



RELATÓRIO RESUMO DA AVALIAÇÃO
DO *PORTFOLIO* IMOBILIÁRIO
DA SONAE CAPITAL

31 de Dezembro de 2008
VAL/065/08



RELATÓRIO RESUMO DE AVALIAÇÃO

Avaliação do *portfolio* Imobiliário da Sonae Capital.

À data de 31 de Dezembro de 2008



Relatório Resumo de Avaliação para:

Sonae Capital, SGPS, SA

Avaliação do *portfolio* de imóveis da Sonae Capital.

31 DE DEZEMBRO DE 2008

PREPARADO POR:

Cushman & Wakefield

Avenida da Liberdade 131 – 2º Esq

1250-140 Lisboa

Tel: (+351) 21 322 47 57

Fax: (+351) 21 343 21 17



ÍNDICE

CONTEÚDO.....	PÁGINA
1 ÂMBITO DO TRABALHO	3
2 BASES DA AVALIAÇÃO	4
3 TERMOS DE POSSE E ARRENDAMENTO	5
4 APROVAÇÕES E LICENCIAMENTOS	6
5 ESTRUTURA	6
6 CONTAMINAÇÃO.....	6
7 EQUIPAMENTO E MAQUINARIA.....	7
8 INSPECÇÕES	7
9 PRINCÍPIOS GERAIS.....	9
10 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	10
11 PREMISSAS ESPECIAIS	12
12 DIVULGAÇÃO e TERMOS DE RESPONSABILIDADE	12
13 AVALIAÇÃO	13
14 CONFIDENCIALIDADE	13
ANEXO I - QUADRO RESUMO.....	14

À
Sonae Capital SGPS, SA
A/c Exmo. Senhor
Dr. Marco Aurélio Nunes
Lugar de Espido – Via Norte
4470-177
Portugal

N. Ref./VAL/065/08

Lisboa, 31 de Dezembro de 2008

Exmos. Senhores,

**AVALIAÇÃO DO PORTFOLIO IMOBILIÁRIO DA SONAE CAPITAL, SGPS, SA,
NUM TOTAL DE 157 PROPRIEDADES, LOCALIZADAS EM PORTUGAL, À
DATA DE 31 DE DEZEMBRO DE 2008.**

I ÂMBITO DO TRABALHO

Na sequência da nossa proposta fomos instruídos pela Sonae Capital, SGPS, SA (A Sociedade) em 20 de Outubro de 2008, para efectuarmos avaliação do *portfolio* acima descrito, à data de 31 de Dezembro de 2008.

Parte deste *portfolio* já tinha sido objecto de avaliação e/ou opinião de valor à data de 30 de Setembro de 2007.

O objectivo da Sociedade é a determinação do Valor de Mercado de parte do Património e Opinião de Valor dos restantes activos imobiliários.

Foi emitido e entregue à Sociedade um relatório global que inclui o conjunto de fichas individuais dos imóveis objecto de avaliação relativas aos imóveis mais relevantes (36 imóveis de um total de 157), a *Engagement Letter* e os Termos e Condições Gerais.

Para os imóveis que foram objecto de Opinião de Valor, é somente apresentado um quadro resumo de todos os imóveis constantes neste pressuposto.



2 BASES DA AVALIAÇÃO

De acordo com a lista fornecida pela Sociedade, este *portfolio* consiste num conjunto de imóveis destinados a habitação, hotéis, comércio, escritórios, armazéns, terrenos rústicos e terrenos urbanos. Alguns dos terrenos urbanos possuem projectos aprovados e parte destes já se encontram em desenvolvimento.

A avaliação teve por base toda a documentação fornecida pela Sociedade que para efeitos de avaliação foi considerada como correcta. Não foram efectuadas diligências formais de forma a averiguar a veracidade desta informação.

Salientamos também e conforme acordado com a Sociedade, que não foram efectuadas quaisquer reuniões com técnicos camarários de forma a aferir a capacidade construtiva dos terrenos que não se encontram em desenvolvimento, independentemente da sua classificação.

Dada a especificidade/dimensão do *portfolio*, foi acordado não inspecionar todos os imóveis, tendo a Sociedade designado os que foram objecto de visita. Para os imóveis que foram avaliados em 2007 e que reportámos Valores de Mercado, não foram efectuadas novas inspecções, procedendo-se à actualização dos valores dos mesmos.

