

SONAEIMOBILIÁRIASGPS,SA-SociedadeAberta
LugardoEspido-ViaNorte,4471-909Maia
CapitalSocial:Eur187125000
C.R.C.Porto(Matriculanº.2252A)
PessoaColectivaNº.502290811

InformaçãoàImprensa–7deMarçode2000

Sonaemobiliária:

Resultados Líquidos Consolidados atingem 25,6 milhões de Euros (5,1 milhões de contos), mais 13,4% que em 1999.

“Net Asset Value” (NAV) dos imóveis da Empresa cresceu 109 milhões de Euros (22 milhões de contos), mais 17% que em 1999.

1. Resultado económico-financeiros

- Resultados Líquidos Consolidados crescem 13,4% e atingem 25,6 milhões de Euros;
- Resultados Antes de Impostos crescem 16,4%, situando-se nos 36,7 milhões de Euros;
- Proveitos totais ascendem a 222,3 milhões de Euros, mais 15,7% do que em 1999;
- NAV dos Imóveis cresce 17% face a 1999 e atinge 752 milhões de Euros em 2000;
- OEBITDA consolidado atingiu 62,8 milhões de Euros, em 2000, uma aumento de 21,92% face a 1999;
- Capitalização bolsista atinge 470,6 milhões de Euros;

2. Centros Comerciais e de Lazer com performance muito positiva

Portfólio de espaços comerciais sob gestão em Portugal, Espanha e Brasil corresponde a 3.450 contratos com lojistas e 958.943 m² de ABL.

Crescimento de 18,8% das vendas de lojistas de todo o portfólio sob gestão, em Portugal, Espanha e Brasil, com um total de 1.640 milhões de Euros;

- 289 milhões de visitas, durante o ano de 2000 em todo o portfólio sob gestão, representando um crescimento de 5,9% relativamente a 1999;
- Norte Shopping registou vendas superiores a 240 milhões de Euros, mais 21% que em 1999;
- Centro Vasco da Gama registou mais 17% de vendas que em período homólogo de 1999;

Programa de Gestão Ambiental prosseguiu com sucesso;

Abertura do Sintra Retail Park, o primeiro Retail Park em Portugal

3. Promoção e Investimento a bom ritmo

Aquisição de terreno para promoção do Setúbal Retail Park;

- Cascais Shopping iniciou segunda fase de expansão;
- Investimento total bruto em novos projectos em Portugal, Espanha, Grécia, Alemanha e Brasil estimado em 917 milhões de Euros;
- Joint-venture como Grupo Eroskip para desenvolvimento do Avenida M40, em Madrid, Espanha;
- Aegean Park é o primeiro projecto da Sonae Charagionis na Grécia;

Constituição da Sonae West Shopping, AG (Dusseldorf) – uma Joint venture como West Deutsche Immobilien Bank, para promoção de Centros na Alemanha

- Abertura de escritórios da Sonae Imobiliária Itália em Milão
- Início da construção do Plaza Mayor, em Málaga do Parque D. Pedro, em Campinas, SP, Brasil, o maior Centro Comercial de Lazer da América Latina;

Assinatura do contrato para aquisição de 25% do Parque Principado, em Oviedo, Espanha em Joint venture como Grupo LAR/Grosvenor (25%) e o Fundo Whitehall (50%);

Exercício da opção de comprar os restantes 50% do Centro Vasco da Gama, passando a deter 100% deste Centro;

4. Negócios dos parques de estacionamento cresce 15,8%

Volumen de negócios de 4,3 milhões de Euros, mais 15,8% do que em 1999.

Exploração e gestão de 12.414 lugares de estacionamento;

Construção/contratação de 3.872 lugares de estacionamento até 2003;

5. Praedium em expansão

Torre São Gabriel, em Lisboa, comercializada a 100%, Torre de São Rafael guarda aprovação das entidades oficiais para iniciar a comercialização e a construção;

Condomínio Douro Foz, no Porto, e 1º edifício da Quinta das Sedas quase totalmente comercializados;

Activos imobiliários avaliados em 77 milhões de Euros.

