



**SONAE SIERRA**

Maia, Portugal, 18 de Março de 2009

**Em 2008 a Sonae Sierra registou uma Margem Operacional Líquida de €179,9 milhões, um crescimento de 16% em comparação com o mesmo período de 2007**

- Cinquenta Centros Comerciais em operação e sete países
- Quatro novos centros comerciais inaugurados em Espanha, Itália e Grécia
- Criação, lançamento e comercialização com sucesso do Sierra Portugal Fund
- As rendas cresceram 17,0% e 4,1% em termos comparáveis na Europa
- 7,2% de crescimento comparável das rendas no Brasil, com a taxa de ocupação a subir 10 pontos base para os 96,8%
- Os Proveitos Directos dos Investimentos cresceram 13% ao longo do último ano
- € 67,8 milhões de Resultado Directo
- O NAV manteve-se nos €1,416 milhões

A Sonae Sierra consolidou, ao longo de 2008, a sua estratégia de expansão e internacionalização, e fechou o ano passado com um portfolio de 50 centros comerciais em operação, distribuídos por sete países, com uma Área Bruta Locável (ABL) de cerca de 2 milhões de m<sup>2</sup>.

Entre os momentos mais significativos de 2008 estão: (i) as quatro inaugurações, do Freccia Rossa em Brescia e do Gli Orsi em Biella, ambos em Itália, do Plaza Mayor Shopping em Espanha, e do Phanteon Plaza na Grécia; (ii) o final da expansão do ArrábidaShopping, no Porto, assim como a remodelação do Centro Colombo, em Lisboa, ambos em Portugal, e do Valecenter, perto de Veneza, em Itália; (iii) o lançamento e comercialização com sucesso do Sierra Portugal Fund, com Capitais Próprios no valor de €300 milhões e (iv) o lançamento de três novos projectos no Brasil localizados em Londrina, Uberlândia e Goiânia.

Ao longo de 2008, a Sonae Sierra foi premiada em diversas áreas, tendo recebido nomeadamente o Green Thinker Award, que distingue a empresa como a mais sustentável do seu sector a nível europeu, entre as 100 maiores empresas do mesmo ramo. A Sonae Sierra foi também distinguida pela revista RLI - Retail & Leisure International - com o prémio "RLI Developer of the Year", nos Global RLI Awards 2008, os prémios anuais desta prestigiada publicação britânica.

PRESS RELEASE

## O nosso Desempenho Global em 2008

O Resultado Líquido Consolidado da Sonae Sierra em 2008 foi negativo em €198,2 milhões, em comparação com um resultado líquido consolidado de €300,1 milhões no mesmo período do ano passado. Esta variação do Resultado Líquido foi motivada, essencialmente, pelos Resultados Indirectos, que foram afectados negativamente pelos aumentos sucessivos das taxas de capitalização no sector imobiliário na Europa, particularmente em Portugal e Espanha.

Os Proveitos Directos dos Investimentos cresceram € 35,3 milhões ou 13% face ao ano passado, dos € 279,9 milhões para os €315,2 milhões. Este aumento reflecte o impacto do crescimento do portfolio resultante do ano completo de actividade das aquisições de 2007 (CC Continente de Albufeira, CC Continente de Portimão, ambos em Portugal, Münster Arkaden, na Alemanha, e River Plaza, na Roménia), o aumento das participações em três centros comerciais no Brasil (Shopping Metrópole, Plaza Sul Shopping e Tivoli Shopping), as inaugurações de 2007 (Alexa, na Alemanha, 8ª Avenida, em Portugal e El Rosal, em Espanha), assim como as inaugurações de 2008 (Freccia Rossa e Gli Orsi, em Itália, Plaza Mayor Shopping, em Espanha, e Pantheon Plaza, na Grécia) e, finalmente, o crescimento orgânico do portfolio existente. Estas contribuições favoráveis mais do que compensaram a redução nos Proveitos Operacionais, resultante da alteração no método de consolidação dos activos incluídos no Sierra Portugal Fund, consequência da venda com sucesso de 58% (agora consolidado pelo método proporcional, em vez do anterior método de consolidação integral).

O Resultado Directo da Sonae Sierra atingiu €67,8 milhões, o que compara com €86,3 milhões em 2007. Esta redução é explicada pelo aumento dos custos financeiros líquidos, que mais que compensaram o aumento na margem operacional líquida (que cresceu dos 55,2% do ano passado para 57,1% em 2008).

O grande impacto nos resultados da Empresa deu-se ao nível dos Resultados Indirectos, onde se registam as variações do valor de mercado dos activos. Nesta área, a Empresa registou uma perda de €265,9 milhões no final de 2008 quando tinha apresentado um ganho de €213,8 milhões no período homólogo de 2007. Este Resultado Indirecto tem três componentes principais.

