

Sonae Sierra SGPS, SA
Lugar do Espido Via Norte
Apartado 1197
4471-909 Maia Portugal

Tel (+351) 22 010 44 58
(+351) 22 010 44 36
Geral (+351) 22 948 75 22
FAX (+351) 22 010 46 98
www.sonaesierra.com



Relatório de Gestão

SONAE SIERRA

Senhores Accionistas,

No cumprimento das obrigações legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V. Ex^{as}s. o Relatório e Contas referentes ao exercício de 2004.

Na Assembleia Geral de 25/01/2005 e posterior escritura em 16/02/2005, a Empresa decidiu alterar a denominação social de Sonae Imobiliária, SGPS, S. A. para Sonae Sierra, SGPS, S.A., por considerar que esta designação é mais adequada à sua estratégia presente e futura.

1. INTRODUÇÃO

A Sonae Sierra é uma empresa internacional especialista no sector de Centros comerciais e de Lazer, integrando as actividades de investimento, promoção e gestão.

A Sonae Sierra ambiciona combinar a imaginação e a criatividade para obter produtos inovadores. A sua estratégia assenta no crescimento sustentado e na focalização.

A Sonae Sierra foi constituída em 1989 e presentemente é detida pela Sonae SGPS, 67,04%, e pela GROSVENOR, 32,96%.

ESTRATÉGIA

Crescimento:

A Sonae Sierra ambiciona ser uma das maiores Empresas Europeias no sector de centros comerciais e de lazer.

Actualmente a operar em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha Grécia e Brasil, a estratégia de crescimento baseia-se na capacidade de inovação e organização da equipa da Empresa.

A chave do sucesso da Empresa baseia-se na integração das actividades de investimento, promoção e gestão na estrutura do negócio.

A política de parcerias é muito importante para a Sonae Sierra. A Empresa, através das parcerias com investidores internacionais e locais, pretende fortalecer a sua posição financeira, mas também obter um maior conhecimento de cada um dos mercados e criar novas oportunidades de negócio.

Focalização:

A Sonae Sierra focalizou-se no sector de centros comerciais e de lazer. O seu novo nome e imagem pretendem acentuar esta especialização, terminar com as ambiguidades que o termo Imobiliária contém

e facilitar a sua utilização internacional. De facto, a nova designação foi construída para acabar com a confusão entre os termos “Imobiliária” e “real estate” que, em muitos países latinos, têm o mesmo significado.

A Sonae Sierra é, para além dum especialista em centros comerciais e de lazer, um investidor de longo prazo e, apesar de preferir deter activos por si promovidos, a Empresa também investe em centros comerciais e de lazer, onde pode criar valor através de expansões e *refurbishments* e de uma gestão activa e inovadora.

A estabilidade financeira que resulta deste modelo de gestão, conjuntamente com a criatividade ao nível do *design* e da construção, garantem à empresa uma elevada reputação como promotora de produtos inovadores, modernos e de alta qualidade.

1.1. SIERRA INVESTMENTS

Sonae Sierra continua a consolidar e a acrescentar valor aos activos da Empresa através da gestão activa do fundo Sierra e mantém-se activa na procura de novas oportunidades de investimento na Alemanha e Itália.

- Efectuada a venda do Sintra Retail Park (Sintra, Portugal) à Pilar;
- O Parque Atlântico (Ponta Delgada, Portugal) foi incluído no portfolio do Sierra Fund;
- Adquiridos 25% do Parque Principado (Oviedo, Espanha) à Whitehall;
- Adquiridos à Sierra Developments o Dos Mares (Murcia, Espanha), o Avenida M40 (Madrid, Espanha), o Luz del Tajo (Toledo, Espanha) e o Zubiarte (Bilbao, Espanha);
- Renovado significativamente o centro La Farga (Hospitalet, Espanha).

1.2. SIERRA DEVELOPMENTS

A abertura, no mesmo ano, de quatro novos centros comerciais em Espanha e outro no Brasil marcaram 2004 como um ano sem precedentes no sector.

- Quatro centros comerciais abriram em Espanha: Dos Mares (Murcia), Avenida M40 (Madrid), Luz del Tajo (Toledo) e Zubiarte (Bilbao);
- Iniciaram a fase de construção quatro novos projectos: Rio Sul (Seixal, Portugal), CovilhãShopping (Covilhã, Portugal), Alexa (Berlim, Alemanha) e Frescia Rossa (Brescia, Itália);
- Os trabalhos de construção continuam em três projectos: LoureShopping (Loures, Portugal), Plaza Éboli (Pinto, Espanha) e o Mediterranean Cosmos (Thessaloniki, Grécia);
- Foi obtida a licença comercial para o Plaza Mayor Shopping (Malaga, Espanha);
- Uma nova parceria foi realizada com a Fonciére Euris (França) para promover o Alexa (Berlim, Alemanha).

1.3. SIERRA MANAGEMENT

Apesar da um clima económico negativo na Europa, a performance da maioria dos centros comerciais da Empresa foi satisfatória e superou a concorrência.

- Três novos centros em comercialização em Portugal;
- Mais seis novos centros sob gestão em Espanha, passando assim a Empresa a ser líder Ibérica na gestão de centros comerciais;
- Consolidação da posição em Itália com o inicio da gestão da expansão do OrioCenter (Bergamo) e da gestão de mais dois novos centros comerciais;
- Início da actividade operacional na Grécia;
- Vários prémios ganhos na ICSC Marketing Awards, tanto na Europa como nos EUA.

1.4. SONAE SIERRA BRASIL

Sendo um negócio independente, a Sonae Sierra Brasil tem como objectivo ser uma das empresas de topo no sector.

- O valor de mercado total (OMV) do portfolio Sonae Sierra Brasil ascendeu a € 240,5 milhões, um crescimento de 23,1% relativamente ao ano anterior;
- O Boavista Shopping, em São Paulo, foi inaugurado em Abril de 2004;
- A expansão do Shopping Penha, em São Paulo, foi concluída em Outubro de 2004 e a Sonae Sierra Brasil passou a deter 64,7% desta propriedade;
- O Parque D. Pedro (Campinas, São Paulo) consolidou a sua posição no mercado. Foi visitado por mais de 17 milhões de consumidores, tendo registado um crescimento de 19,2% nas suas vendas.

1.5. Responsabilidade corporativa

Durante o decorrer de 2004, a Sonae Sierra fez um significativo progresso na formalização das suas políticas de Responsabilidade Corporativa. A Empresa desenvolveu uma política de análise de Responsabilidade Corporativa e identificou os principais objectivos que reflectem os mais importantes problemas económicos, ambientais e sociais que afectam o seu negócio.

A Empresa desenhou alguns objectivos de modo a atingir os compromissos assumidos na sua política de responsabilidade Social:

- Contribuir positivamente para a prosperidade da economia
- Garantir que as principais actividades da Empresa possam melhorar a qualidade de vida das pessoas afectadas
- Salvaguardar o ambiente para as gerações correntes e futuras.

