518.231  | 20%                 | 303.646   | 1.214.584  | 303.647              | 607.292              |
| Fimaia - Serv. Econ. e Gestão de Inv. S.A.       | 1999             | 365.973    | 20%                 | 73.195  | 292.780    | 73.193               | 146.389              |
| Consultoria de Centros Comerciales, SL           | 2000             | 45.211     | 20%                 | 9.042   | 27.126     | 18.085               | 27.127               |
| Centerstation - Imobiliária, S.A.                | 2001             |            |                     |   |            | -                    | 389.601              |
| Consultoria de Centros Comerciales, SL (Nota 6)  | 2002             | 1.274.080  | 20%                 | 254.816   | 254.816    | 1.019.264            | -                    |
| Sonae West Shopping AG (Nota 6)                  | 2002             | 153.996    | 20%                 | 30.799  | 30.799     | 123.197              | -                    |
| Iberian Assets, S.A (Nota 6)                     | Sep/02           | 6.916.776  | 20%                 | 345.839   | 345.839    | 6.570.937            | -                    |
| Hospitalet Center S.L. (Nota 6)                  | Sep/02           | 306.020    | 20%                 | 15.301  | 15.301     | 290.719              | -                    |
| Inmolar, S.A (Nota 6)                            | Sep/02           | 1.748.812  | 20%                 | 87.441  | 87.441     | 1.661.371            | -                    |
| Zubiarte Inversiones Inmobiliarias, S.A (Nota 6) | Sep/02           | 9.176.151  | 100%                | 9.176.151   | 9.176.151  | -                    | -                    |
| Ajustamento preço                                | 2002             | 160.581    | 100%                | 160.581   | 160.581    | -                    | -                    |
|  |                  | 21.665.831 |                     | 10.456.811  | 11.605.418 | 10.060.413           | 1.170.409            |

10. OUTROS ACTIVOS NÃO CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|   | 02.12.31          | 01.12.31          |
|---|-------------------|-------------------|
| Empréstimos a empresas do grupo integradas pelo método proporcional ou excluídas da consolidação: |                   |                   |
| Imo R - Sociedade Imobiliária, S.A.   | 14.877.278        | 14.877.278        |
| Zubiarte  | 4.294.389         | -                 |
| Lamda Pylea   | 259.350           | -                 |
| Outras  | 1.543.964         | 2.007.717         |
| Adiantamentos por conta de investimentos financeiros  | 1.761.880         | 748.197           |
| Fun Entertainment International   | 1.237.921         | -                 |
| Outros activos não correntes  | 1.427.117         | -                 |
|   | <u>25.401.899</u> | <u>17.633.192</u> |

Os empréstimos a empresas do grupo integradas pelo método proporcional não são eliminados no processo de consolidação quando as contribuições dos sócios não são proporcionais à sua posição no capital da empresa.

11. EXISTÊNCIAS

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|                               | 02.12.31       | 01.12.31          |
|-------------------------------|----------------|-------------------|
| Produtos e trabalhos em curso | 194.421        | 27.172.853        |
| Mercadorias                   | 21.163         | 33.653.244        |
|                               | <u>215.584</u> | <u>60.826.097</u> |

O decréscimo das existências em 2002 encontra-se relacionado com a alienação da Praedium DI mencionada nas Notas 6 e 34, a qual, através das suas subsidiárias, operava no negócio de promoção imobiliária de habitação.

O movimento ocorrido nos produtos e trabalhos em curso e nos produtos acabados durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 foi como segue:

|                                    | 02.12.31                            | 01.12.31             |                |                   |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------|
|                                    | Produtos<br>e trabalhos<br>em curso | Produtos<br>acabados | Total          | Total             |
| Saldo inicial                      | 27.172.853                          | -                    | 27.172.853     | 51.693.599        |
| Valores capitalizados no exercício | 2.257.641                           | -                    | 2.257.641      | 20.616.635        |
| Saidas para venda                  | -                                   | (5.086.749)          | (5.086.749)    | (45.137.381)      |
| Variação de Perímetro              | (24.149.324)                        | -                    | (24.149.324)   | -                 |
| Transferências                     | (5.086.749)                         | 5.086.749            | -              | -                 |
| Saldo final                        | <u>194.421</u>                      | <u>-</u>             | <u>194.421</u> | <u>27.172.853</u> |

12. CLIENTES

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|   | 02.12.31         | 01.12.31         |
|---|------------------|------------------|
| Clientes correntes:                                   |                  |                  |
| Clientes da àrea de gestão de centros comerciais      | 5.268.467        | 5.539.029        |
| Clientes da àrea de Habitação                         | -                | 2.240.348        |
| Clientes do Brasil                                    | 2.480.407        | 4.476.549        |
| Clientes de Espanha                                   | 3.867.990        | 1.280.451        |
| Outros clientes                                       | 1.230.587        | 1.115.084        |
| Clientes conta letras                                 | 568.324          | 143.525          |
| Clientes de cobrança duvidosa                         | 8.107.862        | 7.192.320        |
|   | <hr/> 21.523.637 | <hr/> 21.987.306 |
| Perdas de imparidade acumuladas de clientes (Nota 26) | (7.968.277)      | (6.992.770)      |
|   | <hr/> 13.555.360 | <hr/> 14.994.536 |

13. OUTRAS DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|  | 02.12.31         | 01.12.31         |
|--|------------------|------------------|
| Câmara Municipal de Lisboa   | 7.776.954        | 7.776.954        |
| Estado e Outros Entes Públicos   | 21.310.144       | 18.455.665       |
| Soconstrução BV  | 32.807.843       | -                |
| Imoconti, S.A  | 2.288.300        | -                |
| Contas a receber de empresas do Grupo integradas pelo<br>método de consolidação proporcional | 7.783.497        | -                |
| Estação Shopping   | 1.175.000        | -                |
| ING Soparfi  | 1.987.249        | -                |
| Câmara Municipal de Málaga   | 1.649.415        | -                |
| MBO La Farga   | 986.000          | -                |
| Adiantamentos a fornecedores   | 840.485          | 873.386          |
| Outros   | <hr/> 6.267.414  | <hr/> 12.291.237 |
|  | 84.872.301       | 39.397.242       |
| Perdas de imparidade acumuladas, em dívidas de terceiros (Nota 26)                           | (424.297)        | (119.570)        |
|  | <hr/> 84.448.004 | <hr/> 39.277.672 |

O montante de Euro 7.776.954 a receber da Câmara Municipal de Lisboa respeita aos trabalhos executados pela subsidiária Empreendimentos Imobiliários Colombo, S.A. ("Colombo") na área circundante do centro Colombo, por conta da Câmara Municipal de Lisboa ("CML") ao abrigo de protocolos assinados, que foram acordados entre os serviços técnicos da CML e da Colombo no final de 2001. Por outro lado a rubrica de outros dívidas a terceiros em 31 de Dezembro de 2002 inclui o montante de Euro 3.242.373 (Nota 24) relativo a trabalhos executados pela CML por conta da Colombo e licenças camarárias. Foi interposta uma acção judicial visando a cobrança dos valores referidos acrescidos de juros e outros custos incorridos pela Colombo no âmbito dos referidos protocolos, sendo convicção da Administração da Colombo que a mesma lhe será favorável, razão pela qual não registou qualquer provisão para fazer face a perdas na recuperação das contas a receber.

O montante de Euro 21.310.144 a receber de entidades estatais respeita essencialmente a Imposto sobre o Valor Acrescentado ("IVA") a recuperar. De acordo com as regras fiscais em vigor, o Grupo segue o procedimento de registar nesta rubrica o IVA das facturas recebidas de terceiros durante o período de construção dos centros comerciais, e solicita o seu reembolso somente após o início de utilização dos mesmos.

O montante de Euro 32.807.843 a receber da Soconstrução, BV respeita ao montante ainda por receber derivado da alienação da Praedium Di, mencionada na Nota 6, incluindo quer o valor da alienação da participação financeira quer de suprimentos concedidos àquela ex-subsidiária, também alienados. É estimado receber o remanescente desta conta a receber em 2003.

#### 14. OUTROS ACTIVOS CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2002 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|                                    | 02.12.31   | 01.12.31<br>reexpresso<br>(Nota 2.2.) | 01.12.31   |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| Juros a receber                    | 1.374.286  | 181.679                               | 181.679    |
| Rendas a receber                   | 2.852.117  | 2.267.342                             | 4.063.189  |
| Recuperação de custos a receber    | 254.634    | 347.710                               | 347.710    |
| Rendas diferidas                   | 766.473    | 766.516                               | 4.214.245  |
| Despesas bancárias                 | 3.950.382  | 6.256.707                             | 6.256.707  |
| Serviços de gestão e administração | 2.788.501  | 1.900.917                             | 1.900.917  |
| Outros                             | 6.494.302  | 4.718.407                             | 4.718.407  |
|                                    | 18.480.695 | 16.439.278                            | 21.682.854 |

15. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 o detalhe de caixa e seus equivalentes era o seguinte:

|  | 02.12.31          | 01.12.31           |
|--|-------------------|--------------------|
| Numerário                                      | 157,557           | 228,593            |
| Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis | 67,045,755        | 26,136,656         |
| Aplicações de tesouraria                       | <u>23,466,248</u> | <u>119,200,678</u> |
|  | 90,669,560        | 145,565,927        |
| Descobertos bancários (Nota 19)                | <u>(938,697)</u>  | <u>(2,160,960)</u> |
|  | <u>89,730,863</u> | <u>143,404,967</u> |

As aplicações de tesouraria incluem em 31 de Dezembro de 2001 o montante de Euro 118.000.678 relativo a operações de tesouraria de muito curto prazo com o accionista Sonae, SGPS, S.A..

