

9 de Setembro de 1999

Mais do que duplica resultados no primeiro semestre de 1999

## **Sonae Imobiliária: Resultados Líquidos Consolidados atingem 2,1 milhões de contos no 1º semestre**

- **Resultados Líquidos consolidados atingem 2,1 milhões de contos ( € 10,6 milhões), crescendo mais do dobro (112,5%) face ao período homólogo de 1998**
- **Resultados Antes de Impostos crescem 184,6%, situando-se nos 3,4 milhões de contos (€ 16,8 milhões)**
- **Capitalização bolsista de 115,3 milhões de contos ( € 575,25 milhões)**
- **Espaços comerciais sob gestão totalizam 671.000 m<sup>2</sup> de ABL e registam 80,4 milhões de visitantes.**

A Sonae Imobiliária obteve um Resultado Líquido Consolidado de 2,1 milhões de contos (€ 10,6 milhões) no primeiro semestre de 1999, o que representa um crescimento de 112,5% face ao período homólogo de 1998.

Os Resultados Antes de Impostos cresceram 184,6%, situando-se nos 3,4 milhões de contos ( € 16,8 milhões), enquanto que os proveitos totais ascenderam a 18,3 milhões de contos ( € 91,2 milhões), registando um crescimento de 62,2% relativamente ao primeiro semestre do ano passado.

Este crescimento ficou a dever-se à entrada em funcionamento do Norte Shopping em Outubro de 1998 e do Centro Vasco da Gama, em Abril deste ano, e ainda ao crescimento das rendas nos centros comerciais já em operação.

Assim, os Resultados Operacionais foram de 2,2 milhões de contos ( € 11,1 milhões) – mais 213,7% que no primeiro semestre de 1998 – eo “cashflow” atingiu 2,9 milhões de contos ( € 14,3 milhões).

A redução do Resultado Financeiro deveu-se ao aumento do passivo remunerado, para financiamento do programa de investimentos da Sonae Imobiliária, apesar da redução nas taxas de juro e da renegociação de alguns dos financiamentos bancários da Empresa.

Mesmo assim, os Resultados Correntes cresceram 126,8% relativamente ao 1º semestre de 1998 e situaram-se, agora, em 2,4 milhões de contos ( € 11,8 milhões).

Os Resultados Extraordinários de 508 milhares de contos ( € 2,5 milhões) representam as mais-valias conseguidas na venda de alguns activos da Praedium e da venda de três Empresas – Porturbe, SA, Quinta da Covilhã, SA e Soira, SA – detidas também pela

Praedimequeeramproprietáriasdeactivosconsideradosnãoestratégicos.

O crescimento de Interesses Minoritários são consequência do resultado gerado pelo Norte Shopping no primeiro trimestre de 1999.

No final do semestre, a Sonae Imobiliária continuava a apresentar uma estrutura financeira sólida, com uma “alavancagem” (medida pelos endividamentos a longo prazo e bancário de curto prazo deduzidos de Caixa e Depósitos e Aplicações) de 26,3% sobre o total do activo a custo histórico (também deduzido de Caixa e Depósitos e Aplicações) e de 15,5% tomando a capitalização bolsista da Empresa a 30/06/1999.

A Sonae Imobiliária terminou o 1º semestre de 1999 com uma capitalização bolsista de 115,3 milhões de contos (€575,25 milhões).

### **Espaços comerciais sob gestão totalizam 671.000m<sup>2</sup> de ABL e registam 80,4 milhões de visitantes**

Onível de actividade do negócio de gestão e comercialização continuou a crescer em resultado do aumento do volume de activos sob gestão.

Com a abertura do Centro Vasco da Gama, no passado dia 21 de Abril, a Sonae Imobiliária, através da sua subsidiária Sonae Imobiliária – Gestão, passou a gerir 9 centros comerciais que, em conjunto com outros pequenos centros e galerias de que também é gestora, perfazem mais de 671.000m<sup>2</sup> de ABL.

Em termos gerais, o portfólio sob gestão recebeu, durante o 1º semestre do corrente ano, cerca de 80,4 milhões de visitas e representa 2,214 contratos.

O volume de negócios consolidado da Sonae Imobiliária - Gestão, que inclui rendas, despesas comuns e direitos de ingresso da totalidade do portfólio sob gestão, cresceu 56,6%, para se situarem em 16,2 milhões de contos (€81 milhões).

Se considerarmos apenas os 9 centros comerciais acima referidos, o número de visitantes durante o 1º semestre de 1999 foi de cerca de 57,3 milhões, as vendas de cerca de 81,2 milhões de contos (€404,9 milhões) (excluindo as vendas dos espaços pertença dos respectivos operadores). Estes números representam crescimentos de 35,8% em termos de visitantes e cerca de 47,9% em termos de vendas relativamente ao 1º semestre do ano anterior.

