

SONAEIMOBILIÁRIASGPS,SA-SociedadeAberta

Lugar do Espido-Via Norte, 4471-909 Maia
Capital Social: Eur 187125000
C.R.C. Porto (Matriculanº. 2252A)
Pessoa Colectiva Nº. 502290811

Informação à Imprensa, 4 de Novembro de 2002

Noterceiro trimestre de 2002 **Sonae Imobiliária: Resultados Líquidos consolidados crescem 87,3%**

- **Resultados Líquidos consolidados atingem €101,6 milhões, representando um crescimento de 87,3%**
- **EBITDA fixou-se em €69,8 milhões (+26%)**
- **Cinco novos centros comerciais adquiridos em Espanha em parceria com ING**

Os Resultados Líquidos consolidados após Minoritários (não-auditados) da Sonae Imobiliária cresceram 87,3% no terceiro trimestre de 2002, tendo atingido €101,6 milhões contra os €54,2 milhões registados em idêntico período de 2001 (re-expressos de acordo com os IAS).

O EBITDA foi de €69,8 milhões, o que representa um crescimento de 26% em relação ao idêntico período do ano passado.

Em termos consolidados, a Sonae Imobiliária terminou o terceiro trimestre de 2002 com um total de proveitos directos de €226,9 milhões, representando um decréscimo de 1% face ao registado em igual período anterior. Este decréscimo ficou a dever-se ao facto de o negócio da Praedium ter sido vendido durante o primeiro trimestre do corrente ano. Se retirarmos o efeito da Praedium, verificamos que os proveitos cresceram 15,8%, resultado da boa performance dos shoppings existentes e do contributo dos novos centros comerciais de lazer, Plaza Mayor (Espanha) e Parque Dom Pedro (Brasil).

No decurso deste trimestre, a Sonae Imobiliária e o ING receberam a autorização formal da Comissão Europeia para a constituição da joint venture para detenção de quatro centros comerciais e de lazer em operação em Espanha, a saber: Gran Casa, em Saragoça; Karegae e sua extensão, Baliak, em Barakaldo (Biscaia); Valle Real, em Carmargo (Cantábria); La Farga, em Hospitalet (Barcelona); e a promoção e detenção do centro comercial Zubiarte, em Bilbao. O investimento envolvido rondou os €137 milhões. A gestão destes Centros Comerciais será feita a 100% pela Sonae Imobiliária.

No decurso deste trimestre, a Sonae Imobiliária viu a sua carteira de gestão crescer para 539 contratos com lojas e 234.795 m² de ABL.

CENTROS COMERCIAIS COM BOM DESEMPENHO

O desempenho global do conjunto dos Centros Comerciais da Companhia cumpriu as expectativas para o terceiro trimestre de 2002, com as vendas a revelar um aumento continuado.

O volume total de vendas registado nos Centros localizados em Portugal cresceu 16,9% relativamente ao terceiro trimestre de 2001. Embora nestecrescimento tenha de ser levada em conta a entrada em operação do Madeirashopping, e Algarveshopping (inaugurado em Março e Abril de 2001, respectivamente) e o Arrabida Shopping (adquirido -50% - em Dezembro de 2001), importa salientar que o crescimento das vendas, numa base de perímetro equivalente, ultrapassou os 7,9%.

O valor total das rendas gerado pelo conjunto dos Centros Comerciais localizados em Portugal cresceu 19,4% nos nove primeiros meses do ano, sendo de 7,2% numa base de equivalência.

Neste momento, a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária em Portugal de 12 Centros Comerciais, 3 Galerias e um Retail Park, com uma Área Bruta Locável (ABL) total de 605.981 m².

Em Espanha, os Centros Comerciais geridos pela Sonae Imobiliária através da CCC — Consultoria de Centros Comerciais SA, tiveram um bom desempenho, na linha do que já se verificara no último ano. O total das vendas cresceu 74%, devido, fundamentalmente, à inclusão dos Centros Abadino, Jacae Plaza Mayor no portfolio e da expansão do Centro Puente de la Ribera. Numabaseequivalente, as vendas cresceram 16,9%.

Recorde-se que a CCC passou a gerir, a partir de 1 de Setembro, mais cinco centros comerciais de lazer, dos quais quatro adquiridos em conjunto como INGE já atrás referidos e o quinto denominado La Morea, em Pamplona, representando um acréscimo de 539 contratos com lojistas e 234.795 m² de ABL ao seu portfólio.

Prossiguem, entretanto, os trabalhos nos outros projectos em curso na Europa e que já foram anteriormente referenciados: são os casos do Aegean Park, em Atenas (Grécia), do Centro Pylea, em Salónica (Grécia), do Avenida M40, em Madrid (Espanha), do Toledo Shopping, em Toledo (Espanha), do Centro Comercial de Lazer em Pinto, zona de Madrid (Espanha), do Zubiarte, em Bilbao (Espanha), do Viena Mitte, em Viena (Áustria), do 3DO, em Dortmund (Alemanha) e do Brescia Centre, em Brescia (Itália).

