

Informação à Imprensa – 30 de Outubro de 2003

No 3º trimestre de 2003

- **Criação de um dos maiores Fundos Europeus de Investimento Imobiliário – o Fundo SIERRA cuja venda de 49,9% gerou um Ganho Extraordinário de € 96,5 milhões**
- **Inauguração da Expansão do Cascaishopping (Cascais, Portugal)**
- **Resultados Líquidos consolidados acumulados atingem €170,5 milhões, crescendo 68%**

Fundo SIERRA

A Sonae Imobiliária criou a 30 de Setembro de 2003, com efeitos reportados a 30 de Junho deste ano, um fundo de investimento imobiliário pan-europeu, o “Sonae Imobiliária European Retail Real Estate Asset Holdings B.V.” (Fundo SIERRA), que passou a deter 18 dos seus centros comerciais em operação. Estes centros estão localizados em Portugal e Espanha e o seu valor de mercado é de cerca de €2.4 mil milhões (assumindo 100% de detenção) e a participação do Fundo SIERRA é de aproximadamente €1.3 mil milhões.

No âmbito desta transacção, os investidores assinaram com a Empresa, acordos para a aquisição de 49,9% do Fundo SIERRA e assumiram compromissos de providenciar capitais adicionais ao Fundo SIERRA, durante um período de quatro anos, de modo a este poder adquirir novos activos, nomeadamente os 20 centros actualmente em desenvolvimento pela Sonae Imobiliária, desde que determinados critérios sejam satisfeitos.

Durante os dez anos previstos da sua duração, a Sonae Imobiliária manterá a posse de 50,1% do Fundo SIERRA demonstrando um empenho contínuo nos activos em operação e no portfolio de novos projectos a adquirir.

Dado este compromisso de manutenção da detenção de 50,1% do Fundo SIERRA, os centros comerciais agora detidos pelo Fundo continuam a ser incluídos nas contas consolidadas da Sonae Imobiliária pela percentagem de detenção anterior à criação do Fundo, passando a Empresa a reconhecer Interesses Minoritários.

A venda a investidores institucionais de 49,9% do Fundo SIERRA proporcionou, durante o corrente mês de Outubro, um encaixe financeiro no montante de € 346 milhões e gerou, no terceiro trimestre do corrente ano, um resultado líquido indirecto dos investimentos que ascendeu a €96,5 milhões.

Situação Financeira e Resultados

O Resultado Líquido Consolidado acumulado após Minoritários cifrou-se em €170,5 milhões, um crescimento de 68% relativamente aos €101,6 milhões obtidos no período homólogo do ano anterior. De salientar que este Resultado Líquido Consolidado acumulado a 30 de Setembro de 2002 incluía o benefício resultante da abertura de dois centros comerciais (Parque D. Pedro – Campinas, SP, Brasil - em Março 2002, e Plaza Mayor – Málaga, Espanha - em Abril 2002) e as actividades da SPEL (Parques de Estacionamento) e da Praedium (Residencial) entretanto alienadas.

O Resultado Líquido Consolidado acumulado do 3º Trimestre de 2003 foi positivamente influenciado pela venda de 50% do Vasco da Gama ao ING Real Estate, realizada em Março de 2003 que gerou um Resultado Líquido Indirecto de Investimentos de €25,6 milhões, e pela criação do Fundo SIERRA em Setembro passado, cujo ganho ascendeu a €96,5 milhões.

No acumulado do 3º trimestre de 2003 a Sonae Imobiliária obteve um total de Proveitos Directos de €173,7 milhões, o que representa um decréscimo de 1,5% face ao período homólogo do ano passado. De salientar, no entanto, que os proveitos dos primeiros nove meses de 2002 incluíam o ganho realizado na venda da Praedium (Residencial), a actividade da SPEL (Parques de Estacionamento), o reconhecimento dos proveitos relacionados com a abertura do Parque D. Pedro (Campinas, SP, Brasil), e 100% do Centro Vasco da Gama.

O Cash-flow Operacional (EBITDA) cifrou-se em €67 milhões, menos 4% do que o obtido no mesmo período do ano anterior (€69,8 milhões). Para este comportamento contribuíram, principalmente, a venda de 50% do Centro Vasco da Gama ao ING Real Estate - com a consequente redução nas rendas e remuneração de serviços face a 2002, e a ausência de aberturas de novos centros comerciais em 2003. Se se procedesse ao ajustamento do EBITDA do acumulado do 3º trimestre de 2002 dos efeitos referidos anteriormente este teria sido de €59,1 milhões.