1. Resultado económico-financeiros

Os Proveitos Totais da Sonae Imobiliária cresceram 15,7%, atingindo os 222,3 milhões de Euros.

Os Resultados Operacionais antes de Amortizações e Provisões (EBITDA) fixaram-se em 63 milhões de Euros, registando um crescimento de 21,9% face a 1999.

Os Resultados Operacionais cresceram 25,5%, atingindo os 46 milhões de Euros.

Os Resultados Antes de Imposto e antes de Extraordinários cresceram 26%, atingindo 36,2 milhões de Euros.

Porque os Resultados Extraordinários de 2000 são negligenciáveis face aos de 1999, os Resultados Antes de Imposto cresceram 16,4%.

Finalmente, os Resultados Líquidos Consolidados, em 2000, atingiram os 25,6 milhões de Euros, o que traduz um crescimento de 13,4% face a 1999.

No final do ano, a Sonae Imobiliária continuava a apresentar uma estrutura financeira sólida, com uma 'alavancagem' de 42,3% sobre o total do Activo (a custo histórico), de 26,5% tomando o valor dos Activos Reavaliados a valores de mercado e de 34% tomando o valor da capitalização bolsista da Empresa a 31/12/2000.

A 30 de Dezembro de 2000, a capitalização bolsista da Empresa era de 470,6 milhões de Euros.

O valor de mercado dos imóveis da Sonae Imobiliária nos diversos países onde opera, a 31/12/2000, é de 1.952 milhões de Euros, de acordo com a avaliação independente dos activos. A parte propriedade da Sonae Imobiliária foi avaliada em 1.121 milhões de Euros, um crescimento de 232 milhões de Euros.

2. Centros Comerciais e de Lazer com performance muito positiva

O total de vendas em Centros Comerciais e de Lazer em Portugal, Espanha e Brasil ascendeu a 1,640 milhões de Euros, o que traduz um crescimento de 18,8% relativamente ao ano transacto, para um total de 289 milhões de visitas, isto é, mais 5,9% que em 1999.

O portfólio de espaços comerciais sob gestão em Portugal, em Espanha e no Brasil correspondia, no final de 2000, a 3.450 contratos com lojistas e 958.943 m² de ABL. Face a 1999, estes valores representam um aumento de 65.889 m² de ABL (+7,4%) e de 288 novos contratos sob gestão nos três países. Durante 2000, foram comercializadas 793 lojas, das quais 331 em Portugal, 244 em Espanha e 218 no Brasil.

No final do ano transacto, a Sonae Imobiliária era proprietária ou co-proprietária em Portugal de 9 centros comerciais, 3 galerias comerciais e um Retail Park, e era responsável pela gestão de 2.525 contratos de lojas e arrecadações, representando 716.491 m² de ABL.

O total de portofólios sob gestão em Espanha e no Brasil eleva-se já, respectivamente, a 137.563 m² e 104.891 m² de ABL.

Em 2000, a Sonae Imobiliária iniciou a gestão do Sintra Retail Park, em Sintra, Portugal, e do Centro Comercial Urbil, em Guipuzcoa, Espanha.

O volume de negócios consolidado das actividades de gestão e comercialização de centros comerciais em Portugal (incluindo rendas, despesas comuns e direitos de ingresso da totalidade do portfólio sobre gestão) cresceu 1,3% em 2000, situando-se em 166 milhões de Euros. Este crescimento moderado foi consequência de um esforço de contenção das despesas comuns e de uma redução provisória da actividade de comercialização, uma vez que do conjunto de novos projectos apenas se verificou a abertura do Sintra Retail Park.

Em Portugal, os 9 Centros Comerciais e de Lazer e o Retail Park registaram ainda uma evolução positiva em termos operacionais. Nesse portfólio, as vendas das lojas cresceram 17,4%.