16. CAPITAL SOCIAL

Em 31 de Dezembro de 2002 o capital social está representado por 37 500 000 acções ordinárias, com o valor nominal de 4,99 euro cada uma.

As seguintes pessoas colectivas detêm mais de 20% do capital subscrito em 31 de Dezembro de 2002 e 2001:

| <u>Entidade</u>                       | <u>2002</u> | <u>2001</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Sonae Investments, BV                 | 67,04%      | 67,04%      |
| Grosvenor Investments, (Portugal), SA | 32,96%      | 32,96%      |

17. INTERESSES MINORITÁRIOS

O movimento ocorrido nos interesses minoritários no exercício findo em 31 de Dezembro de 2002 foi como segue:

|                                  | Saldo em<br>01.12.31 | Resultado<br>líquido | Variação<br>nas reservas |                          |                        | Saldo em<br>02.12.31 |                |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|----------------|
|                                  |                      |                      | de conversão<br>cambial  | Entradas<br>no perímetro | Aquisições<br>(Nota 6) |                      |                |
| Parque D. Pedro Shopping         | 1.754.872            | 446.008              | (625.795)                | -                        | -                      | (339.132)            | 1.235.953      |
| Plaza Mayor - Parque de Ócio, SA | 891.468              | 4.480.539            | -                        | -                        | -                      | -                    | 5.372.007      |
| Praedium DI                      | 1.031.201            | -                    | -                        | -                        | (1.544.553)            | 513.352              | -              |
| Avenida M40, SA                  | 4.830.100            | -                    | -                        | -                        | -                      | -                    | 4.830.100      |
| Hospitalet Center, SL            | -                    | 68.249               | -                        | 5.709.395                | -                      | -                    | 5.777.644      |
| Inmolor, SA                      | -                    | 127.624              | -                        | 6.891.947                | -                      | -                    | 7.019.571      |
| Comercial de Pinto Shopping, SA  | -                    | -                    | 924.735                  | -                        | -                      | -                    | 924.735        |
| Outros                           | <u>(121.073)</u>     | <u>(48.335)</u>      | <u>(240)</u>             | <u>1.052.255</u>         | <u>-</u>               | <u>73.980</u>        | <u>956.587</u> |
|                                  | <u>8.386.568</u>     | <u>5.074.085</u>     | <u>(626.035)</u>         | <u>1.976.990</u>         | <u>12.601.342</u>      | <u>(1.544.553)</u>   | <u>248.200</u> |
|                                  |                      |                      |                          |                          |                        |                      | 26.116.597     |

## 18. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2002 os empréstimos bancários obtidos tinham o seguinte detalhe:

| Entidade financiadora                              | 02.12.31           |               |                     | 01.12.31           |             |                     | Vencimento | Tipo de amortização |                 |            |
|--|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|-------------|---------------------|------------|---------------------|-----------------|------------|
|  | Montante utilizado |               | Médio e longo prazo | Montante utilizado |             | Médio e longo prazo |            |                     |                 |            |
|  | Limite             | Curto prazo   |                     | Limite             | Curto prazo |                     |            |                     |                 |            |
| <b>Empréstimos por obrigações:</b>                 |                    |               |                     |                    |             |                     |            |                     |                 |            |
| Obrigações Sonae Imobiliária / 98                  |                    | 27.963.842    | 11.939.990          |                    | -           | 39.903.832          | Jan/2005   | Final               |                 |            |
| Obrigações Sonae Imobiliária / 99                  |                    | -             | 50.000.000          |                    | -           | 50.000.000          | Dez/2006   | Final               |                 |            |
| Obrigações SM / 92                                 |                    | -             | -                   |                    | 3.740.985   | -                   | 2002       | Final               |                 |            |
|  |                    | 27.963.842    | 61.939.990          |                    | 3.740.985   | 89.903.832          |            |                     |                 |            |
| <b>Empréstimos bancários:</b>                      |                    |               |                     |                    |             |                     |            |                     |                 |            |
| Sonae Imobiliária, SGPS, S.A.                      | BPI                | -             | -                   | 7.481.968          | 7.481.968   | -                   | Dez/2002   | Final               |                 |            |
| Empreendimentos Imobiliários Colombo, S.A.         | Eurohypo           | (a), (b)      | 112.250.000         | -                  | 112.250.000 | 112.250.000         | Set/2026   | Anual               |                 |            |
| Imo R - Sociedade Imobiliária, S.A.                | BEI                | (a), (d)      | 17.608.363          | 2.177.876          | 12.047.827  | 17.608.363          | Jun/2009   | Trimestral          |                 |            |
|  | BPI                | (a), (b)      | 3.673.033           | 454.296            | 2.513.127   | 3.673.033           | Jun/2009   | Trimestral          |                 |            |
|  | Eurohypo, BPI      | (a), (b)      | 18.750.000          | 935.547            | 17.307.612  | 18.750.000          | Jun/2011   | Trimestral          |                 |            |
|  | Citibank           | (a)           | 24.939.895          | 14.877.277         | -           | 24.939.895          | Dez/2003   | Final               |                 |            |
| Caisgère, SGPS, S.A.                               | CGD                | (c)           | 13.467.543          | -                  | 13.467.543  | 13.467.543          | Set/2004   | Final               |                 |            |
| SM - Empreendimentos Imobiliários, S.A.            | CGD                | (a), (b), (e) | -                   | -                  | 9.975.958   | 820.639             | 820.639    | Nov/2003            | Semestral       |            |
|  | CGD                | (a), (b), (e) | -                   | -                  | 13.716.942  | -                   | 12.469.947 | Dez/2009            | Mensal          |            |
| Vasco da Gama - P. Centros Comerciais, S.A.        | BEI                | (d), (e)      | -                   | -                  | 24.939.895  | 5.072.777           | 19.867.120 | Jun/2010            | Anual           |            |
|  | Sindicato bancário | (b), (e)      | -                   | -                  | -           | 10.756.617          | -          | 2015                | Final           |            |
| Viacatarina - Emp. Imobiliários, S.A.              | BPA                | (a), (b), (e) | -                   | -                  | -           | 8.671.370           | -          | Jul/2002            | Anual           |            |
| Madeirashopping - Soc. Cent. Comerciais, S.A.      | BCP                | (a), (b)      | 14.253.148          | 1.839.116          | 11.954.254  | 12.220.548          | -          | 11.635.610          | Mai/2010        | Trimestral |
| Sintra Retail Park - Parques Comerciais, S.A.      | BPI                | (a), (b)      | 6.234.974           | 545.560            | 5.455.602   | 6.234.974           | 233.812    | 6.001.162           | Ago/2010        | Semestral  |
| SPEL - Soc. P. Estacionamento, S.A.                | BPI                | (a)           | 1.683.445           | 374.098            | 1.122.294   | 5.611.476           | -          | 5.231.497           | Dez/2006        | Semestral  |
| SPEL - Soc. P. Estacionamento, S.A.                | BPI                | -             | -                   | -                  | 5.380.713   | -                   | -          | em renegociação     | em renegociação |            |
| Sonae Enplanta, S.A.                               | Unibanco           | (a)           | -                   | 279.236            | 535.203     | -                   | 673.600    | 1.568.926           | Nov/2005        | Trimestral |
| Sonae Enplanta, S.A.                               | BNDES              | (a)           | -                   | 109.998            | 9.167       | -                   |            |                     | Jan/2004        | Trimestral |
| Praedium - Des. Imobiliário, S.A.                  | CGD                | (f)           | -                   | -                  | -           | 9.975.958           | -          | 9.975.958           | Set/2004        | Final      |
| Algarveshopping - Emp. Imobiliários, S.A.          | BCP, CGD           | (b)           | 33.668.858          | -                  | 33.668.858  | 33.668.858          | -          | 19.087.779          | Abr/2013        | Trimestral |
| Plaza Mayor - Parque de Ocio, S.A.                 | Eurohypo           | (b)           | 35.459.714          | -                  | 34.257.719  | 35.459.714          | 2.530.261  | 25.272.559          | Out/2017        | Anual      |
| Plaza Mayor - Parque de Ocio, S.A.                 | BPI                | (b)           | 9.975.960           | 1.976.098          | -           | -                   | -          | -                   | Ago/2003        | Final      |
| Rúle, SGPS, S.A.                                   | Eurohypo           | (b)           | 64.843.727          | -                  | 64.843.727  | 64.843.727          | -          | 64.843.727          | Jul/2026        | Anual      |
| Imparsa - Ind. e Participações, SGPS, S.A.         | Eurohypo           | (a), (b)      | 27.500.000          | -                  | 27.500.000  | -                   | 27.500.000 | -                   | Nov/2016        | Anual      |
| Capital Plus - Inv. e Participações, S.A.          | Eurohypo, BBVA     | (a), (b), (d) | 27.750.000          | 1.375.000          | 24.000.000  | 27.750.000          | 1.250.000  | 25.375.000          | Mar/2017        | Trimestral |
| Grupo Lar Principado, SL                           | Eurohypo           | (a), (b)      | 24.040.483          | -                  | 24.040.483  | 24.040.483          | -          | 24.040.483          | Mar/2005        | Semestral  |
| ING RPFI Porto Investment, SGPS, S.A.              | Eurohypo           | (a), (b)      | 19.600.000          | -                  | 19.600.000  | -                   | -          | -                   | Out/2021        | Anual      |
| OMNE - SGPS, S.A.                                  | Eurohypo           | (a), (b)      | 61.428.000          | -                  | 50.000.000  | -                   | -          | -                   | 2028            | Anual      |
| Ascendente - SGPS, S.A.                            | BBVA               | (b), (d)      | 111.000.000         | 2.830.500          | 108.169.500 | -                   | -          | -                   | 2028            | Anual      |
| Avenida M40, S.A.                                  | Commerzbank        | (b)           | 28.000.000          | 11.818.153         | -           | -                   | -          | -                   | 2003            | Vários     |
| Hospitalet Center                                  | Eurohypo           | (a), (b)      | 12.774.037          | 751.265            | 10.517.712  | -                   | -          | -                   | Abr/2013        | Semestral  |
| Immolor  | Eurohypo           | (a), (b)      | 15.025.303          | -                  | 15.025.303  | -                   | -          | -                   | Jan/2026        | Semestral  |
| Iberian Assets                                     | Eurohypo           | (a), (b)      | 39.967.305          | 976.645            | 28.773.456  | -                   | -          | -                   | Jun/2019        | Semestral  |
| Iberian Assets                                     | Eurohypo           | (a), (b)      | 26.369.406          | 300.000            | 25.619.406  | -                   | -          | -                   | Nov/2020        | Semestral  |
|  |                    |               | 750.263.194         | 41.620.665         | 648.059.506 | 494.109.335         | 40.366.975 | 429.721.512         |                 |            |
| Total de empréstimos                               |                    |               |                     | 69.584.507         | 709.999.496 |                     | 44.107.960 | 519.625.344         |                 |            |
| Justo valor dos instrumentos financeiros derivados |                    |               |                     | -                  | 5.494.280   |                     | 142.502    | 3.335.642           |                 |            |
|  |                    |               |                     | 69.584.507         | 715.493.776 |                     | 44.250.462 | 522.980.986         |                 |            |