Para os restantes imóveis e conforme acordado com a Sociedade, procedeu-se à inspecção de 5 localizações; Tróia, Castelo de Paiva, Pólo da Boavista, Parque de Negócios da Maia e Lagos.

Para os imóveis não inspecionados não foi elaborado qualquer relatório, tendo sido reportada uma Opinião de Valor em formato de quadro resumo global em Excel, em função da informação que foi fornecida pela Sociedade.

Em relação a alguns imóveis que foram inspecionados, dada a escassez de elementos fornecidos, foi decidido de comum acordo atribuir apenas uma Opinião de Valor, uma vez que a documentação fornecida não era conclusiva para a determinação do Valor de Mercado de acordo com os parâmetros do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Apresentamos no Anexo I um quadro resumo, com agregação dos imóveis de acordo com uma classificação definida pela Sociedade para o seu *portfolio* imobiliário.

Este estudo teve por base o *Practice Statements* do RICS *Appraisal and Valuation Standards* publicado por *The Royal Institution of Chartered Surveyors (The Red Book)*, por avaliadores que correspondem aos requisitos exigidos por esta entidade, actuando na qualidade de avaliadores externos, apesar de conforme já mencionado terem existido diversas situações em que tal não foi seguido, nomeadamente nas opiniões de valor.



Conforme acordado, e tendo em conta as regras definidas pelo *RICS Appraisal and Valuation Standards*, a avaliação dos imóveis foi efectuada de acordo com as seguintes definições:

Valor de Mercado

É definido como “a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coacção.”

Opinião de Valor

É definido como Opinião de Valor quando os parâmetros normais de avaliação não se encontram reunidos e como tal o valor reportado não poderá ser considerado como sendo o Valor de Mercado. No entanto, tomamos em consideração os parâmetros das definições do Valor de Mercado. Os imóveis reportados com Opinião de Valor são assinalados como tal, expressando que a indicação do valor foi baseada em informação muito limitada ou inexistente.

3 TERMOS DE POSSE E ARRENDAMENTO

Para alguns dos imóveis avaliados em 2007 foram-nos fornecidas cópias da Certidão da Conservatória do Registo Predial e cópias das Cadernetas Prediais Urbanas e Rústicas, contudo não foram efectuadas diligências formais de modo a averiguar se estes documentos estão actualizados e se as áreas inscritas correspondem às áreas efectivas.

Para os imóveis que não tinham sido avaliados em 2007 não analisámos a respectiva documentação legal.

Assim sendo o nosso estudo assume que:

- Todos os imóveis são detidos pela Sociedade ou entidades pertencentes à mesma, e encontram-se livres de ónus ou encargos;
- Para os imóveis que se encontram arrendados, e dado que não foram fornecidos os respectivos contratos de arrendamento, assumimos que não existem cláusulas ou restrições que possam afectar o valor do imóvel. Assumimos também como correcta a informação fornecida pela Sociedade relativamente a datas de início de contratos, termo, prazo de duração, áreas e rendas actuais.



- Existe um imóvel que está arrendado ao abrigo de um contrato de comodato que para efeitos de avaliação e conforme solicitado pela Sociedade foi considerado como livre e disponível.

4 APROVAÇÕES E LICENCIAMENTOS

Não realizámos diligências formais mas baseamo-nos na informação fornecida pela Sociedade.

Assumimos que todos os imóveis possuem licença de utilização e que estão a ser usados de acordo com a respectiva licença.

Para os imóveis em desenvolvimento assumimos que todos os projectos estão devidamente aprovados, possuem licenças de construção válidas e estão a ser construídos de acordo com os projectos e respectivas licenças.

Para os imóveis que não possuem projectos, assumimos que os parâmetros urbanísticos estabelecidos nos planos de urbanização, são os parâmetros que serão alvos de aprovação e desenvolvimento.

Na falta de informação em contrário, a nossa avaliação pressupõe que os imóveis não serão afectados por alargamentos de estradas e/ou expropriações.

5 ESTRUTURA

Não levámos a cabo uma análise estrutural de qualquer imóvel, nem testámos equipamentos, maquinaria ou redes de águas ou electricidade. Assim sendo não podemos dar qualquer opinião sobre a condição estrutural dos mesmos. A nossa avaliação teve em consideração todas as informações fornecidas pela Sociedade e observadas por nós à data das inspecções. Caso contrário a nossa avaliação assume que não há nenhuns defeitos latentes, que possam afectar a avaliação reportada.