Gestão Ambiental

A Empresa adoptou um Sistema Gestão Ambiental (SGA) desde 2002. Os seus procedimentos cobrem a parte mais significativa dos impactos ambientais do negócio, tais como:

- Investimento
- Concepção e arquitectura
- Construção
- Gestão de operação

Para efeito da implementação do SGA, auditorias internas são realizadas a todos os centros comerciais e a todos os projectos em desenvolvimento.

Segurança e Saúde

Sonae Sierra introduziu em 2004 um projecto, a quatro anos, com o objectivo estratégico de promover e acelerar a responsabilidade social através da formação e da transferência de conhecimentos: o projecto Personae.

Este projecto está a ser desenvolvido conjuntamente com a Dupont Safety Resources, e os seus principais objectivos são:

- desenvolvimento de uma cultura de Empresa de maior consciencialização da responsabilidade social e de minimização dos riscos;
- assegurar comportamentos responsáveis através de valores comuns;
- transformação da disciplina operacional em produtividade e qualidade;
- cooperação entre todos os negócios da Sonae Sierra;
- desenvolvimento da imagem da Sonae Sierra e, por essa via, aumento do valor para os seus accionistas.

Gestão de Risco

A política de gestão de risco da Sonae Sierra cobre todas as operações do negócio.

Durante 2004 a Empresa, em ligação com o Fundo Sierra, efectuou diligências que incluíram auditorias técnicas, legais, fiscais, financeiras, de cobertura de seguros e ambientais aos centros comerciais que foram adquiridos pelo Fundo Sierra e que abriram durante 2003 e 2004. Nestes incluem-se o Parque Atlântico (Ponta Delgada, Portugal), o Estação Viana (Viana do Castelo, Portugal), o Avenida M40 (Madrid, Espanha) e Dos Mares (Murcia, Espanha).

Também foram realizadas auditorias ao nível da segurança em todos estes centros.

2. O CAPITAL SOCIAL E ACÇÕES PRÓPRIAS DA SONAE SIERRA, SGPS, SA

Em 1999, ao abrigo do Artº 17º do Decreto-Lei 343/98, a Sonae Sierra, SGPS, SA procedeu à redenominação em Euro das acções representativas do seu Capital Social, utilizando o método padrão. Assim, desde 1999 e após a incorporação no Capital Social de Reservas Livres no montante de PTE 15.194.250 (€ 75.788,60) o Capital Social da Empresa cifrava-se em € 187.125.000.

Em 29 de Novembro de 2003, foi deliberado em Assembleia Geral proceder à redução do capital social da Sonae Sierra de Euro 187.125.000 para Euro 162.244.860, mediante a extinção de 4.986.000 acções ao portador a adquirir aos accionistas ao preço unitário de Euro 30,09/acção por meio de bens distribuíveis.

Na sequência desta deliberação, foram adquiridas pela Sonae Sierra 4.986.000 acções próprias aos seus accionistas, pelo montante total de Euro 150.028.740.

Após a aquisição destas acções próprias, e deliberação favorável da Assembleia Geral, ocorrida de 4 de Dezembro de 2003, a Sonae Sierra procedeu, através de escritura pública realizada em 17 de Dezembro de 2003, à redução do seu capital social, mediante a extinção daquelas acções próprias.

Tal como disposto na legislação comercial portuguesa foi constituída uma reserva especial sujeita ao regime de reserva legal, de montante equivalente ao valor nominal das acções extintas (Euro 24.880.140).

Durante o ano de 2004 a Empresa não adquiriu acções próprias e não detém, neste momento, acções próprias.

Em 31 de Dezembro de 2004 o capital social está representado por 32.514.000 acções ordinárias, com o valor nominal de Euro 4,99 cada uma.

3. ORGANIZAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

Em 2004, o Conselho de Administração da Sonae Sierra não sofreu qualquer alteração na sua composição. 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 responsabilidades directas nas áreas das Relações Institucionais, Ambiente, Comunicação Corporativa e Gestão de Activos;

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

José Edmundo Figueiredo – Vogal executivo, superintende ao pelouro Financeiro, Controlo de Gestão, 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 de 2004, a Empresa contava com uma equipa de 666 colaboradores de 11 diferentes nacionalidades a trabalhar em seis países.

4. DESEMPENHO FINANCEIRO

4.1. Demonstração dos Resultados

O Resultado Líquido foi de € 111.672.664, que compara com um Resultado Líquido de € 14.832.633 em 2003.

Os Resultados Operacionais no montante de €-1.365.524 são superiores aos do ano 2003 devido à diminuição dos custos com o pessoal, dado que vários membros executivos do Conselho de Administração são agora remunerados pela sub-holding de cada área de negócio onde exercem funções.

Os custos financeiros aumentaram 32,9% face ao ano anterior, devido ao reconhecimento de uma provisão relativa à participação financeira e suprimentos concedidos à Sierra Corporate Services Holland B.V., a empresa prestadora de serviços administrativos à estrutura de empresas Holandesas.

Os proveitos financeiros apresentam um aumento de € 99.927.016, devido ao recebimento de um montante superior de dividendos de Empresas do Grupo e Associadas.

Os Resultados Extraordinários ascendem a € -260.825 e correspondem, na sua quase totalidade, a acerto de preço na alienação da participação financeira na SPEL.

4.2. Proposta de Aplicação de Resultados

Nos termos Legais e Estatutários, o Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que os Resultados Líquidos do exercício de 2004, no montante de € 111.672.664, tenham a seguinte aplicação:

Resultados Transitados	€ 98.667.064
------------------------	--------------

Dividendos	€ 13.005.600
------------	--------------

O dividendo total proposto de € 13.005.600,00 corresponde à distribuição de um dividendo bruto de € 0,40 por acção.

4.3. Balanço

O Activo da Empresa no montante de € 1.052.928.455 é constituído, basicamente, por Investimentos Financeiros em Empresa do Grupo e Associadas e excedentes de tesouraria no montante de € 135.997.282, que deverão ser utilizados no financiamento do vasto plano de investimentos em curso.

O Passivo da Empresa no montante de € 313.485.643, inclui uma componente de médio e longo prazo de € 30.000.000 de Empréstimos Obrigacionistas. O passivo de curto prazo inclui uma parte de um Empréstimo Obrigacionista reembolsado no final de Janeiro 2005 (€ 11.939.990), e o restante refere-se a empréstimos de Empresas do Grupo.



5. PERSPECTIVAS

A Sonae Sierra continuará a manter a sua estratégia de focalização e crescimento em 2005, considerando que a inovação e a criatividade são cruciais para o sucesso continuado da empresa.

6. NOTAS FINAIS

O Conselho de Administração agradece a todos os Lojistas dos Centros Comerciais da SONAE SIERRA, 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 SIERRA.

