

No primeiro trimestre de 2000

Sonae Imobiliária:

Resultados Líquidos consolidados crescem 37,3%

Principais indicadores:

- **Resultados Líquidos consolidados atingem 1,062 milhões de contos (€5,3 milhões), representando um crescimento de 37,3%**
- **Resultados Antes do Imposto subiram 26%, situando-se em 1,5 milhões de contos (€7,3 milhões)**
- **Resultados Operacionais fixaram-se em 1,9 milhões de contos (€9,6 milhões), um crescimento de 28,2%**
- **Proveitos Totais de 9,4 milhões de contos (€46,8 milhões), um aumento de 13,9%**
- **Capitalização Bolsista de 94,9 milhões de contos (€473,3 milhões)**

INTRODUÇÃO

Os Resultados Líquidos consolidados não auditados (após Minoritários) da Sonae Imobiliária cresceram 37,3% no primeiro trimestre de 2000, tendo atingido 1,062 milhões de contos (€5,3 milhões), em relação aos 774 milhares de contos (€3,9 milhões) em idêntico período de 1999. Nos primeiros três meses do corrente ano, a cotação das acções da Empresa baixou 3,6% relativamente a 30 de Dezembro de 1999, traduzindo uma capitalização bolsista da Sonae Imobiliária neste período de 94,9 milhões de contos (€473,3 milhões), tendo o índice BVL 30 subido 10,1%, desde aquela data.

A Sonae Imobiliária procedeu a uma avaliação independente da totalidade dos seus activos imobiliários a 31 de Dezembro de 1999. Esses activos imobiliários foram valorizados em 316,9 milhões de contos (€1.580 milhões), dos quais a parte propriedade da Empresa representa 178,2 milhões de contos (€888,7 milhões). Naquela data, o NAV (Net Asset Value) dos activos imobiliários atribuíveis à Empresa era de 129 milhões de contos (€643 milhões).

MÉTODOS DE CONSOLIDAÇÃO

Consciente da sua responsabilidade como um dos líderes no negócio dos centros c

omerciais, a Sonae Imobiliária entendeu adoptar uma abordagem mais transparente nos seus métodos de consolidação de resultados em benefício dos seus Accionistas, Instituições Financeiras e Analistas, tendo decidido, a partir de 2000, consolidar na seguinte base:

- todas as empresas, nas quais detenha mais de 50% do capital, através de consolidação integral;
- todas as empresas, nas quais detenha 50% do capital, através de consolidação proporcional;

Como objectivo de permitir uma comparação numa base de equivalência, a Empresa preparou uma demonstração de resultados e um balanço pro formas, não-auditados, referentes a 31/03/1999 de acordo com os critérios acima mencionados.

CENTROS COMERCIAIS

PROMOÇÃO E INVESTIMENTO

O desempenho global do conjunto dos Centros Comerciais da Empresa cumpriu as expectativas durante o primeiro trimestre de 2000, isto apesar de a época da Páscoa ter sido celebrada em Abril e não em Março, como aconteceu em 1999.

Recorde-se que, após a abertura do Centro Vasco da Gama, em Lisboa, a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária em Portugal de 9 centros comerciais e 3 galerias comerciais, com um total de 458.100m² de ABL.

No primeiro trimestre de 2000, o conjunto das rendas gerados por estes activos em operação cresceu 25,5% relativamente a idêntico período de 1999. Numa base de equivalência, o crescimento foi de 12,1%.

Inaugurado em Abril do ano passado, o Centro Vasco da Gama, em Lisboa, teve um desempenho que excedeu as expectativas. No primeiro trimestre deste ano o Centro Vasco da Gama recebeu 4,7 milhões de visitas e as suas vendas (excluindo as do Hipermercado Continente) atingiram 6,7 milhões de contos (€33,4 milhões).

ro

Em Março passado, no MIPIM, o Centro Vasco da Gama foi galardoado como MIPIM Award na categoria de centros comerciais, tendo também sido distinguido, já em Abril,

no ICSC Europe (Berlim), como prémio máximo para a categoria de grandes centros comerciais. Tal como aconteceu em anos anteriores com o Via Catarina, o Centro Colombo e o Norte Shopping, também o Centro Vasco da Gama viu assim reconhecida a nível internacional a sua superior qualidade.

O Cascais Shopping, entretanto, continuou a desenvolver um importante processo de expansão e renovação. A segunda e terceira fases de expansão, já aprovada pela Câmara Municipal de Cascais, permitirão aumentar a sua ABL em cerca de 8.870 m², adicionando 61 novas lojas, 2.000 m² de cinema e 1.240 lugares de estacionamento, projecto que representa um investimento de cerca de 9,3 milhões de contos (€46,4 milhões). A segunda fase já tem licença de construção pelo que a obra será iniciada em breve.