O Cascai Shopping manteve elevados os níveis de tráfego, com cerca de 10,9 milhões de visitas (+0,1% que em 1999), enquanto que as vendas e as rendas totais cresceram 13,4% e 14,3%, respectivamente. A taxa de ocupação situou-se em 100%, sendo de realçar a melhoria do 'tenant-mix' com a subdivisão da antiga loja 'Printemps' num conjunto de lojas mais pequenas.

O Coimbra Shopping completou o terceiro ano após a expansão com um bom crescimento de vendas (+18,7%) e das rendas totais (+13,1%), embora tenha registado um decréscimo no tráfego (-1,1%).

No Guimarães Shopping continuou a verificar-se um crescimento das rendas totais (+2,8%), das vendas (+22,3%), assim como do tráfego (+6,1%).

No Gaia Shopping, o tráfego atingiu 11 milhões de visitas, enquanto que as vendas e as rendas totais cresceram, respectivamente, 5,7% e 2,5%. Isto apesar do encerramento durante o primeiro semestre da antiga loja Marks & Spencer, que acabou por ser dividida e ocupada pela Stradivariuse por um aumento de áreas das lojas Zara, Massimo Dutti e Pierre Cardin, no decorrer do segundo semestre. A taxa de ocupação global foi de 94%, devido à desactivação de algumas lojas na zona de Gaia para preparação de um 'refurbishment' completo, que terá lugar durante 2001.

O tráfego do Via Catarina registou 8,7 milhões de visitas (+0,6%) enquanto que as vendas e as rendas totais apresentaram também ambas uma evolução positiva – mais 5,3% e 1,4%, respectivamente –, apesar do impacto negativo das obras de decorrer na 'baixa' do Porto, que têm afectado o comércio naquela zona da cidade.

O Centro Colômbio completou o terceiro ano de operação com um tráfego de quase 36 milhões de visitantes, um aumento de 3% face ao ano anterior, explicável pela abertura do Centro Vasco da Gama, no final de Abril de 1999. No entanto, tanto as vendas como as rendas totais continuaram a apresentar taxas de crescimento assinaláveis em comparação com os valores de 1999, situando-se em 7,8% e 12,7%, respectivamente.

O Maia Shopping também completou o seu terceiro ano de operação com uma evolução muito favorável, tendo mantido o tráfego de 8,3 milhões de visitas verificado em 1999. As vendas subiram 28,5% e as rendas totais 10,3%, fruto da melhoria verificada no 'tenant-mix', que incluiu a instalação de uma loja Worten, em substituição de outra insígnia.

O Norte Shopping completou o seu segundo ano de operação com um tráfego de 21,5 milhões de visitas (+7,6%). As vendas subiram 20,8% e as rendas totais 15,9%.

O Centro Vasco da Gama, que abriu ao público no final de Abril de 1999, tem excedido as melhores expectativas, com um tráfego de cerca de 20,7 milhões de visitas em 2000 e um volume de vendas (excluindo Continente e C&A) de 160 milhões de Euros. A comparação dos anos 1999 e 2000, relativamente ao período Maio-Dezembro, revela uma evolução negativa de 4,8% no tráfego, embora se registre um crescimento significativo de 17% nas vendas e de 18,4% nas rendas totais. A taxa de ocupação, também neste caso, atingiu os 100%. De assinalar ainda a execução da opção de compra de 50% do Centro Vasco da Gama, passando a Sonae Imobiliária a deter a totalidade desta propriedade.

Quanto ao Sintra Retail Park, o primeiro projecto deste tipo a operar em Portugal, os indicadores relativos aos primeiros meses, que englobam o período do Natal, estão de acordo com as expectativas, tendo-se registado, em Novembro e Dezembro de 2000, cerca de 350.000 visitas.

Em Espanha, a Sonae Imobiliária alargou durante o ano 2000 o seu portefólio de Centros

geridos, que passou de cinco a seis, todos propriedade de terceiros, correspondentes a um total de 200 contratos e 137.563 m² de ABL. O conjunto dos Centros teve uma performance positiva, com uma evolução global de 27,8% e de 53,5% nas vendas e nas rendas totais, respectivamente.