(a) Estes montantes encontram-se proporcionalizados de acordo com a percentagem de controlo atribuível ao Grupo.

(b) Como garantia destes empréstimos foram constituídas hipotecas sobre os imóveis propriedade destas subsidiárias.

(c) Como garantia deste empréstimo foi constituído penhor sobre as ações do capital social da subsidiária.

(d) Como garantia deste empréstimo foram constituídas garantias bancárias.

(e) Este empréstimo foi reembolsado antecipadamente

(f) Empresa alienada no exercício de 2002

Os empréstimos bancários vencem juros a taxas normais de mercado e foram todos contraídos em Euro, com excepção dos empréstimos bancários da Sonae Enplanta que foram contraídos em Reais, tendo sido convertidos para Euro tomando por base a taxa de câmbio existente à data do balanço (Nota 2.20).

A parcela classificada no médio e longo prazo em 31 de Dezembro de 2002 tem o seguinte plano de reembolso definido:

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| 2004             | 29,676,326                |
| 2005             | 29,323,013                |
| 2006             | 71,267,537                |
| 2007 e seguintes | 574,351,907               |
|                  | <u><u>704,618,783</u></u> |

Os instrumentos financeiros de cobertura utilizados pelo Grupo existentes em 31 de Dezembro de 2002 e 2001, respeitam a “swaps” de taxa de juro (“cash flow hedges”) e eram os seguintes:

|                                   | 02.12.31   |  | 01.12.31   |  |
|-----------------------------------|------------|--|------------|--|
|                                   | Empréstimo | Justo valor do instrumento financeiro de cobertura | Empréstimo | Justo valor do instrumento financeiro de cobertura |
| Obrigações Sonae Imobiliária / 98 | 39,903,832 | 286,254  | 39,903,832 | 380,520  |
| Obrigações Sonae Imobiliária / 99 | 50,000,000 | 3,959,879  | 50,000,000 | 2,041,004  |
| Sonae Imobiliária SGPS / BPI      | -          | -  | 7,481,968  | 142,502  |
| Caisgere SGPS / CGD               | 13,467,543 | 493,000  | 13,467,543 | 321,618  |
| Imo R / BEI                       | 14,225,703 | 436,036  | 16,681,606 | 167,500  |
| Imo R / BPI                       | 2,967,423  | 53,154   | 3,479,716  | 42,500   |
| Imo R / Eurohypo                  | 18,243,159 | 265,957  | 18,750,000 | 382,500  |
|                                   |            | <u><u>5,494,280</u></u>                            |            | <u><u>3,478,144</u></u>                            |

Estes “swaps” de taxa de juro encontram-se avaliados pelo seu justo valor, à data do balanço, determinado pela avaliação efectuada pelas entidades bancárias com os quais os “swaps” foram contratados. A determinação do justo valor destes instrumentos financeiros teve por base a actualização para a data do balanço dos “cash-flows” futuros resultantes da diferença entre a taxa de juro fixa contratada com a entidade bancária com a qual o “swap” foi contratado e a taxa de juro variável indexante contratada com a entidade que concedeu o financiamento.

Os princípios de cobertura de risco utilizados pelo Grupo na contratação destes instrumentos financeiros de cobertura, são os seguintes:

- “Matching” perfeito entre “cash-flows” pagos e recebidos, i.e., existe coincidência entre as datas dos fluxos de juros pagos nos financiamentos contratados e trocados com o banco;
- “Matching” perfeito entre indexantes: o indexante de referência no instrumento financeiro de cobertura e no financiamento ao qual o derivado está subjacente são coincidentes;
- Num cenário de subida ou descida extrema de taxas de juro, o custo máximo do financiamento está perfeitamente limitado e calculado.

19. OUTROS EMPRÉSTIMOS E DESCOBERTOS BANCÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 os outros empréstimos obtidos tinham o seguinte detalhe:

|   | 02.12.31    |                     | 01.12.31    |                     |
|---|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
|   | Curto prazo | Médio e longo prazo | Curto prazo | Médio e longo prazo |
| <b>Empréstimos bancários:</b>                     |             |                     |             |                     |
| Sonae Imobiliária, SGPS, S.A.                     |             | -                   | 9.975.958   | -                   |
| Imo R - Sociedade Imobiliária, S.A.               | 24.950      | 49.900              | 24.950      | 74.850              |
| Maiashopping - Empreendimentos Imobiliários, S.A. | 16.563      | 66.252              | 33.128      | 82.815              |
| SM - Empreendimentos Imobiliários, S.A.           | 869.507     | -                   | 298.292     | -                   |
| Madeirashopping - Soc. Cent. Comerciais, S.A.     | -           | -                   | 142.617     | -                   |
| Algarveshopping - Emp. Imobiliários, S.A.         | -           | -                   | 270.766     | -                   |
| Grupo Lar Principado, SL                          | 392.417     | -                   | 4.965.036   | -                   |
|   | 1.303.437   | 116.152             | 15.710.747  | 157.665             |
| Descobertos bancários (Nota 15)                   |             | 938.697             | -           | 2.160.960           |
|   | 2.242.134   | 116.152             | 17.871.707  | 157.665             |

Estes empréstimos vencem juros a taxas normais de mercado e foram todos contraídos em Euro.

20. OUTROS CREDORES NÃO CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|  | 02.12.31    |                     | 01.12.31    |                     |
|--|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
|  | Curto prazo | Médio e longo prazo | Curto prazo | Médio e longo prazo |
| <b>Accionistas:</b>                          |             |                     |             |                     |
| Praedium - Desenvolvimento Imobiliário, S.A. |             | -                   | 15.010.347  |                     |
| Avenida M40, S.A                             | 4.144.449   |                     | 3.921.416   |                     |
| Outros                                       | 893.885     |                     | 136.767     |                     |
| Depósitos de garantias recebidas             | 2.210.895   |                     | -           |                     |
| Outros dividas a terceiros não correntes     | 3.158.261   |                     | 799.076     |                     |
|  | 10.407.490  |                     | 19.867.606  |                     |

21. IMPOSTOS DIFERIDOS

O detalhe dos activos e passivos por impostos diferidos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 de acordo com as diferenças temporárias que os geraram é como segue:

|   | Impostos diferidos activos |           | Impostos diferidos passivos |             |
|---|----------------------------|-----------|-----------------------------|-------------|
|   | 02.12.31                   | 01.12.31  | 02.12.31                    | 01.12.31    |
| <b>Diferença entre o justo valor e o custo histórico das imobilizações corpóreas</b>                                |                            |           |                             |             |
|   | -                          | -         | 296.437.397                 | 216.805.304 |
| Anulação das imobilizações incorpóreas  | -                          | -         | (3.118.747)                 | (4.027.537) |
| Anulação dos proveitos com direitos de ingresso diferidos e dos custos com abertura de centros comerciais diferidos | -                          | -         | 5.496.161                   | 6.165.626   |
| Valorização de instrumentos derivados de cobertura  | 1.813.113                  | 1.147.786 | -                           | -           |
| Prejuízos fiscais reportáveis   | 15.219.410                 | 2.148.867 | -                           | -           |
|   | 17.032.523                 | 3.296.653 | 298.814.811                 | 218.943.393 |

O movimento ocorrido nos activos e passivos por impostos diferidos (saldo líquido) nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 foi como segue:

|   | 2002               | 2001               |
|---|--------------------|--------------------|
| Saldo inicial   | 215.646.740        | 190.860.140        |
| <b>Efeito em resultados:</b>  |                    |                    |
| Diferença entre o justo valor e o custo histórico das imobilizações corpóreas   | 66.498.369         | 37.525.545         |
| Anulação dos movimentos ocorridos no ano nas imobilizações incorpóreas  | 908.793            | 778.138            |
| Anulação dos movimentos ocorridos no ano nos direitos de ingresso e custos com a abertura de centros comerciais diferidos               | (669.464)          | 1.013.704          |
| Reconhecimento dos impostos diferidos relacionados com a imputação de justo valor em concentrações de actividades empresariais (Nota 6) | -                  | 11.300.103         |
| Utilização / Reforço de prejuízos fiscais reportáveis   | (2.891.555)        | 1.556.933          |
| Efeito de alteração de taxa de imposto de 35,2% para 33% (Nota 22)  | -                  | (13.166.537)       |
| Outros  | -                  | -                  |
| Sub-total (Nota 22)   | 63.846.143         | 39.007.886         |
| <b>Efeito em reservas:</b>  |                    |                    |
| Valorização de instrumentos derivados de cobertura  | (665.327)          | (633.746)          |
| <b>Efeito de conversão cambial</b>  | (7.064.362)        | -                  |
| <b>Efeito de alteração de perímetro:</b>  |                    |                    |
| Alienações  | 2.087.169          | (12.375.799)       |
| Aquisições:   |                    |                    |
| Passivos por impostos diferidos   | 18.173.214         | -                  |
| Activos por impostos diferidos  | (11.358.899)       | -                  |
| Outros  | 1.117.610          | (1.211.741)        |
| <b>Saldo final</b>  | <b>281.782.288</b> | <b>215.646.740</b> |

