

25 de Setembro de 2002

Sonae Imobiliária prossegue expansão internacional

## **Resultados Líquidos consolidados crescem 65,9% no 1º semestre**

- **Resultados Líquidos consolidados atingem €91,9 milhões, representando um crescimento de 65,9%**
- **EBITDA atingiu os €47,2 milhões, um crescimento de 26%**
- **Abertura do Parque D. Pedro (Campinas, Brasil) e Plaza Mayor (Málaga, Espanha)**
- **Aquisição de 5 Centros Comerciais em Espanha**

O Resultado Líquido consolidado após Minoritários da Sonae Imobiliária cresceu 65,9% no primeiro semestre de 2002, tendo atingido €91,9 milhões contra os €55,4 milhões registado semidêntico período de 2001 (re-expressos de acordo com o IAS).

Com um total de Proveitos Directos de €156 milhões (+5,1% do que no 1º semestre de 2001), a Sonae Imobiliária registou um EBITDA de €47,2 milhões, um crescimento de 26% relativamente ao mesmo período do ano passado. Desalientar que o total de proveitos foi afectado pela venda da Praedium (negócio residencial) à Sonae Capital. Se excluirmos o efeito negativo da saída da Praedium, verifica-se que os proveitos dos centros comerciais registaram um acréscimo de 25% face ao 1º semestre de 2001.

De facto, no primeiro semestre de 2002, o desempenho da carteira de centros comerciais da Sonae Imobiliária revelou-se positivo e em linha com as expectativas, tendo-se inaugurado, com êxito, o Parque D. Pedro (Campinas, Estado de São Paulo, Brasil) e o Plaza Mayor (Málaga, Espanha).

Os proveitos totais das rendas dos Centros localizados em Portugal, detidos pela companhia, cresceram em visitas e vendas 13,2% e 18,9%, respectivamente, relativamente ao primeiro semestre de 2001, sendo de referir a inclusão dos resultados de seis meses de actividade dos centros comerciais Algarve Shopping e Madeira Shopping, bem como do Arrábida Shopping, adquirido no final de 2001. Numabase equivalente, visitas e vendas cresceram 0,8% e 7,0%.

Os Centros Comerciais geridos pela Sonae Imobiliária em Espanha, já incluindo o Plaza Mayor (Málaga) inaugurado em Abril, registaram um crescimento de vendas e de visitas de, respectivamente, 36,6% e 68,8%. Numabase equivalente, as visitas e vendas cresceram 4,4% e 27,2%.

No Brasil, a carteira de Centros Comerciais da Sonae Imobiliária passou a incluir, desde Março, a gestão do Parque D. Pedro (106.940m<sup>2</sup> de ABL e 314 contratos com lojistas), o qual he permitiu registar, no 1º semestre, 23,6 milhões de visitas e vendas de 338,8 milhões de Reais ( € 125,3 milhões), representando crescimentos, respectivamente, de 18,6% e 37,6% (em reais).

No final do 1º semestre, com a aquisição do Arrábida Shopping, em Vila Nova de Gaia, e com as inaugurações do Plaza Mayor (Málaga) e Parque D. Pedro (São Paulo), a Sonae Imobiliária passou a gerir 4.368 contratos de lojistas em 1.285.753m<sup>2</sup> de ABL.

### **Internacionalização avança**

Recorde-se que a Sonae Imobiliária tem mais de uma dúzia de novos projectos em desenvolvimento na Europa, representando um investimento total de cerca de € 1000 milhões, entre os quais se destacam o Aegean Park, em Atenas e o Pylea Centre em Salónica (Grécia), o Avenida M40 e o Pinto Shopping, em Madrid (Espanha), o Toledo Shopping, em Toledo (Espanha) e o Zubiarte, em Bilbao (Espanha), o Viena Mitte, em Viena, (Áustria), o 3DO, em Dortmund (Alemanha) e o Brescia Centre, em Brescia (Itália).

Apesar de a Europa constituir o seu mercado fundamental, nunca representando menos de 80% do seu NAV, também o mercado brasileiro continua a ser uma aposta, embora prudente, na política de internacionalização da Sonae Imobiliária, estando a ser analisadas novas oportunidades de investimento. Ainda em 2001, recorde-se, foi aprovado o investimento de cerca de € 30 milhões na promoção de um novo centro Comercial de Lazer na cidade de São Paulo, denominado Boavista Shopping.

Já em pleno segundo semestre de 2002, a Sonae Imobiliária e a ING concretizaram uma “joint venture” (50/50) para a detenção de quatro centros comerciais e de lazer em operação em Espanha, a saber: Gran Casa, em Saragoça; Kareaga e a sua extensão, Baliak, em Barakaldo (Biscaia); Valle Real, em Santander (Cantábria); La Farga, em Hospitalet (Barcelona); e a promoção e detenção do centro comercial Zubiarte, em Bilbao. A gestão (“property management”) destes Centros será assegurada a 100% pela Sonae Imobiliária.

