

ENTREVISTA COM MÁLVARO PORTELA - Presidente da Sona Imobiliária

11 de Março de 2003

1. Tendo em conta a situação de crise económica vivida em 2002, como classifica os resultados alcançados pela Sona Imobiliária?

A Sona Imobiliária manteve o seu crescimento tendo atingido valores muito interessantes em diferentes indicadores, por exemplo o Lucro Líquido cresceu 19% para €144,4 milhões e o NAV da empresa, um dos principais indicadores de uma empresa deste sector ultrapassou os mil milhões de € com um crescimento de 11,1%;

2. Perante as perspectivas de manutenção de uma situação económica difícil em 2003, estão previstas algumas medidas excepcionais que impliquem alterações aos planos de crescimento da Empresa?

Iremos continuar a expansão internacional da empresa tal como está planeado, é lógico que a macro-economia influencia todos os investidores mas acreditamos na qualidade dos nossos projectos e no seu sucesso.

Estamos em toda a Europa num período difícil do ciclo económico, em que é necessário preparar e efectuar investimentos que possam beneficiar do período de retoma da economia que, acreditamos, acontecerá nos próximos dois anos.

Não nos podemos esquecer que queremos um centro comercial de lazer com alguma dimensão consegue ser produzido em menos de 4 anos de árduo trabalho.

De facto os maiores projectos que actualmente temos em carteira só estão concluídos em 2006.

3. A estratégia de crescimento da Sona Imobiliária assenta, sobretudo, na expansão internacional. Isto deve-se ao esgotamento da capacidade do mercado interno português ou à limitação imposta pela legislação vigente a licenciamento de novas grandes superfícies comerciais?

Para nós o mercado português não está esgotado, temos 5 projectos em desenvolvimento actualmente. O total do ABL do mercado português por habitante ainda está ligeiramente abaixo da média da Europa, no entanto é claro que as duas principais cidades, Lisboa e Porto, tem actualmente uma das melhores ofertas existentes na Europa. Existem várias oportunidades de desenvolver projectos de qualidade em cidades de média dimensão mas com um óptimo potencial como estamos a fazer em Vianado Castelo e Ponta Delgada.

Mas em termos de investimento, actualmente contamos muito mais o esforço que estamos a fazer fora de Portugal: dos 19 projectos que temos em curso, 14 são fora de Portugal. Trata-se apenas dos resultados do nosso esforço em implantar uma estratégia de crescimento que dá uma prioridade igual que aos investimentos em Portugal, que nos outros países salvos na Europa.

4. Para o corrente ano, a Sona Imobiliária tem prevista a abertura do Parque Atlântico, nos Açores, e do Estação Viana, em Vianado Castelo. Que outros projectos estão pensados a médio prazo para Portugal?

Estamos também a expandir e a terminar a última fase da remodelação do Cascais Shopping, com conclusão prevista para Setembro. Todo este investimento no Cascais shopping é uma inovação. Não conheço nenhum Centro que tenha feito uma remodelação tão extensa e uma expansão mantendo-se em operação com qualidade para os seus visitantes.

*Ainda este ano também está prevista a abertura do Coimbra Retail Park.
Para além disso estamos a promover o Setúbal Retail Park e retomámos o processo do Loure shopping, já que foi, finalmente, aprovado.
Claro que também estamos a analisar muitas outras oportunidades.*

5. **E a nível internacional, quais os projectos que estão já em fase de concretização?**

Fora de Portugal temos 14 projectos em desenvolvimento, 5 em Espanha, 2 na Grécia, 2 na Alemanha, 1 na Áustria, 2 em Itália e 2 no Brasil.

6. **Qual o valor estimado destes investimentos? Como prevê financiá-los?**

Nototal representam um investimento de €1728,5 milhões, sendo que este valor diz respeito ao investimento bruto a efectuar pela Sona e Imobiliária e pelos seus parceiros nesses projectos. O financiamento faz-se por Capitais próprios e "Project Finance", geralmente em proporções próximas de 35/65 do valor total do custo do investimento.

Para aumentarmos a nossa capacidade de utilizar capitais próprios sem recorrer aos accionistas, prevemos fazer crescer o nosso avanço no empreendimento em operação, através do aumento das participações dos nossos parceiros institucionais, actuais e novos. Isto sem, contudo, perder o controlo da propriedade.

7. **Qual o impacto destes novos projectos no endividamento da empresa?**

Actualmente a Sona e Imobiliária tem uma alavancagem de 37,7% o que é um valor bastante baixo quando comparado com outras empresas do sector na Europa. Como indicador podemos dizer que é normal numa empresa deste tipo ter uma divida de 50% do valor do mercado dos seus activos e é perfeitamente aceitável ir até aos 60%.

Não prevemos dificuldades com o crescimento do endividamento, excepto nas suas consequências para a nossa contabilidade e exploração, sobretudo no actual quadro de mercado em que as instituições financeiras têm aumentado significativamente a sua margem, muito para além da diminuição das taxas de juro de referência.

8. **No quadro do processo de internacionalização da Sona e Internacional haverá algum novo mercado em perspectiva?**

Queremos solidificar a nossa actividade nos mercados que se encontram actualmente, pelo que se encontra concentrada nos mercados onde já tem actuação.

A excepção só poderá ser a França onde actualmente nos encontramos numa competição pública para promover um centro comercial de grande dimensão na região de Lyon. Veremos como corre este concurso público.

9. **Em que medida a saída da Sona e Imobiliária da BVLP, em finais de 2001, influenciou a estratégia de gestão da Empresa?**

Quando decidimos entrar na cotação da BVL Pfoic como objectivo de ter o mercado bolsista como uma das fontes de financiamento da sua actividade, no entanto a realidade não foi estadevida a dimensão e liquidez do mercado pelo que os accionistas, Sonae SGP e Grosvenor, decidiram retirar a empresa do mercado. A nossa saída de Bols não alterou nada da nossa actividade, quer em termos estratégicos, quer na gestão corrente. Nem mesmo o conteúdo do fluxo de informação para o mercado foi alterado por redução. Antes pelo contrário: em 2001 introduzimos IAS na nossa informação e em 2002 passámos a fazer avaliações semestrais dos nossos imóveis, em vez das anuais.