O desenvolvimento de dois novos centros comerciais em Portugal prosseguiu dentro dos prazos fixados, estando ambos já em construção. Prevê-se que o Madeira Shopping, na Ilhada Madeira, com 25.000 m² de ABL, e o Algarve Shopping, na Guia, no Algarve, com 40.000 m² de ABL, venham a abrir ao público no primeiro semestre de 2001.

Refira-se que o Madeira Shopping — com um investimento orçado em 7 milhões de contos — está a ser desenvolvido em paridade com um parceiro local e será ancorado por um supermercado Modelo e um cinema multiplex.

Quanto ao Algarve Shopping, será ancorado por um Hipermercado Continente e um cinema multiplex, estando o investimento total orçado em 10,1 milhões de contos (€50,6 milhões), excluindo o hipermercado.

O Sintra Retail Park, em Sintra, Lisboa, com 16.500 m² de ABL, uma promoção 50/50 da Sonae Imobiliária e da Miller Developments, encontra-se também em construção. Previsto inaugurar até ao fim de 2000, o projecto está em linha como o orçamento e a comercialização tem decorrido dentro do previsto.

Em Málaga, Espanha, o Plaza Mayor, um centro de retalho lazer detido em 75% pela Sonae Imobiliária e em 25% pela Castle City, deverá ficar totalmente licenciado no segundo trimestre deste ano e a sua construção deverá iniciar-se de imediato. A sua inauguração está prevista para a primeira metade de 2001.

Através da CCC — Consultoria de Centros Comerciais, SA com sede em Madrid, Espanha, empresa de prestação de serviços a centros comerciais (detida em 60% pela Sonae Imobiliária), a Sonae Imobiliária continua os esforços de expansão da sua actividade no negócio de centros comerciais no mercado espanhol.

Na Grécia, a Sonae Charagionis SA, uma empresa detida paritariamente pela Sonae Imobiliária e pelo Grupo Charagionis, com sede em Atenas, Grécia, continua a trabalhar no licenciamento do Aegean Shopping, um projecto com 60.000 m² de ABL, na área da Grande Atenas.

No mercado alemão, a empresa tem vindo a estudar vários projectos de promoção imobiliária através da Sonae West Shopping AG (com sede em Dusseldorf), uma empresa de prestação de serviços a centros comerciais detida em 80,1% pela Sonae Imobiliária e em 19,9% pelo Westdeutsche Immobilien Bank.

No Brasil, a actividade dos cinco centros comerciais detidos em co-propriedade pela Sonae Enplanta (detida a 50% pela Sonae Imobiliária) e geridos pela Unishopping (100% detida pela Sonae Enplanta) decorreu conforme o previsto.

O Parque Dom Pedro, em Campinas - Brasil, centro comercial em desenvolvimento, detido 80% pela Sonae Imobiliária e 20% pela Sonae Enplanta e que numa primeira fase terá 90.000 m² de ABL, já obteve a licença de construção, prevendo-se que o início das obras corra no decurso do primeiro semestre deste ano.

Através da Sonae Enplanta, a empresa tem analisado inúmeras oportunidades de investimento no mercado brasileiro.

A Sonae Imobiliária, continua a desenvolver esforços no sentido de expandir a sua actividade para outros mercados europeus, nomeadamente para Itália e França.

GESTÃO OPERACIONAL

O volume consolidado das actividades de gestão, marketing e comercialização de centros comerciais tem crescido continuamente, tal como o número de activos sob gestão. Depois da abertura do Centro Vasco da Gama, em Lisboa, Portugal, da aquisição da CCC, em Madrid, Espanha, e da Sonae Enplanta, em São Paulo, Brasil, a Sonae Imobiliária gere 3.162 contratos de utilização em 893.000 m² de ABL.

A performance dos nove maiores centros comerciais sob gestão foi bastante satisfatória, no primeiro trimestre deste ano, com o número de visitas e de vendas a crescer 15,8% e 31,5%, respectivamente, em relação ao primeiro trimestre de 1999. Numa base equivalente, o número de visitas diminuiu 1,8% e o volume de vendas cresceu 13,9%.

PARQUES DE ESTACIONAMENTO

No decorrer do primeiro trimestre de 2000, a SPEL — empresa especializada em parques de estacionamento e detida 50% pela Sonae Imobiliária e 50% pela SABA (Espanha), gerou um volume de negócios de 191 milhares de contos (€936 milhares), o que representou um crescimento de 25,4%, em relação ao primeiro trimestre de 1999.