Os impostos diferidos activos relacionados com prejuízos fiscais reportáveis têm a seguinte composição:

|  | 02.12.31          | 01.12.31         |
|--|-------------------|------------------|
| Consolidado fiscal da Praedium           | -                 | 2.087.169        |
| IMO R - Sociedade Imobiliária, S.A.      | -                 | 61.698           |
| Parque Dom Pedro Shopping, S.A           | 3.647.977         | -                |
| Unishoping Administradora, Lda           | 2.208             | -                |
| Spel-Sociedade Parques Estacionamento,SA | 210.328           | -                |
| Iberian Assets, S.A                      | 7.683.012         | -                |
| Zubiarte Inversiones Inmobiliarias, S.A  | 3.675.885         | -                |
|  | <b>15.219.410</b> | <b>2.148.867</b> |

No final do exercício foi efectuada uma revisão dos prejuízos fiscais susceptíveis de serem recuperados no futuro, tendo sido reconhecidos unicamente os impostos diferidos activos associados aos prejuízos fiscais susceptíveis de recuperação futura. A data limite de utilização dos prejuízos fiscais existentes em 31 de Dezembro de 2002 é como segue:

|                 | Prejuízo<br>fiscal | Data limite<br>de utilização |
|-----------------|--------------------|------------------------------|
| Portugal:       |                    |                              |
| Gerados em 2001 | <u>637.358</u>     | 2007                         |
| Espanha:        |                    |                              |
| Gerados em 1996 | 22.467.974         | 2011                         |
| Gerados em 1997 | 6.539.811          | 2012                         |
| Gerados em 1998 | <u>4.052.256</u>   | 2013                         |
|                 | <u>33.060.041</u>  |                              |
| Brasil:         |                    |                              |
| Gerados em 2001 | 148.656            | sem limite de data           |
| Gerados em 2002 | <u>10.587.181</u>  | sem limite de data           |
|                 | <u>10.735.837</u>  |                              |
|                 | <u>44.433.236</u>  |                              |

## 22. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os impostos sobre o rendimento reconhecidos nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 são detalhados como segue:

|                            | 02.12.31          | 01.12.31          |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Imposto corrente           | 16.655.315        | 14.559.596        |
| Imposto diferido (Nota 21) | <u>63.846.143</u> | <u>39.007.886</u> |
|                            | <u>80.501.458</u> | <u>53.567.482</u> |

A reconciliação numérica entre o gasto de imposto e o produto do lucro tributável pela taxa de imposto é como segue:

|   | 02.12.31           | 01.12.31           |
|---|--------------------|--------------------|
| Resultado antes de impostos   | 229.967.905        | 174.075.668        |
| Ganhos relativos à alienação de propriedades de investimento (Nota 6)   | (3.048.795)        | (14.728.612)       |
| Amortização de goodwill (Nota 9)  | 10.456.811         | -                  |
| Diferenças permanentes  | 3.134.847          | (1.864.341)        |
| <b>Lucro tributável</b>   | <b>240.510.768</b> | <b>157.482.715</b> |
| <br>Efeito de existência taxas de imposto diferentes da que vigora em Portugal  | <br>3.433.044      | <br>-              |
|   | <hr/>              | <hr/>              |
| Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal  | 33,0%              | 35,2%              |
|   | <hr/>              | <hr/>              |
| Reconhecimento de passivos por impostos diferidos relativos à imputação de justo valor na concentração de actividades empresariais (Nota 6) | -                  | 11.300.103         |
| Efeito de alteração da taxa de imposto de 35,2% para 33% (Nota 21)  | -                  | (13.166.537)       |
|   | <hr/>              | <hr/>              |
|   | <b>80.501.458</b>  | <b>53.567.482</b>  |

### 23. FORNECEDORES

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|                             | 02.12.31          | 01.12.31          |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fornecedores conta corrente | 12.622.948        | 16.997.624        |
| Fornecedores de imobilizado | 19.718.082        | 23.101.195        |
| Outros fornecedores         | 64.181            | 63.418            |
|                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                             | <b>32.405.211</b> | <b>40.162.237</b> |

### 24. OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|                                      | 02.12.31          | 01.12.31          |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Adiantamentos de clientes            | 1.525.223         | 10.413.229        |
| Estado e outros entes públicos       | 21.382.620        | 10.805.859        |
| Accionistas                          | 4.557.911         | 6.210.059         |
| Câmara Municipal de Lisboa (Nota 13) | 3.242.373         | 3.242.373         |
| ING Soparfi                          | 1.986.344         | -                 |
| Outras dívidas a terceiros           | 4.179.587         | 4.047.674         |
|                                      | <hr/>             | <hr/>             |
|                                      | <b>36.874.058</b> | <b>34.719.194</b> |

25. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 esta rubrica tinha a seguinte composição:

|  | 02.12.31          | 01.12.31<br>reexpresso<br>(Nota 2.2.) | 01.12.31          |
|--|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Juros a pagar                                  | 4.613.787         | 4.668.405                             | 4.668.405         |
| Remunerações a liquidar                        | 4.848.739         | 4.583.690                             | 4.583.690         |
| Contribuição autárquica a pagar                | 10.740.841        | 12.226.881                            | 12.226.881        |
| Serviços de terceiros a liquidar               | 4.581.308         | 2.906.540                             | 2.906.540         |
| Margem de condomínio                           | 1.406.996         | 1.503.189                             | 1.503.189         |
| Recuperação de custos a liquidar               | -                 | 76.006                                | 76.006            |
| Imobilizado a facturar por terceiros           | 2.916.526         | 7.287.715                             | 7.287.715         |
| Direitos de ingresso debitados antecipadamente | -                 | 11.943.625                            | 11.943.625        |
| Rendas fixas debitadas antecipadamente         | 7.499.495         | 5.086.676                             | 10.330.252        |
| Outros   | 10.599.567        | 15.325.448                            | 15.325.448        |
|  | <b>47.207.259</b> | <b>65.608.175</b>                     | <b>70.851.751</b> |

26. PROVISÕES E PERDAS DE IMPARIDADE EM CONTAS A RECEBER

O movimento ocorrido nas provisões e perdas de imparidade em contas a receber durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2002 e 2001 foi o seguinte:

| Rubricas   | Saldo em<br>00.12.31 | Reforço          | Anulações        | Alteração de<br>Perímetro | Conversão<br>Cambiál | Saldo em<br>01.12.31 |
|--|----------------------|------------------|------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Perdas de imparidade em contas a receber:</b> |                      |                  |                  |                           |                      |                      |
| Clientes   | 6.888.111            | 602.457          | (487.139)        | -                         | (10.659)             | 6.992.770            |
| Outros devedores                                 | 119.570              | -                | -                | -                         | -                    | 119.570              |
|  | <b>7.007.681</b>     | <b>602.457</b>   | <b>(487.139)</b> | <b>-</b>                  | <b>(10.659)</b>      | <b>7.112.340</b>     |
| <b>Outras provisões para riscos e encargos:</b>  |                      |                  |                  |                           |                      |                      |
| Riscos e encargos diversos                       | 71.071               | 1.841            | (2.940)          | 318.885                   | (375)                | 388.482              |
|  | <b>7.078.752</b>     | <b>602.457</b>   | <b>(490.079)</b> | <b>318.885</b>            | <b>(11.034)</b>      | <b>7.500.822</b>     |
| Rubricas   | Saldo em<br>01.12.31 | Reforço          | Anulações        | Alteração de<br>Perímetro | Conversão<br>Cambiál | Saldo em<br>02.12.31 |
| <b>Perdas de imparidade em contas a receber:</b> |                      |                  |                  |                           |                      |                      |
| Clientes (Nota 12)                               | 6.992.770            | 1.310.876        | (676.450)        | 574.118                   | (233.037)            | 7.968.277            |
| Outros devedores (Nota 13)                       | 119.570              | 31.732           | (6.548)          | 279.543                   | -                    | 424.297              |
|  | <b>7.112.340</b>     | <b>1.342.608</b> | <b>(682.998)</b> | <b>853.661</b>            | <b>(233.037)</b>     | <b>8.392.574</b>     |
| <b>Outras provisões para riscos e encargos:</b>  |                      |                  |                  |                           |                      |                      |
| Riscos e encargos diversos                       | 388.482              | 167.217          | (22.024)         | 419.188                   | -                    | 952.863              |
|  | <b>7.500.822</b>     | <b>1.509.825</b> | <b>(705.022)</b> | <b>1.272.849</b>          | <b>(233.037)</b>     | <b>9.345.437</b>     |

27. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e as prestações de serviços nos exercícios de 2002 e 2001 foram como segue:

|   | 02.12.31    | 01.12.31<br>reexpresso<br>(Nota 2.2.) | 01.12.31    |
|---|-------------|---------------------------------------|-------------|
| Vendas                                  | 5.516.596   | 46.775.171                            | 46.775.171  |
| Prestações de serviços:                 |             |                                       |             |
| Rendas fixas                            | 101.563.999 | 82.097.833                            | 110.157.336 |
| Rendas variáveis                        | 10.167.281  | 9.013.946                             | 13.424.732  |
| Alugueres de espaço                     | 3.826.897   | 3.329.081                             | 4.347.485   |
| Despesas comuns                         | 53.171.741  | 46.818.899                            | 44.330.903  |
| Exploração de Parques de estacionamento | 9.229.582   | 8.024.504                             | 6.423.840   |
| Outros                                  | 32.629.359  | 21.234.837                            | 58.120.283  |
|   | 210.588.859 | 170.519.100                           | 236.804.579 |
|   | 216.105.455 | 217.294.271                           | 283.579.750 |

O decréscimo nas vendas ocorridas em 2002 encontra-se relacionado com a alienação da Praedium DI, a qual, através das suas subsidiárias, operava no negócio de promoção imobiliária de habitação. (Notas 6 e 34).