O conjunto das rendas e de outros proveitos gerados por estes activos em operação cresceu substancialmente (43,1%) de cerca de 5,4 milhões de contos (€26,7 milhões) no 1º semestre de 1998, para 7,7 milhões de contos (€38,2 milhões), no 1º semestre de 1999.

Este portfólio representa 1,594 lojas das quais, no final do corrente semestre, somente 41 estavam por comercializar, equivalendo a uma taxa de ocupação de 97,4%.

Se excluirmos o Norte Shopping e o Centro Vasco da Gama que não estavam em operação no 1º semestre do ano passado, então o 1º semestre deste ano apresentou um crescimento do número de visitantes de cerca de 3,2% e um crescimento de vendas de cerca de 12,6%, relativamente ao mesmo período do ano anterior.

### **Inauguração do Centro Vasco da Gama e primeira fase de expansão e renovação do Cascai Shopping**

A inauguração do Centro Vasco da Gama - de que foram promotores e são proprietários a Sona Imobiliária e a ING Real Estate, seu parceiro em 50% neste empreendimento - constituiu um marco da actividade semestral da Sona Imobiliária.

Situado na zona de intervenção da Expo98, com 164 lojas e 46.000m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável), o Centro Vasco da Gama recebeu, desde a data da sua inauguração e até ao final de Junho, cerca de 4,5 milhões de visitas e realizou vendas (excluindo as vendas dos espaços pertencidos aos respectivos operadores) de mais de 4,5 milhões de contos (€ 22,6 milhões).

Ainda no mês de Abril, no ICSC Europe 99 (International Council of Shopping Centers) - que teve lugar em Madrid - o Norte Shopping foi premiado na categoria de "Refurbishment/Expansion", um prémio que testemunha o reconhecimento internacional pela excelente qualidade de mais um projecto da Sona Imobiliária.

Em mês de Abril ficou ainda assinalado pelo arranque da primeira fase de expansão e renovação do Cascai Shopping, com 21 novas lojas totalmente comercializadas. As vendas do Cascai Shopping (excluindo as vendas dos espaços pertencidos aos respectivos operadores) cresceram 16,3% nos meses de Maio e Junho deste ano, relativamente aos meses homólogos do ano anterior. Entretanto, mantém-se em processo de licenciamento a fase 2 de expansão que, em conjunto com a fase 1 acima referida, proporcionará ao Cascai Shopping 11.000m<sup>2</sup> de ABL adicional, 62 novas Lojas, 2000m<sup>2</sup> adicionais de cinema e cerca de mais 1.140 lugares de estacionamento.

Por outro lado, o Edifício Grandella, que já estava totalmente comercializado em Março último, tem em operação as Lojas Sportzone e Oásiseverá, em finais de Setembro, a abertura da Loja Perfumes & Companhia. A Loja Valentim de Carvalho abrirá ao público em meados de Outubro do corrente ano.

### **Novos projectos e internacionalização prosseguem a bom ritmo**

Paralelamente, continua o desenvolvimento de novos projectos em Portugal, com destaque para os projectos na Madeira e no Algarve, ambos em processo de

licenciamento.

O Madeira Shopping, cujos trabalhos de movimentos de terras já se iniciaram, terá cerca de 18,000m<sup>2</sup> de ABL e será ancorado por um supermercado Modelo e um

cinema “multiplex”. O investimento total está orçado em 6.3 milhões de contos (€31,1 milhões) a ser desenvolvido em parceria (50%/50%) com um sócio local. O Algarveshopping terá cerca de 40,000m<sup>2</sup> de ABL e será ancorado por um hipermercado Continente e um cinema “multiplex”. O investimento total está orçado em 10,1 milhões de contos (€50,6 milhões), excluindo o hipermercado.

No decurso deste semestre, a “joint-venture” formada pela Sonae Imobiliária e pela Miller Developments obteve da Câmara Municipal de Sintra a aprovação do projecto “Sintra Retail Park”, que ficará situado junto ao IC19 (entre Lisboa e Sintra) e terá uma ABL de 15,000m<sup>2</sup>. A Sonae Imobiliária, através da sua participada Sintra Retail Park, SA, exerceu o direito de opção que detinha sobre o terreno onde se desenvolverá este primeiro Retail Park em Portugal.

Quanto ao processo de internacionalização, prosseguem as acções de prospecção na Europa e no Brasil, tendo-se analisado várias oportunidades de negócio de promoção de novos centros comerciais e de aquisição de centros já em funcionamento, nessas áreas.

Neste contexto, foram adquiridos dois terrenos em Málaga (Espanha) para o desenvolvimento de um projecto de um centro de retalho e lazer, denominado Plaza Mayor, com 30,000m<sup>2</sup> de ABL, ancorado por um cinema “megaplex”. Este projecto será desenvolvido em conjunto com o nosso parceiro “Castle City”, que nele participa em 25%.