Na primeira (Ganho Realizado em Vendas de Propriedades), a Empresa apresenta um proveito, de €19 milhões que corresponde fundamentalmente aos ganhos realizados nas vendas a investidores institucionais de posições no Sierra Portugal Fund, à mais-valia realizada com a venda do Mediterranean Cosmos ao Fundo Sierra, ao ajustamento de preço no Cascais Shopping, e ao ganho realizado com a venda de parte do terreno do Manauara.

No segundo componente (Imparidades e Provisão para Riscos de Development), a Empresa registou a imparidade nos projectos romenos - Craiova and Ploiesti e a provisão para riscos de development.

O terceiro componente (Valor Criado nas Propriedades) corresponde a variações de valor, resultante das avaliações independentes, das propriedades em carteira realizadas no fim do ano. Nesta componente, a Empresa regista uma perda, de €244 milhões.

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

Estas perdas registadas no Valor Criado nas Propriedades foram, no entanto, mitigadas pelos ganhos realizados nas aberturas do ano e nas propriedades em desenvolvimento e pelos ganhos de valorização dos activos imobiliários no Brasil, mercado que não foi tão afectado pela crise, e onde as taxas de capitalização se mantiveram relativamente estáveis.

Em 2008 e no caso concreto da Sonae Sierra, o efeito exclusivo da variação das taxas de capitalização correspondeu a uma perda de 11,4% no valor das Propriedades de Investimento, correspondente a €410,9 milhões. As principais perdas ocorreram em Portugal (perda de €183,8 milhões) e Espanha (perda de €136,4 milhões), os outros países europeus tiveram uma perda de €93,7 milhões enquanto o Brasil registou um ganho de €3,0 milhões.

Em termos de variação das taxas de capitalização médias ponderadas da carteira, estes valores correspondem a um aumento da taxa média de 56 pontos base em Portugal, um aumento da taxa média de 95 pontos base em Espanha e uma redução da taxa média no Brasil de 8 pontos base.

Esta perda potencial de €410.9 milhões, resultante do aumento de taxas de capitalização, foi mitigada por uma evolução positiva a nível operacional. O efeito combinado de projecções de rendas, direitos de ingresso, outros proveitos líquidos e despesas de manutenção e investimento, resultaram num aumento dos valores da carteira de €129,7 milhões. Assim, o efeito líquido da variação das avaliações das propriedades de investimento foi negativo em €281,2 milhões.

De referir que a variação negativa das Propriedades de Investimento resulta de condições de mercado desfavoráveis, e de forma alguma reflecte uma diminuição da performance do portfolio da Empresa que registou, numa base comparável, uma variação positiva das rendas de 4,1% face a 2007, com uma taxa de ocupação estável, e um aumento de 7,2% no período homólogo no Brasil, onde a taxa de ocupação aumentou 10 pontos base para 96,8%.

### **O nosso desempenho no Brasil em 2008**

2008 foi um ano compensador para a Sonae Sierra Brasil.

Os Proveitos Operacionais dos Espaços de Retalho aumentaram 16% e atingiram os €40,5 milhões, e os Proveitos de Serviços Prestados aumentaram 22% para os €8,0 milhões no mesmo período. Os aumentos dos custos operacionais e de estrutura foram claramente compensados por este fantástico desempenho nas receitas, o que levou a um aumento de 8% no Resultado Operacional Líquido, para €28,6 milhões, e um aumento de 6% no Resultado Directo para €21,3 milhões.

O aumento da taxa de ocupação e das rendas no nosso portfolio brasileiro, e o melhor ambiente económico explicam de uma forma geral este excelente desempenho e o aumento do Resultado Directo.

O Resultado Indirecto do ano, que reflecte principalmente a variação do valor de mercado dos activos, também foi positivo em 2008. No final do ano, o Brasil tinha sofrido um impacto menos negativo da instabilidade dos mercados financeiros mundiais, e as taxas de capitalização utilizadas nas avaliações permaneceram estáveis. O bom desempenho operacional de todo o portfolio e a redução da taxa de capitalização do Parque D. Pedro (o nosso maior activo) provocaram um aumento de valor das propriedades e um Resultado Indirecto positivo de €49,1 milhões em 2008.

No final de 2008, e em termos de promoção, tinha sido comercializado um total de 96% da Área Bruta Locável (ABL) do novo Centro Comercial Manauara, em Manaus. Este centro de 43.000 m<sup>2</sup> tem abertura prevista para Abril de 2009. Em 2008 aprovámos ainda a promoção de 3 novos centros nas cidades de Londrina, Uberlândia e Goiânia. Estes três novos

projectos foram bem recebidos pelas lojas-âncora dos centros comerciais no Brasil.