No final deste trimestre, a SPEL geria 12.394 lugares de estacionamento, repartidos por 8 parques e zonas de parqueímetros.

O crescimento da SPEL vai prosseguir através da obtenção de novas concessões municipais no Porto e em Matosinhos, Portugal.

HABITAÇÃO

A Praedium, empresa da Sonae Imobiliária dedicada à promoção de habitação de

qualidade, continua a desenvolver os projectos Condomínio Douro Foz, no Porto, e Torre de São Gabriel, em Lisboa. A conclusão do primeiro está prevista para Dezembro de 2000, restando por vender apenas 3 dos 61 apartamentos. O segundo estará concluído em Abril de 2001, encontrando-se todos os seus apartamentos vendidos.

Tal como mencionado em relatórios anteriores, a Praedium iniciou a construção, em Fevereiro, do Edifício Seda, o primeiro bloco residencial da Quinta das Sedas, em Matosinhos, Porto, Portugal. Dos 78 apartamentos a construir, 48 já foram vendidos.

SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS

DESEMPENHO FINANCEIRO

<u>Demonstração de Resultados Consolidados</u> <u>31/03 (Não auditados)</u>	1999 1º Trimestre		2000 1º Trimestre		Var. %
	PTE Milhões	€ Milhões	PTE Milhões	€ Milhões	
Proveitos Operacionais	8.233	41,1	9.378	46,8	13,9%
Resultado Operacional	1.505	7,5	1.930	9,6	28,2%
Resultado Financeiro	-361	-1,8	-422	-2,1	16,9%
Resultado Corrente	1.144	5,7	1.508	7,5	31,8%
Resultados de Associadas	0	0	3	0,0	
Resultados Extraordinários	16	0,1	-49	-0,2	-406,3%
Resultado antes do Imposto	1.160	5,8	1.462	7,3	26,0%
Interesses Minoritários	-22	-0,1	-15	-0,1	-31,8%
Impostos	-409	-2,0	-415	-2,1	1,6%
Resultado Líquido	774	3,9	1.062	5,3	37,3%

<u>Balanço Consolidado</u> <u>31/03 (Não auditado)</u>	1999 1º Trimestre		2000 1º Trimestre	
	PTE Milhões	€ Milhões	PTE Milhões	€ Milhões
Activo Fixo Líquido	88.885	443,4	107.245	534,9
Activo Corrente Líquido	33.491	167,0	32.767	163,4
Activo Total	122.375	640,4	140.012	698,4
Capitais Próprios	45.824	228,6	52.236	260,6
Interesses Minoritários	142	0,7	257	1,3
Situação Líquida Total	45.966	229,3	52.493	261,8
Passivo de Longo Prazo	43.874	218,8	64.537	321,9
Passivo de Curto Prazo	32.535	162,3	22.982	114,6

Passivo Total	76.409	381,1	87.519	436,5
---------------	--------	-------	--------	-------

NOTA: Os Balanço e Contas de Exploração referentes a 31/03/1999 são Proformas (não auditados) preparados pela Sonae Imobiliária com os critérios de consolidação decididos a adoptar em 2000.

Em termos consolidados, a Sonae Imobiliária terminou o primeiro trimestre de 2000 com um total de proveitos de 9,4 milhões de contos (€46,8 milhões), representando um crescimento de 13,9% relativo a igual período do ano anterior. Este crescimento ficou a dever-se ao crescimento das rendas em todos os seus centros comerciais da Sonae Imobiliária, mas principalmente à inclusão do Centro Vasco da Gama no portefólio operacional de centros comerciais. De referir que os proveitos totais de 1999 incluíam os direitos de ingresso recebidos da comercialização do Centro Vasco da Gama, valor que deixou de existir em 2000.

Os Resultados Operacionais foram de 1,9 milhões de contos (€9,6 milhões), crescendo em 28,2% em relação ao primeiro trimestre de 1999.

A diminuição dos Resultados Financeiros é consequência do aumento do passivo para financiar o programa de investimentos da Empresa.

Os Resultados Correntes da Sonae Imobiliária evidenciam um significativo crescimento de 31,8% quando comparados com os de igual período do ano anterior, atingindo 1,5 milhões de contos (€7,5 milhões).

Os Resultados Antes de Impostos cresceram 26%, fixando-se em 1,5 milhões de contos (€7,3 milhões), e os Resultados Líquidos consolidados (após interesses Minoritários) cresceram 37,3%, passando de 774 milhares de contos (€3,9 milhões) no primeiro trimestre de 1999, para 1,062 milhões de contos (€5,3 milhões) no mesmo período correnteano

Maia, 28 de Abril de 2000.

O Conselho de Administração