Maia, 16 de Fevereiro de 2005

O Conselho de Administração

Belmiro Mendes de Azevedo
Presidente Não-Executivo

Angelo 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 Guedes de Oliveira
Vogal

ANEXO A QUE SE REFERE O ARTIGO 447º DO CÓDIGO DAS SOCIEDADES COMERCIAIS

TÍTULOS DETIDOS PELOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS SOCIAIS E RESPECTIVAS TRANSACÇÕES DURANTE 2004

	Data	Aquisições		Alienações		Saldo em 31.12.2004 Quantidade
		Quantidade	Valor Md. €	Quantidade	Valor Md. €	

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Belmiro Mendes de Azevedo

Efanor Investimentos, SGPS, SA (1)						49 999 997
Imparfin, SGPS, SA (3)						150 000
Sonae, SGPS, SA						14 901
Sonae.com, SGPS, SA						75 537

Álvaro Carmona e Costa Portela

Sonae, SGPS, SA						25 934
Sonae.com, SGPS, SA						5 000
Venda	08.03.2004			30 000	3.42	
Venda	09.03.2004			10 462	3.45	
Venda	12.03.2004			148	3.16	
Venda	12.03.2004			5 000	3.156	
Venda	12.03.2004			3 107	3.15	
Venda	17.03.2004			6 083	3.15	

João Gonçalves Sasetti Pessoa Jorge

Sonae, SGPS, SA						4 253
Sonae.com, SGPS, SA						29 900

José Edmundo Medina de Barroso Figueiredo

Sonae, SGPS, SA						3 163
Sonae.com, SGPS, SA						29 900

Pedro José D'Hommé Caupers

Sonae, SGPS, SA						45 000
Sonae.com, SGPS, SA						29 900
Sonae Indústria, SGPS, SA						1 000

Ângelo Gabriel Ribeirinho dos Santos Paupério

Sonae, SGPS, SA						4 564
Sonae.com, SGPS, SA						60 070

Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira

Sonae, SGPS, SA						12 419
-----------------	--	--	--	--	--	--------

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Joaquim Albano Pereira Mendes

Sonae.com, SGPS, SA						10
---------------------	--	--	--	--	--	----

	Data	Aquisições		Alienações		Saldo em 31.12.2003 Quantidade
		Quantidade	Valor Md. €	Quantidade	Valor Md. €	
(1) Efanor Investimentos, SGPS, SA						
Sonae, SGPS, SA						949 983 715
Pareuro, BV (2)						20 000
Sonae.com, SGPS, SA	24.03.2004	1 000	3.08			1 000
(2) Pareuro, BV						
Sonae, SGPS, SA						108 820 695
(3) Imparfin, SGPS, SA						
Sonae, SGPS, SA						4 105 273

Anexo a que se refere o artigo 448º do Código das Sociedades Comerciais

Número de acções a 31.12.04

Efanor Investimentos, SGPS, SA

Sonae, SGPS, SA	949 983 715
Pareuro, BV	20 000
Sonaecom, SGPS, SA	1 000

Pareuro, BV

Sonae, SGPS, SA	108 820 695
-----------------	-------------

Imparfin, SGPS, SA

Sonae, SGPS, SA	4 105 273
-----------------	-----------

SONAE, SGPS, SA

Sonae Investments, BV	40
-----------------------	----

SONAE, SGPS, SA

Sonae Sierra, SGPS, SA	16 257 001
------------------------	------------

Sonae Investments, BV

Sonae Sierra, SGPS, SA	5 540 418
------------------------	-----------

PARTICIPAÇÕES QUALIFICADAS

Dando cumprimento ao artº 6º alínea e) do Regulamento da CMVM nº 11/2000 (alterado pelos Regulamentos nos. 24/2000, 13/2002 e 11/2003) indicamos os titulares de participações qualificadas a 31 de Dezembro de 2004:

Accionista	Nº de acções	% Direitos de voto
Sonae, SGPS, S.A.	16 257 001	50.00%
Sonae Investments, BV	5 540 418	17.04%
Total imputável	21 797 419	67.04%
Grovesnor Investments (Portugal), SA	10 716 581	32.96%
	10 716 581	32.96%

Balanço em 31 de Dezembro de 2004

Activo	04.12.31			03.12.31	euro
	Activo Bruto	Amortizações e Provisões	Activo Liquido	Activo Liquido	
IMOBILIZADO					
Imobilizações incorpóreas:					
Despesas de instalação.....	2 757 243		2 757 243		
Despesas investigação e desenvolvimento.....					
Propriedade industrial e outros direitos.....					
Adiantam. por conta de imobilizações incorpóreas.....					
	2 757 243	2 757 243			
Imobilizações corpóreas:					
Terrenos e recursos naturais.....					
Edifícios e outras construções.....					
Equipamento administrativo.....	3 677		3 677		
Taras e vasilhame.....					
Adiantam. por conta de imobilizações corpóreas.....					
	3 677	3 677			
Investimentos financeiros:					
Partes de capital empresas do grupo.....	717 686 098		3 173 780	714 512 318	717 436 098
Partes de capital empresas associadas.....	159 615			159 615	159 615
Empréstimos participativos a empresas do grupo.....	164 367 233			164 367 233	
Empréstimos a empresas do grupo.....	23 541 416			23 541 416	172 006 648
Empréstimos a empresas associadas.....					
Partes de capital em outras empresas participadas.....					
Títulos e outras aplicações financeiras.....					
Adiant. p/ conta investimentos financeiros.....					
	905 754 362	3 173 780	902 580 582	889 602 361	
CIRCULANTE					
Existências:					
Materias primas, subsidiárias e de consumo.....					
Produtos e trabalhos em curso.....					
Subprodutos desperd./resíduos e refugos.....					
Adiantamentos p/ conta de compras.....					
Dívidas de terceiros - Médio e longo prazo:					
Clientes/c.....					
Clientes - Títulos a receber.....					
Empresas do grupo.....					
Empresas associadas.....					
Empresas participadas e participantes.....					
Dívidas de terceiros - Curto prazo:					
Clientes/c.....					
Clientes - Títulos a receber.....					
Clientes de cobrança duvidosa.....					
Empresas do grupo.....	10 700 470			10 700 470	11 431 038
Empresas associadas.....					
Estado e outros entes públicos.....	2 071 468			2 071 468	
Outros devedores.....	437 643			437 643	34 438 111
Subscritores de capital.....					
	13 209 581		13 209 581	45 869 149	
Títulos negociáveis:					
Obrigações e tit.particip. em empresas do grupo.....					
Obrigações e tit.particip. em empresas associadas.....					
Outros títulos negociáveis.....					
Outras aplicações de tesouraria.....	135 997 282		135 997 282	269 993 000	
	135 997 282		135 997 282	269 993 000	
Depósitos bancários e caixa:					
Depósitos bancários.....	351 625		351 625	9 568 537	
Caixa.....	250		250	250	
	351 875		351 875	9 568 787	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
Acréscimos de proveitos.....	768 489		768 489	203 637	
Custos diferidos.....	20 646		20 646	27 002	
	789 135		789 135	230 639	
		2 760 920			
		3 173 780			
Total de amortizações					
Total de provisões					
Total do activo	1 058 863 155		1 052 928 455	1 215 263 938	

