

SONAE IMOBILIÁRIA SGPS, SA - Sociedade Aberta
Lugar do Espido - Via Norte, 4471-909 Maia
Capital Social: Eur 162 244 860
C.R.C. Porto (Matricula nº. 2252A)
Pessoa Colectiva Nº. 502 290 811

Informação à Imprensa – 15 de Março de 2004

Resultados líquidos da Sonae Imobiliária crescem 45%

1. Principais Indicadores

- . Constituído o Fundo SIERRA, um fundo pan-europeu de investimento imobiliário com um capital de €1,08 mil milhões.
- . Lucro líquido de €208,7 milhões, reflectindo um crescimento de 45% sobre 2002
- . EBITDA de €98,1 milhões
- . NAV (Net Asset Value) de €948,015 milhões.
- . NAV por Acção €29,16 (crescimento de 5,4%)
- . Procedeu-se à compra de 4,986 milhões de acções próprias por € 150 milhões, e efectuou-se a correspondente redução de capital social da Sonae Imobiliária SGPS.
- . A Sonae Imobiliária detém ou co-detém 30 propriedades em operação com 1.202.637 m² de ABL, um aumento de 5,5% relativo ao ano anterior, e com um Valor de Mercado (OMV) de €2,868 mil milhões
- . 1.563.666 m² de Área Bruta Locável (ABL) sob gestão
- . Gestão de 5.400 contratos de utilização com lojistas
- . 382 milhões de visitas nos centros comerciais sob gestão
- . 17 Projectos em desenvolvimento em seis países

2. Sonae Imobiliária Assets- Uma gestão dinâmica dos Activos detidos

. Criado o Sonae Imobiliária European Retail Real Estate Asset Holdings B.V. – Fundo SIERRA – com um capital total de €1,08 mil milhões, dos quais €540 milhões detidos por investidores institucionais de renome internacional: Stichting Pensioenfonds ABP (Holanda), Caisse des Dépôts et Consignations EP (França), CNP Assurances (França), Ecureuil Vie (França) e TIAA-CREF (USA).

. Adquiridos 25% do Plaza Mayor, em Espanha, ao Grupo Castle City, passando a deter 100% do centro

. Efectuada a venda de 50% do Centro Vasco da Gama, em Portugal, à ING Retail Property Fund Ibéria

. Adquiridos à Sonae Imobiliária Development o Parque Atlântico, o Estação Viana e o Coimbra Retail Park, em Portugal

. Concluídas as expansões, em Portugal, do CascaiShopping, sendo adicionados 6.798 m² de ABL, e do GaiaShopping, incluindo a abertura de uma loja FNAC

. Concluído o “restyling” do GuimarãesShopping, CoimbraShopping e GaiaShopping, em Portugal, agora com nova imagem e novas lojas

. Após o fecho das contas, em Fevereiro de 2004, foi efectuada a venda do Sintra Retail Park, em Portugal, detido em partes iguais com a Miller Development, ao fundo britânico Continental Europe Retail gerido pela Pillar Property PLC, por €29,7 milhões, com efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2004

.As rendas dos Centros Comerciais detidos em Portugal continuaram a crescer 5,2%. A taxa de ocupação era de 96% no final de 2003. A empresa manteve a sua posição de liderança com uma quota de mercado na ordem dos 45%.

.Os seis centros comerciais detidos ou co-detidos em Espanha apresentaram melhorias significativas da sua performance. As rendas fixas e variáveis recebidas registaram um crescimento de 12,8%. A taxa de ocupação subiu para 91% no final de 2003.

3. Sonae Imobiliária Development- 4 inaugurações em 2004

. Inauguraram-se quatro centros comerciais em Portugal: a expansão do CascaiShopping, o Parque Atlântico, o Estação Viana e o Coimbra Retail Park. A qualidade dos novos centros comerciais foi confirmada pela elevada adesão dos lojistas traduzida nas taxas (%ABL) de comercialização alcançadas: 100% da

expansão do CascaiShopping, 96,1% do Parque Atlântico e 95,4% do Estação Viana.

