



Sona Imobiliária:

Resultados Líquidos Consolidados atingem 120,9 milhões de Euros, mais 92,1% do que em 2000.

EBITDA de 73,8 milhões de Euros, mais 35,2% que em 2000

“Net Asset Value” (NAV) dos imóveis da Empresa cresceu para 934 milhões de Euros, mais 24,1% do que em 2000.

A Sona Imobiliária é a primeira empresa imobiliária ibérica a adoptar as International Accounting Standards (IAS), método de contabilização que permite apresentar performance e investimentos numa base comparável em todos os mercados mundiais.

1. Resultados económico-financeiros

- Resultados Líquidos Consolidados crescem 92,1% e atingem 120,9 milhões de Euros;
- NAV dos Imóveis cresce 24,1% face a 2000 e atinge 934 milhões de Euros em 2001;
- Proveitos Directos Totais de 308,6 milhões de Euros, o que representa um crescimento de 60,5% relativamente aos 192,3 milhões registados em 2000;
- O EBITDA consolidado atingiu 73,8 milhões de Euros em 2001, um aumento de 35,2% face a 2000;
- Resultados Antes de Impostos crescem 75%, situando-se nos 174 milhões de Euros;
- Valor de mercado totalidade dos centros galerias no fecho do exercício de 1944 milhões de Euros, dos quais 1064 milhões de Euros cabem à Sona Imobiliária, o que reflecte um crescimento de 24,7%;
- O endividamento financeiro total atingiu 459 milhões de Euros, correspondendo a uma alavancagem de 35% (29% em 2000), valor ainda considerado muito conservador para este sector.
- Retirada de cotação com êxito em Dezembro de 2001;
- Estrutura accionista: 67,04% Sona e SGP e 32,96% Grosvenor (RU);

- Primeira Empresa Imobiliária Ibérica a adoptar as IAS (2001).

2. Centros Comerciais e de Lazer com performance muito positiva

- A gestão de Centros Comerciais e de Lazer contribuiu com 2,8 milhões de Euros para o resultado consolidado da Sonae Imobiliária, o que face aos 2,4 milhões de 2000, representa um crescimento de 17%.

- Portfólio de espaços comerciais sob gestão em Portugal, Espanha e Brasil corresponde a 3.949 contratos com lojistas e 1,128 milhões de m² de ABL, representando crescimentos, respectivamente, de 14,5% e 17,6%.
- Crescimento de 15% das vendas de lojistas de todo o portfólio sob gestão em Portugal, Espanha e Brasil, com um total de 1.888 milhões de Euros;
- 307 milhões de visitas durante o ano de 2001 em todo o portfólio sob gestão;
- Comercialização de 711 lojas durante 2001, das quais 346 em Portugal (49% do total), 112 em Espanha (16%) e 253 no Brasil (35%);
- Programa de Gestão Ambiental prosseguiu com sucesso;
- Integração das actividades do Brasil na plataforma informática única SAP;

3. Promoção e Investimento a bom ritmo

- O investimento em Centros Comerciais e de Lazer contribuiu com 116,1 milhões de Euros para o resultado consolidado da Sonae Imobiliária, face aos 60,6 milhões no período homólogo.
- A promoção de Centros Comerciais e de Lazer contribuiu com 511 mil Euros para o resultado consolidado da Sonae Imobiliária, versus uma perda de 1.214 milhões em 2000.
- Aprovação, condicionada à obtenção de certos subsídios, do investimento no Centro Comercial de Lazer 3DO em Dortmund, Alemanha;
- Aprovação, condicionada à obtenção de licenciamento, do investimento no Centro Comercial de Lazer Vienna Mitte, em Viena, Áustria;
- Aprovação do investimento no Centro Comercial de Lazer Center Sulem S. Paulo, Brasil;
- Início da construção do Avenida M40 em Madrid, uma promoção conjunta Sonae Imobiliária (60%) e do Grupo Eroski (40%), com inauguração prevista para Abril de 2003;
- Assinatura de Contrato Promessa, com opção, para aquisição de terreno para promoção e desenvolvimento do Coimbra Retail Park;
- Adjudicação da compra de terreno em Toledo para a promoção e construção de um Centro Comercial de Lazer com 35.000 m² de ABL;