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Balanço em 31 de Dezembro de 2004

Capital Próprio e Passivo	04.12.31	03.12.31	euro
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital.....	162 244 860	162 244 860	
Acções próprias - valor nominal.....			
Acções próprias - descontos e prémios.....			
Acções próprias - acções remivéis.....			
Prestações suplementares.....			
Prémios de emissão de acções.....			
Ajustamentos de partes de capital em filiais e associadas.....			
Reservas de reavaliação.....			
Reservas:			
Reservas legais.....	57 329 112	56 883 214	
Reservas estatutárias.....			
Reservas contratuais.....	10 617 106	5 334 291	
Outras reservas.....			
Resultados transitados.....	397 579 067	397 579 067	
Resultado líquido do exercício	627 770 145	622 041 432	
Dividendos antecipados	111 672 664	14 832 633	
	Total dos capitais próprios	739 442 809	636 874 065
PASSIVO			
Provisões para riscos e encargos:			
Provisões para pensões.....			
Provisões para impostos.....			
Outras provisões para riscos e encargos.....			
Dívidas a terceiros - Médio e longo prazo:			
Empréstimos por obrigações:			
Convertíveis.....			
Não convertíveis.....			
Dívidas a instituições de crédito.....			
Fornecedores de imobilizado - Títulos a pagar.....			
Empresas do grupo.....			
Empresas associadas.....			
Empresas participadas e participantes.....			
Outros accionistas (sócios).....			
Outros credores.....			
	30 000 000	11 939 990	
Dívidas a terceiros - Curto prazo:			
Empréstimos por obrigações:			
Convertíveis.....			
Não convertíveis.....			
Dívidas a instituições de crédito.....			
Adiantamentos por conta de vendas.....			
Fornecedores c/c.....			
Fornecedores - Facturas em recepção e conferência.....			
Fornecedores - Títulos a pagar.....			
Fornecedores de imobilizado - Títulos a pagar.....			
Empresas do grupo.....			
Empresas associadas.....			
Empresas participadas e participantes.....			
Outros accionistas (sócios).....			
Estado e outros entes públicos.....			
Outros credores.....			
	30 656 155 789	1 566 270 175 357	
	281 086 417	563 118 043	
Acrescimos e diferimentos			
Acréscimos de custos.....	2 354 303	3 331 840	
Proveitos diferidos.....	44 926	2 399 229	
	313 485 646	578 389 873	
	1 052 928 455	1 215 263 938	
	Total do passivo	1 052 928 455	1 215 263 938
	Total do capital próprio e do passivo	1 052 928 455	1 215 263 938

Demonstração dos Resultados por Naturezas a 31 de Dezembro de 2004

euro

	04.12.31		03.12.31	
CUSTOS E PERDAS				
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas:				
Mercadorias.....				
Matérias-Primas.....				
Fornecimentos e serviços externos		151 743		254 322
Custos com o pessoal:				
Remunerações.....	1 227 216		2 884 195	
Encargos sociais:				
Pensões.....	48 248	1 275 464	78 188	2 962 383
Outros.....				
Amortizações do imobilizado corpóreo e incorpóreo			1 226	
Provisões.....				1 226
Impostos.....	16 042		78 118	
Outros custos operacionais.....	10 000	26 042	15 833	93 951
(A)				
Amortizações e provisões de aplicações e investimentos financeiros.....		1 453 249		3 311 882
Juros e custos similares:				
Relativos a empresas do grupo e associadas.....	3 173 780			
Outros.....	8 377 631 3 508 944	15 060 355	7 516 582 3 813 674	11 330 256
(C)				
Perdas relativas a empresas associadas.....		16 513 604		14 642 138
Custos e perdas extraordinárias		260 825		1 078 218
(E)				
Imposto sobre o rendimento do exercício		16 774 429 -3 957 479		15 720 356 -4 851 246
(G)				
Resultado líquido do exercício		12 816 950 111 672 664 124 489 614		10 869 110 14 832 633 25 701 743
Proveitos e ganhos				
Vendas:				
Mercadorias.....				
Produtos.....				
Prestação de serviços				
Variação da produção.....				
Trabalhos para a própria empresa.....				
Proveitos suplementares				
Subsídios à exploração.....				
Outros proveitos e ganhos operacionais				
(B)				
Ganhos de participações de capital:				
Relativos a empresas do grupo e associadas.....				
Relativos a outras empresas.....				
Rendimentos de títulos negociáveis e de outras aplicações financeiras:				
Relativos a empresas do grupo e associadas.....				
Outros.....				
Outros juros e proveitos similares:				
Relativos a empresas do grupo e associadas.....				
Outros.....				
(D)				
Ganhos relativos a empresas associadas.....				252 169
Proveitos e ganhos extraordinários				
(F)				25 701 743
Resumo:				
Resultados operacionais: (B) - (A) =		-1 365 524		-2 337 181
Resultados financeiros: [(D) - (B)] - [(C) - (A)] =		109 341 534		13 144 617
Resultados correntes: (D) - (C) =		107 976 010		10 807 436
Resultados antes de impostos: (F) - (E) =		107 715 185		9 981 387
Resultado líquido do exercício: (F) - (G) =		111 672 664		14 832 633

Demonstração dos resultados por funções do exercício de 2004

	euro	
	04.12.31	03.12.31
Vendas e Prestações de Serviços	0	0
Custo Vendas e das Prestações de Serviços	0	0
RESULTADOS BRUTOS	0	0
Outros Proveitos e Ganhos Operacionais	87 725	974 701
Custos de Distribuição	0	0
Custos Administrativos	-1 453 250	-3 311 882
Outros Custos e Perdas Operacionais	-121 700	-66 402
RESULTADOS OPERACIONAIS	-1 487 225	-2 403 583
Custo Líquido de Financiamento	-5 554 722	-5 115 544
Ganhos (perdas) em filiais e associadas	117 930 912	17 500 514
Ganhos (perdas) em outros investimentos	-3 173 780	0
Resultados não usuais ou não frequentes	0	0
RESULTADOS CORRENTES	107 715 185	9 981 387
Imposto sobre os Resultados Correntes	3 957 479	4 851 246
RESULTADOS CORRENTES APÓS IMPOSTOS	111 672 664	14 832 633
Resultados Extraordinários	0	0
Imposto sobre os Resultados Extraordinários	0	0
RESULTADOS LIQUIDOS	111 672 664	14 832 633
RESULTADOS POR ACÇÃO	3.44	0.46

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Sonae Sierra SGPS, SA
Lugar do Espido Vía Norte
Apartado 1197
4471-909 Maia Portugal
Tel. (+351) 22 010 44 58 (+351) 22 010 44 36
Geral (+351) 22 948 75 22
Fax (+351) 22 010 46 98
www.sonaesierra.com

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004

(Montantes expressos em Euro)

NOTA INTRODUTÓRIA

A SONAE SIERRA SGPS, SA é uma sociedade anónima, com sede na Maia, constituída em 14 de Novembro de 1989 e que tem por objecto social a gestão de participações sociais noutras sociedades, como forma indirecta do exercício de actividades económicas.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Oficial de Contabilidade. As notas cuja numeração se encontra ausente deste anexo não são aplicáveis à Empresa ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

3. CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS E POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS UTILIZADAS

Na elaboração das Demonstrações Financeiras foram utilizados os princípios contabilísticos da continuidade das operações, da especialização dos exercícios e do custo histórico e aplicando os seguintes critérios valorimétricos e políticas contabilísticas:

a) Activo imobilizado incorpóreo

O activo imobilizado incorpóreo é apresentado ao seu custo de aquisição e é amortizado pelo método das quotas constantes durante um período de 3 anos.

b) Investimentos financeiros

Os investimentos financeiros em subsidiárias, empresas conjuntamente controladas, associadas e outras empresas, são registados ao custo de aquisição ou valor de realização, dos dois o mais baixo.