. Iniciou-se a construção de quatro novos projectos: LoureShopping, em Portugal, Dos Mares e Plaza Eboli, em Espanha, e Mediterranean Cosmos, na Grécia

. Prosseguiu-se a construção de cinco centros comerciais (Dos Mares, Avenida M40, Luz del Tajo, Zubiarte e Plaza Éboli), 4 dos quais com inaugurações previstas para 2004, num total de 183.200 m² de ABL. Para além destes 5 projectos, decorre o licenciamento do Plaza Mayor Shopping, em Málaga

. Foi obtido o licenciamento do AlexanderPlatz, na Alemanha, e obtida ainda a licença comercial do Brescia Centre, em Itália

. Celebrou-se uma nova parceria com a AIG e a Coimpredil para a promoção do Brescia Centre, em Itália

. Iniciou a construção do Mediterranean Cosmos, em Salónica, em parceria com a Lamda Development e o Grupo Charagionis

. Foram aprovados novos investimentos em Portugal: Expansão do Centro Comercial Modelo da Covilhã e Expansão do Centro Comercial Continente do Seixal

. 15 Projectos em desenvolvimento em 5 países, com um investimento total estimado de € 1,468 mil milhões

4. Sonae Imobiliária Property Management- Mais de 1.3 milhões m² sob gestão em Portugal, Espanha e Itália

. 1.342 mil m² ABL sob gestão, em Portugal, Espanha e Itália, representando um aumento de 3,8% face ao ano anterior

. Gestão de 4.340 contratos com lojistas

. Taxa de cobrança de 99,5%

. 322 milhões de visitas no total dos centros comerciais sob gestão, em Portugal, Espanha e Itália

. Iniciou-se a actividade no mercado italiano com a gestão do Orio Centre, um centro comercial detido pelo Fundo alemão CGI e localizado em Bergamo

- . Iniciou-se a gestão do Parque Principado, em Oviedo, Espanha, conforme os termos em que a Sonae Imobiliária procedeu à sua aquisição
- . Iniciou-se a gestão dos novos centros comerciais Parque Atlântico, Estação Viana e Coimbra Retail Park, em Portugal
- . Comercializaram-se 537 lojas, das quais 368 em Portugal, 162 em Espanha e 7 em Itália
- . Arranque das acções de formação das equipas de gestão para os mercados italiano e grego
- . Prosseguiram os negócios relativos às novas tecnologias, com implementação gradual em todos os centros comerciais da Sonae Imobiliária
- . Prosseguiu a sua aposta nas novas tecnologias como forma de criar valor nos centros comerciais por si geridos. Os portais Sonaeshopping.com e Sonaeshopping.net passaram a englobar também os centros da Sonae Imobiliária em Espanha e no Brasil.

5. Sonae Imobiliária Brasil- Um crescimento sustentado do OMV

- . Detém ou co-detém 6 centros comerciais com 222.040 m² de ABL que representam um total de 1.065 contratos com lojistas
- . O Valor de Mercado (OMV) dos centros comerciais em operação no Brasil atingiu €195,4 milhões em 31 de Dezembro de 2003, representando um crescimento de 14,5%
- . Numa base equivalente, as visitas do portfólio detido aumentaram 6% e as vendas cresceram 14%, em Reais, acima da inflação de 10,8%.
- . 2 Projectos em desenvolvimento (Boavista Shopping e expansão do Shopping Penha), com um Investimento Total estimado de €31,5 milhões
- . Adquiridos 32,6% do Shopping Franca, passando a deter, em parceria com a Enplanta Engenharia, o controlo do centro com 64%.

6. Relatório e Contas 2003

Será apresentado na íntegra em www.sonaeimobiliaria.pt após 31.03.2004.

7. Informações detalhadas sobre os Novos Projectos

Disponíveis para “download” em www.sonaeimobiliaria.pt, Menu “Notícias & Media” – Media Kit.