As vendas ocorridas no exercício de 2001 respeitam essencialmente à alienação dos empreendimentos imobiliários habitacionais Torre de S. Gabriel e Ouro Foz.

28. VARIAÇÃO DE VALOR DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

O detalhe da variação de valor das propriedades de investimento nos exercícios de 2002 e 2001 é a seguinte:

|   | 02.12.31    | 01.12.31    |
|---|-------------|-------------|
| Transferência de em curso (Nota 7)  | 78.864.107  | 42.430.641  |
| Variação de justo valor entre anos (Nota 7):  |             |             |
| - Ganhos  | 95.063.639  | 58.106.925  |
| - Perdas  | (1.125.000) | -           |
| Variação de justo valor de propriedades de investimento adquiridas (Nota 6)                                 | -           | 1.280.472   |
| Ajustamento da estimativa de custo de construção na data de transferência para propriedades de investimento | 3.756.068   | -           |
|   | 176.558.814 | 101.818.038 |

29. OUTROS PROVEITOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros proveitos operacionais nos exercícios de 2002 e 2001 é a seguinte:

|  | 02.12.31          | 01.12.31<br>reexpresso<br>(Nota 2.2.) | 01.12.31          |
|--|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Direitos de ingresso   | 5.993.778         | 650.191                               | 15.858.086        |
| Mais valias obtidas na alienação de empresas (Notas 6 e 34)    | 3.048.795         | 14.728.612                            | 14.728.612        |
| Mais valias obtidas na alienação de propriedades (Notas 7 e 8) | 372.988           | -                                     | -                 |
| Mais valias obtidas na alienação de outros activos             | 2.531.595         | -                                     | -                 |
| Outros   | 9.175.493         | 9.141.248                             | 9.141.248         |
|  | <u>21.122.649</u> | <u>24.520.051</u>                     | <u>39.727.946</u> |

30. OUTROS CUSTOS OPERACIONAIS

A repartição dos outros custos operacionais nos exercícios de 2002 e 2001 é a seguinte:

|   | 02.12.31          | 01.12.31<br>reexpresso<br>(Nota 2.2.) | 01.12.31          |
|---|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Contribuição autárquica                                 | 3.129.282         | 4.837.668                             | 4.837.668         |
| Amortização e perdas de imparidade de goodwill (Nota 9) | 10.456.811        | 596.886                               | 596.887           |
| Benfeitorias  | 1.071.917         | -                                     | 3.367.148         |
| Outros  | 5.920.014         | 4.474.110                             | 5.315.769         |
|   | <u>20.578.024</u> | <u>9.908.664</u>                      | <u>14.117.472</u> |

31. RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

|   | 02.12.31          | 01.12.31          |
|---|-------------------|-------------------|
| Custos:   |                   |                   |
| Juros suportados  | 34.269.769        | 23.211.270        |
| Transferências do capital próprio relativas a instrumentos financeiros de cobertura |                   | 667.912           |
| Diferenças de câmbio desfavoráveis  | 7.798.134         | 2.711.044         |
| Outros  | 3.070.642         | 1.527.385         |
|   | <u>45.138.545</u> | <u>28.117.611</u> |
| Resultados financeiros  | (29.887.846)      | (14.499.850)      |
|   | <u>15.250.699</u> | <u>13.617.761</u> |
| Proveitos:  |                   |                   |
| Juros obtidos   | 11.767.947        | 11.463.444        |
| Transferências do capital próprio relativas a instrumentos financeiros de cobertura |                   |                   |
| Ganhos em empresas associadas   | 4.385             | 21.426            |
| Rendimentos de participações de capital   | 2.408.981         | 380.000           |
| Diferenças de câmbio favoráveis   | 84.088            | 1.550.303         |
| Outros  | 985.298           | 202.588           |
|   | <u>15.250.699</u> | <u>13.617.761</u> |

32. PARTES RELACIONADAS

O Grupo identificou como partes relacionadas unicamente os seus accionistas.

As transações ocorridas com estas entidades respeitam unicamente a empréstimos obtidos ou concedidos e distribuição de dividendos.

33. COMPROMISSOS NÃO REFLECTIDOS NO BALANÇO

Estão em aberto obrigações fiscais de reinvestimento decorrentes da alienação de participações financeiras ocorridas em exercícios anteriores. Conforme tem sido política seguida em anos anteriores, é intenção do Conselho de Administração da Empresa e as suas filiais cumprir estas obrigações de reinvestimento através da aquisição de outras participações, nos termos da legislação fiscal em vigor, facto pelo qual, os ganhos gerados em exercícios anteriores (incluindo os resultantes de alienações a empresas do Grupo registados nas contas individuais e anulados no processo de consolidação de contas) não foram incluídos no cálculo da estimativa de imposto sobre lucros de 2002 e 2001.

34. ACTIVIDADES DESCONTINUADAS

Em 1 de Abril de 2002 o Grupo através da alienação da Praedium DI e suas subsidiárias, descontinuou o segmento de negócio de promoção imobiliária de habitação. Desta alienação o Grupo obteve uma mais valia no montante de Euro 3.048.795 (Nota 29). O efeito desta alienação em 1 de Abril de 2002 encontra-se detalhado na Nota 6.

Em virtude de esta alienação ter sido reportada a 31 de Março de 2002, a demonstração consolidada dos resultados inclui os proveitos e custos do primeiro trimestre de 2002 deste grupo de empresas. Os proveitos e custos deste grupo de empresas, incluídos na demonstração consolidada dos resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2002, ascenderam a Euro 5.962.617 e Euro 5.453.887 respectivamente, ascendendo o resultado antes de impostos a Euro 508.730.

Os principais activos e passivos em 31 de Dezembro de 2001 e as principais categorias de proveitos e custos no exercício findo naquela data, deste segmento de negócio, encontram-se detalhados na Nota 35.

35. INFORMAÇÃO POR SEGMENTOS

Nos exercícios de 2002 e 2001 foram identificados como segmentos de negócio os seguintes segmentos:

- Investimento em centros comerciais
- Gestão de centros comerciais
- Habitação

As restantes actividades do grupo e os serviços corporativos encontram-se classificados como não alocados.

Os segmentos geográficos identificados nos exercícios de 2002 e 2001 foram os seguintes:

- Europa
- Brasil

As transacções ocorridas nos exercícios de 2002 e 2001 inter-segmentos foram anuladas no processo de consolidação.

É apresentada em anexo a principal informação relativa aos segmentos de negócio e geográficos existentes em 31 de Dezembro de 2002 e 2001.