Na venda de participações financeiras é respeitado o critério de relevação por lotes.

Os dividendos são reconhecidos quando são atribuídos à Empresa.

c) Especialização dos exercícios

A Empresa regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida em que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

d) Classificação do Balanço

Os activos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data do balanço, são classificados, respectivamente, no realizável e no exigível a médio e longo prazo.

e) Aplicações de Tesouraria

As outras aplicações de tesouraria são registadas ao valor nominal.

f) Imposto sobre o Rendimento

A estimativa para impostos sobre lucros é calculada por cada uma das empresas englobadas no Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS), com base na estimativa das referidas matérias colectáveis em sede de imposto sobre o rendimento (nota 48 c). No cálculo da estimativa para impostos sobre lucros, teve-se em consideração os efeitos fiscais, nomeadamente a utilização dos prejuízos fiscais eventualmente apurados pelas subsidiárias, derivados do facto de a empresa se encontrar abrangida pelo RETGS.

As empresas que pertencem ao RETGS são as seguintes:

Ameia SGPS, SA; Circe, SGPS SA; Conquista SGPS, SA; Datavénia-Gestão de Centros Comerciais, SA; Paracentro, Planeamento e Comercialização, C.C.,SA; Sonae Imobiliária Development II, SA; Sonae Imobiliária III, SA; Norteshopping-Empreendimentos Imobiliários, SA; Prediguarda-Sociedade Imobiliária, SA; Sonae Imobiliária Assets, SGPS, SA; Sonae Imobiliária Development SGPS, SA; Sonae Imobiliária Property Management, SGPS, SA; Sonae Imobiliária Gestão, SA; Sonae Imobiliária Asset Management, SA.

6. IMPOSTOS

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (dez anos para a Segurança Social até 2000, inclusivé, e cinco anos a partir de 2001), excepto quando tenham havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspecções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2002 a 2004 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

A Administração da Empresa entende que as correcções resultantes de revisões/inspecções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2004.

7. NÚMERO MÉDIO DE PESSOAS AO SERVIÇO DA EMPRESA

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 o número médio de pessoas ao serviço da Empresa foi de dois.

10. MOVIMENTOS NAS RUBRICAS DO ACTIVO IMOBILIZADO

Os movimentos ocorridos durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 nas rubricas do activo immobilizado constantes do balanço e nas respectivas amortizações podem ser resumidos como segue:

Activo Bruto	Saldo Inicial	Reavaliação	Aumentos	Alienações	Transferências e Abates	Saldo Final
Rubricas	03.12.31					03.12.31
Imobilizações incorpóreas:						
Despesas de instalação	2 757 243				2 757 243	
	2 757 243					2 757 243
Imobilizações corpóreas:						
Equipamento administrativo	3 677				3 677	
	3 677					3 677
Investimentos financeiros:						
Partes de capital em empresas do grupo	717 436 098				250 000	717 686 098
Empréstimos participativos a empresas do grupo					164 367 233	164 367 233
Empréstimos a empresas do grupo	172 006 648		21 907 000	5 755 000	-164 617 233	23 541 415
Partes de capital em empresas associadas	159 615					159 615
	889 602 361		21 907 000	5 755 000		905 754 361

O saldo apresentado na rubrica empréstimos participativos a empresas do grupo refere-se à participada Sonae Imobiliária Brasil BV.

<u>Amortizações e Provisões</u>						euro
Rubricas	Saldo Inicial 03.12.31	Reavaliação	Aumentos	Alienações	Transferências e Abates	Saldo Final 03.12.31
Imobilizações incorpóreas:						
Despesas de instalação	2 757 243					2 757 243
	2 757 243					2 757 243
Imobilizações corpóreas:						
Equipamento administrativo	3 677					3 677
	3 677					3 677
Investimentos financeiros:						
Partes de capital em empresas do grupo		3 173 780				3 173 780
		3 173 780				3 173 780

16. RELAÇÃO DAS EMPRESAS DO GRUPO E ASSOCIADAS

Em 31 de Dezembro de 2004, a empresa detinha as seguintes participações em empresas do grupo e associadas:

Firma (Sede)	% de Participação	Capitais Próprios	Resultado do exercício	Valor de Balanço	euro
<u>Empresas do grupo</u>					
Sonae Imobiliária Assets, SGPS, SA	100%	699 084 832	16 061 432	677 271 502	
Sonae Imobiliária Development SGPS, SA	100%	40 503 412	452 014	40 028 196	
Sonae Imobiliária III - Serv. Apoio Empresas	100%	500 142	624 324	50 000	
Sonae Imobil. Property Management SGPS, SA	100%	5 140 706	5 080 706	50 000	
Imopraedium BV	100%	-3 155 580	129 857	18 200	
Sonae Imobiliária Brasil BV	100%	164 421 246	-105 067	268 200	
			717 686 098		
<u>Empresas associadas</u>					
Sonaegest - Soc. Gestora Fundos Inv., SA	20%	1 386 651	-18 582	159 615	

A empresa consolida as suas contas com a Sonae SGPS, SA, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, Maia.

Adicionalmente, a Sonae Sierra, SGPS, SA apresenta demonstrações financeiras consolidadas.

A única variação ocorrida no decurso do exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 na carteira de participações financeiras da Empresa, foi a conversão em capital, de suprimentos concedidos à Sonae Imobiliária Brasil BV, no montante de € 250.000.