No Brasil, a Unishopping, empresa totalmente detida pela Sonae Enplanta, gere igualmente cinco centros comerciais, de que a Sonae Enplanta é co-proprietária, que representam um total de 726 contratos e 104.891 m² de ABL. Também nestes países a evolução registada na performance dos Centros foi claramente positiva, com crescimentos globais de 13% e de 8,9%, respectivamente nas vendas e nos proveitos totais.

No decorrer do ano 2000, e na sequência do que tinha sido iniciado em 1999, foram desenvolvidas diversas acções decorrentes do Programa de Gestão Ambiental da Sonae Imobiliária, que se traduziram numa melhoria contínua do desempenho ambiental dos diversos Centros da Empresa.

Relativamente ao conjunto de procedimentos baseados no sistema de gestão ambiental dos Centros Comerciais, definido de acordo com a norma ISO 14001, foram realizadas algumas acções importantes, de que se destaca a entrada em funcionamento de um sistema de Monitorização da Qualidade do Ar Interior, assim como efectuadas Auditorias Externas e Internas, já concluídas em três Centros e iniciadas em outros seis.

3. Promoção e Investimento a bom ritmo

Em Portugal, a Sonae Imobiliária continua a desenvolver novos projectos, com destaque para os projectos da Madeira, Algarve e Setúbal, num investimento que deverá ascender a cerca de 106,5 milhões de Euros.

O Madeira Shopping terá cerca de 26.000 m² de ABL e será ancorado por um supermercado Modelo e um cinema “multiplex”. O investimento total será de cerca de 41,6 milhões de Euros, e está a ser desenvolvido em parceria (50/50) com o sócio local, Estevão Neves, SA. A inauguração está agendada para o final do corrente Mês de Março.

O Algarve Shopping, cuja abertura ao público está prevista para 23 de Abril, está situado no coração do destino turístico que regista maior procura em Portugal, o concelho de Albufeira. O novo Centro tem uma ABL de cerca de 42.000 m² e será ancorado por um hipermercado Continente e um cinema “multiplex”. O investimento total previsto é de 42,8 milhões de Euros.

Finalmente, Setúbal receberá o segundo projecto desenvolvido sob o conceito Retail Park, promovido pela “joint-venture” formada pela Sonae Imobiliária e pela Miller

Developments. A abertura está prevista para a Primavera de 2002.

Em Abril de 2000, iniciaram-se os trabalhos relativos à segunda fase de expansão do Cascai Shopping, que engloba a construção de 660 lugares adicionais de estacionamento de 4.900m² de ABL, num investimento de cerca de 16,5 milhões de Euros. A segunda e terceira fases da expansão, esta última também já aprovada pelo Município de Cascais, irão acrescentar 12.800m² de ABL, conferindo ao Cascai Shopping um total de 72.000m² de ABL.

Em 2000, a Sonae Imobiliária prosseguiu a sua estratégia de globalização do seu negócio, assumindo-se, cada vez mais, como uma empresa internacional de origem portuguesa. O investimento total bruto em novos projectos em Espanha, Grécia e Alemanha está estimado em 710 milhões de Euros.

Em Espanha, abrirá em Oviedo, Espanha, em Abril próximo, o Parque Principado, um Centro Comercial com 70.000m² de ABL e cujo investimento “chavenamão” ascendeu a 101,7 milhões de Euros. A Sonae Imobiliária adquiriu 25% do Parque Principado, estando as restantes participações dispersas pelo Grupo Lar/Grosvenor (25%) e pelos Fundos Whitehall (50%).

Entretanto, a empresa iniciou já a construção do Plaza Mayor, em Málaga, Espanha, um Centro de Comércio e Lazer que terá 28.900m² de ABL e será ancorado por um cinema “megaplex”. Este projecto está a ser desenvolvido em conjunto com o parceiro “Castle City” que nele participa em 25%, prevendo-se que a inauguração deva ocorrer na Primavera de 2002.