|  | Investimentos em Centros Comerciais |                      |                      | Gestão de Centros Comerciais |                    |                    | Habitação          |                   | Não alocados        |                      | Total                |                      |                      |
|--|-------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | 01.12.31                            |                      | 01.12.31             | 01.12.31                     |                    | reexpresso         | 01.12.31           | 02.12.31          | 01.12.31            | 02.12.31             | 01.12.31             | reexpresso           | 01.12.31             |
|  | 02.12.31                            | reexpresso           | 01.12.31             | 02.12.31                     | reexpresso         | 01.12.31           | 02.12.31           | 01.12.31          | 02.12.31            | 01.12.31             | 02.12.31             | reexpresso           | 01.12.31             |
| <b>Proveitos:</b>                                |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
| Vendas   |                                     |                      |                      |                              |                    |                    | 5,516,596          | 46,775,171        |                     |                      | 5,516,596            | 46,775,171           | 46,775,171           |
| Prestações de serviços                           | 34,304,158                          | 15,112,873           | 15,112,873           | 169,365,838                  | 146,742,167        | 213,027,646        | 406,413            | 1,840,911         | 6,512,450           | 6,823,149            | 210,588,859          | 170,519,100          | 236,804,579          |
| Outros proveitos operacionais                    | 190,311,040                         | 105,388,298          | 120,596,193          | 3,344,162                    | 2,700,377          | 2,700,377          | 39,608             | 275,722           | 3,986,654           | 17,973,692           | 197,681,463          | 126,338,089          | 141,545,984          |
|  | 224,615,198                         | 120,501,171          | 135,709,066          | 172,710,000                  | 149,442,544        | 215,728,023        | 5,962,617          | 48,891,804        | 10,499,104          | 24,796,841           | 413,786,918          | 343,632,360          | 425,125,734          |
| <b>Proveitos inter-segmentos</b>                 |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
| <b>Total de proveitos</b>                        | <b>224,615,198</b>                  | <b>120,501,171</b>   | <b>135,709,066</b>   | <b>172,710,000</b>           | <b>149,442,544</b> | <b>215,728,023</b> | <b>5,962,617</b>   | <b>48,891,804</b> | <b>10,499,104</b>   | <b>24,796,841</b>    | <b>413,786,918</b>   | <b>343,632,360</b>   | <b>425,125,734</b>   |
| <b>Resultado operacional do segmento</b>         | <b>177,096,693</b>                  | <b>96,347,284</b>    | <b>107,346,372</b>   | <b>92,947,617</b>            | <b>90,575,481</b>  | <b>79,576,393</b>  | <b>(42,633)</b>    | <b>134,733</b>    | <b>(10,145,926)</b> | <b>1,518,020</b>     | <b>259,855,751</b>   | <b>188,575,518</b>   | <b>188,575,518</b>   |
| Despesas não alocadas                            |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
| Juros líquidos                                   |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      | (22,501,822)         | (11,747,826)         | (11,747,826)         |
| Outros resultados financeiros                    |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      | (7,386,024)          | (2,752,024)          | (2,752,024)          |
| Impostos sobre o rendimento                      |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      | (80,501,458)         | (53,567,482)         | (53,567,482)         |
| Resultados extraordinários                       |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      | -                    | -                    | -                    |
| Interesses minoritários                          |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      | (5,074,085)          | 375,103              | 375,103              |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>            |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      | <b>144,392,362</b>   | <b>120,883,289</b>   | <b>120,883,289</b>   |
| <b>Activos:</b>                                  |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
| Propriedades de investimento                     | 1,498,889,202                       | 1,061,571,619        | 1,061,571,619        | -                            | -                  | -                  | -                  | -                 | 151,962,163         | 185,362,003          | 1,650,851,365        | 1,246,933,622        | 1,246,933,622        |
| Outros activos do segmento                       | 137,969,455                         | 1,351,445,097        | 1,351,445,097        | 27,693,066                   | 19,160,427         | 20,956,274         | -                  | 71,620,987        | 126,318,669         | (1,102,668,558)      | 291,981,190          | 339,557,953          | 341,353,800          |
| Investimentos em associadas                      | 1,271,569                           | 677,751              | 677,751              | 37,499                       | -                  | -                  | -                  | 100,000           | 298,550             | 455,626              | 1,607,618            | 1,233,377            | 1,233,377            |
| Activos não alocados                             |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
|  | <b>1,638,130,226</b>                | <b>2,413,694,467</b> | <b>2,413,694,467</b> | <b>27,730,565</b>            | <b>19,160,427</b>  | <b>20,956,274</b>  | <b>-</b>           | <b>71,720,987</b> | <b>278,579,382</b>  | <b>(916,850,929)</b> | <b>1,944,440,173</b> | <b>1,587,724,952</b> | <b>1,589,520,799</b> |
| <b>Passivos:</b>                                 |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
| Passivos do segmento                             | 1,035,499,601                       | 765,812,359          | 765,812,359          | 29,289,223                   | 32,395,542         | 34,191,389         | -                  | 37,191,389        | 155,645,426         | 132,978,346          | 1,220,434,250        | 968,377,636          | 970,173,483          |
| Passivos não alocados                            |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
|  | <b>1,035,499,601</b>                | <b>765,812,359</b>   | <b>765,812,359</b>   | <b>29,289,223</b>            | <b>32,395,542</b>  | <b>34,191,389</b>  | <b>-</b>           | <b>37,191,389</b> | <b>155,645,426</b>  | <b>132,978,346</b>   | <b>1,220,434,250</b> | <b>968,377,636</b>   | <b>970,173,483</b>   |
| <b>Fluxos de caixa:</b>                          |                                     |                      |                      |                              |                    |                    |                    |                   |                     |                      |                      |                      |                      |
| Fluxos de caixa das actividades operacionais     | (11,954,904)                        | 10,836,959           | 10,836,959           | 88,447,191                   | 78,337,427         | 78,337,427         | 733,106            | 1,242,038         | (4,365,111)         | (17,883,516)         | 72,860,282           | 72,532,908           | 72,532,908           |
| Fluxos de caixa das actividades de investimento  | (146,375,616)                       | (113,679,648)        | (113,679,648)        | (9,000,026)                  | 1,390,514          | 1,390,514          | (12,926,565)       | 1,183,736         | (35,431,254)        | (8,579,226)          | (203,733,461)        | (119,684,624)        | (119,684,624)        |
| Fluxos de caixa das actividades de financiamento | 105,930,517                         | 207,239,338          | 207,239,338          | (340,441)                    | (62,104)           | (62,104)           | 5,796,731          | (1,224,135)       | (36,494,280)        | (35,507,194)         | 74,892,527           | 170,445,905          | 170,445,905          |
|  | <b>(52,400,003)</b>                 | <b>104,396,649</b>   | <b>104,396,649</b>   | <b>79,106,724</b>            | <b>79,665,837</b>  | <b>79,665,837</b>  | <b>(6,396,728)</b> | <b>1,201,639</b>  | <b>(76,290,645)</b> | <b>(61,969,936)</b>  | <b>(55,980,652)</b>  | <b>123,294,189</b>   | <b>123,294,189</b>   |

|                       | Europa        |               |               | Brasil      |             | Total         |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | 01.12.31      |               | 01.12.31      | 02.12.31    |             | 02.12.31      | 01.12.31      |               |
|                       | 02.12.31      | reexpresso    |               | 01.12.31    | 02.12.31    |               | reexpresso    | 01.12.31      |
| Proveitos do segmento | 349,442,572   | 341,112,454   | 422,605,828   | 64,344,346  | 2,519,906   | 413,786,918   | 343,632,360   | 425,125,734   |
| Activos do segmento   | 1,836,105,684 | 1,479,137,004 | 1,480,932,851 | 108,334,489 | 108,587,948 | 1,944,440,173 | 1,587,724,952 | 1,589,520,799 |

SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. E SUBSIDIÁRIAS

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DOS FLUXOS DE CAIXA DE 2002 E 2001

(Montantes expressos em Euro)

|  | 2002                 | 2001 reexpresso      | 2001                 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVIDADES OPERACIONAIS:</b>                                   |                      |                      |                      |
| Recebimentos de clientes   | 194,236,441          | 202,286,338          | 268,571,817          |
| Pagamentos a fornecedores  | 94,399,668           | 79,981,297           | 157,265,864          |
| Pagamentos ao pessoal  | 22,920,108           | 19,338,358           | 19,338,358           |
| <b>Fluxo gerado pelas operações</b>                                | <b>76,916,665</b>    | <b>102,966,683</b>   | <b>91,967,595</b>    |
| Pagamento / recebimento do imposto sobre o rendimento              | 10,093,738           | 14,757,706           | 14,757,706           |
| Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional  | 6,037,354            | (15,676,069)         | (4,676,981)          |
| <b>Fluxos das actividades operacionais [1]</b>                     | <b>72,860,281</b>    | <b>72,532,908</b>    | <b>72,532,908</b>    |
| <b>ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:</b>                                |                      |                      |                      |
| <b>Recebimentos provenientes de:</b>                               |                      |                      |                      |
| Investimentos financeiros  | 12,985,062           | 70,526,620           | 70,526,620           |
| Imobilizações corpóreas  | 16,458,096           | 1,089,978            | 1,089,978            |
| Juros e proveitos similares  | 10,488,480           | 11,861,721           | 11,861,721           |
| Dividendos Recebidos   | 746,976              | 812,338              | 812,338              |
| Outros   | 584,107              | 41,262,721           | 450,114              |
|  | <b>584,107</b>       | <b>41,262,721</b>    | <b>84,740,771</b>    |
|  | <b>450,114</b>       | <b>84,740,771</b>    | <b>450,114</b>       |
|  | <b>84,740,771</b>    | <b>84,740,771</b>    | <b>84,740,771</b>    |
| <b>Pagamentos respeitantes a:</b>                                  |                      |                      |                      |
| Investimentos financeiros  | 140,515,045          | 17,181,298           | 17,181,298           |
| Imobilizações corpóreas  | 96,917,649           | 188,745,331          | 188,745,331          |
| Imobilizações incorpóreas  | 9,719,263            | -                    | -                    |
| Empréstimos concedidos   | (2,155,775)          | (2,646,259)          | (2,646,259)          |
| Outros   | -                    | 244,996,182          | 1,145,025            |
|  | <b>-</b>             | <b>244,996,182</b>   | <b>1,145,025</b>     |
|  | <b>244,996,182</b>   | <b>204,425,395</b>   | <b>204,425,395</b>   |
| <b>Fluxos das actividades de investimento [2]</b>                  | <b>(203,733,461)</b> | <b>(119,684,624)</b> | <b>(119,684,624)</b> |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</b>                               |                      |                      |                      |
| <b>Recebimentos provenientes de:</b>                               |                      |                      |                      |
| Empréstimos obtidos  | 121,230,570          | 201,407,780          | 201,407,780          |
| Aumentos de capital, prestações suplementares e prémios de emissão | -                    | 128,793              | 128,793              |
| Vendas de acções (quotas) próprias                                 | -                    | 711,076              | 711,076              |
| Outros   | 35,351               | 121,265,921          | 79,752               |
|  | <b>35,351</b>        | <b>121,265,921</b>   | <b>202,327,401</b>   |
|  | <b>121,265,921</b>   | <b>202,327,401</b>   | <b>79,752</b>        |
|  | <b>202,327,401</b>   | <b>79,752</b>        | <b>202,327,401</b>   |
| <b>Pagamentos respeitantes a:</b>                                  |                      |                      |                      |
| Juros e custos similares   | 35,730,968           | 24,029,626           | 24,029,626           |
| Dividendos Pagos   | 9,750,000            | 7,490,123            | 7,490,123            |
| Outros   | 892,426              | 46,373,394           | 361,747              |
|  | <b>892,426</b>       | <b>46,373,394</b>    | <b>361,747</b>       |
|  | <b>46,373,394</b>    | <b>31,881,496</b>    | <b>31,881,496</b>    |
| <b>Fluxos das actividades de financiamento [3]</b>                 | <b>74,892,527</b>    | <b>170,445,905</b>   | <b>170,445,905</b>   |
| <b>Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]</b>       | <b>(55,980,653)</b>  | <b>123,294,189</b>   | <b>123,294,189</b>   |
| <b>Efeito das diferenças de câmbio</b>                             | <b>3,633,670</b>     | <b>(2,495,019)</b>   | <b>(2,495,019)</b>   |
| <b>Efeitos alteração perímetro:</b>                                |                      |                      |                      |
| Alteração método consolidação                                      | 2,322                | 915,627              | 915,627              |
| Entrada / saída de empresas  | 5,937,895            | 208,073              | 208,073              |
|  | <b>5,937,895</b>     | <b>1,123,700</b>     | <b>1,123,700</b>     |
| <b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>              | <b>143,404,968</b>   | <b>16,492,060</b>    | <b>16,492,060</b>    |
| <b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>                 | <b>89,730,862</b>    | <b>143,404,968</b>   | <b>143,404,968</b>   |

