

Sonae Imobiliária: Resultados Líquidos Consolidados atingem 2,1 milhões de contos no 1º semestre

1. Resultados Financeiros: Resultados antes de Impostos e antes de Extraordinários cresceram 24,3%

- Resultado Líquido Consolidado de 2,123 milhões de contos (€ 10,6 milhões);
- Proventos Operacionais subiram 16,9%, situando-se nos 20,474 milhões de contos (€ 102,1 milhões);
- Resultados Operacionais registaram uma subidade de 16,4% face ao período homólogo, atingindo 3,8 milhões de contos;
- Capitalização bolsista de 100,4 milhões de contos (€ 501 milhões), o que representa uma subidade de 2,1% relativamente a 30 de Dezembro de 1999.

2. Promoção de novos projectos

- Madeira Shopping e Algarve Shopping em construção (inauguração prevista para 2001);
- 100% da ABL do Sintra Retail Park já colocada (inauguração prevista para 15 de Novembro);
- Plaza Mayor (Málaga): 78% da ABL já comprometida;
- Acordo estabelecido para a aquisição do centro comercial Parque Principado (Oviedo);
- Parque D. Pedro, Brasil em construção (1ª fase concluída no final de 2001).

3. Centros detidos registam bom desempenho

- Proventos totais de rendas aumentam 20,6%;
- Centro Vasco da Gama recebe mais de 9,6 milhões de visitas e vende 13,8 milhões de contos;
- Câmara Municipal de Cascais aprova segunda e terceira fases de expansão do Cascais Shopping;
- Rendimentos totais no Brasil aumentaram 17,6%.

4. Gestão global de 3371 contratos e 931800m2 de ABL

- Portugal: centros recebem 103 milhões de visitas (aumento de 9,4%) e geram vendas de mais de 113,7 milhões de contos mais 27,8%;
- Espanha: inauguração de Centro Comercial Urbil;
- Brasil: gestão de 105700m2 de ABL em cinco centros comerciais e 729 contratos com lojistas.

5. Parques de Estacionamento: volume de negócios atinge 430 mil contos e cresce 23,7%

6. Habitação: três projectos em desenvolvimento

1

7. Ambiente: Implementação do Sistema de Gestão Ambiental (Norma ISO 14.001)

1. Resultados Financeiros

A Sonae Imobiliária obteve um Resultado Líquido Consolidado de 2,123 milhões de contos (e 10,6 milhões) no primeiro semestre de 2000, ultrapassando os 2,117 milhões de contos (e 10,6 milhões) obtidos no período homólogo do ano passado, para os quais contribuíramos 508 mil contos (e 2,5 milhões) de Resultados Extraordinários, resultantes da venda de activos não estratégicos.

Os Resultados antes de Imposto e antes de Extraordinários cresceram 24,3%, enquanto que os Proveitos Operacionais subiram 16,9%, situando-se nos 20,474 milhões de contos (e 102,1 milhões). Os Resultados Operacionais registaram uma subida de 16,4% face ao período homólogo, atingindo 3,8 milhões de contos.

No primeiro semestre de 2000, a cotação bolsista da Empresa subiu 2,1% relativamente a 30 de Dezembro de 1999, enquanto o índice BVL30 cresceu apenas 1,8%. A Sonae Imobiliária atingiu uma capitalização bolsista de 100,4 milhões de contos (e 501 milhões) no fim do semestre.

A Sonae Imobiliária considera baixo este valor, sobretudo quando com ele se compara o “Net Asset Value” (NAV) exclusivamente do património imobiliário que, em 31/12/1999, se encontrava avaliado em €17,15 por acção, tanto mais que este valor está desactualizado e não contempla o valor das actividades operacionais da Empresa.

2. Promoção de novos projectos

No período em análise, a Sonae Imobiliária reforçou a globalização da sua actividade através do desenvolvimento de novos projectos em diversos mercados.

Em Portugal, os dois centros comerciais em fase de promoção estão já em construção e a evoluir de acordo com as expectativas. Tratam-se do Madeira Shopping, um centro situado na ilha da Madeira, com 25.000m² de Área Bruta Locável (ABL), e do Algarve Shopping, localizada na Guia, Algarve, com 40.000m² de ABL. Ambos os projectos têm a sua inauguração prevista para 2001.