Mesmo ainda sem considerar o recebimento do preço de venda da participação no SIERRA, o Endividamento líquido de Disponibilidades passou de €697 milhões em 31 de Dezembro de 2002 para €645 milhões no final do 3º trimestre, consequência da venda de 50% do Centro Vasco da Gama, correspondendo a uma alavancagem de 28,7% sobre os activos a valor de mercado (38% em 2002), reflectindo bem a sólida situação financeira da Empresa.

Proveitos totais das rendas aumentaram nos Centros detidos

No que respeita à carteira de centros comerciais de que a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária, o desempenho continua a ser positivo, tendo em conta o abrandamento da situação económica.

Em Portugal, os proveitos totais das rendas aumentaram no acumulado do terceiro trimestre 3,4% face ao período homólogo do ano anterior e as vendas dos lojistas mantiveram-se estáveis, não obstante um ligeiro decréscimo (2,1%) no número de visitas.

A expansão do CascaiShopping, tal como previsto, foi inaugurada com sucesso a 14 de Setembro, proporcionando um aumento de 7 mil m² de GLA e 38 novas lojas.

Em Espanha, os proveitos totais de rendas aumentaram 15,4% relativamente a período homólogo de nove meses de 2002, sustentados por um crescimento de vendas e de visitas de 15,5% e de 5,3%, respectivamente. De salientar que o Plaza Mayor (Málaga) abriu em Abril de 2002 e a zona de lazer do Max-Center (Bilbao) em Julho de 2002, pelo que, numa base 'like-for-like', o crescimento de proveitos totais de rendas foi de 9,6%, e o crescimento de vendas e do número de visitas de 11,2% e 2,6%, respectivamente.

No que se refere à carteira de Centros Comerciais da Sonae Imobiliária no Brasil, as rendas totais aumentaram 30,5% em Reais, relativamente ao período homólogo de 2002. De notar que o Parque D. Pedro (Campinas, SP) abriu em Março de 2002, pelo que, numa base equivalente, o crescimento das rendas se situou nos 4,3%.

Prosseguem a promoção e o desenvolvimento de novos Centros Comerciais e de Lazer em Portugal e no estrangeiro

Durante o terceiro trimestre, a construção e comercialização do Parque Atlântico (Ponta Delgada, Açores) e Estação Viana (Viana do Castelo), ambos em co-promoção com parceiros locais, prosseguiu como planeado, tendo o Parque Atlântico inaugurado a 15 de Outubro passado. A inauguração do Estação Viana está prevista para 18 de Novembro.

O Coimbra Retail Park (com abertura prevista para 11 de Novembro de 2003) e o Setúbal Retail Park (a aguardar a emissão da licença de construção) serão o segundo e terceiro investimentos deste formato em Portugal, desenvolvidos em conjunto com a Miller Developments.

Globalmente, estes quatro projectos em desenvolvimento em Portugal representam um investimento total da ordem dos €122 milhões.

Forte aposta em Espanha com investimento total superior a €400 milhões ...

Em Espanha, prossegue a bom ritmo o desenvolvimento de um conjunto de projectos em diversos pontos do país, que, no seu conjunto, representam um investimento total superior a €400 milhões.

Em Madrid, decorre a construção e comercialização do centro comercial e de lazer Avenida M40, uma promoção conjunta com o Grupo Eroski (40%) que tem abertura prevista para a Primavera do próximo ano.

Também em conjunto com o Grupo Eroski (35%), prossegue a construção e a comercialização dos centros comerciais e de lazer Plaza Eboli, em Pinto, na região de Madrid, Dos Mares, em S. Javier, na região de Murcia, e Luz del Tajo, em Toledo. Estes centros estarão concluídos até ao final de 2004.

Em *joint venture* com a ING Developments (50%), continua em construção o centro comercial e de lazer Zubiarte, em Bilbao, cuja comercialização está a ter muito sucesso, e cuja inauguração está programada para o Outono de 2004.

Em Málaga, a Sonae Imobiliária, em parceria com a Castle City (25%), está a aguardar a obtenção de licenças para iniciar o Plaza Mayor Shopping.

