

Informação à Imprensa – 10 de Setembro de 2004

**No 1º semestre de 2004**

## **Sonae Imobiliária lucra €32,2 milhões**

- **Proveitos Directos da actividade operacional cresceram 20% para €21,3 milhões**
- **Valor de Mercado das Propriedades de Investimento cresceu 28,6%, ascendendo a €3.690 milhões**
- **€107 milhões foram investidos no desenvolvimento de Centros Comerciais, 93% fora de Portugal**

O Resultado Líquido Consolidado da Sonae Imobiliária (após interesses Minoritários) cifrou-se em €32,18 milhões no primeiro semestre de 2004. No período homólogo do ano anterior atingira €64,61 milhões, mas importa salientar que este resultado não estava afectado dos interesses minoritários resultantes da venda de 49,9% do Fundo SIERRA.

No primeiro semestre de 2004 a Sonae Imobiliária obteve um total de Proveitos Directos de €130,9 milhões, o que representa um crescimento de 14,9% face ao período homólogo do ano passado.

O EBITDA atingiu €46,2 milhões, ou seja, mais 1,3% do que nos primeiros seis meses do ano passado (€45,6 milhões), isto apesar da venda de 50% do Centro Vasco da Gama ao ING em Março de 2003, com a correspondente redução em rendas e outros proveitos. Entretanto, o EBITDA foi positivamente influenciado pelas aberturas do Parque Atlântico (Açores), Coimbra Retail Park (Coimbra), Estação Viana (Viana do Castelo) e pela expansão do CascaiShopping (Cascais) em 2003, bem como pelas aberturas do Dos Mares (Múrcia), Avenida M40 (Madrid) e Boavista Shopping (São Paulo, Brasil) já no primeiro semestre de 2004.

Através da análise do Balanço Consolidado, verifica-se que a Sonae Imobiliária continua a apresentar uma situação financeira sólida, com uma alavancagem (endividamento líquido em percentagem do activo menos disponibilidades) de 25,5 % no final de Junho de 2004, um valor muito confortável para este tipo de negócio.

A Sonae Imobiliária procedeu, a 30 de Junho de 2004, à avaliação independente da totalidade dos activos imobiliários (OMV) em que intervém, os quais atingiram €3.690 milhões, contra os 2.868 milhões em 31 de Dezembro de 2003. Destes, a parte controlada pela Sonae Imobiliária representa €1.758 milhões (mais 11% do que em Dezembro de 2003).

O NAV (“Net Asset Value”) por acção, a 30 de Junho de 2003, da Sonae Imobiliária cifrou-se em €29,97 (€29,16 a 31/12/2003).

### **Proveitos totais das rendas aumentaram 13,2% em Portugal**

No que respeita à carteira de centros comerciais de que a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária, o desempenho foi positivo e manteve-se dentro das expectativas, apesar da lenta recuperação económica.

Em Portugal, os proveitos totais das rendas dos 14 centros comerciais, 1 Retail Park e 2 galerias comerciais aumentaram no primeiro semestre 13,2% face ao período homólogo do ano passado, beneficiando das aberturas do Parque Atlântico (Açores), Estação Viana (Viana do Castelo) e Coimbra Retail Park (Coimbra) durante o último trimestre de 2003.

### **Abertura de dois centros comerciais em Espanha e os Proveitos das rendas aumentaram 6,7%**

Em Espanha, onde a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária de 8 centros comerciais com um total de 385 mil m<sup>2</sup> de ABL, os proveitos totais de rendas aumentaram 6,7% relativamente a período homólogo de 2003, sendo de notar que o Dos Mares (Múrcia) e o Avenida M40 (Madrid) abriram já em 2004.

No Brasil a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária de 7 centros comerciais após a abertura do Boavista Shopping, São Paulo, em 27 de Abril, representando um total de 242 mil m<sup>2</sup> de ABL. As rendas totais deste portfolio aumentaram 13% em Reais, relativamente ao período homólogo de 2003.