No Cascai Shopping, a Câmara Municipal de Cascais aprovou a segunda e terceira fases da respectiva expansão, tendo-se já iniciado a construção da segunda fase. Esta fase, a ser inaugurada em Novembro próximo, aumentará a ABL do centro em 4.900m² – que serão ocupados por uma loja FNAC e expansões das lojas Cortefiel e Zara – e o seu parque de estacionamento em 506 lugares, correspondendo a um investimento de cerca de 3,3 milhões de contos (e 16,5 milhões). A terceira fase de expansão, a iniciar-se após a conclusão da segunda, incrementará a ABL do Cascai Shopping em 6.800m² – adicionando-lhe 45 novas lojas – e os lugares de estacionamento em 690. O investimento total estimado para as diversas expansões é de cerca de 10,5 milhões de contos (€52,3 milhões) que darão ao Centro Comercial uma posição claramente dominante na sua área de influência, com 72.000m² de ABL, 208 lojas e 4.575

lugares de estacionamento.

No que diz respeito aos projectos Retail Park, o Sintra Retail Park, localizado em Sintra, Lisboa, Portugal, está também em fase de construção. Com abertura ao público prevista para 15 de Novembro 2000, o projecto tem 16 lojas, das quais 4 são restaurantes. A comercialização está a progredir muito bem com cerca de 100% da ABL já colocada.

Já no início de Agosto, a Sonae Imobiliária e a Miller Developments assinaram um contrato-promessa de compra e venda de um terreno para a promoção do Setúbal Retail Park, em Setúbal, Portugal, o seu segundo projecto 50/50 de Retail Park sem Portugal.

A nível internacional, mais concretamente em Málaga (Espanha), está já em construção o Plaza Mayor, um centro de retalho e lazer com 27700m² de ABL, detido pela Sonae Imobiliária em parceria com a Castle City, com um investimento estimado de €46.9 milhões. A comercialização está a avançar bem, com 78% da ABL já comprometida.

Em Junho de 2000, a Sonae Imobiliária (25%), em associação com o Grupo Lar de Espanha (25%) e a Whitehall (50%), assinaram um contrato para a aquisição do centro comercial Parque Principado, localizado nas Astúrias, nos limites do Município de Oviedo, Espanha. Com um investimento total estimado em cerca de 20,4 milhões de contos (e 101,7 milhões), o Parque Principado terá cerca de 70000m² de ABL e será ancorado por um hipermercado de 14.000m², 22000m² de área de lazer, com um multiplex de 20 salas da Warner/Luso mundo e um bowling de 3500m².

Através da sua subsidiária CCC – Consultoria de Centros Comerciais, SA, com sede em Madrid, Espanha, a Sonae Imobiliária tem continuado a desenvolver esforços no sentido de expandir a sua actividade de promoção imobiliária de centros comerciais em nestes países.

Recentemente, a Sonae Imobiliária acordou no estabelecimento de uma ‘joint venture’ para a promoção e desenvolvimento de um novo centro comercial, na zona de Madrid, com uma ABL de cerca de 40.000m², ancorado por um hipermercado e que será gerido pela CCC.

Na Grécia, através da sua subsidiária Sonae Charagionis, SA, com sede em Atenas, a Sonae Imobiliária tem vindo a orientar os seus esforços, neste primeiro semestre de 2000, para o processo de licenciamento do Aegean Park, um centro comercial sub-regional com 60000m² de ABL, a promover na zona da Grande Atenas.

Neste momento, a Empresa espera obter as respectivas licenças até ao fim do primeiro trimestre de 2001, como consequente início da construção previsto para a segunda metade desse ano. A Empresa está ainda a estudar outras oportunidades de promoção de centros, tanto em Atenas como em Salónica, tendo já acordado a aquisição de um terreno no centro de Atenas para a promoção de um pequeno centro de retalho e lazer de centro de cidade, denominado Victoria Shopping. Com um investimento total estimado em cerca de 3,2 milhões de contos (€16 milhões), o Victoria Shopping disporá de 4.600m² de ABL distribuídos por 14 Lojas. Disporá, ainda de uma Loja âncora e de um cinema multiplex.

Na Alemanha, a Sonae Imobiliária, através da sua subsidiária Sonae West Shopping, AG, com

sede em Dusseldorf, está neste momento a estudar vários possíveis projectos de centros comerciais em colaboração com potenciais sócios.

Apesar da elevada concorrência para a promoção de bons projectos na Alemanha, a Sonae Imobiliária espera poder concretizar a promoção do seu primeiro centro comercial neste País durante o próximo ano.

Ainda a nível europeu, a Sonae Imobiliária continuou a desenvolver esforços no sentido de expandir a sua actividade para outros mercados, nomeadamente França e Itália. Neste último país e durante os últimos 12 meses, a empresa estudou várias oportunidades de promoção e desenvolvimento de projectos em várias regiões.

Já no Brasil, em Campinas, o Parque D. Pedro, Brasil já foi licenciado e encontra-se em construção. Este centro é detido a 80% pela Sonae Imobiliária e a 20% pela Sonae Enplanta e terá 105 000 m² de ABL na sua primeira fase.