32. GARANTIAS PRESTADAS

Em 31 de Dezembro de 2004, a empresa tinha as seguintes garantias prestadas:

Tipo	Beneficiário	Data	Valor	Banco	Prazo	euro
Bancária	1ª Repart. de Finanças da Maia	14-Nov-02	2 319 500	BPI	sem prazo	
Bancária	1ª Repart. de Finanças da Maia	14-Mai-01	605 185	BES	sem prazo	
Bancária	Transalproject	15-Dez-04	2 639 343	Unicrédi Banca	31-12-2006	
Bancária	Transalproject	15-Dez-04	2 639 343	Unicrédi Italiano	16-07-2005	
Bancária	Transalproject	15-Dez-04	17 169 218	Unicrédi Italiano	30-07-2005	

34. MOVIMENTOS NAS PROVISÕES ACUMULADAS

As provisões acumuladas a 31 de Dezembro de 2004 e o seu movimento durante o exercício terminado nesta data, são os seguintes:

Contas				euro
	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
Provisões para investimentos financeiros	3 173 780		3 173 780	
	3 173 780		3 173 780	

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2004, foi reconhecida uma perda, no montante de 3.173.780 Euro, relativa à participação financeira e suprimentos concedidos na Imopraedium BV. Esta perda foi reconhecida em virtude de através dos testes de imparidade realizados, que tiveram por base o "Open Market Value" (OMV) do activo, se ter concluído que o valor de realização do investimento financeiro era inferior ao correspondente valor de custo.

36. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Em 31 de Dezembro de 2004 o capital social está representado por 32.514.000 acções ordinárias com o valor nominal de 4,99 euro cada uma.

37. PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL SOCIAL SUPERIOR OU IGUAL A 20%, POR PESSOAS COLECTIVAS

As seguintes pessoas colectivas detêm mais de 20% do capital subscrito em 31 de Dezembro de 2004:

Empresa	%
Sonae SGPS, S.A	50.00%
Sonae Investments, BV	17.04%
Grosvenor Investments (Portugal), SA	32.96%

40. MOVIMENTOS OCORRIDOS NO PERÍODO NAS RUBRICAS DE CAPITAIS PRÓPRIOS

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capitais próprios durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 foram como segue:

Rubricas					euro
	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Aplicação do resultado líquido	Saldo Final
Capital	162 244 860				162 244 860
Acções Próprias:					
Valor nominal					
Desconto e prémios					
Reservas					
- Reservas legais	56 883 214			445 898	57 329 112
- Outras reservas	5 334 291			5 282 815	10 617 106
Resultados Transitados	397 579 067				397 579 067
Resultado Líquido	14 832 633	111 672 664		-14 832 633	111 672 664
	636 874 065	111 672 664		-9 103 920	739 442 809

Por decisão da Assembleia Geral, realizada em 30 de Março de 2004, foi decidido que a aplicação do resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2003 fosse a seguinte:

- Reservas legais: 445.898 Euro
- Reservas livres: 5.282.815 Euro
- Dividendos: 9.103.920 Euro

Reserva legal: A legislação comercial estabelece que, pelo menos, 5% do resultado líquido anual tem de ser destinada ao reforço da reserva legal até que esta represente pelo menos 20% do capital. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

43. REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS SOCIAIS

As remunerações atribuídas aos membros dos orgãos sociais durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2004, foram como segue:

	euro
Conselho de Administração	1 227 216

45. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros têm a seguinte composição:

	04.12.31	03.12.31	euro
Custos e perdas	11 718 179	11 239 244	
Juros suportados	3 173 780		
Provisões para aplicações financeiras		219	
Diferenças de câmbio desfavoráveis	168 396	90 793	
Outros custos e perdas financeiras			
Resultados financeiros	<u>109 341 534</u>	<u>13 144 617</u>	
	<u>124 401 889</u>	<u>24 474 873</u>	
Proveitos e ganhos	04.12.31	03.12.31	
Juros obtidos	6 331 852	6 214 492	
Rendimentos de participações de capital	118 070 037	18 260 380	
Outros proveitos e ganhos financeiros		1	
	<u>124 401 889</u>	<u>24 474 873</u>	

O montante de 118.070.037 euro registado na rubrica de rendimentos de participações de capital, refere-se aos dividendos de 2003 recebidos das seguintes participadas:

Empresa	euro
Sonae Imobiliária Assets SGPS, SA	113 345 124
Sonae Imob. Property Manag. SGPS, SA	4 154 707
Sonae Imob. Development SGPS, SA	570 206
Total	<u>118 070 037</u>

46. DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS

Os resultados extraordinários têm a seguinte composição:

	euro	
Custos e perdas	04.12.31	03.12.31
Perdas em imobilizações		1 012 035
Outros custos e perdas extraordinárias	260 825	66 184
Resultados extraordinários	-260 825	-826 050
		252 169
Proveitos e ganhos	04.12.31	03.12.31
Correcções relativas a exercícios anteriores		252 169
		252 169

47. INFORMAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

Nº 4 do artigo 5º do Decreto Lei nº 495/88

a) Operações Financeiras concedidas a empresas do grupo

Empresa	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Aumentos	Diminuições	
Sonae Imob. Development SGPS, SA	130 662 000	223 207 000	258 089 000	95 780 000
Sonae Imob. Property Management SGPS, SA	9 867 000	9 205 000	10 227 000	8 845 000
Loureshopping, SA		16 110 000	16 110 000	
Centerstation SA		33 915 000	33 915 000	
Sonae Imob. Development IV, S.A		460 000	460 000	
Sonae Imob. Development II SA		76 150 000	76 150 000	
Madeira Shopping SA	500 000		500 000	
Imobrasil III BV		659 210	659 210	
Sonae SGPS SA		118 712 472	108 544 800	10 167 672
Sonaeimo BV		42 000	42 000	
	141 029 000	478 460 682	504 697 010	114 792 672

b) Suprimentos remunerados concedidos a empresas do grupo e associadas

Empresa	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Aumentos	Diminuições	
Sonae Imob. Development SGPS	20 000 000			20 000 000
	20 000 000			20 000 000

c) Suprimentos não remunerados concedidos a empresas do grupo e associadas

Empresa	Saldo			Saldo Final
	Inicial	Aumentos	Diminuições	
Imopraedium BV	3 321 416	220 000		3 541 416
Sonae Imobiliária Brasil, BV	148 685 232	21 687 000	170 372 232	
	152 006 648	21 907 000	170 372 232	3 541 416