### **Quatro projectos em desenvolvimento no mercado nacional**

Durante o primeiro semestre, a construção e comercialização dos três centros comerciais em desenvolvimento – Covilhã Shopping (Covilhã), LoureShopping (Loures) e Centro Tejo (Seixal) - prosseguiram conforme o planeado, estando as suas aberturas previstas para o Outono de 2005.

Entretanto, prosseguem os trâmites necessários para o início da construção do projecto do Setúbal Retail Park, desenvolvido em conjunto (50/50) com a Miller Developments.

### **Mais inaugurações em Espanha**

Em Espanha, onde irá ser brevemente inaugurado, o centro comercial e de lazer Luz del Tajo (28 de Setembro), em Toledo, prossegue a bom ritmo o desenvolvimento de mais três projectos em diferentes pontos do País.

Está, também, em fase adiantada a construção e a comercialização do centro comercial e de lazer Zubiarte, em Bilbao, uma parceria com a ING (50/50), cuja abertura está prevista para o próximo Outono.

Em parceria com o Grupo Eroski (65/35) prossegue a construção e comercialização do centro comercial e de lazer Plaza Éboli, em Pinto, na região de Madrid, cuja a abertura está prevista para a Primavera de 2005.

Finalmente, em Málaga, a Sonae Imobiliária, em parceria com a Castle City (75/25), deverá começar ainda este ano a construção do Plaza Mayor Shopping, a expansão do centro de lazer Plaza Mayor.

### **Uma nova parceria na Alemanha**

O centro comercial e de lazer, na Alexander Platz em Berlim, está sendo desenvolvido em parceria com a Foncière Euris (51/49). A licença de construção foi requerida em finais de Junho e a construção deverá ter início antes do final do ano.

O desenvolvimento do segundo centro comercial e de lazer na Alemanha, 3DO, Dortmund, continua.

Um conjunto de outros importantes projectos está também em desenvolvimento noutros países da Europa, designadamente na Grécia (Aegean Park, em Atenas, e Mediterranean Cosmos, em Thessalonica), e em Itália (Brescia Centre, em Brescia).

No Brasil, prossegue a obra de expansão do Shopping Penha, na zona leste da cidade de São Paulo. Após a inauguração, prevista para este Outono, a Sonae Imobiliária passará a deter uma participação maioritária deste Centro.

### **Centros Comerciais sob gestão com actividade crescente**

A actividade da Sonae Imobiliária no negócio de gestão, comercialização e marketing de centros comerciais e de lazer continuou a crescer durante o primeiro semestre de 2004. O portfolio cresceu em Espanha, com a abertura do Dos Mares e do Avenida M40, tendo esta área de negócio passado a totalizar 4.590 contratos em 1.432 mil m<sup>2</sup> de ABL em Portugal, Espanha e Itália. No Brasil, a Empresa gere um total de 242 mil m<sup>2</sup> de ABL e 1.130 contratos com Lojistas em sete centros comerciais.

Em Portugal, no primeiro semestre de 2004, a Sonae Imobiliária tinha sob gestão 936 mil m<sup>2</sup> de ABL, correspondendo a 3.388 contratos com Lojistas. Esta carteira apresentou um bom desempenho, tendo recebido 126,8 milhões de visitas (mais 4,4% do que em 2003) e as vendas cresceram 9,5%. A taxa de ocupação do portfolio atingiu os 97,8%.

Em Espanha, a carteira sob gestão inclui agora 9 centros comerciais e 2 galerias. Actualmente, a Sonae Imobiliária gere 1.070 contratos com lojistas correspondendo a

440 mil m<sup>2</sup> de ABL. No primeiro semestre de 2004, este portfolio, teve um desempenho positivo, com um crescimento de 16,6% em vendas e 10,6% em visitas. A taxa de ocupação atingiu 93,1%.