Em Portugal, também, prosseguem a bom ritmo os trabalhos no Parque Atlântico, Ponta Delgada, Açores, no Estação Viana, em Viana do Castelo e no Coimbra Retail Park, em Coimbra.

No Brasil, a actividade dos cinco centros comerciais detidos em co-propriedade pela Sonae Enplanta (detida a 50% pela Sonae Imobiliária) e do Parque D. Pedro, geridos pela Unishopping (100% detida pela Sonae Enplanta), decorreu conforme o previsto. As vendas cresceram 52% relativamente ao terceiro trimestre de 2001, devido principalmente à abertura do Parque D. Pedro em Março. Numabaseequivalente, as vendas cresceram 1%.

O Parque D. Pedro foi inaugurado em Março passado, tendo merecido um excelente acolhimento por parte do público. Este centro comercial representou um investimento de cerca de € 100 milhões, com 388 lojas distribuídas por 109.550 m² de área bruta locável (ABL) e recebeu até ao momento 8,430 milhões de visitantes, tendo o volume de vendas atingido 192,102 milhões de Reais.

O Parque Dom Pedro recebeu em 18 de Setembro o prémio Master Imobiliário 2002 - categoria empreendimento comercial, promovido anualmente pela Fiabci/Brasil (Federação Internacional das Profissões Imobiliárias) e a Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).

NOTA: A Sonae Imobiliária decidiu adoptar as International Accounting Standards (IAS) nas suas contas consolidadas, a partir do ano de 2001. Em termos sintéticos, os resultados da Sonae Imobiliária passaram a incluir dois componentes essenciais. O primeiro corresponde, como até aqui, ao resultado realizado nos investimentos detidos, quer em termos correntes, quer o resultado de eventuais

alienações. O segundo componente corresponde à introdução da variação de valor da carteira de investimentos, tal como determinada para a avaliação independente.

Emanexo: Demonstração de resultados consolidados

| Conta de Exploração Consolidada (€000) | | Actual 3T2002 | Actual 3T2001 | %Variação |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Total de Proveitos Directos dos Investimentos | | 226.931 | 228.626 | -1% |
| | Fornecimentos e Serviços de Terceiros | 124.250 | 115.049 | 8% |
| | Custos como Pessoal | 16.247 | 13.924 | 17% |
| | Outros Custos | 16.642 | 44.331 | -62% |
| Total de Custos Directos dos Investimentos | | 157.139 | 173.303 | -9% |
| EBITDA | | 69.792 | 55.323 | 26% |
| Amortizações | | 1.386 | 784 | 77% |
| Custos Financeiros Líquidos (excluindo efeitos de câmbio) | | 17.723 | 12.320 | 44% |
| Diferenças de Câmbio na Função Financeira | | -7.093 | | n.a |
| Resultados Directos dos Investimentos | | 43.591 | 42.219 | 3% |
| Impostos sobre os Resultados Directos dos Investimentos | | 9.828 | 10.180 | -3% |
| Resultados Líquidos Directos dos Investimentos | | 33.762 | 32.039 | 5% |
| Total de Proveitos Indirectos dos Investimentos | | 111.524 | 41.255 | 170% |
| | Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos (IAS40) | 99.037 | 41.255 | 140% |
| | Proveitos Indirectos na venda de Investimentos | 0 | 0 | n.a |
| | Diferenças Cambiais nos Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos | 12.487 | 0 | n.a |
| Impostos Diferidos sobre os Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos | | 39.698 | 19.305 | 106% |
| Resultados Líquidos Indirectos dos Investimentos | | 71.826 | 21.951 | 227% |
| Resultado Líquido Total | | 105.589 | 53.990 | 96% |
| Interesses Minoritários | | 3.988 | -248 | - |
| Resultado Líquido Total após Interesses Minoritários | | 101.600 | 54.237 | 87% |
| Balanço Consolidado (€000) | | Actual 3T2002 | Actual 3T2001 | Var. % |
| Imóveis | | 1.437.676 | 1.177.400 | 22,1% |
| Outros Activos | | 221.094 | 162.597 | 36,0% |
| Caixa | | 30.439 | 96.407 | -68,4% |
| Total do Activo | | 1.689.209 | 1.436.404 | 17,6% |
| Capital Próprio | | 653.972 | 534.387 | 22,4% |
| Interesses Minoritários | | 10.220 | 8.312 | 22,9% |
| Empréstimos Bancários | | 633.354 | 517.091 | 22,5% |
| Outros Passivos | | 138.069 | 165.072 | -16,4% |
| Impostos Diferidos | | 253.595 | 211.542 | 19,9% |
| Total do Passivo | | 1.025.018 | 893.705 | 14,7% |
| Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total | | 1.689.209 | 1.436.404 | 17,6% |

**AS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS PRO-FORMA POR NEGÓCIO DE ACORDO COM AS IAS
ENCONTRAM-SE DISPONÍVEIS EM WWW.SONAEIMOBILIARIA.COM NO COMUNICADO RELATIVO AOS
RESULTADOS DO 3º TRIMESTRE DE 2002**