d) Operações Financeiras obtidas de empresas do grupo

Empresa	Saldo			Saldo Final	euro
	Inicial	Aumentos	Diminuições		
Ameia SGPS, SA	47 000	47 000	47 000	47 000	
Caisgere SGPS, SA	13 660 000		13 660 000		
Castelo do Queijo, SA	47 000	46 000	47 000	46 000	
Circe SGPS, SA	47 000	47 000	47 000	47 000	
Conquista SGPS, SA	47 000	47 000	47 000	47 000	
Centerstation, S.A		208 050 000	208 050 000		
Sonae Imob. Develop. IV, S.A (Ex.Ciclop, S.A)	45 000	205 000	250 000		
Datavénia - Sociedade Imobiliária, SA		110 000	110 000		
Arquiflecha, S.A (Ex.Esteiros SGPS, S.A)	47 000	46 000	47 000	46 000	
Parque Seixal, S.A (Ex. Firmaia - Serv. Area E S.A)	2 010 000		2 010 000		
Imovalue BV	28 450 000		28 450 000		
Micaelense, Shopping Empr. Imobiliários, SA	3 834 000	84 071	3 918 071		
Mosquete, SA	47 000	46 000	47 000	46 000	
Nó Górdio, SA	45 000	42 000	45 000	42 000	
Norteshopping - Gestão C.C., SA	2 050 000	32 670 000	32 470 000	2 250 000	
Omne SGPS, SA		9 500 000		9 500 000	
Paracentro - Plan. Com. Gestão C.C., SA	600 000	3 370 000	3 340 000	630 000	
Prediguarda - Sociedade Imobiliária , SA		340 000	340 000		
Pridelease, SA	120 000	575 000	570 000	125 000	
Sonae Imob. Property II, S.A (Ex.Querubim, S.A)	45 000		45 000		
Sonae Imobiliária Assets, SGPS, SA	398 414 000	320 380 000	488 653 000	230 141 000	
Sonae Imobiliária Development II., SA		6 550 000	6 550 000		
Sonae Imobiliária Asset Management, SA		13 385 000	12 605 000	780 000	
Sonae Imobiliária Property Manag, SGPS, SA		16 520 000	16 520 000		
SM, Emp. Imobiliários, SA	6 000 000		6 000 000		
Sonae Imobiliária Gestão, SA	21 900 000	196 280 000	195 725 000	22 455 000	
Sonae Imobiliária III - Serv. A. Emp., SA		8 595 000	7 335 000	1 260 000	
Sonae Projekt Berlin, GmbH	6 163 473		6 163 473		
Torre Colombo Oriente, SA	26 556 000		26 556 000		
Vilalambert, SA	57 000		57 000		
	510 231 473	816 935 071	1 059 704 544	267 462 000	

48. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

a) Acréscimos e Diferimentos

	euro	euro
Acréscimos e Diferimentos		
	04.12.31	03.12.31
Acréscimos de Proveitos:		
Juros a receber:		
Juros de depósitos à ordem	1 270	
Juros de operações financeiras	767 219	203 639
Total de Acréscimos de Proveitos	768 489	203 639
Custos Diferidos	20 646	27 002
Total de Acréscimos e Diferimentos Activos	789 135	230 641
Acréscimos de Custos		
Seguros a liquidar		1 897
Remunerações a pagar	1 680 438	2 043 481
Juros a liquidar	659 374	1 274 041
Outros acréscimos de custos	14 491	12 421
Total de Acréscimos de Custos	2 354 303	3 331 840
Custos Diferidos	44 926	
Total de Acréscimos e Diferimentos Passivos	2 399 229	3 331 840

49. EMPRÉSTIMOS DE MÉDIO E LONGO PRAZO

- a) Obrigações e outros títulos emitidos pela empresa

OBRIGAÇÕES SONAE IMOBILIÁRIA / 98

8.000.000 obrigações – Valor nominal: 1.000\$00

Modalidade: Obrigações a taxa de juro variável.

Subscrição: Particular e directa em 20 de Janeiro de 1998.

Representação: Títulos sob forma escritural.

Realização: Pagamento integral no acto de subscrição.

Prazo do empréstimo: 7 anos

Taxa de juro: As obrigações vencerão juros à LISBORA, divulgada nas páginas da REUTERS, para prazos de 6 meses, em vigor no penúltimo dia anterior ao 1º dia de cada período de contagem de juros, acrescida de 0.25%.

Pagamento de juros: Semestral e postecipadamente, contando-se a partir da data do início da subscrição na base 30/360.

Regime fiscal: Retenção na fonte de IRS/IRC à taxa de 20%, liberatória para pessoas singulares, salvo se optarem por englobamento de rendimentos, e isenção de imposto de sucessões e doações.

Reembolso: O reembolso será efectuado ao par na data de vencimento do último cupão. A empresa poderá efectuar o reembolso antecipado, total ou parcial, nas datas de 6º cupão e seguintes, ao par.

A Sociedade, no cumprimento do disposto no DL 343/98 de 6 de Novembro, proceder em 10 de Dezembro de 2001 à redenominação dos valores mobiliários representativos do empréstimo obrigacionista emitido no ano de 1998, no montante de 8 biliões de escudos representado por 8.000.000 de obrigações escriturais de valor nominal de 1.000\$00 cada, através do método padrão e por carteira, mediante a aplicação da taxa de conversão de 1 euro = 200,482 escudos, aplicada à posição de cada credor, com arredondamento ao centímo, passando em consequência, o valor actual do empréstimo obrigacionista a ser representado por obrigações de valor nominal de um centímo cada uma, bem como o valor global de cada posição credora/obrigacionista a ser desdobrado em obrigações de um centímo cada.

A ficha técnica da emissão do empréstimo prevê a possibilidade de os subscriptores exercerem um reembolso antecipado (Put option), do empréstimo ou do remanescente capital em dívida ao par, na data do vencimento do 10º cupão, exercendo esse direito por escrito com um pré-aviso mínimo de 60 dias.

De acordo com o referido foi exercida a opção de Put option relativamente a 2.796.384.206 obrigações, ficando em circulação 1.193.998.971 obrigações, que correspondem ao montante classificado no curto prazo, no valor de 11.939.990 euro.

OBRIGAÇÕES SONAE IMOBILIÁRIA / 99

10.000.000 obrigações – Valor nominal: 5 Euros

Modalidade: Subscrição particular e directa em 22 de Dezembro de 1999.

Representação: Obrigações escriturais ao portador, exclusivamente materializados pela sua inscrição em contas abertas em nome dos respectivos titulares, de acordo com as disposições legais em vigor e serão inscritas na Central de Valores Mobiliários.

Prazo do empréstimo: 7 anos

Taxa de juro: Do 1º ao 10º cupão, a taxa de juro será igual à EURIBOR de 6 meses, do segundo dia útil TARGET anterior ao início de cada período de contagem de juros acrescida de 0.50% e arredondada para o 1/32 de ponto percentual igual ou imediatamente superior; Do 11º ao 14º cupão, a taxa de juro será igual à EURIBOR de 6 meses, do segundo dia útil TARGET anterior ao início de cada período de contagem de juros acrescida de 0.55% e arredondada para o 1/32 de ponto percentual ou imediatamente superior.

Pagamento de juros: Semestral e postecipadamente, contando-se a partir da data do início da subscrição.

Reembolso: O reembolso será efectuado ao valor nominal, de uma só vez, em 22 de Dezembro de 2006.

Regime fiscal: Os juros das obrigações estão sujeitos a retenção na fonte de IRS/IRC à taxa de 20%, com carácter liberatório em sede de IRS e de pagamento por conta em sede de IRC e estão isentas de Imposto de Sucessões e Doações.

A ficha técnica da emissão do empréstimo prevê a possibilidade de os subscriptores exercerem um reembolso antecipado (Put option), do empréstimo ou do remanescente capital em dívida ao par, na data do vencimento do 10º cupão, exercendo esse direito por escrito com um pré-aviso mínimo de 60 dias.