Durante o ano assinalámos outros dois feitos, tendo obtido a certificação ambiental pela norma ISO 14001 para todos os nossos centros comerciais e para o Manauara Shopping, ainda em fase de construção. Dois dos nossos centros - o Parque D. Pedro Shopping e o Shopping Penha - também receberam a certificação de Saúde e Segurança OHSAS 18001, passando assim a serem os únicos centros comerciais do país a alcançar esta distinção.

## Métrica de Avaliação

A Empresa mede a sua performance, em primeiro lugar, com base na variação do seu NAV (*Net Asset Value*) mais dividendos distribuídos. O NAV aqui apresentado é calculado segundo a metodologia do INREV, sendo (i) a adição da estimativa do *Promote Fee* relacionado com o Fundo Sierra (o fundo irá pagar um fee à sua entidade gestora no final da sua vida útil, caso a sua performance seja superior ao estabelecido) e (ii) as Despesas de Transacção - (valorização do portfolio Europeu em valor bruto, sem o desconto normalmente aplicado pelo avaliador de uma certa % de custos de transacção, que revertem para o cálculo do NAV) as principais diferenças face aos cálculos publicados em anos anteriores.

Com base nesta metodologia, o NAV a 31 de Dezembro de 2008 das propriedades atribuíveis à Sonae Sierra era de €1.416 milhões, comparado com €1.713 milhões a 31 de Dezembro de 2007.

| (€ 000)                                   |                  |
|---|------------------|
| <b>Contributos para o NAV consolidado</b> |                  |
| Sierra Investments                        | 960.460          |
| Sierra Developments                       | 219.976          |
| Sonae Sierra Brasil                       | 192.589          |
| Sierra Management                         | 4.453            |
| Caixa e Outros                            | 38.624           |
| <b>Total NAV consolidado</b>              | <b>1.416.102</b> |

Adicionalmente, a Empresa utiliza um segundo conjunto de métricas de avaliação, os Proveitos Operacionais gerados pelas suas actividades de prestação de serviços. No ano de 2008, os números desta segunda métrica de avaliação foram:

| <b>Margem operacional líquida (€ 000)</b> |                 |               |
|---|-----------------|---------------|
|   | <b>12M08</b>    | <b>12M07</b>  |
| Promoção de Centros Comerciais            | -157.053        | 77.085        |
| Asset Management                          | 10.391          | 10.789        |
| Gestão de Centros Comerciais              | 5.220           | 6.889         |
| <b>Total</b>                              | <b>-141.442</b> | <b>94.763</b> |

As actividades Asset Management e Gestão de Centros Comerciais mostram um desempenho positivo.

A actividade de Promoção de Centros Comerciais apresenta um prejuízo de €157 milhões - comparado com um ganho de €77 milhões no mesmo período de 2007. Nesta actividade, registamos a prestação de serviços de promoção imobiliária e os acréscimos de margens (valor criado) em projectos em desenvolvimento detidos pela Sierra Developments. O resultado negativo do período deve-se a este segundo componente. A Empresa ajustou em baixa as suas estimativas para o valor criado até à inauguração de vários projectos. Como consequência, a Empresa cancelou margens acumuladas em períodos anteriores relativas a esses projectos.

## Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra

### Sonae Sierra

(contas não auditadas)

| Demonstração de Resultados Consolidados<br>(€ 000)    | 2008            | 2007           | % 08/07      |
|---|-----------------|----------------|--------------|
| <b>Proveitos directos dos investimentos</b>           | <b>315.160</b>  | <b>279.854</b> | <b>13%</b>   |
| Custos operacionais                                   | 128.145         | 119.694        | 7%           |
| Outros custos   | 7.154           | 5.737          | 25%          |
| <b>Custos directos dos investimentos</b>              | <b>135.299</b>  | <b>125.431</b> | <b>8%</b>    |
| <b>Margem Operacional Líquida</b>                     | <b>179.861</b>  | <b>154.423</b> | <b>16%</b>   |
| Amortizações  | 2.190           | 1.944          | 13%          |
| Custos financeiros líquidos                           | 88.312          | 47.997         | 84%          |
| Outros proveitos/custos não recorrentes               | -555            | 1.787          | -131%        |
| <b>Resultado directo antes de impostos</b>            | <b>88.804</b>   | <b>106.269</b> | <b>-16%</b>  |
| <b>Imposto sobre o rendimento</b>                     | <b>21.035</b>   | <b>19.969</b>  | <b>5%</b>    |
| <b>Resultado directo</b>                              | <b>67.769</b>   | <b>86.300</b>  | <b>-21%</b>  |
| Ganho realizado em propriedades                       | 19.410          | 13.553         | 43%          |
| Imparidades & provisão para Development funds at risk | -65.832         | -3.332         | -            |
| Valor criado nas propriedades                         | -243.975        | 295.372        | -183%        |
| <b>Resultado indirecto antes de impostos</b>          | <b>-290.396</b> | <b>305.593</b> | <b>-195%</b> |
| Impostos diferidos                                    | -24.443         | 91.746         | -127%        |
| <b>Resultado indirecto</b>                            | <b>-265.954</b> | <b>213.847</b> | <b>-224%</b> |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                 | <b>-198.184</b> | <b>300.147</b> | <b>-166%</b> |
| <b>Resultado líquido atribuível a:</b>                |                 |                |              |
| <b>Accionistas da empresa mãe</b>                     | <b>-116.126</b> | <b>214.897</b> | <b>-154%</b> |
| <b>Interesses minoritários</b>                        | <b>-82.058</b>  | <b>85.250</b>  | <b>-196%</b> |