A Sonae Imobiliária em Itália, gere, em parceria com a Espansione Commerciale, o Centro Orio, um dos maiores centros italianos, em Bergamo. O Centro tem 56 mil m<sup>2</sup> de ABL, correspondendo a 132 contratos com Lojistas. Tendo em conta a situação económica que se vive em Itália, a performance foi razoável mantendo o número de visitas e vendas obtidas no período homólogo do ano anterior.

No Brasil, o número de visitas ascendeu a 30,2 milhões (crescimento de 18,8% face ao primeiro semestre de 2003) que geraram vendas de mais de 582,3 milhões de Reais (€ 153,6 milhões), representando um crescimento de 15,3% (em Reais), face ao período homólogo de 2003. A taxa de ocupação atingiu 91,6%.

Sonae Imobiliária – O Conselho de Administração

Maia, 10 de Setembro 2004

***Em anexo: Quadro da Demonstração de Resultados Consolidados,  
Balanço Consolidado.***

## Sonae Imobiliária

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	2Q04 YTD	2Q03 YTD	% 04/03
<b>Proveitos directos dos investimentos</b>	<b>130.866</b>	<b>113.861</b>	<b>14,9%</b>
Custos operacionais	78.951	60.319	31%
Outros custos	5.683	7.906	-28%
<b>Custos directos dos investimentos</b>	<b>84.635</b>	<b>68.225</b>	<b>24%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>46.232</b>	<b>45.636</b>	<b>1,3%</b>
<b>Amortizações</b>	<b>2.267</b>	<b>3.044</b>	<b>-26%</b>
<b>Custos financeiros líquidos recorrentes</b>	<b>15.439</b>	<b>15.313</b>	<b>1%</b>
<b>Resultado directo antes de impostos</b>	<b>28.525</b>	<b>27.279</b>	<b>5%</b>
<b>Imposto sobre o rendimento</b>	<b>7.176</b>	<b>9.445</b>	<b>-24%</b>
<b>Resultado directo</b>	<b>21.349</b>	<b>17.834</b>	<b>20%</b>
Realizado em propriedades	-444	25.594	-102%
Valor criado nas propriedades	42.604	34.969	22%
<b>Resultado indirecto antes de impostos</b>	<b>42.159</b>	<b>60.564</b>	<b>-30%</b>
<b>Impostos diferidos</b>	<b>10.667</b>	<b>13.595</b>	<b>-22%</b>
<b>Resultado indirecto</b>	<b>31.492</b>	<b>46.969</b>	<b>-33%</b>
<b>Resultado líquido</b>	<b>52.841</b>	<b>64.802</b>	<b>-18%</b>
<b>Interesses minoritários</b>	<b>20.659</b>	<b>193</b>	<b>-</b>
<b>Resultado líquido após interesses minoritários</b>	<b>32.182</b>	<b>64.610</b>	<b>-50%</b>

## Sonae Imobiliária

Balanço Consolidado (€ 000)	30-06-2004	31-12-2003	Var. (04 - 03)
Propriedades de investimento	1.751.852	1.582.306	169.546
Projectos em desenvolvimento e outros	181.371	231.088	-49.717
Goodwill	8.936	9.484	-547
Impostos diferidos activos	17.284	17.513	-230
Outros activos	123.267	134.044	-10.777
Caixa e depósitos	285.369	290.267	-4.898
<b>Total do activo</b>	<b>2.368.078</b>	<b>2.264.701</b>	<b>103.377</b>
<b>Capital próprio</b>	<b>766.245</b>	<b>747.220</b>	<b>19.024</b>
<b>Interesses minoritários</b>	<b>212.820</b>	<b>194.630</b>	<b>18.190</b>
Empréstimos bancários	816.458	764.778	51.680
Empréstimos de accionistas minoritários	116.424	135.966	-19.542
Impostos diferidos passivos	275.068	265.253	9.815
Outros passivos	181.065	156.854	24.211
<b>Total do passivo</b>	<b>1.389.014</b>	<b>1.322.851</b>	<b>66.163</b>
<b>Capital próprio, interesses minoritários e passivo</b>	<b>2.368.078</b>	<b>2.264.701</b>	<b>103.377</b>