

Informação à Imprensa – 29 de Outubro de 2004

Nos 9 primeiros meses de 2004

**Sonae Imobiliária registou
resultado líquido de €45,32 milhões**

- **Resultados Directos da actividade operacional cresceram 36% para €35,5 milhões**
- **EBITDA cresceu 12,6% para €75,44 milhões**
- **Venda de 50% do Parque Atlântico ao Fundo SIERRA por €26,1 milhões**
- **Inaugurado o Centro Luz del Tajo, em Toledo, Espanha**

O Resultado Líquido Consolidado acumulado da Sonae Imobiliária (após Interesses Minoritários) atingiu os € 45,32 milhões no terceiro trimestre de 2004. Este valor compara com os € 170,52 milhões registados no período homólogo do ano anterior, embora importe salientar que o resultado de 2003 estava afectado não só pela criação do Fundo SIERRA (Setembro), mas também pela venda de 50% do Centro Vasco da Gama (Março).

No final do terceiro trimestre de 2004, a Sonae Imobiliária obteve, em termos consolidados, um resultado directo acumulado de €35,5 milhões, o que representa um crescimento de 36% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA acumulado atingiu €75,44 milhões, mais 12,6% do que nos primeiros nove meses do ano passado (€66,99 milhões), 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. 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) no corrente ano. Já no final do passado mês de Setembro, portanto ainda sem influência no EBITDA do terceiro trimestre, foi inaugurado o centro comercial e de lazer Luz del Tajo, em Toledo, Espanha, que representou um investimento de €77milhões.

Também em Setembro foi concretizada a venda de 50% do Parque Atlântico (Açores) ao Fundo SIERRA por €26,1 milhões, o que representa um ganho de €0,9 milhões.

Através da análise do Balanço Consolidado, verifica-se que a Sonae Imobiliária continua a apresentar uma situação financeira sólida. A alavancagem (endividamento líquido em percentagem do activo menos disponibilidades) é de 26,3 % no final de Setembro de 2004, um valor muito confortável para este tipo de negócio.

Proveitos das rendas crescem

A carteira de centros comerciais de que a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária registou um desempenho positivo e manteve-se dentro das expectativas.

Em Portugal, os proveitos totais das rendas dos 14 centros comerciais, 1 Retail Park e 2 galerias comerciais aumentaram no final do terceiro trimestre 13,9% 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. Numa base equivalente, os proveitos totais das rendas aumentaram 6,7%.

Em Espanha, onde a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária de 9 centros comerciais com um total de 427 mil m² de ABL, os proveitos totais de rendas aumentaram 11,8% relativamente ao período homólogo de 2003, sendo de notar que o Dos Mares (Múrcia), o Avenida M40 (Madrid) e o Luz del Tajo abriram já em 2004. Numa base equivalente, os proveitos totais das rendas cresceram 2,1%.

No Brasil, a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária de 7 centros comerciais após a abertura do Boavista Shopping, São Paulo, em Abril passado, representando um total de 242 mil m² de ABL. Relativamente ao período homólogo de 2003, as rendas totais deste portfolio aumentaram 14,1% em Reais. Em termos equivalentes, o crescimento foi de 10,3%.

Projectos em comercialização no mercado nacional

Durante o terceiro trimestre, a construção e comercialização dos três centros comerciais em desenvolvimento – Covilhã Shopping (Covilhã), LoureShopping (Loures) e Rio Sul (Seixal) - prosseguiram conforme o planeado, estando as suas aberturas previstas para a partir do 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.

Reforço em Espanha

Em Espanha prossegue a bom ritmo a construção e a comercialização do centro comercial e de lazer Zubiarte, em Bilbao, um investimento de € 83,4 milhões em parceria com a ING (50/50) e cuja abertura está prevista para o dia 26 de Novembro.

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. Este projecto representa um investimento total de €55 milhões e a sua abertura está prevista para a Primavera de 2005.

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.

Novos projectos internacionais

O centro comercial e de lazer ALEXA, na Alexander Platz em Berlim, continua a ser desenvolvido em parceria com a Foncière Euris. Uma licença de escavação foi já obtida e a construção deverá ter início antes do final do corrente ano. Entretanto, prossegue o desenvolvimento do segundo centro comercial e de lazer na Alemanha: o 3DO, em Dortmund.