No país vizinho, de realçar também o estabelecimento de uma joint-venture com o Grupo Eroski (detida em 60% pela Sonae Imobiliária e em 40% por aquele Grupo espanhol) para a promoção e desenvolvimento do Avenida M-40. Situado em Madrid e representando um investimento de 56,5 milhões de Euros, o novo Centro Comercial terá uma ABL de 41.000m², estando a sua abertura prevista para o Outono de 2002.

Na Grécia, a Sonae Charagionis (“joint-venture” a 50/50 com o Grupo Charagionis) prosseguiu os estudos conducentes à obtenção da licença para o desenvolvimento do Aegean Park situado no sudoeste de Atenas, este Centro Comercial terá cerca de 60.000m² de ABL e representará um investimento de cerca de 152 milhões de Euros.

Em Itália, a procura de oportunidades de investimento deu um importante passo como constituição, em Dezembro, da subsidiária Sonae Imobiliária Itália, que servirá como plataforma de iniciação de negócios da Empresa naquele país.

Na Alemanha, a Sonae Imobiliária prepara-se para realizar um investimento num Centro Comercial de Lazer, o Multitheme Centre, a construir em Dortmund, sendo também de assinalar o arranque da actividade da Sonae West Shopping AG, com sede em Dusseldorf, uma parceria como WestDeutsche ImmobilienBank.

Com a colaboração da Sonae Enplanta, prossegue no Brasil a promoção, desenvolvimento e comercialização do Parque D. Pedro, em Campinas (Estado de S. Paulo), o qual, com 105.000 m² de ABL na 1ª fase (120.000 m² de ABL após a expansão projectada), será o maior Centro Comercial da América Latina. A construção foi iniciada em Maio de 2000 e estão já comercializados cerca de 60% da ABL, encontrando-se a sua abertura prevista para o primeiro trimestre de 2002. O investimento estimado é de aproximadamente 100 milhões de Euros.

No âmbito da política ambiental da Sonae Imobiliária, também relativamente aos novos projectos foram tomadas as medidas necessárias relativamente a questões de base, como gestão de resíduos, destacando-se ainda a integração paisagística da cobertura do Madeira Shopping (Funchal, Portugal), o aproveitamento do clima para redução dos consumos energéticos do Algarve Shopping (Guia, Portugal) e a integração paisagística do parque de estacionamento do Plaza Mayor (Málaga, Espanha) onde, nototal, serão plantadas cerca de mil novas árvores.

4. Negócios dos parques de estacionamento cresce 15,8%

Em 2000, a SPEL prosseguiu a estratégia de expansão da sua actividade, nomeadamente através da participação em todos os concursos para concessão de parques de estacionamento que garantissem níveis de rentabilidade aceitáveis.

Nesta perspectiva, a SPEL finalizou com sucesso, durante o primeiro semestre de 2000, as

negociações com a Câmara Municipal do Porto, Portugal, relativamente ao parque de Estacionamento da Avenida da Boavista, naquela cidade, estimando-se que a respectiva construção se iniciará durante o primeiro semestre de 2001.

O concurso público para a concessão do parque de estacionamento da Praça 1º de Maio, Portimão, Portugal foi ganho pela SPEL e as respectivas obras de construção estão já em curso.

Durante o segundo semestre de 2000 e após acordo com a Câmara Municipal do Porto, Portugal, iniciaram-se as obras de construção de três parques de estacionamento contíguos ao da Praça de Lisboa, Porto, Portugal, que se estima estejam concluídas durante o quarto trimestre de 2001.

Finalmente a SPEL obteve a concessão de três parques de estacionamento na cidade de Matosinhos, Portugal, bem como a exploração de cerca de 357 parcosímetros também naquela cidade. A abertura destes parques está prevista para 2002.