No resto da Europa, prossegue o desenvolvimento de novos Projectos

Um conjunto de outros importantes projectos estão também em desenvolvimento noutros países da Europa, confirmando a forte aposta da empresa neste mercado, designadamente na Alemanha (3DO, em Dortmund, e Alexanderplatz, em Berlim), na Áustria (Vienna Mitte, Viena), na Grécia (Aegean Park, em Atenas, e Mediterranean Cosmos, em Salónica), e em Itália (Brescia Centre, Brescia, e Pavia Centre, Pavia).

Investimento prudente no Brasil

No Brasil, onde a Sonae Imobiliária continua a analisar oportunidades de investimento, embora com a devida prudência face à actual situação brasileira, prosseguem a construção e comercialização do Boavista Shopping, na cidade de São Paulo, bairro de Santo Amaro, e a obra de expansão do Shopping Penha, na zona leste da cidade de São Paulo, ambos com inauguração prevista em 2004.

Centros Comerciais sob gestão com elevada performance

A actividade da Sonae Imobiliária no negócio de gestão, comercialização e marketing de centros comerciais e de lazer (1.509.158 m² de ABL) continuou a crescer.

Em Portugal, no fim do terceiro trimestre, a Sonae Imobiliária tinha sob gestão 877.101 m² de ABL. O número de visitas, durante os nove meses de 2003, ascendeu a mais de 190,1 milhões.

Em Espanha, iniciou-se a gestão do Parque Principado, Oviedo, no decurso do 2º trimestre de 2003. A carteira sob gestão (350.624 m² de ABL) apresentou um bom desempenho no 3º trimestre de 2003, com as vendas a crescerem 15,5%.

Desde Abril passado, que a Sonae Imobiliária iniciou a gestão do Centro Orio (Bergamo), um centro com 56.901 m² de ABL, propriedade do Fundo Alemão CGI.

No Brasil foi também positiva a performance da carteira de centros comerciais sob gestão, com um total de 224.532 m² de ABL em seis centros comerciais. O número de visitas ascendeu a 41,8 milhões (crescimento de 3,6% face ao 3º trimestre de 2002) que geraram vendas de mais de 777,2 milhões de Reais (€225 milhões), representando um crescimento de 47,9% (em Reais), face ao período homólogo de 2002. Numa base equivalente, as visitas diminuiram 3,8% e as vendas cresceram 6,8%.

Mais Prémios a distinguir a Sonae Imobiliária e os seus Centros

Durante este ano, a Sonae Imobiliária obteve o Prémio PROCOS 2003 que distingue o promotor e investidor de centros comerciais do ano na Europa.

Ao Plaza Mayor (Málaga, Espanha) foi atribuído o prémio ICSC para o 'Melhor Centro Especializado'.

Uma vez mais a forte dinâmica da empresa e a sua constante preocupação em oferecer produtos inovadores e de qualidade foi reconhecida internacionalmente.

Em anexo: Quadro da Demonstração de Resultados Consolidados, Balanço Consolidado e Demonstrações de Resultados por Negócio (não auditadas).

Sonae Imobiliária

Demonstrações dos Resultados Consolidados (milhares de euros)	Actual 3T2003	Actual 3T2002	Var. %
Total de Proveitos Directos dos Investimentos	173.662	176.357	-1,5%
Total de Custos Directos dos Investimentos	106.668	106.565	0%
EBITDA	66.994	69.792	-4,0%
Amortizações	4.393	1.386	217%
Custos Financeiros Líquidos (excluindo efeitos de câmbio)	20.253	17.723	14%
Diferenças de Câmbio Negativas na Função Financeira		-7.093	n.a
Resultados Directos dos Investimentos	42.348	43.591	-3%
Impostos sobre os Resultados Directos dos Investimentos	16.261	9.828	65%
Resultados Líquidos Directos dos Investimentos	26.087	33.762	-23%
Total de Proveitos Indirectos dos Investimentos	173.203	111.524	55%
Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos	51.061	111.524	-54%
Proveitos Indirectos na venda de Investimentos	122.141	0	n.a
Impostos Diferidos	20.604	39.698	-48%
Resultados Líquidos Indirectos dos Investimentos	152.599	71.826	112%
Resultado Líquido Total	178.686	105.589	69%
Interesses Minoritários	8.171	3.988	105%
Resultado Líquido Total após Interesses Minoritários	170.515	101.600	68%