O Conselho de Administração

## **Anexo ao Relatório Consolidado de Gestão em 31 de Dezembro de 2002**

O presente anexo contém uma breve descrição das práticas da Sonae Imobiliária, SGPS, S.A. sobre o Governo da Sociedade ("Corporate Governance") e foi produzido para cumprimento do disposto no Regulamento nº7/2001 de 20 de Dezembro de 2001 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Porque se trata de um anexo ao Relatório de Gestão Consolidado deve ser lido em complemento e conjugação com esse documento para o qual contém remissões sempre que foi considerado mais adequado descrever o assunto no corpo do Relatório de Gestão, evitando assim a duplicação de informação.

### **Governo das Sociedades**

#### **Capítulo I. Divulgação de Informação**

1. A repartição de competências entre os vários membros do Conselho de Administração no quadro do processo de decisão empresarial - remete para pág. 71 do Relatório de Gestão.
2. A sociedade não tem uma política de distribuição de dividendos adoptada, contudo apresentou uma proposta, constante no relatório de gestão da sociedade.
3. Não existem planos de atribuição de opções de aquisição de acções adoptados ou vigentes neste exercício.
4. A sociedade utiliza a Internet, correio electrónico a outras tecnologias na divulgação de informação financeira, nomeadamente através da sua página na Internet com o seguinte endereço: [www.sonaeimobiliaria.com](http://www.sonaeimobiliaria.com).

#### **Capítulo II. Exercício de direito de Voto e Representação de Accionistas**

A cada grupo de cem acções corresponde um voto, tendo os accionistas tantos votos quanto os correspondentes à parte inteira que resultar da divisão por cem do numero de acções que possuam sem qualquer limite.

A Assembleia Geral é constituída somente pelos accionistas com direito a voto possuidores de acções ou títulos de subscrição que as substituam que, até oito dias antes da realização da Assembleia, comprovem nos termos da Lei a sua titularidade.

Os accionistas poder-se-ão fazer representar nas reuniões da Assembleia Geral por cônjuge, ascendente ou descendente, administrador ou outro accionista, mediante carta dirigida ao Presidente da Mesa que indique o nome, domicílio do representante e data da assembleia

As pessoas colectivas far-se-ão representar pela pessoa que para o efeito nomearem através de carta cuja autenticidade será apreciada pelo Presidente da Mesa.

A Mesa da Assembleia Geral será constituída por um Presidente, um Vice-Presidente e um Secretário.

#### **Capítulo III. Regras Societárias**

A Sociedade tem por objecto a gestão de participações sociais noutras sociedades, como forma indireta do exercício de actividades económicas.

A Sociedade pode adquirir e alienar participações em sociedades, de direito nacional ou estrangeiro, com objecto igual ou diferente do referido no artigo terceiro dos Estatutos da Sociedade, em sociedades reguladas por leis especiais e em sociedades de responsabilidade ilimitada, nos termos da Lei.

1. A sociedade beneficia dos serviços de auditoria interna a de gestão do risco disponibilizados pela sua accionista majoritária - Sonae SGPS, S.A..
2. A sociedade tem conhecimento da existência de um Acordo Parassocial entre os seus actuais accionistas.

#### **Capítulo IV. Órgão de administração**

1. Actualmente o Conselho de Administração da Sonae Imobiliária é composto por nove membros, sendo cinco executivos a quatro não executivos.

De acordo com os Estatutos da empresa compete ao Conselho de Administração, sem prejuízo das demais atribuições que a Lei lhe confere, assegurar a gestão dos negócios sociais e efectuar todas as operações relativas ao objecto social para o que lhe são conferidos os mais amplos poderes, incluindo, nomeadamente, os seguintes:

- a) Representar a sociedade, em juízo e fora dele, propor e contestar quaisquer acções, transigir e desistir das mesmas e comprometer-se em arbitragens. Para o efeito, o Conselho de Administração poderá delegar os seus poderes num só mandatário;
- b) Aprovar o orçamento e plano da empresa;
- c) Adquirir, alienar e onerar ou locar quaisquer bens imóveis ou móveis, nos termos em que a Lei o admite, incluindo acções, quinhões, quotas ou obrigações;
- d) Trespassar ou tomar de trespassar estabelecimentos da sociedade, nos termos em que a Lei o admite;
- e) Deliberar que a sociedade se associe com outras pessoas nos termos do artigo quinto dos seus Estatutos;
- f) Deliberar a emissão de obrigações, contrair empréstimos no mercado financeiro nacional e / ou estrangeiro e aceitar a fiscalização das entidades mutuantes;
- g) Designar quaisquer outras pessoas, individuais ou colectivas, para exercício de cargos sociais noutras empresas;
- h) Deliberar que a sociedade preste, às sociedades de que seja titular de acções, quotas ou partes sociais, apoio técnico e financeiro.

Todos os documentos que obriguem a sociedade incluindo cheques, letras, livranças e aceites bancários terão validade quando assinados por:

- a) Dois Administradores;
- b) Um Administrador e um Mandatário da sociedade no exercício do respectivo mandato;
- c) Um Administrador se, para intervir no acto ou actos, tiver sido designado em acta pelo Conselho de Administração;
- d) Dois Mandatários;

e) Um Mandatário, nos termos da alínea a) do artigo anterior;

f) Um Mandatário se, para intervir no acto ou actos, tiver sido designado em acta pelo Conselho de Administração ou nela tiverem sido conferidos poderes a qualquer Administrador para o designar.

Ainda de acordo com os Estatutos da empresa, o Conselho de Administração reunirá, normalmente, uma vez por trimestre e, além disso, todas as vezes que o Presidente, o Administrador Delegado ou dois dos membros o convoquem, devendo constar das respectivas actas as deliberações que forem tomadas.

Ao longo do exercício de 2002 o Conselho de Administração reuniu onze vezes.

A remuneração dos membros dos órgãos sociais é fixada pela Comissão de Vencimentos que reune uma vez por ano ou sempre que entenda dever reunir-se. A comissão é composta por: Eng. Belmiro Mendes de Azevedo, Prof. Doutor José Manuel Neves Adelino e Jeremy Henry Moore Newsum.

A remuneração dos membros executivos do Conselho de Administração, no exercício de 2002 foi de:

Remuneração fixa = € 1.019.664,35

Remuneração variável = € 466.400,00

Os membros não executivos não auferiram remuneração.

# MAGALHÃES, NEVES E ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

INSCRIÇÃO N.º 95

REGISTO NA CMVM nº 223

NIPC 502 558 610

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS E RELATÓRIO DE AUDITORIA CONTAS CONSOLIDADAS

(Montantes expressos em Euros)

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira consolidada contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras consolidadas anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2002 da Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A. ("Empresa"), as quais compreendem o Balanço consolidado em 31 de Dezembro de 2002 que evidencia um total de 1.944.440.173 Euros e capitais próprios de 697.889.326 Euros, incluindo um resultado líquido de 144.392.362 Euros, a Demonstração consolidada dos resultados por naturezas, a Demonstração consolidada dos fluxos de caixa e a Demonstração consolidada das alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Empresa: (i) a preparação de demonstrações financeiras consolidadas que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do conjunto das empresas incluídas na consolidação, o resultado consolidado das suas operações e os seus fluxos consolidados de caixa; (ii) que a informação financeira histórica seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de sistemas de controlo interno apropriados; (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do conjunto das empresas incluídas na consolidação, a sua posição financeira ou os seus resultados.
3. A nossa responsabilidade consiste em examinar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, incluindo a verificação se, para os aspectos materialmente relevantes, é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

### Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão / Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que este seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras consolidadas estão isentas de distorções materialmente relevantes. Este exame incluiu a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação. Este exame incluiu, igualmente, a verificação das operações de consolidação e a aplicação do método da equivalência patrimonial e de terem sido apropriadamente examinadas as demonstrações financeiras das empresas incluídas na consolidação, a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas, a sua aplicação uniforme e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias, a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações, a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras consolidadas, e a apreciação, para os aspectos materialmente relevantes, se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira consolidada constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas consolidadas. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