6 CONTAMINAÇÃO

Não investigámos as condições ou a estabilidade dos solos, pelo que a nossa avaliação pressupõe que os imóveis se encontram aptos para construção, não tendo sido observada qualquer anomalia relevante à data das visitas.



Não investigámos a presença ou ausência de cimento com alto teor de alumina, cloreto de cálcio, asbesto e outros materiais nocivos à saúde. Na ausência de informação em contrário, assumimos não terem sido utilizados na construção dos imóveis, técnicas ou materiais declarada ou eventualmente perigosos. A Sonae Capital poderá querer solicitar investigações especializadas a fim de verificar este pressuposto. Não realizámos qualquer tipo de investigações ou de testes, nem nos foi fornecida qualquer informação quer da Sonae Capital, quer da parte de qualquer especialista na matéria, que determine a presença ou ausência de poluição ou substâncias contagiosas nos terrenos em causa (incluindo águas do subsolo).

Pressupomos, assim, que não existem quaisquer circunstâncias que possam afectar a nossa avaliação. Caso V. Exas. não considerem este pressuposto aceitável, ou queiram verificar a sua veracidade, deverão solicitar investigações apropriadas e informar-nos dos resultados, de modo a que possamos reconsiderar a nossa avaliação.

7 EQUIPAMENTO E MAQUINARIA

O equipamento dos Imóveis, por exemplo, ar condicionado, elevadores e outras instalações especiais, é tratado como parte integrante dos imóveis e é incluído na avaliação.

8 INSPECÇÕES

Dada a especificidade/dimensão do *portfolio*, foi acordado não inspeccionar todos os imóveis, tendo os mesmos sido divididos conforme solicitação da Sociedade.

Os imóveis que foram alvo de inspecção foram-no durante o mês de Outubro de 2008 e não nos foi dada a observar qualquer anomalia de relevante importância.

Apesar de ser prática da Cushman & Wakefield fazer a medição dos imóveis, face à instrução recebida e à dimensão do *Portfolio*, utilizamos as áreas fornecidas pela sociedade, as quais foram consideradas como correctas.

Apresentamos contudo os critérios de medição habitualmente utilizados, cujo *output* são as áreas definidas de acordo com o REGEU (Regulamento Geral de Edificações Urbanas), ajustadas em função do mercado imobiliário. Estas são também as áreas que estão definidas pelo IPD Portugal (*Investment Property Databank*).



Apresentamos de seguida a definição corrente de áreas de acordo com o REGEU:

- Área bruta – Área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores;
- Área útil – Área medida pelo perímetro interior das paredes exteriores excluindo a área de implantação de pilares e área das paredes interiores.

Conforme referimos anteriormente, estas áreas foram ajustadas em função do mercado imobiliário e do tipo de imóvel. O critério de área mais comum e utilizado actualmente é:

- Área bruta locável - a área total do imóvel medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras. A quota-parte das áreas comuns, os sanitários e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídos. Excluimos caixas de escadas e de elevadores, coretes e zonas técnicas.

Assim sendo, considerámos que as áreas fornecidas são área bruta locável para escritórios e área bruta para armazéns.

As lojas e habitação são também analisadas tendo por base a área bruta locável e área bruta, ajustando-se apenas a definição em função do tipo de produto.

- Lojas – as áreas são calculadas com base na área bruta locável (ABL), incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. As arrecadações/armazéns e copas no interior das lojas são também incluídas. Excluimos mezzanines construídos pelo inquilino.
- Habitação - as áreas são calculadas com base na área bruta, que é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

As áreas são calculadas utilizando-se sempre estes critérios e definições, independentemente do tipo de ocupação.

Fazemos notar que estes critérios de medição não estão de acordo com o “Code of Measuring Practice”, elaborado por “The Royal Institution of Chartered Surveyors”, estando no entanto de acordo com a prática usual em Portugal. As áreas referidas devem, assim, ser consideradas como aproximadas. Salientamos mais uma vez que neste estudo não foram medidas quaisquer áreas, tendo sido utilizadas as fornecidas pela Sociedade.