No Brasil, prosseguem os esforços no sentido de concretizar investimentos em oportunidades já identificadas e na celebração de parcerias com sócios locais.

Em Fevereiro deste ano, foi concluída uma “joint-venture” como Grupo Charagionis, um importante promotor de espaços comerciais, com o objectivo de desenvolver conjuntamente Centros Comerciais na Grécia. Deste acordo resultou a constituição da Sonae Charagionis, SA, com sede em Atenas, detida em partes iguais pela Sonae Imobiliária e o Grupo Charagionis. Através desta “joint-venture”, ambos os parceiros pretendem conciliar esforços no sentido de promover e desenvolver novos centros comerciais na área da Grande Atenas.

### **Parques de Estacionamento: volume de negócios cresce 16,5%**

O negócio de Parques de Estacionamento evoluiu de forma favorável durante o 1º

semestre de 1999, resultado da evolução positiva dos parques de estacionamento já anteriormente em operação e do início de exploração, em Viseu, dos 916 lugares de parcómetros e dos 160 lugares repartidos por dois parques de superfície (Hospital Velho e Mercado 21 de Agosto) e do início da gestão do parque de estacionamento do Centro Vasco da Gama, com 2.900 lugares.

O crescimento da SPEL – empresa participada da Sonae Imobiliária responsável pelo negócio de parques de estacionamento – continuar á através da obtenção de

novas concessões municipais, nomeadamente as da Praça do Infante e da Avenida da Boavista, ambas no Porto, em fase de contratação.

O volume de negócios da SPEL foi de 347,8 milhares de contos ( € 1,7 milhões) representando um crescimento de 16,5% sobre o 1º semestre de 1998.

#### **Praedium:**

#### **Torre de S. Gabriele Condomínio Douro-Foz regista sucesso comercial**

Durante o corrente semestre a Praedium – participada da Sonae Imobiliária para a promoção e desenvolvimento de habitação – deu seguimento aos projectos iniciados em 1998.

Fecharam-se os contratos de empreitada e iniciou-se a construção dos dois projectos residenciais lançados em 1998 – a Torre de S. Gabriel, em Lisboa junto ao Centro Vasco da Gama, e o Condomínio Douro-Foz, no Porto sobranceiro ao Rio Douro.

Comercialmente ambos os lançamentos foram um sucesso encontrando-se contratados para venda 114 dos 126 apartamentos na Torre de S. Gabriele e 58 dos 61 apartamentos do Condomínio Douro-Foz.

A Praedium, no decorrer do 1º semestre de 1999, vendeu as participações que detinha nas empresas Quinta da Covilhã, SA, Porturbe, SA e Soira, SA, e alienou lotes de terreno de que era proprietária, por se tratarem de activos e empresas considerados não estratégicos.

## **SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS**

### **DESEMPENHO FINANCEIRO**

**DDemonstração de Resultados**

**CConsolidados**

	<b>1998 1º Semestre</b>	<b>1999 1º Semestre</b>

<b>30/06</b>	PTE	€	PTE	€	Var.%
	Milhões	Milhões	Milhões	Milhões	
Proveitos Operacionais	11.274	56,2	18.287	91,2	62,2%
Resultado Operacional	709	3,5	2.225	11,1	213,7%
Resultado Financeiro	330	1,7	133	0,7	-59,7%
Resultado Corrente	1.039	5,2	2.358	11,8	126,8%
Resultados de Associa das	-123	-0,6	508	2,5	
Resultados Extraordinários	269	1,3	508	2,5	88,6%
Resultado antes do Imposto	1.185	5,9	3.374	16,8	184,6%
Interesses Minoritários	-4	-0,02	-309	-1,5	
Impostos	-185	-0,9	-948	-4,7	411,6%
Resultado Líquido	996	4,98	2.117	10,6	112,5%

<b>Balanço Consolidado</b>	<b>1998 1º Semestre</b>		<b>1999 1º Semestre</b>	
	PTE	€	PTE	€
<b>30/06</b>	Milhões	Milhões	Milhões	Milhões
Activo Fixo Líquido	66.497	331,7	74.608	372,2
Activo Corrente Líquido	22.465	112,0	25.097	125,1
Activo Total	88.962	443,7	99.705	497,3
Capitais Próprios	44.292	220,9	46.316	231,0
Interesses Minoritários	2.419	12,1	4.292	21,4
Situação Líquida Total	46.711	233,0	50.608	252,4
Passivo de Longo Prazo	26.252	130,9	30.763	153,4
Passivo de Curto Prazo	15.999	79,8	18.334	91,5
Passivo Total	42.251	210,7	49.097	244,9

Maia, 9 de Setembro de 1999.