Foi exercida a opção de Put option relativamente a 4.000.000 obrigações, ficando em circulação 6.000.000 obrigações que correspondem ao montante classificado em médio e longo prazo, no valor de 30.000.000 euro. O montante de 20.000.000 euro, correspondente às obrigações para as quais foi exercida a put option foi pago em Dezembro de 2004.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Elsa Maria Vilhena de César Mesquita
(TOC Nº 30694)

Belmiro Mendes de Azevedo

Jeremy Henry Moore Newsum

Álvaro Carmona e Costa Portela

José Edmundo Medina Barroso de Figueiredo

João Gonçalo Sassetti Pessoa Jorge

Neil Leslie Jones

Pedro José D'Hommée Caupers

Ângelo Gabriel Ribeirinho dos Santos Paupério

Fernando Maria Guedes Machado Antunes Oliveira

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

euro

	04.12.31	03.12.31
ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Clientes		109 550
Pagamentos a fornecedores		1 524 287
Pagamentos ao Pessoal	1 656 182	-1 656 182
Fluxo Gerado Pelas Operações		-1 633 837
Pagamento/recebimento imposto s/rendimento	-4 091 712	-4 649 503
Outros recebim./pagam.rel.à activ.operacional	30 893	364 395
Fluxos gerados antes rubricas extraordinárias	2 466 423	3 380 061
Recebimentos relac. c/rubricas extraordinárias		
Pagam. relac. c/rubricas extraordinárias		
Fluxo das actividades operacionais [1]	2 466 423	3 380 061
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimentos provenientes de:		
Investimentos financeiros	39 457 919	17 269 360
Imobilizações corpóreas		
Imobilizações Incorpóreas		
Subsídios de investimento		
Juros e Proveitos Similares	5 765 621	7 451 092
Dividendos Recebidos	118 070 037	18 260 380
Outros		
Empréstimos concedidos		
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros	21 907 000	60 300 175
Imobilizações corpóreas		
Imobilizações incorpóreas		
Outros		
Empréstimos concedidos		
Variação das aplicações de tesouraria		
Fluxo das actividades investimento [2]	141 386 577	-17 319 343
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimentos provenientes de:		
Aumentos capital, prest.supl.,pr.emissão		
Subsídios de doações		
Venda de acções (quotas) próprias		
Cobertura de prejuízos		
Outros		
Empréstimos obtidos	816 935 070	1 559 292 136
Pagamentos respeitantes a:		
Amortização de Contratos Loc.financiera		
Juros e custos similares	15 192 237	11 311 204
Dividendos Pagos	9 103 920	10 500 000
Reduções de capital e prest.suplementares		24 880 140
Aquisição de acções (quotas)próprias		125 148 600
Outros		
Empréstimos obtidos	1 079 704 544	1 168 750 505
Fluxo das actividades de financiamento [3]	-287 065 631	218 701 687
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]	-143 212 631	204 762 404
Efeito das diferenças de cambio		
Caixa e seus equivalentes início período	279 561 788	74 799 384
Caixa e seus equivalentes no fim do período	136 349 157	279 561 788
Variação de caixa e equivalentes de caixa	-143 212 631	204 762 404

ANEXO À DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

1. Aquisição e alienação de filiais

Relativamente à aquisição ou alienação de partes de capital ocorrida no exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 é de referir o seguinte:

a) Preço total

Aquisição:	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	04.12.31	03.12.31
Aumento de capital da Sonae Imobiliária Development SGPS, SA	39 950 000	
	<u>0</u>	<u>39 950 000</u>

Alienação:	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	04.12.31	03.12.31
Venda de participação na Spel Soc. de Parques de Estacionamento, SA (50%)	5 700 000	
	<u>5 700 000</u>	<u>5 700 000</u>

b) Parcela do preço que foi pago ou recebido

Os pagamentos e recebimentos relativos a estas operações processaram-se através de caixa ou equivalentes, encontrando-se totalmente pagos e recebidos à data de 31 de Dezembro de 2004

2. Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2004, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	euro	
	03.12.31	02.12.31
Numerário	250	250
Depósitos bancários imediatamente imobilizáveis	351 625	9 568 538
Equivalentes a caixa		
Caixa e seus equivalentes	351 875	9 568 788
Outras disponibilidades		
Aplicações de tesouraria	21 204 610	128 964 000
Operações Financeiras	114 792 672	141 029 000
Descobertos bancários		
Disponibilidades constantes do balanço	136 349 157	279 561 788

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

CONTAS INDIVIDUAIS

**Aos Accionistas da
Sonae Sierra, 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 da Sonae Sierra, S.G.P.S., S.A. (designada por Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A. até 16 de Fevereiro de 2005) (“Empresa”), relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2004, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

Acompanhámos a evolução da actividade e os negócios da Empresa, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimentos do normativo legal e estatutário em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Empresa todas as informações e esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de Dezembro de 2004, a demonstração de resultados por naturezas e por funções e a demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e os respectivos anexos, bem como o Relatório 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, que inclui no seu parágrafo 6 uma ênfase, a qual mereceu o nosso acordo.

Face ao exposto, somos de opinião que, tendo em consideração o assunto mencionado no parágrafo 6 da Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria, as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório 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 e aos serviços da Empresa o nosso apreço pela colaboração que nos prestaram.

Porto, 17 de Fevereiro de 2005

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Jorge Manuel Araújo de Beja Neves
Presidente

Teresa Alexandra Martins Tavares
Vogal

Benoit François Pierre Prat-Stanford
Vogal

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS E RELATÓRIO DE AUDITORIA CONTAS INDIVIDUAIS

Introdução

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e as demonstrações financeiras anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 da Sonae Sierra, S.G.P.S., S.A. (designada por Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A. até 16 de Fevereiro de 2005) (“Empresa”), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2004 que evidencia um total de 1.052.928.455 Euros e capitais próprios de 739.442.809 Euros, incluindo um resultado líquido de 111.672.664 Euros, as Demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Empresa: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os seus fluxos 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 um sistema de controlo interno apropriado e; (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou 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 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 apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas 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, 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 constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

5. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima, apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da Sonae Sierra, S.G.P.S., S.A. em 31 de Dezembro de 2004, o resultado das suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal e a informação financeira nelas constante é, nos termos das definições incluídas nas directrizes mencionadas no parágrafo 4 acima, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfase

6. As demonstrações mencionadas no parágrafo 1 acima referem-se à actividade da Empresa a nível individual e foram preparadas para aprovação e publicação nos termos da legislação em vigor. Conforme indicado na Nota 3.b) do Anexo, os investimentos financeiros em empresas filiais e associadas são apresentados ao mais baixo dos valores de custo de aquisição ou valor de mercado ou recuperação. A Empresa irá preparar nos termos da legislação em vigor, demonstrações financeiras consolidadas que melhor apresentam a posição financeira, o resultado das operações e os fluxos de caixa do conjunto formado pela Empresa, suas filiais e associadas, para aprovação e publicação em separado.

Porto, 17 de Fevereiro de 2005

DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A.
Representada por Jorge Manuel Araújo de Beja Neves