9 PRINCÍPIOS GERAIS

A nossa avaliação tem por base informações fornecidas pela Sociedade ou obtidas por nós aquando das nossas diligências. Baseamos o nosso trabalho no pressuposto que essas informações são correctas e completas, e que não existem informações não partilhadas que possam afectar a nossa avaliação.

Relativamente às fracções arrendadas assumimos os contratos existentes independentemente de estes contratos serem ou não entre subsidiárias da Sonae Capital.

Os valores determinados neste estudo são apresentados em Euros (€).

Não foram feitas provisões para despesas ou impostos resultantes da venda ou desenvolvimento do Imóvel.

Não foram feitas provisões para a existência de hipotecas ou outros ónus financeiros sobre o Imóvel.

Para efeitos de avaliação e na sequência das recentes alterações ao Código do IVA via o Decreto-Lei 21/2007, publicado em Diário da República 1ª série - nº 20 a 29 de Janeiro de 2007, a Cushman & Wakefield não assume este imposto ou outros impostos de natureza similar quando aplicáveis, assim como não assume outras implicações decorrentes destas alterações que possam afectar o valor dos Imóveis.

Um comprador do Imóvel pode necessitar de informação adicional ou verificações relativamente a algumas matérias referidas neste relatório antes de uma aquisição. Devem, assim, tomar-se em consideração os pressupostos subjacentes a esta avaliação. A avaliação foi realizada por Erasmus van Leuven FRICS, Ricardo Reis MRICS, Elisabete Costa da Cushman & Wakefield (Portugal).

Nos casos em que foram recebidos subsídios ou quaisquer outros incentivos financeiros, não foram feitas provisões para o eventual reembolso obrigatório dos mesmos no caso da venda do Imóvel.

A nossa avaliação não considera os eventuais custos de transferência para o estrangeiro dos resultados da venda, nem a existência de quaisquer restrições para o fazer.



10 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Na determinação do Valor de Mercado e Opinião de Valor dos Imóveis, foram considerados vários métodos de avaliação em função do tipo de imóvel.

Apresentamos de seguida os critérios que normalmente adoptamos e que foram considerados em função da natureza dos imóveis.

Método da Comparação de Mercado

O método da comparação de mercado tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de prospecção de mercado realizada na zona.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do imóvel, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Método do Rendimento

Na determinação do Valor de Mercado dos Imóveis utilizamos o Método do Rendimento, comparando a renda estabelecida contratualmente, caso exista, com a renda de mercado estimada.

Aplicamos o Método do Rendimento sempre que os imóveis sejam susceptíveis de serem arrendados, analisando-se o seu potencial uso e valor face ao mercado existente.

O Valor de Mercado do Imóvel é obtido capitalizando a renda a um determinado *yield* (taxa de capitalização).

O *yield* aplicado é devidamente ponderado e utilizado em conformidade com o verificado à data da avaliação no mercado imobiliário do país e no mercado local para as várias zonas e para ocupações semelhantes.

Método do Rendimento – Método do Valor Residual

O Valor de Mercado do Imóvel é baseado numa análise de rentabilidade do projecto de desenvolvimento consentâneo com a melhor utilização possível, ou de acordo com os projectos de desenvolvimento existentes. O Melhor Uso Alternativo é definido como o uso provável e razoável que, à data da avaliação, gera o valor actual mais elevado.



Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel será vendido ou desenvolvido e explorado durante um período de tempo considerado razoável, sendo o valor do imóvel correspondente ao valor actual dos rendimentos futuros, deduzido dos custos de desenvolvimento e encargos indirectos.

São considerados custos de desenvolvimento, os custos de construção, margem de promoção, custos financeiros e encargos indirectos.

Entendemos como encargos indirectos todos os custos relacionados com projectos, fiscalização e coordenação da obra, *marketing* e comercialização.

A avaliação assenta no princípio da antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do projecto após a sua conclusão.

Método do Rendimento – Método do *Discounted - CashFlow*

Na metodologia do *Discounted CashFlow*, é realizada uma análise da rentabilidade gerada pelo projecto, que consiste no somatório dos *Cash Flows* livres previsíveis (futuros) e do valor residual no final do período explícito, actualizados a uma taxa de mercado para aplicações com perfil de risco semelhante.

A estrutura de receitas e de custos considerada na avaliação foi elaborada com base na informação disponibilizada pela Sociedade, ou, quando esta não foi disponibilizada ou for inexistente, estimada comparando esta estrutura com os dados do sector e de outras propriedades comparáveis.