### Sonae Sierra

(contas não auditadas)

| Balanço Consolidado<br>(€ 000)                      | 31-12-2008       | 31-12-2007       | Var.<br>(08 - 07) |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Propriedades de investimento                        | 3.629.503        | 3.850.362        | -220.860          |
| Projectos em desenvolvimento e outros               | 352.171          | 428.618          | -76.447           |
| Impostos diferidos activos                          | 18.111           | 22.194           | -4.084            |
| Outros activos                                      | 174.406          | 144.759          | 29.647            |
| Caixa   | 117.378          | 48.848           | 68.530            |
| <b>Total do activo</b>                              | <b>4.291.567</b> | <b>4.494.782</b> | <b>-203.215</b>   |
| <b>Capital próprio</b>                              | <b>1.103.109</b> | <b>1.339.137</b> | <b>-236.028</b>   |
| <b>Interesses minoritários</b>                      | <b>419.990</b>   | <b>448.970</b>   | <b>-28.979</b>    |
| Empréstimos bancários*                              | 1.946.703        | 1.768.040        | 178.664           |
| Empréstimos de accionistas minoritários             | 27.167           | 88.636           | -61.470           |
| Impostos diferidos passivos                         | 516.502          | 598.956          | -82.454           |
| Outros passivos                                     | 278.095          | 251.043          | 27.052            |
| <b>Total do passivo</b>                             | <b>2.768.468</b> | <b>2.706.675</b> | <b>61.792</b>     |
| <b>Capital próprio, int. minoritários e passivo</b> | <b>4.291.567</b> | <b>4.494.782</b> | <b>-203.215</b>   |

\* Excluindo valor de mercado dos instrumentos de cobertura

## Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado da Sonae Sierra por negócio

## Sierra Investments

(contas não auditadas)

| Demonstração de Resultados<br>(€ 000)                | 2008             | 2007           | % 08/07      |
|--|------------------|----------------|--------------|
| Rendas fixas   | 199.026          | 169.326        | 18%          |
| Rendas variáveis                                     | 9.179            | 8.601          | 7%           |
| Direitos de ingresso                                 | 6.415            | 6.167          | 4%           |
| Outros proveitos                                     | 8.941            | 7.536          | 19%          |
| <b>Proveitos operacionais dos espaços de retalho</b> | <b>223.562</b>   | <b>191.629</b> | <b>17%</b>   |
| Serviços de gestão                                   | 10.814           | 9.644          | 12%          |
| Serviços de Asset Management                         | 21.894           | 22.075         | -1%          |
| Comercialização e promoção                           | 1.693            | 1.201          | 41%          |
| Conservação e reparação                              | 3.758            | 4.657          | -19%         |
| Outros custos  | 20.908           | 19.472         | 7%           |
| <b>Custos operacionais dos espaços de retalho</b>    | <b>59.067</b>    | <b>57.049</b>  | <b>4%</b>    |
| <b>Resultado operacional dos espaços de retalho</b>  | <b>164.496</b>   | <b>134.580</b> | <b>22%</b>   |
| Resultado operacional de estacionamento              | 3.548            | 3.216          | 10%          |
| Resultado operacional de co-geração                  | 1.385            | 1.062          | 30%          |
| <b>Resultado operacional dos centros comerciais</b>  | <b>169.429</b>   | <b>138.859</b> | <b>22%</b>   |
| Resultado operacional de escritórios                 | 576              | 342            | 69%          |
| Proveitos dos Serviços de Asset Management           | 23.555           | 23.072         | 2%           |
| Custos de estrutura                                  | 13.164           | 12.283         | 7%           |
| <b>Resultado Operacional do Asset Management</b>     | <b>10.391</b>    | <b>10.789</b>  | <b>-4%</b>   |
| <b>Resultado Operacional Líquido</b>                 | <b>180.396</b>   | <b>149.990</b> | <b>20%</b>   |
| Amortizações e Provisões                             | 2.914            | 886            | 229%         |
| Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes  | 83.191           | 59.747         | 39%          |
| Outros custos/(proveitos) não recorrentes            | (465)            | (3.969)        | 88%          |
| <b>Resultado directo antes de impostos</b>           | <b>94.756</b>    | <b>93.327</b>  | <b>2%</b>    |
| Imposto sobre rendimento                             | 19.996           | 18.219         | 10%          |
| <b>Resultado directo</b>                             | <b>74.760</b>    | <b>75.108</b>  | <b>0%</b>    |
| Ganho na venda de propriedades                       | 4.699            | (1.549)        | -            |
| Valor criado nas propriedades                        | (266.248)        | 179.918        | -248%        |
| <b>Resultado indirecto antes de impostos</b>         | <b>(261.549)</b> | <b>178.370</b> | <b>-247%</b> |
| Impostos diferidos                                   | (40.035)         | 55.023         | -173%        |
| <b>Resultado indirecto</b>                           | <b>(221.513)</b> | <b>123.347</b> | <b>-280%</b> |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                | <b>(146.754)</b> | <b>198.455</b> | <b>-174%</b> |
| <b>Resultado líquido atribuível a:</b>               |                  |                |              |
| Accionistas da empresa mãe                           | (71.509)         | 115.941        | -162%        |
| Interesses minoritários                              | (75.245)         | 82.514         | -191%        |