Com inauguração prevista para o fim de 2001, a Fase I do Parque D. Pedro representa um investimento estimado em 100 milhões, para um total de 390 lojas. O centro comercial será ancorado por um hipermercado BIG – marca utilizada pela Sonae Distribuição nos seus hipermercados no Brasil –, um complexo de cinemas com 15 salas, um health club e mais 9 outras lojas anexas, nomeadamente C&A, Zara, FNAC, Lojas Pernambucanas, Centro Líder e Covenac.

No princípio de Agosto, a Sonae Imobiliária apresentou publicamente o projecto no Brasil e a respectiva comercialização está a decorrer bem, com 50% da ABL já colocada.

Através das suas subsidiárias Sonae Enplanta, com sede em São Paulo, a Sonae Imobiliária continua a analisar outras oportunidades de investimento no mercado brasileiro.

3. Centros detidos registam bom desempenho

A carteira de centros detidos pela Sonae Imobiliária registou um bom desempenho no período em análise, tanto a nível nacional como internacional.

Em Portugal, mercado onde a empresa é proprietária ou co-proprietária de 9 centros comerciais e 3 galerias comerciais, num total de 458 100 m² de ABL, os proveitos totais de rendas aumentaram 20,6% relativamente ao período homólogo de 1999.

O Centro Vasco da Gama, em Lisboa, que abriu ao público em Abril do ano passado, continua a operar acima das expectativas. No primeiro semestre deste ano, o centro recebeu mais de 9,6 milhões de visitas que originaram vendas (excluindo o Hipermercado Continente e o C&A) de 13,8 milhões de contos (e 69 milhões).

Em Março deste ano, no MIPIM, o Centro Vasco da Gama recebeu o MIPIM Award na categoria de Centros Comerciais. Em Abril, no International Council of Shopping Centres (ICSC) Europe 2000 (Berlin), o Centro Vasco da Gama recebeu o primeiro prémio na categoria de Grandes Centros Comerciais. Em Maio deste ano, o Centro Vasco da Gama recebeu, no ICSC (Norte

América), em Las Vegas, Estados Unidos, o “Design & Development Award” Estes galardões mantêm ininterrupta a série de prémios obtidos pelos Centros Comerciais da Sonae Imobiliária desde 1996, um desempenho sem precedentes na Europa.

Em Agosto último, a Sonae Imobiliária adquiriu as posições do ING Real Estate nas empresas Vascoda Gama, SA e na Paracentro, SA, tornando-se sede sem o único proprietário do Centro Vascoda Gama e da empresa que detém a concessão das áreas comerciais na Gare do Oriente.

A nova posição accionista da Sonae Imobiliária foi obtida através da aquisição de 50% do capital e suprimentos na Vascoda Gama – Promoção de Centros Comerciais, SA e de 50% do capital da Paracentro – Planeamento, Comercialização e Gestão de Centros Comerciais, SA à ING Real Estate Vascoda Gama BV, por um total de 2,511 milhões de contos (e 12,5 milhões). A Empresa estima que o valor de mercado do Centro Vasco da Gama é superior a 32 milhões (€ 159,6 milhões) de contos, pelo que esta aquisição de 50% por 2,5 milhões de contos (e 12,5 milhões) representa um acréscimo de valor do “Net Asset Value” (NAV) dos imóveis da Empresa ainda superior aos 10,2 milhões de contos (€ 51 milhões) já reportados no nosso relatório referente a 1999.

No Brasil, os cinco centros comerciais co-propriedade da Sonae Enplanta (subsidiária da Sonae Imobiliária) e geridos pela Unishopping (subsidiária da Sonae Enplanta), com uma ABL total de 105700m², tiveram também um bom desempenho.

No primeiro semestre de 2000, as rendas totais da carteira brasileira aumentaram 17,6% (em Reais) relativamente ao período homólogo de 1999.

4. Gestão global de 3371 contratos e 931800m² de ABL

Os resultados alcançados na gestão, comercialização e marketing de centros comerciais registaram igualmente uma tendência positiva. Com a inauguração do Centro Vascoda Gama, em Lisboa, a aquisição da CCC, em Madrid, e da Sonae Enplanta em São Paulo, a Sonae Imobiliária passou a gerir 3371 contratos e 931800m² de ABL.

No final do primeiro semestre de 2000, a Sonae Imobiliária tinha sob gestão em Portugal cerca de 690000m² de ABL, correspondendo a 2416 contratos com lojistas. Os centros receberam perto de 103 milhões de visitas (um aumento de 9,4% face ao período homólogo de 1999) e geraram vendas de mais de 113,7 milhões de contos (€ 567 milhões), um crescimento de 27,8% face ao período homólogo de 1999.