A receita líquida, registada no último período de análise, é capitalizada a um determinado *yield*, sendo a este valor e às restantes receitas de exploração, aplicada uma taxa de desconto, devidamente ponderada e em conformidade com o que se verifica no mercado à data da avaliação.

A avaliação assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do desenvolvimento, após a sua conclusão.

As projecções foram efectuadas a preços correntes, para um período explícito de 10 anos.



11 PREMISSAS ESPECIAIS

Na preparação da Avaliação a Cushman & Wakefield foi instruída pela Sociedade para incluir uma premissa especial. A Premissa Especial é:

- Para os imóveis que têm processos de contencioso, contra terceiros e de terceiros, assumimos que estes processos serão resolvidos por mútuo acordo. Não foi tido em consideração na avaliação qualquer tipo de pagamento relativo a eventuais indemnizações.

Fazemos notar que a valorização realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado e, assim, é imperativo que o valor expresso neste relatório de valorização, quando publicado ou divulgado a terceiros, seja acompanhado de notas explicativas, incluindo esta Premissa Especial, excepto nos termos previstos no Parágrafo 12.

12 DIVULGAÇÃO E TERMOS DE RESPONSABILIDADE

Na sequência do Parágrafo 12 dos nossos Termos e Condições Gerais de Contratação de Avaliadores (“Principal Terms and Condition of Appointment as Valuers”) a nossa responsabilidade para com os Clientes relativamente a custos ou perdas associadas a esta instrução limitar-se-á a uma quantia agregada de vinte vezes o valor dos honorários pagos. Tal como já mencionado a *Engagement Letter* e os nossos Termos e Condições Gerais são apresentados no relatório global.

Tomamos conhecimento e autorizamos que o destinatário pode divulgar este relatório de avaliação (i) se requerido por lei ou regulamentos, ou por qualquer entidade reguladora ou governamental; (ii) às suas subsidiárias, aos consultores e a outros parceiros; (iii) na divulgação de resultados; (iv) no *Website*; (v) e nas apresentações institucionais, desde que sejam mencionados as premissas tomadas por base.

Na divulgação deste relatório às entidades acima referidas, o destinatário concorda em informar claramente as entidades a quem o relatório é fornecido numa base de não responsabilidade. A aceitação deste relatório pressupõe o conhecimento que a divulgação é feita sem que exista qualquer relação contratual directa ou indirectamente, obrigações ou deveres entre a C&W e outra entidade.



13 AVALIAÇÃO

Tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 31 de Dezembro de 2008, é nossa opinião que o Valor Actual dos Imóveis, conforme quadro resumo em anexo, incluindo os imóveis sujeitos a Premissas Especiais acima referidas, é:

VALOR GLOBAL ACTUAL DOS IMÓVEIS

€ 444.066.000

(Quatrocentos e Quarenta e Quatro Milhões e Sessenta e Seis Mil Euros)

Relativamente aos imóveis que não foram inspeccionados nem efectuados relatórios, tendo em conta o acima exposto e baseado em valores à data de 31 de Dezembro de 2008, a Opinião de Valor dos Imóveis, conforme quadro resumo em anexo, é:

OPINIÃO DE VALOR GLOBAL DOS IMÓVEIS

€ 466.812.311

(Quatrocentos e Sessenta e Seis Milhões, Oitocentos e Doze Mil, Trezentos e Onze Euros)

14 CONFIDENCIALIDADE

O conteúdo deste relatório de avaliação é confidencial para os seus destinatários. Consequentemente, e de acordo com a prática corrente, não aceitamos qualquer responsabilidade em relação a terceiros no que respeita ao todo ou a parte deste relatório. Antes da publicação ou reprodução deste relatório, no seu todo ou em parte, em qualquer documento, circular, declaração ou divulgação verbal em relação a terceiros, deverá ser obtida a nossa aprovação por escrito relativamente à forma e ao conteúdo de tal publicação ou divulgação, excepto nos termos previstos no Parágrafo 12. Estas não serão autorizadas a não ser que, quando relevantes, incorporem a Premissa Especial acima referida, excepto nos termos previstos no Parágrafo 12. Para que não existam dúvidas, a nossa aprovação é necessária quer seja ou não referido o nome da nossa empresa e quer o nosso Relatório de Avaliação apareça isolada ou juntamente com outros.