## Sierra Investments

(contas não auditadas)

| Balço consolidado<br>(€ 000)                        | 31-12-2008       | 31-12-2007       | Var.<br>(08 - 07) |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Propriedades de investimento e outras               | 3.454.681        | 3.661.027        | -206.346          |
| Lojistas  | 19.820           | 14.158           | 5.663             |
| Impostos diferidos activos                          | 15.871           | 18.655           | -2.784            |
| Outros activos                                      | 110.293          | 100.956          | 9.337             |
| Empresas do Grupo                                   | 147.429          | 175.638          | -28.209           |
| Caixa   | 36.238           | 32.858           | 3.380             |
| <b>Total do activo</b>                              | <b>3.784.333</b> | <b>4.003.291</b> | <b>-218.959</b>   |
| <b>Capital próprio</b>                              | <b>794.288</b>   | <b>930.795</b>   | <b>-136.507</b>   |
| <b>Interesses minoritários</b>                      | <b>412.839</b>   | <b>440.212</b>   | <b>-27.373</b>    |
| Empréstimos bancários                               | 1.807.633        | 1.693.543        | 114.090           |
| Empréstimos de accionistas                          | 35.096           | 97.318           | -62.222           |
| Impostos diferidos passivos                         | 480.566          | 561.079          | -80.514           |
| Empresas do Grupo - Sierra Developments             | 88.535           | 117.935          | -29.400           |
| Outros passivos                                     | 165.377          | 162.410          | 2.967             |
| <b>Total do passivo</b>                             | <b>2.577.206</b> | <b>2.632.284</b> | <b>-55.078</b>    |
| <b>Capital próprio, int. minoritários e passivo</b> | <b>3.784.333</b> | <b>4.003.291</b> | <b>-218.959</b>   |

**Sierra Developments**

(contas não auditadas)

| <b>Demonstração de Resultados</b><br>(€ 000) | <b>2008</b>      | <b>2007</b>    | <b>% 07/06</b> |
|--|------------------|----------------|----------------|
| Serviços de promoção prestados               | 14.301           | 13.037         | 10%            |
| Valor criado nos projectos                   | (139.541)        | 92.635         | -251%          |
| <b>Proveitos Operacionais</b>                | <b>(125.240)</b> | <b>105.672</b> | <b>-219%</b>   |
| Custos com pessoal                           | 11.090           | 9.244          | 20%            |
| Outros custos                                | 20.723           | 19.344         | 7%             |
| <b>Custos operacionais</b>                   | <b>31.813</b>    | <b>28.587</b>  | <b>11%</b>     |
| <b>Resultado Operacional Líquido</b>         | <b>(157.053)</b> | <b>77.085</b>  | <b>-304%</b>   |
| Amortizações e provisões                     | 226              | 22             | -              |
| Custos/(proveitos) financeiros líquidos      | 4.525            | (449)          | -              |
| <b>Resultado directo antes de impostos</b>   | <b>(161.804)</b> | <b>77.512</b>  | <b>-309%</b>   |
| Imposto sobre rendimento                     | (3.751)          | (2.821)        | -33%           |
| Impostos diferidos                           | (14.184)         | 18.718         | -176%          |
| <b>Resultado líquido</b>                     | <b>(143.868)</b> | <b>61.614</b>  | <b>-333%</b>   |
| <b>Resultado líquido atribuível a:</b>       |                  |                |                |
| Accionistas da empresa mãe                   | <b>(143.868)</b> | <b>61.614</b>  | <b>-333%</b>   |
| Interesses minoritários                      | 0                | 0              | -              |