Sonae Imobiliária

Balanço Consolidado (milhares de euros)	Actual 30 Set 03	Actual 31 Dec 02	Var. %
Propriedades de Investimento	1.472.840	1.498.889	-2%
Projectos em Desenvolvimento	260.047	176.323	47%
Goodwill	20.778	19.424	7%
Outros Activos Correntes	498.987	159.134	214%
Caixa	94.701	90.670	4%
Total do Activo	2.347.352	1.944.440	21%
Capital Próprio	858.070	697.889	23%
Interesses Minoritários	171.315	26.117	n.a
Empréstimos Bancários	740.645	787.437	-6%
Outros Passivos	279.823	134.183	109%
Impostos Diferidos	297.500	298.815	0%
Total do Passivo	1.317.968	1.220.434	8%
Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total	2.347.352	1.944.440	21%

Sonae Imobiliária Assets

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 3T2003	Actual 3T2002	Var. %
Proveitos de Remunerações Fixas	70.657	60.439	17%
Proveitos de Remunerações Variáveis	4.031	5.086	-21%
Proveitos de Direitos de Ingresso	6.433	7.772	-17%
Proveitos de Remunerações Espaços	1.833	1.702	8%
Outros Proveitos	427	428	0%
Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais	83.380	75.426	11%
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	4.647	4.009	16%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	677	534	27%
Custos de Comercialização	959	3.117	-69%
Contribuição Autárquica	2.150	2.292	-6%
Conservação e Reparação	3.662	2.234	64%
Contribuições do Proprietário para o Fundo Promoção	325	499	-35%
Custos com Despesas Comuns (Emp. Concessionárias)	1.074	857	25%
Outros Custos Operacionais	3.701	3.751	-1%
Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais	17.193	17.293	-1%
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	66.187	58.132	14%
Proveitos de Parques de Estacionamento	3.861	5.227	-26%
Custos de Parques de Estacionamento	1.624	2.384	-32%
Res. Operacional Bruto de Estacionamento	2.237	2.842	-21%
Proveitos de Co-geração	2.111	1.792	18%
Custos de Co-geração	1.418	1.268	12%
Res. Operacional Bruto da Co-geração	693	525	32%
Total do Res. Operacional dos Centros Comerciais	69.117	61.500	12%
Proveitos de Escritórios	267	904	-70%
Custos de Escritórios	37	44	-15%
Res. Operacional Bruto de Escritórios	230	860	-73%
Proveitos de Gestão Patrimonial	1.014	863	18%
Proveitos de Serviços Prestados	1.014	863	18%
Fornecimentos e Serviços Externos	4.888	5.709	-14%
Custos com Pessoal	352	272	29%
Custos de Estrutura	5.240	5.981	-12%
Res. Operacional Bruto Total	65.121	57.241	14%
Amortizações	2.387	210	-
Provisões	263	49	-
Resultado Operacional	62.470	56.982	10%
Proveitos Financeiros	9.017	5.609	61%
Custos Financeiros	30.605	23.925	28%
Resultado Financeiro	(21.587)	(18.316)	-18%
Resultado Corrente	40.883	38.666	6%
Outros Proveitos Não Recorrentes	2.666	3.406	-22%
Outros Custos Não Recorrentes	2.765	409	-
Resultado Antes de Impostos	40.784	41.663	-2%
Imposto sobre Rendimento	16.582	8.882	87%
Resultado Directo	24.202	32.781	-26%
Ganho Líquido de Valorização Realizado	122.457	0	-
Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)	40.217	72.285	-44%
Total Ganhos de Valorização	162.673	72.285	125%
Impostos Diferidos	16.485	27.159	-39%
Resultado Indirecto	146.188	45.127	224%
Resultado Líquido do Exercício	170.391	77.907	119%
Interesses Minoritários	7.813	-	-
Resultado Líquido após Interesses Minoritários	162.578	77.907	109%