8. Entrevista com Eng. Álvaro Portela, CEO da Sonae Imobiliária

Em anexo e disponível para “download” em www.sonaeimobiliaria.pt, Menu “Notícias & Media” – Comunicados.

9. Indicadores, Demonstração de Resultados Consolidados e Balanço Consolidado

Indicadores	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
NAV dos Imóveis a 31 Dez (milhões €)	379	459	643	752	934	1.037	948
NAV dos Imóveis a 31 Dez por acção (€)	10,11	12,24	17,15	20,05	24,9	27,67	29,16
ABL centros detidos em operação (000's m ²)	333	413	563	584	790	1.140	1.203
ABL Centros Geridos (000's m ²)	550	625	893	959	1.128	1.517	1.564
Número de contratos de logistas sob gestão	1.747	2.050	3.162	3.450	3.949	5.089	5.398
EBITDA Consolidado - POC (milhões €)	12,0	12,3	54,1	63,4	n.a	n.a	n.a
EBITDA Consolidado - IAS (milhões €)	n.a	n.a	n.a	55,1	73,8	95,5	98,1
Resultado Líquido Consolidado POC (milhões €)	4,6	15,2	22,6	25,6	n.a	n.a	n.a
Resultado Líquido Consolidado IAS (milhões €)	n.a	n.a	n.a	63,0	120,9	144,4	208,7

Indicadores	Crescimento (em % do ano anterior)					
	1998	1999	2000	2001	2002	2003
NAV dos Imóveis a 31 Dez por acção	21%	40%	17%	24,1%	11,1%	5,4%
ABL centros detidos em operação	14%	36%	4%	35,3%	44,4%	5,5%
ABL centros geridos	14%	43%	7%	17,6%	34,5%	3,1%
Número de contratos de logistas sob gestão	17%	54%	9%	14,5%	28,9%	6,1%

Sonae Imobiliária

Demonstração de Resultados Consolidados (€000)	2003	2002	% 03/02
Proveitos directos dos investimentos	243.065	237.228	2,5%
Custos operacionais	129.991	129.087	1%
Outros custos	15.006	12.605	19%
Custos directos dos investimentos	144.997	141.691	2%
EBITDA	98.067	95.537	2,6%
Amortizações	5.624	2.615	115%
Custos financeiros líquidos recorrentes	27.833	22.282	25%
Custos financeiros líquidos não recorrentes	4.030	7.606	-47%
Resultado directo antes de impostos	60.581	63.034	-4%
Imposto sobre o rendimento	18.938	16.655	14%
Resultado directo	41.643	46.379	-10%
Realizado em propriedades	110.089	0	-
Valor criado nas propriedades	86.065	166.934	-48%
Resultado indirecto antes de impostos	196.154	166.934	18%
Impostos diferidos	-11.279	63.846	-118%
Resultado indirecto	207.434	103.088	101%
Resultado líquido	249.077	149.466	67%
Interesses minoritários	40.409	5.074	-
Resultado líquido após interesses minoritários	208.668	144.392	45%

Sonae Imobiliária

Balço Consolidado (€000)	31-12-2003	31-12-2002	Var. (03 - 02)
Propriedades de investimento	1.582.306	1.498.889	83.416
Projectos em desenvolvimento e outros	231.088	176.323	54.765
Goodwill	9.484	19.424	-9.940
Impostos diferidos activos	17.513	17.033	481
Outros activos	134.044	142.102	-8.058
Caixa e depósitos	290.267	90.670	199.597
Total do activo	2.264.701	1.944.440	320.261
Capital próprio	747.220	697.889	49.331
Interesses minoritários	194.630	26.117	168.513
Empréstimos bancários	764.778	787.437	-22.659
Empréstimos de accionistas minoritários	135.966	5.038	130.927
Impostos diferidos passivos	265.253	298.815	-33.562
Outros passivos	156.854	129.145	27.710
Total do passivo	1.322.851	1.220.434	102.417
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	2.264.701	1.944.440	320.261