**Sierra Developments**

(contas não auditadas)

| <b>Balanço consolidado</b><br>(€ 000)                 | <b>31-12-2008</b> | <b>31-12-2007</b> | <b>Var.</b><br><b>(08 - 07)</b> |
|---|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Projectos em desenvolvimento                          | 289.855           | 470.341           | -180.486                        |
| Lojistas  | 2.556             | 1.876             | 681                             |
| Empresas do Grupo - Sierra Investments                | 88.535            | 117.935           | -29.400                         |
| Outros activos  | 40.550            | 37.570            | 2.980                           |
| Empresas do Grupo                                     | 55.914            | 16.520            | 39.394                          |
| Caixa   | 12.107            | 17.651            | -5.544                          |
| <b>Total do activo</b>                                | <b>489.518</b>    | <b>661.894</b>    | <b>-172.376</b>                 |
| <b>Capital próprio</b>                                | <b>62.940</b>     | <b>148.695</b>    | <b>-85.755</b>                  |
| <b>Interesses minoritários</b>                        | <b>0</b>          | <b>1.225</b>      | <b>-1.225</b>                   |
| Empréstimos bancários                                 | 62.999            | 83.951            | -20.953                         |
| Empréstimos de accionistas                            | 312.600           | 342.119           | -29.519                         |
| Impostos diferidos passivos                           | 992               | 28.050            | -27.058                         |
| Outros passivos                                       | 49.987            | 57.854            | -7.867                          |
| <b>Total do passivo</b>                               | <b>426.577</b>    | <b>511.974</b>    | <b>-85.397</b>                  |
| <b>Capital próprio, inter. minoritários e passivo</b> | <b>489.518</b>    | <b>661.894</b>    | <b>-172.376</b>                 |

**Sierra Management**

(contas não auditadas)

| Demonstração de Resultados<br>(€ 000)          | 2008          | 2007          | % 08/07     |
|--|---------------|---------------|-------------|
| Serviços de gestão                             | 28.686        | 25.924        | 11%         |
| Serviços de comercialização                    | 4.444         | 5.241         | -15%        |
| Outros proveitos                               | 2.489         | 2.887         | -14%        |
| <b>Proveitos totais dos serviços de gestão</b> | <b>35.619</b> | <b>34.052</b> | <b>5%</b>   |
| Custos operacionais                            | 30.399        | 27.163        | 12%         |
| <b>Resultado Operacional Líquido</b>           | <b>5.220</b>  | <b>6.889</b>  | <b>-24%</b> |
| Amortizações                                   | 1.063         | 1.299         | -18%        |
| Custos/(proveitos) financeiros líquidos        | (1.713)       | (1.474)       | -16%        |
| Outros custos/(proveitos) não recorrentes      | (107)         | (4)           | -           |
| <b>Resultado antes de impostos</b>             | <b>5.977</b>  | <b>7.068</b>  | <b>-15%</b> |
| Imposto sobre rendimento                       | 1.873         | 1.994         | -6%         |
| <b>Resultado líquido</b>                       | <b>4.105</b>  | <b>5.074</b>  | <b>-19%</b> |
| <b>Resultado líquido atribuível a:</b>         |               |               |             |
| Accionistas da empresa mãe                     | 4.006         | 5.012         | -20%        |
| Interesses minoritários                        | 99            | 62            | 61%         |

**Sierra Management**

(contas não auditadas)

| Balanço consolidado<br>(€ 000)                      | 31-12-2008    | 31-12-2007    | Var.<br>(08 - 07) |
|---|---------------|---------------|-------------------|
| Activos fixos líquidos                              | 452           | 433           | 19                |
| Goodwill  | 4.663         | 5.472         | -809              |
| Lojistas  | 16.317        | 13.240        | 3.077             |
| Outros activos                                      | 9.926         | 7.426         | 2.500             |
| Aplicações Financeiras                              | 19.956        | 19.432        | 524               |
| Caixa   | 4.059         | 2.119         | 1.939             |
| <b>Total do activo</b>                              | <b>55.372</b> | <b>48.122</b> | <b>7.250</b>      |
| <b>Capital próprio</b>                              | <b>4.453</b>  | <b>5.979</b>  | <b>-1.526</b>     |
| <b>Interesses minoritários</b>                      | <b>127</b>    | <b>84</b>     | <b>43</b>         |
| Outros passivos                                     | 50.792        | 42.060        | 8.732             |
| <b>Total do passivo</b>                             | <b>50.792</b> | <b>42.060</b> | <b>8.732</b>      |
| <b>Capital próprio, int. minoritários e passivo</b> | <b>55.372</b> | <b>48.122</b> | <b>7.250</b>      |

## Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

| Demonstração de Resultados<br>(€ 000)                | 2008          | 2007           | % 08/07     |
|--|---------------|----------------|-------------|
| Rendas fixas   | 32.950        | 29.750         | 11%         |
| Rendas variáveis                                     | 3.089         | 2.166          | 43%         |
| Direitos de ingresso                                 | 2.439         | 2.044          | 19%         |
| Outros proveitos                                     | 2.006         | 1.081          | 86%         |
| <b>Proveitos operacionais dos espaços de retalho</b> | <b>40.484</b> | <b>35.041</b>  | <b>16%</b>  |
| Serviços de gestão                                   | 1.703         | 1.516          | 12%         |
| Comercialização e promoção                           | 838           | 834            | 0%          |
| Outros custos  | 5.396         | 4.627          | 17%         |
| <b>Custos operacionais dos espaços de retalho</b>    | <b>7.938</b>  | <b>6.977</b>   | <b>14%</b>  |
| Resultado operacional de estacionamento              | 991           | 854            | 16%         |
| <b>Resultado operacional dos centros comerciais</b>  | <b>33.537</b> | <b>28.918</b>  | <b>16%</b>  |
| Serviços de promoção prestados                       | 847           | 271            | 213%        |
| Serviços de gestão prestados                         | 7.176         | 6.330          | 13%         |
| <b>Proveitos de serviços prestados</b>               | <b>8.023</b>  | <b>6.601</b>   | <b>22%</b>  |
| Custos de estrutura                                  | 12.944        | 9.018          | 44%         |
| <b>Resultado Operacional Líquido</b>                 | <b>26.616</b> | <b>26.501</b>  | <b>8%</b>   |
| Amortizações   | 271           | 121            | 124%        |
| Provisões  | 553           | 964            | -43%        |
| Custos/(proveitos) financeiros líquidos              | (441)         | (530)          | 17%         |
| Outros custos/(proveitos) não recorrentes            | 1.341         | 843            | 59%         |
| <b>Resultado directo antes de impostos</b>           | <b>26.892</b> | <b>25.103</b>  | <b>7%</b>   |
| Imposto sobre rendimento                             | 5.550         | 5.028          | 10%         |
| <b>Resultado directo</b>                             | <b>21.342</b> | <b>20.076</b>  | <b>6%</b>   |
| Ganho na venda de propriedades                       | 1.131         | 0              | -           |
| Valor criado nas propriedades                        | 66.109        | 91.885         | -28%        |
| Valor criado nas propriedades em desenvolvimento     | 6.469         | 9.102          | -29%        |
| <b>Resultado indirecto antes de impostos</b>         | <b>73.709</b> | <b>100.987</b> | <b>-27%</b> |
| Impostos diferidos                                   | 24.650        | 33.850         | -27%        |
| <b>Resultado indirecto</b>                           | <b>49.059</b> | <b>67.136</b>  | <b>-27%</b> |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                | <b>70.401</b> | <b>87.212</b>  | <b>-19%</b> |
| <b>Resultado líquido atribuível a:</b>               |               |                |             |
| Accionistas da empresa mãe                           | 68.300        | 84.264         | -19%        |
| Interesses minoritários                              | 2.100         | 2.948          | -29%        |

## Sonae Sierra Brasil

(contas não auditadas)

| Balanco consolidado<br>(€ 000)                            | 31-12-2008     | 31-12-2007     | Var.<br>(08 - 07) |
|---|----------------|----------------|-------------------|
| Propriedades  | 461.041        | 434.242        | 26.799            |
| Lojistas  | 5.968          | 6.018          | -50               |
| Impostos diferidos activos                                | 3.287          | 4.994          | -1.707            |
| Outros activos  | 14.817         | 4.183          | 10.634            |
| Caixa   | 3.929          | 5.304          | -1.375            |
| <b>Total do activo</b>                                    | <b>489.042</b> | <b>454.740</b> | <b>34.302</b>     |
| <b>Capital próprio</b>                                    | <b>349.812</b> | <b>365.753</b> | <b>-15.941</b>    |
| <b>Interesses minoritários</b>                            | <b>13.332</b>  | <b>14.895</b>  | <b>-1.564</b>     |
| Empréstimos bancários                                     | 41.980         | 673            | 41.308            |
| Impostos diferidos passivos                               | 71.021         | 62.986         | 8.035             |
| Outros passivos   | 12.896         | 10.433         | 2.463             |
| <b>Total do passivo</b>                                   | <b>125.898</b> | <b>74.092</b>  | <b>51.806</b>     |
| <b>Capital próprio, interesses minoritários e passivo</b> | <b>489.042</b> | <b>454.740</b> | <b>34.302</b>     |