Sonae Imobiliária Development

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 3T2003	Actual 3T2002	Var. %
Serviços de Promoção Prestados	4.801	5.484	-12%
Custos de Funcionamento	12.464	7.958	57%
Fornecimentos e Serviços Externos	7.820	4.554	72%
Custos com Pessoal	4.582	3.333	37%
Outros Custos	62	71	-13%
Res. Operacional Bruto	(7.663)	(2.474)	-210%
Amortizações	374	40	-
Provisões	17	0	-
Res. Operacional Não Recorrente	(33)	43	-176%
Resultado Operacional	(8.086)	(2.471)	-227%
Proveitos Financeiros	3.826	633	-
Custos Financeiros	3.406	193	-
Resultado Financeiro	420	440	-5%
Resultados Correntes	(7.666)	(2.031)	-277%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	(59)	0	-
Resultado Antes de Impostos	(7.726)	(2.031)	-280%
Imposto sobre Rendimento	(2.550)	(836)	-205%
Resultado Directo	(5.176)	(1.196)	-333%
Ganhos de Valorização Realizados (IAS 40)	0	1.947	-
Ganhos de Valorização não Realizados (IAS 40)	5.493	6	-
Total de Proveitos Indirectos	5.493	1.954	181%
Impostos Diferidos	1	623	-100%
Resultado Indirecto	5.493	1.331	313%
Resultado Líquido do Exercício	316	135	134%

Sonae Imobiliária Property Management

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 3T2003	Actual 3T2002	Var. %
Proveitos de Serviços de Gestão de C. Comerciais	11.864	9.486	25%
Proveitos de Serviços de Comercialização	3.066	1.554	97%
Outros Proveitos	1.109	1.123	-1%
Proveitos Totais dos Serviços de Gestão	16.039	12.163	32%
Margem Bruta da Gestão de EC e FP	(40)	(32)	-24%
Fornecimentos e Serviços Externos	6.105	5.670	8%
Custos com Pessoal	4.634	2.780	67%
Custos de Estrutura	10.739	8.450	27%
Res. Operacional Bruto Total	5.261	3.681	43%
Amortizações	1.096	245	347%
Resultado Operacional	4.165	3.436	21%
Proveitos Financeiros	816	796	2%
Custos Financeiros	354	54	-
Resultado Financeiro	462	742	-38%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	(121)	152	-180%
Resultado Antes de Imposto	4.506	4.330	4%
Imposto sobre Rendimento	1.777	1.550	15%
Resultado Líquido do Exercício	2.728	2.780	-2%

Sonae Imobiliária Brasil

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 3Q2003	Actual 3Q2002	Var. %
Proveitos de Remunerações Fixas	5.878	4.530	30%
Proveitos de Remunerações Variáveis	350	490	-29%
Proveitos de Direitos de Ingresso	514	5.809	-91%
Outros Proveitos	181	243	-25%
Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais	6.923	11.073	-37%
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	160	157	2%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	450	800	-44%
Custos de Comercialização	127	3.795	-97%
Impostos	332	476	-30%
Contribuições do Proprietário para o Fundo Promoção	143	383	-63%
Outros Custos Operacionais	224	526	-57%
Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais	1.435	6.137	-77%
Proveitos de Parques de Estacionamento	60	79	-24%
Custos de Parques de Estacionamento	52	69	-24%
Res. Operacional Bruto do Estacionamento	8	10	-20%
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	5.496	4.946	11%
Proveitos de Promoção Imobiliária	429	355	21%
Proveitos de Serviços de Gestão	1.068	1.094	-2%
Proveitos de Serviços Prestados	1.497	1.449	3%
Fornecimentos e Serviços Externos	1.292	775	67%
Custos com Pessoal	1.188	1.067	11%
Custos de Estrutura	2.480	1.842	35%
Res. Operacional Bruto Total	4.513	4.552	-1%
Amortizações	67	60	11%
Provisões	593	246	141%
Resultado Operacional	3.853	4.246	-9%
Proveitos Financeiros	578	628	-8%
Custos Financeiros	873	8.071	-89%
Resultado Financeiro	(294)	(7.443)	96%
Resultado Corrente	3.559	(3.197)	211%
Outros Proveitos Não Recorrentes	17	3.553	-100%
Outros Custos Não Recorrentes	1.705	2.764	-38%
Resultado Antes de Imposto	1.872	(2.408)	178%
Imposto sobre Rendimento	746	564	32%
Resultado Directo	1.125	(2.972)	138%
Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)	10.623	30.051	-65%
Total Ganhos de Valorização	10.623	30.051	-65%
Impostos Diferidos	3.721	9.244	-60%
Resultado Indirecto	6.902	20.807	-67%
Resultado Líquido do Exercício	8.028	17.835	-55%

Maia, 30 de Outubro de 2003

O Conselho de Administração