**MAGALHÃES, NEVES E ASSOCIADOS**

**- 2 -**

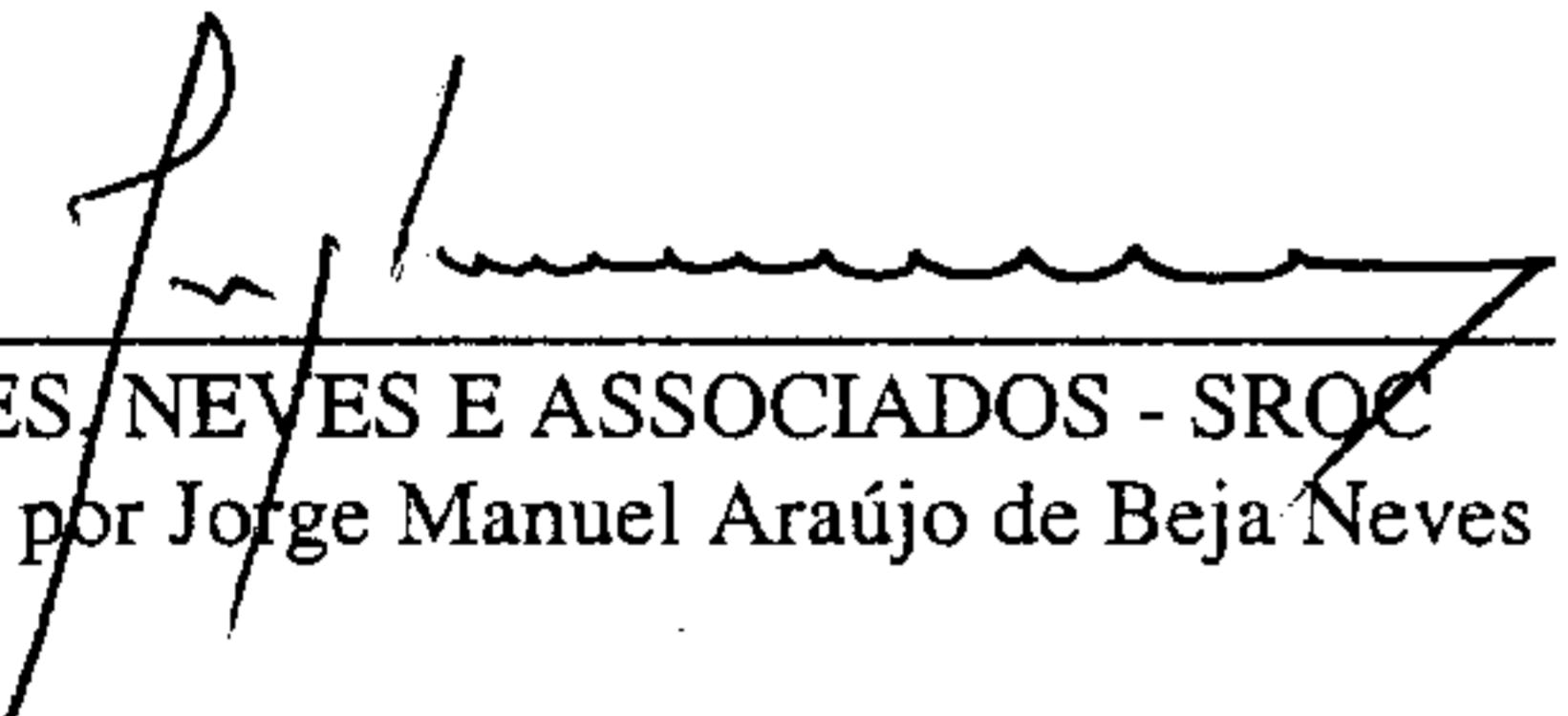
**Opinião**

5. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas referidas no parágrafo 1 acima, apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira consolidada da Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A. em 31 de Dezembro de 2002, o resultado consolidado das suas operações e os seus fluxos consolidados de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade, emitidas pelo "International Accounting Standards Board" em vigor em 31 de Dezembro de 2002 e a informação nelas constante é, nos termos das definições incluídas nas directrizes mencionadas no parágrafo 4 acima, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

**Ênfase**

6. Conforme indicado na Nota 2.2 do anexo às demonstrações financeiras consolidadas, o Grupo alterou em 2002 o critério de eliminação dos saldos e transacções com empresas incluídas na consolidação pelo método proporcional, passando a eliminá-los na totalidade em vez da sua eliminação proporcional. Em virtude desta alteração, o Grupo reexpressou para fins comparativos os elementos financeiros efectados, das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2001.

Porto, 26 de Março de 2003

  
MAGALHÃES NEVES E ASSOCIADOS - SROC

Representada por Jorge Manuel Araújo de Beja Neves

## RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL CONTAS CONSOLIDADAS

**Aos Accionistas da  
Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A.**

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi conferido, vimos submeter à vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a actividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas consolidados da Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A. ("Sonae Imobiliária") e Subsidiárias ("Grupo"), relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2002, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração da Sonae Imobiliária.

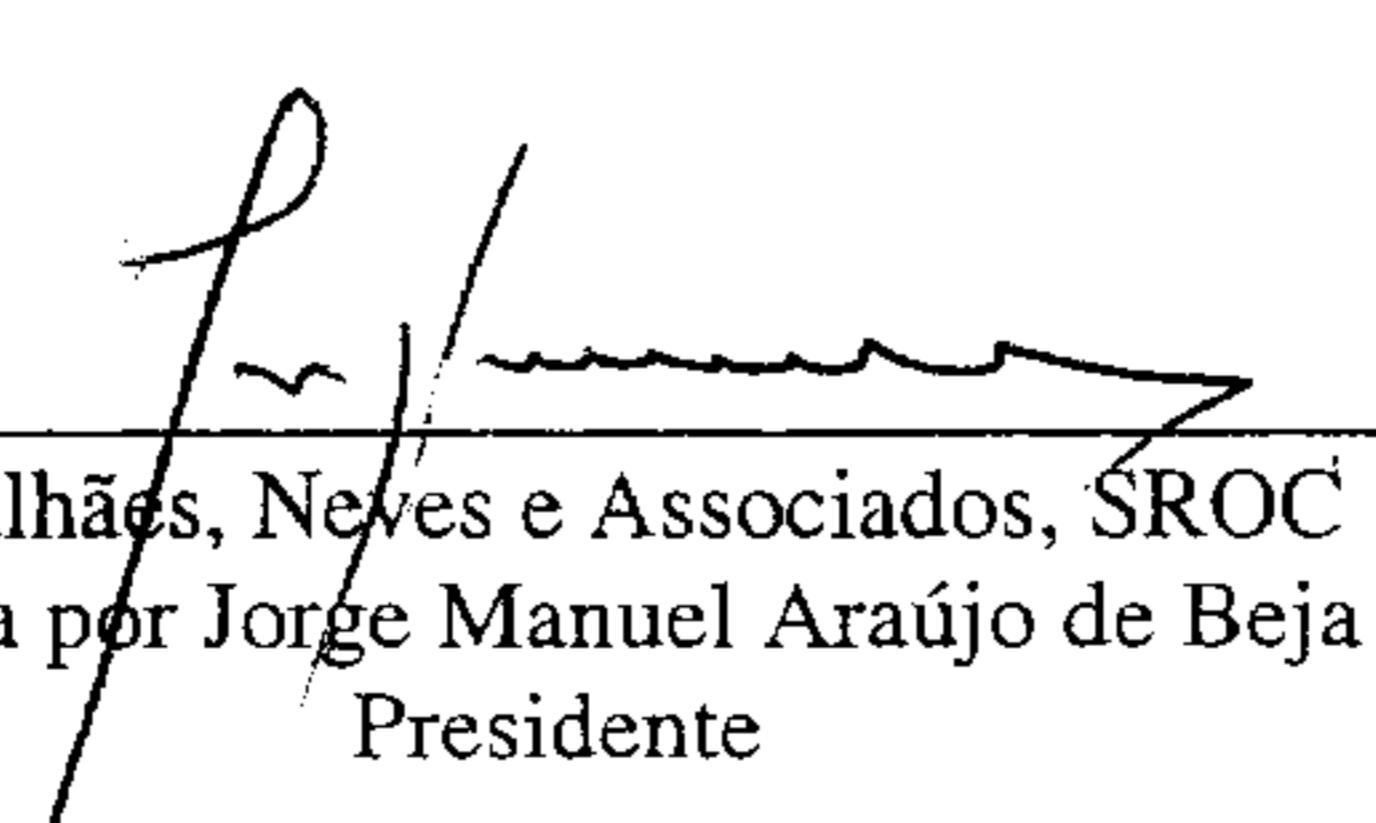
Acompanhámos a evolução da actividade e os negócios da Sonae Imobiliária e suas principais empresas participadas, a regularidade dos seus regtos contabilísticos e o cumprimentos do normativo legal e estatutário em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Sonae Imobiliária e ainda dos órgãos sociais e serviços das principais empresas participadas todas as informações e esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço consolidado em 31 de Dezembro de 2002, a demonstração consolidada de resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos de caixa e a demonstração das alterações no capital próprio para o exercício findo naquela data e o respectivo anexo, os quais foram preparados a partir dos livros e regtos contabilísticos das empresas incluídas na consolidação, mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal ajustados, no processo de consolidação, de modo a que as demonstrações financeiras consolidados estejam de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("IFRS") emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") em vigor em 31 de Dezembro de 2002. Analisamos igualmente o Relatório Consolidado de Gestão, elaborado pelo Conselho de Administração. Adicionalmente, analisamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria, elaborado pelo Revisor Oficial de Contas, presidente deste Conselho, o qual mereceu o nosso acordo.

Face ao exposto, somos de opinião que, apesar do exposto no parágrafo 6 da Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria, as demonstrações financeiras consolidadas supra referidas e o Relatório Consolidado de Gestão, bem como a proposta nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Accionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração da Sonae Imobiliária e aos serviços das empresas do Grupo o nosso apreço pela colaboração que nos prestaram.

Porto, 26 de Março de 2003

  
Magalhães, Neves e Associados, SROC  
Representada por Jorge Manuel Araújo de Beja Neves  
Presidente

Teresa Alexandra Martins Tavares  
Vogal

Benoit François Pierre Prat-Stanford  
Vogal