A Sonae Imobiliária continuará assim concentrada nos mercados em que já está presente, desenvolvendo novos projectos, mas também renovando e expandindo projectos existentes, sempre com o objectivo de conseguir produtos de qualidade e inovadores.

**Nota:** Tal como referido em relatórios anteriores, a Companhia adoptou as International Accounting Standards (IAS) ou Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) na preparação das contas consolidadas a partir de 2001. As contas do 1º semestre de 2001 foram reconstruídas na mesma base, de modo a permitir comparações.

As principais diferenças entre as contas IAS (NIC) e as contas POC são as seguintes:

os imóveis são classificados segundo a NIC 40 como Propriedades de Investimento e são reavaliados semestralmente, por uma entidade independente;

a variação de valor no período das Propriedades de Investimento, incluindo aquelas que no exercício passam a ser classificadas como total, que correspondem basicamente aos centros comerciais que entram em operação, é reconhecida como um ganho ou perda do período;

sobre esses ganhos ou perdas são reconhecidos impostos diferidos;

dado que as Propriedades de Investimento passam a figurar no Balanço a valor de mercado, não são calculadas a amortização do exercício;

adivida e contratos de derivativos são, também, considerados a valores de mercado, como consequentes ajustamentos a ser efectuados na Demonstração de Resultados.

### *Emanexo: Quadro da demonstração de Resultados Consolidado e Balanço Consolidado*

Conta de Exploração Consolidada (€000)	ACTUAL 1H2002	ACTUAL 1H2001	% Variação
<b>Total de Proveitos Directos dos Investimentos</b>	<b>155984</b>	<b>148379</b>	<b>5%</b>
Fornecimento e Serviços de Terceiros	84322	74115	14%
Custos como Pessoal	10925	9606	14%
Outros Custos	13530	27194	-50%
<b>Total de Custos Directos dos Investimentos</b>	<b>108777</b>	<b>110914</b>	<b>-2%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>47208</b>	<b>37465</b>	<b>26%</b>
<b>Amortizações</b>	<b>944</b>	<b>576</b>	<b>64%</b>
<b>Custos Financeiros Líquidos (excluindo efeitos de câmbio)</b>	<b>10929</b>	<b>7525</b>	<b>45%</b>
<b>Diferenças de Câmbio na Função Financeira</b>	<b>-8382</b>	<b>0</b>	<b>n.a</b>
<b>Resultados Directos dos Investimentos</b>	<b>26956</b>	<b>29364</b>	<b>-8%</b>
<b>Impostos sobre os Resultados Directos dos Investimentos</b>	<b>5649</b>	<b>6364</b>	<b>-11%</b>
<b>Resultados Líquidos Directos dos Investimentos</b>	<b>21303</b>	<b>23000</b>	<b>-7%</b>
<b>Total de Proveitos Indirectos dos Investimentos</b>	<b>112703</b>	<b>55787</b>	<b>102%</b>
Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos (IAS40)	104888	55787	88%
Proveitos Indirectos na venda de Investimentos	0	0	n.a
Diferenças Cambiais nos Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos	7815	0	n.a
<b>Impostos Diferidos sobre os Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos</b>	<b>37801</b>	<b>23252</b>	<b>63%</b>
<b>Resultados Líquidos Indirectos dos Investimentos</b>	<b>74903</b>	<b>32535</b>	<b>130%</b>
<b>Resultado Líquido Total</b>	<b>96207</b>	<b>55535</b>	<b>73%</b>
<b>Interesses Minoritários</b>	<b>4242</b>	<b>91</b>	<b>4550%</b>
<b>Resultado Líquido Total após Interesses Minoritários</b>	<b>91965</b>	<b>55444</b>	<b>66%</b>

<b>Balanço Consolidado (€000)</b>	<b>1º Sem. 2002</b>	<b>1º Sem. 2001</b>	<b>Var. %</b>
Imóveis	1412288	1183893	19,3%
Outros Activos	125176	143985	-13,1%
Caixa	184121	41301	345,8%
<b>Totaldo Activo</b>	<b>1721585</b>	<b>1369178</b>	<b>25,7%</b>
<b>Capital Próprio</b>	<b>670440</b>	<b>543870</b>	<b>23,3%</b>
<b>Interesses Minoritários</b>	<b>11011</b>	<b>8830</b>	<b>24,7%</b>
Empréstimos Bancários	653544	448664	45,7%
Outros Passivos	130012	149220	-12,9%
Impostos Diferidos	256579	218593	17,4%
<b>Totaldo Passivo</b>	<b>1040134</b>	<b>816478</b>	<b>27,4%</b>
<b>Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total</b>	<b>1721585</b>	<b>1369178</b>	<b>25,7%</b>