No final do ano, a SPEL tinha a seu cargo a gestão de 12.414 lugares de estacionamento, distribuídos por 8 parques de estacionamento e zonas de parcosímetros, que lhe propiciaram um volume de negócios de 4,3 milhões de Euros, representando um crescimento de 15,8% face ao ano anterior. O número de lugares em novos parques de estacionamento e parcosímetros cuja construção e exploração foi adjudicada à empresa até 2003, ascende actualmente a 3.872.

5. Praedium em expansão

A Praedium-Desenvolvimento Imobiliário, SA, empresa da Sonae Imobiliária dedicada à promoção de habitação de qualidade em Portugal, prosseguiu em 2000 o desenvolvimento de diversos projectos, iniciou novos projectos e reforçou o seu portfólio.

A construção da Torre de São Gabriel (Lisboa) será terminada durante o primeiro semestre de 2001, estando já comercializada a 100%. Em função da elevada procura, foi realizado o projecto para a 2ª Torre – Torre São Rafael – cujo arranque da construção e comercialização aguardam aprovação das entidades oficiais.

O Condomínio Douro Foz, no Porto, está concluído e os apartamentos estão a ser entregues aos seus compradores, encontrando-se apenas por comercializar três apartamentos e quatro lojas.

Em Março de 2000 foi iniciada a comercialização da Quintada Seda, em Matosinhos, registando-se uma adesão muito positiva, com 60 dos seus 78 apartamentos já comercializados. Também neste caso se deu início aos projectos para um segundo edifício – Edifício Seda II – aguardando-se a emissão da licença para início da construção. Paralelamente, foi desenvolvido um projecto para um edifício de escritórios que se encontra em fase de apreciação pela edilidade local, cujo espaço está já 63% pré-comercializado.

Na Maia, foi celebrado um protocolo de colaboração com a autarquia e foram encomendados todos os projectos com vista à construção do Country Club, um projecto residencial de grandes dimensões, em condomínio fechado e com características únicas no Grande Porto.

A procura de novas oportunidades de investimento em Lisboa conduziu à celebração de um contrato-promessa para a aquisição de um terreno em Campolide, no qual está garantida a viabilidade de construção de um edifício com cerca de 200 fogos, a efectuar em joint-venture como Grupo Lar, Espanha.

No final do ano os activos imobiliários afectos à Praedium foram independentemente avaliados a preços de mercado em 77 milhões de Euros.

Maia, 7 de Março de 2000

ANEXOS

Demonstração de Resultados Consolidados	2000		1999		Variação %
	Milhares Contos	Milhões Euro	Milhares contos	Milhões Euro	
Proveitos Operacionais	44.569	222,3	38.509	192,1	15,7%
Resultados Operacionais	9.213	46,0	7.343	36,6	25,5%
Resultados Financeiros	-1.956	-9,8	-1.549	-7,7	-20,8%
Resultados Correntes	7.257	36,2	5.758	28,9	26,0%
Contribuição de Associadas	0	0	0	0	N/A
Resultados Extraordinários	107	0,5	566	2,8	-81,1%
Resultado antes de Imposto	7.364	36,7	6.324	31,5	16,4%
Interesses Minoritários	-2	-0,0	-51	-0,3	N/A-
Imposto	-2.222	-11,1	-1.738	-8,7	-21,8%
Resultado Líquido	5.141	25,6	4.535	22,6	13,4%

Balanço Consolidado	2000		1999	
	Milhares Contos	Milhões Euros	Milhares contos	Milhões Euros
Imobilizado Líquido	129.155	649,2	106.625	531,8
Activo Corrente	36.199	180,6	35.361	176,4

ActivoLiquidoTotal	165.354	824,8	141.986	708,2
CapitaisPróprios	55.336	276,0	52.077	259,8
InteressesMinoritários	1.640	8,2	248	1,2
SituaçãoLiquida	56.975	284,2	52.325	261,0
PassivodeLongoPrazo	62.353	311,0	65.279	325,6
PassivodeCurtoPrazo	46.026	229,6	24.382	121,6
PassivoTotal	108.379	540,6	89.661	447,2