**Centro Corporativo**

(contas não auditadas)

| <b>Demonstração de Resultados</b><br>(€ 000)    | <b>2008</b>    | <b>2007</b>   | <b>% 08/07</b> |
|---|----------------|---------------|----------------|
| <b>Serviços Prestados</b>                       | 32.852         | 31.581        | 4%             |
| Fornecimentos e Serviços Externos               | 18.436         | 17.362        | 6%             |
| Custos com Pessoal                              | 13.618         | 13.257        | 3%             |
| <b>Custos de Funcionamento</b>                  | <b>32.055</b>  | <b>30.619</b> | <b>5%</b>      |
| <b>Res. Operacional Bruto</b>                   | <b>797</b>     | <b>962</b>    | <b>-17%</b>    |
| Amortizações                                    | 973            | 781           | 25%            |
| <b>Res. Operacional Recorrente</b>              | <b>(176)</b>   | <b>181</b>    | <b>-197%</b>   |
| Proveitos/(custos) Operacionais não recorrentes | 176            | (186)         | 195%           |
| <b>Resultado Operacional</b>                    | <b>(0)</b>     | <b>(5)</b>    | <b>100%</b>    |
| Resultado Financeiro                            | (2.750)        | 9.650         | -128%          |
| <b>Resultado Antes de Imposto</b>               | <b>(2.750)</b> | <b>9.645</b>  | <b>-129%</b>   |
| Imposto sobre Rendimento                        | (729)          | 2.557         | -128%          |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>           | <b>(2.021)</b> | <b>7.088</b>  | <b>-129%</b>   |

**Centro Corporativo**

(contas não auditadas)

| <b>Balanco consolidado</b><br>(€ 000)                     | <b>31-12-2008</b> | <b>31-12-2007</b> | <b>Var.</b><br><b>(08 - 07)</b> |
|---|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Investimentos   | 980.062           | 918.927           | 61.135                          |
| Investimentos em empresas do Grupo                        | 777.484           | 717.484           | 60.000                          |
| Empréstimos a empresas do Grupo                           | 202.578           | 201.443           | 1.135                           |
| Outros Activos  | 12.331            | 7.357             | 4.974                           |
| Empréstimos de curto prazo                                | 236.853           | 256.841           | -19.988                         |
| Depósitos   | 58.059            | 319               | 57.740                          |
| <b>Total do activo</b>                                    | <b>1.287.305</b>  | <b>1.183.444</b>  | <b>103.861</b>                  |
| <b>Capital próprio</b>                                    | <b>948.837</b>    | <b>943.747</b>    | <b>5.090</b>                    |
| <b>Interesses minoritários</b>                            | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>                        |
| Empréstimos de accionistas                                | 228.422           | 218.116           | 10.306                          |
| Empréstimos bancários                                     | 15.000            | 8.194             | 6.806                           |
| Empréstimos obrigacionistas                               | 75.000            | 0                 | 75.000                          |
| Outros passivos   | 20.046            | 13.387            | 6.659                           |
| <b>Total do passivo</b>                                   | <b>338.468</b>    | <b>239.697</b>    | <b>98.771</b>                   |
| <b>Capital próprio, interesses minoritários e passivo</b> | <b>1.287.305</b>  | <b>1.183.444</b>  | <b>103.861</b>                  |

A Sonae Sierra, [www.sonaesierra.com](http://www.sonaesierra.com), é a especialista internacional em centros comerciais, apaixonada por introduzir inovação e emoção na indústria dos centros comerciais e de lazer. A Empresa é proprietária de 50 Centros Comerciais, em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil com um total de Área Bruta Locável (ABL) de mais de 2 milhões de m<sup>2</sup>. Actualmente, a Sonae Sierra tem 14 projectos em desenvolvimento e outros 11 novos projectos em diferentes fases de concretização em Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia, Roménia e Brasil, com uma ABL total de 1,2 milhões de m<sup>2</sup>. Em 2008, os seus centros receberam mais de 429 milhões de visitas.