De V. Exas.

Atentamente

Erasmus van Leuven FRICS

Director Geral

CUSHMAN & WAKEFIELD – Consultoria Imobiliária Unipessoal Lda.

Ricardo Reis MRICS

Associate - Director do Departamento de Avaliações

RELATÓRIO RESUMO DE AVALIAÇÃO

Avaliação do *portfolio* Imobiliário da Sonae Capital.
À data de 31 de Dezembro de 2008



ANEXO I

QUADRO RESUMO

RELATÓRIO RESUMO DE AVALIAÇÃO

Avaliação do *portfólio* Imobiliário da Sonae Capital.

À data de 31 de Dezembro de 2008



Notas	Portfólio Total			% de Interesse ^c
	Valor de Mercado ^a	Opinião de valor ^b	Total Geral	Total Geral
Pólo da Boavista	1	64.371.000	0	64.371.000
Lagos	2	29.161.000	30.000	29.053.045
Tróia		73.299.000	417.821.300	491.120.300
Activos em Exploração	3	46.028.000	24.420.200	70.448.200
Projectos Imobiliários	4	27.271.000	393.401.100	420.672.100
Parque de Negócios da Maia	5	101.586.000	0	101.586.000
Terrenos	6	4.967.000	2.145.511	7.112.511
Projectos Imobiliários		161.727.000	25.048.300	186.775.300
Em Desenvolvimento	7	136.955.000 ^d	0	136.955.000
Em Comercialização	8	24.772.000	25.048.300	49.820.300
Outros Activos (Arrendamento e Venda)	9	8.955.000	21.767.200	30.722.200
TOTAL		444.066.000	466.812.311	910.878.311

1) O Pólo da Boavista inclui como activos mais relevantes o Hotel Porto Palácio, o Health Club, o SPA, edifícios de escritórios e parque de estacionamento.

2) O Pólo de Lagos inclui como activos mais relevantes o Aqualuz Lagos Suite Hotel Apartamentos, o Health Club e um terreno anexo.

3) Os activos em (ou destinados a) exploração incluem os Aparthoteis Aqualuz (Tróia Mar, Tróia Rio e Tróia Lagoa), Campo de Golfe, parques de estacionamento e estabelecimentos comerciais.

4) Os activos mais relevantes incluem Apartamentos da Marina, Praia, Apartamentos Turísticos Tróia Mar e Tróia Rio, lotes Praia & Golfe e projectos (Tróia Village, Apartamentos da Caldeira, Ecoresort e Soltróia [UNOP's 7 e 8]).

5) Inclui um conjunto vasto de imóveis destinados a escritórios e uso industrial bem como um conjunto de lotes de terreno para desenvolvimento de projectos de escritórios, hotel e comércio.

6) Os activos mais significativos são os terrenos no Alqueva (195 hectares) e Herdade de São João (529 hectares) em Beja.

7) Os projectos mais significativos são Efanor (Matosinhos), Quarteirão Duque de Loulé (Lisboa), Fábrica do Cobre (Porto) e D. João V (Lisboa).

8) Inclui nomeadamente o projecto City Flats e vários loteamentos.

9) Inclui uma carteira diversificada de activos destinados a habitação, comércio, escritórios, arrendados ou para venda.

^a Valor de Mercado é definido como a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coacção.

^b É definido como Opinião de Valor quando os parâmetros normais de avaliação não se encontram reunidos e como tal o valor reportado não poderá ser considerado como sendo o Valor de Mercado. No entanto, são tomados em consideração os parâmetros das definições do Valor de Mercado.

^c Os valores desta coluna, indicados pela Sonae Capital, reflectem o valor do património imobiliário ponderado pela percentagem de interesse da Sonae Capital no conjunto de empresas proprietárias, a 31 de Dezembro de 2008.

^d O Valor de Mercado reportado inclui 5 imóveis (num valor total de €40.454.000) sujeitos a Premissas Especiais, 3 dos quais (num valor total de €28.656.000) em processo de contencioso com as respectivas entidades camarárias. Fazemos notar que a avaliação realizada sujeita a esta Premissa Especial pode diferir substancialmente do Valor de Mercado. As Premissas Especiais consideram que os projectos em causa serão aprovados pelas entidades competentes e desenvolvidos em conformidade com a informação facultada e que os processos de contencioso serão resolvidos de mútuo acordo.