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, está prestes a inaugurar a 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 os primeiros nove meses de 2004, tendo esta área de negócio passado gerir mais de 1.7 milhões de m² de ABL.

Em Portugal, no final do terceiro trimestre de 2004, a Sonae Imobiliária geria 936 mil m² de ABL. As vendas deste portfolio cresceram 10,1% e as visitas mais 4,1% face a 2003. Numa base equivalente, as vendas cresceram 4,3% e as visitas 0,4%.

Em Espanha, após a recente inauguração do Luz del Tajo, em Oviedo, a carteira sob gestão inclui agora 10 centros comerciais e 2 galerias. Actualmente, a Sonae Imobiliária gere 482 mil m² de ABL. No período em análise, este portfolio teve um desempenho positivo, com um crescimento de 19,4% em vendas e 13,7% em visitas. Numa base equivalente, as vendas e as visitas cresceram, respectivamente, 6,9% e 2,1%.

Em Itália, a Sonae Imobiliária 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. Foi também assinado um contrato com a Pirelli Real Estate para gerir dois novos centros comerciais a inaugurar em 2005.

No Brasil, o número de visitas cresceu 11,3% face ao mesmo período de 2003, tendo as vendas atingido um crescimento de 16,6% (em Reais) face ao período homólogo de 2003. Numa base equivalente as visitas aumentaram 5,9% e as vendas cresceram 13,8%.

Em anexo: Quadro da Demonstração de Resultados Consolidados

Sonae Imobiliária

| Demonstração de Resultados Consolidados (€000) | 3Q04 YTD | 3Q03 YTD | % 04/03 |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Proveitos directos dos investimentos | 132.374 | 117.810 | 12,4% |
| Custos operacionais | 53.302 | 38.222 | 39% |
| Outros custos | 3.630 | 12.594 | -71% |
| Custos directos dos investimentos | 56.931 | 50.816 | 12% |
| EBITDA | 75.442 | 66.994 | 12,6% |
| Amortizações | 3.455 | 4.393 | -21% |
| Custos financeiros líquidos recorrentes | 24.744 | 20.253 | 22% |
| Resultado directo antes de impostos | 47.243 | 42.348 | 12% |
| Imposto sobre o rendimento | 11.743 | 16.261 | -28% |
| Resultado directo | 35.501 | 26.087 | 36% |
| Realizado em propriedades | 457 | 122.141 | -100% |
| Valor criado nas propriedades | 53.941 | 51.061 | 6% |
| Resultado indirecto antes de impostos | 54.398 | 173.203 | -69% |
| Impostos diferidos | 13.987 | 20.604 | -32% |
| Resultado indirecto | 40.411 | 152.599 | -74% |
| Resultado líquido | 75.912 | 178.686 | -58% |
| Interesses minoritários | 30.594 | 8.171 | 274% |
| Resultado líquido após interesses minoritários | 45.318 | 170.515 | -73% |

Sonae Imobiliária

| Balanço Consolidado (€000) | 30-09-2004 | 31-12-2003 | Var. (04 - 03) |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Propriedades de investimento | 1.827.541 | 1.582.306 | 245.235 |
| Projectos em desenvolvimento e outros | 189.589 | 231.088 | -41.499 |
| Goodwill | 8.666 | 9.484 | -818 |
| Impostos diferidos activos | 18.392 | 17.513 | 879 |
| Outros activos | 120.790 | 134.044 | -13.253 |
| Caixa e depósitos | 258.925 | 290.267 | -31.342 |
| Total do activo | 2.423.903 | 2.264.701 | 159.202 |
| Capital próprio | 788.165 | 747.220 | 40.945 |
| Interesses minoritários | 235.327 | 194.630 | 40.697 |
| Empréstimos bancários | 828.442 | 764.778 | 63.664 |
| Empréstimos de accionistas minoritários | 118.641 | 135.966 | -17.325 |
| Impostos diferidos passivos | 281.953 | 265.253 | 16.700 |
| Outros passivos | 171.375 | 156.854 | 14.521 |
| Total do passivo | 1.400.411 | 1.322.851 | 77.560 |
| Capital próprio, interesses minoritários e passivo | 2.423.903 | 2.264.701 | 159.202 |