O desempenho dos 9 centros comerciais e das 3 galerias detidos pela Empresa em Portugal, foi positivo neste primeiro semestre de 2000. Nesta carteira imobiliária, as vendas cresceram 7,7% e 27,4%, respectivamente, em relação ao primeiro semestre de 1999. Numa base equivalente, as vendas cresceram 17% e o número de visitas diminuiu 1,4%. A taxa de ocupação atingiu 98% em número de lojas e 97,4% em ABL.

No mercado espanhol, destaque para a abertura ao público, no mês de Maio, do Centro Comercial Urbil, em Usurbil, Guipuzcoa, com 35.500m² de ABL, distribuídos por 71 lojas. Com esta inauguração, a CCC passou a gerir 136000m² de ABL e 226 contratos com lojistas.

Neste país, o portfolio apresentou um bom desempenho no primeiro semestre de 2000, com visitas e vendas a crescer 5,7% e 10,1% respectivamente. Numa base equivalente, as vendas cresceram 2,1% e as visitas diminuíram 0,4%. A taxa de ocupação atingiu 99,7% em número de lojas e 99,3% em ABL.

No Brasil, através das suas subsidiárias Unishopping, SA, de São Paulo, a Sonae Imobiliária gere 105700m² de ABL em cinco centros comerciais e 729 contratos com lojistas.

Esta carteira recebeu 23,3 milhões de visitas (crescimento de 8% face ao primeiro semestre de 1999) que geraram vendas de mais de 19,6 milhões de contos (€97,6 milhões), representando um crescimento de 21,1% face ao período homólogo de 1999.

5. Parque de Estacionamento: volume de negócios atinge 430 mil contos

No primeiro semestre de 2000, a SPEL – operador de parques de estacionamento detido 50/50 Sonae Imobiliária e pela SABA – Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, SA (Espanha) – gerou um volume de negócios de 430 mil contos (€2,1 milhões), um aumento de 23,7% relativamente ao primeiro semestre de 1999.

A 30 de Junho de 2000, a SPEL tinha em operação 12394 lugares de estacionamento em 8 parques e zonas de parquímetros.

Neste primeiro semestre, a SPEL obteve novas concessões municipais na Avenida da Boavista (500 lugares), Praça do Infante (304 lugares), Praça dos Leões / Praça Carlos Alberto (516 lugares) e Palácio da Justiça (333 lugares), todos na cidade do Porto, e um novo parque e zona de parquímetros em Portimão (282 lugares), no Algarve, para além dos três parques de estacionamento (990 lugares) e zona de parquímetros (357 lugares), em Matosinhos, Porto, cuja adjudicação foi confirmada em Junho.

6. Habitação: Três Projectos em Desenvolvimento

Já a Praedium, a subsidiária da Sonae Imobiliária especializada na promoção residencial, continuou a promoção e construção do Condomínio Douro Foz, no Porto, e da Torre São Gabriel, em Lisboa. O primeiro deverá estar concluído em Dezembro de 2000 e só 3 dos seus 61 apartamentos estão por vender. A segunda deverá estar concluída em Abril 2001 e todos os seus apartamentos foram pré-vendidos.

Tal como reportado anteriormente, a Praedium iniciou a promoção e construção, em Fevereiro passado, do Edifício Seda, o primeiro edifício residencial na Quinta das Sedas, em Matosinhos no Porto, Portugal. De um total de 78 apartamentos, 58 foram pré-vendidos. A conclusão está prevista para Fevereiro de 2002.

7. Ambiente: Implementação do Sistema de Gestão Ambiental

Paralelamente a Empresa continuou a implementação dos Planos de Ambiente dos centros

comerciais.

Ficou concluída a auditoria ambiental ao Centro Vasco da Gama e iniciaram-se auditorias ambientais ao Centro Colombo e ao Cascai Shopping. Deu-se início à formalização do Sistema de Gestão Ambiental da Sonae Imobiliária, tendo como referência os requisitos da Norma ISO 14.001.

Durante o semestre em apreço, foram investidos cerca de 15.000 contos (€74,8 milhares) em acções de sensibilização e na formalização do Sistema de Gestão Ambiental e em estudos técnicos. Em termos de centros comerciais, foi feito um investimento de cerca de 58.000 contos (€289 milhares) em comunicação, promoção e sensibilização ambiental dos clientes, e de cerca de 17.540 contos (€87,5 milhares) na melhoria das práticas ambientais existentes, a nível de sistemas de recolha selectiva de resíduos, sistemas de tratamento de água e redução de ruído emitido para o exterior.