

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 m² 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 m² 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 m² de ABL em Portugal, Espanha e Itália. No Brasil, a Empresa gere um total de 242 mil m² 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 m² 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 m² 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 m² 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
Proveitos directos dos investimentos	130.866	113.861	14,9%
Custos operacionais	78.951	60.319	31%
Outros custos	5.683	7.906	-28%
Custos directos dos investimentos	84.635	68.225	24%
EBITDA	46.232	45.636	1,3%
Amortizações	2.267	3.044	-26%
Custos financeiros líquidos recorrentes	15.439	15.313	1%
Resultado directo antes de impostos	28.525	27.279	5%
Imposto sobre o rendimento	7.176	9.445	-24%
Resultado directo	21.349	17.834	20%
Realizado em propriedades	-444	25.594	-102%
Valor criado nas propriedades	42.604	34.969	22%
Resultado indirecto antes de impostos	42.159	60.564	-30%
Impostos diferidos	10.667	13.595	-22%
Resultado indirecto	31.492	46.969	-33%
Resultado líquido	52.841	64.802	-18%
Interesses minoritários	20.659	193	-
Resultado líquido após interesses minoritários	32.182	64.610	-50%

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
Total do activo	2.368.078	2.264.701	103.377
Capital próprio	766.245	747.220	19.024
Interesses minoritários	212.820	194.630	18.190
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
Total do passivo	1.389.014	1.322.851	66.163
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	2.368.078	2.264.701	103.377