- Estabelecimento de "joint venture" a 50% como Grupo Nicola de Sousa Lima para transformação do actual hipermercado Modelo de Ponta Delgada, no centro comercial de Lazer denominado Parque Açores;
- Estabelecimento de uma "joint-venture" a 50% com diversos sócios locais, para a promoção e desenvolvimento de um Centro Comercial de Lazer em Vianado Castelo, com 18.000m² de ABL;
- Lançamento comercial e apresentação pública do Centro Comercial de Lazer Plaza Mayor, em Málaga, Espanha;
- Aquisição de 25% do Parque Principado, em Oviedo, Espanha, um centro inaugurado em Abril;
- Aquisição, em Dezembro de 2001, de 50% do Arrábida Shopping à Lend Lease, em conjunto com a CNP Assurances e Ecureuil Vie (50%). Venda em simultâneo de 50% do Gaiashopping;
- Conclusão dos trabalhos relativos à segunda fase de Expansão do Cascai Shopping com a construção de 660 lugares adicionais de parque de estacionamento e de uma expansão de 4.900m² de ABL, num investimento de 14,6 milhões de Euros;
- Inauguração, em 28 de Março, do Centro Comercial de Lazer Madeira Shopping, no Funchal, Madeira, com 26.600m² de ABL em parceria com Estevão Neves, SA (50%);

- Inauguração, em 24 de Abril, do Centro Comercial de Lazer Algarve Shopping, na Guia, Algarve 42.400m² de ABL, detido a 100% pela Sonae Imobiliária;
- Assinatura do contrato promessa para aquisição do terreno para promoção de um Centro Comercial de Lazer em Brescia, Itália, com 29.000m² de ABL;
- A Sonae Imobiliária é galardoada em Espanha com o prémio "Developer of the year" atribuído pelo jornal espanhol da especialidade "Spanish Real Estate".

4. **Negócios dos parques de estacionamento cresce 12.7%**

- A SPEL contribuiu com 600 milhares de Euros para o resultado consolidado da Sonae Imobiliária, face aos 509 milhares do ano anterior, o que representa um aumento de 18%;
- Contrato de concepção, construção e exploração de um parque de estacionamento de 309 lugares à superfície no Estádio Universitário de Lisboa;
- Contrato de concessão como Câmara Municipal do Porto para a construção e exploração de um parque de estacionamento subterrâneo na Avenida da Boavista, no Porto;
- Inauguração de quatro parques de estacionamento subterrâneos (Infante, Cordoaria e Praçados Leões, no Porto, e St^a Catarina, em Viseu), um de superfície e uma zona de paróquias em Matosinhos, num total de 1828 lugares;
- No final de 2001, a SPEL registou um volume de negócios de 4,9 milhões de Euros, um crescimento de 12,7% face a 2000;

5. **Praedium em expansão**

- A Praedium contribuiu com 468 milhares de Euros para o resultado consolidado da Sonae Imobiliária;
- Aprovação dos projectos de licenciamento da Torre de São Rafael, em Lisboa, aguardando licença de construção;
- Entregados apartamentos da Torre São Gabriel, em Lisboa, e do Condomínio Douro Foz, no Porto;
- Conclusão da construção do Edifício Seda, em Matosinhos, com a maioria dos apartamentos já comercializados;
- Início da comercialização do Edifício Sedall, em Matosinhos;
- Iniciados os processos de licenciamento do Edifício D. João V, em Lisboa e do Country Club da Maia.

6. **Adopção das IAS**

A Sonae Imobiliária decidiu adoptar as International Accounting Standards (IAS) na preparação das suas contas consolidadas de 2001, tendo feito as contas de 2000 e, quando necessário, as contas de 1999, de modo a permitir a comparação.

Entre as razões que estão na base desta decisão contam-se a crescente internacionalização da Empresa, o que determina a necessidade de passar a apresentar a sua performance e os seus investimentos numa base comparável com a dos outros intervenientes nesses mercados internacionais.

Por outro lado, as IAS são cada vez mais reconhecidas como standard do futuro, prevendo-se que, no quadro da União Europeia, as empresas cotadas passem a reportar nestabase a partir de 2005. Acresce que é convicção da Sonae Imobiliária que as contas preparadas de acordo com as IAS reflectem de maneira particularmente apropriada a actividade de uma empresa cujo objecto inclui investimento imobiliário.

Em termos sintéticos, os resultados da Sonae Imobiliária vão passar a incluir dois componentes essenciais. O primeiro corresponde, como até aqui, ao resultado realizado nos investimentos detidos, quer em termos correntes, quer o resultado de eventuais alienações. O segundo componente corresponde à introdução da variação de valor da carteira de investimentos, tal como determinada por avaliação independente.

Demonstração de Resultados Consolidados (€milhares)	2001	2000	Var.%
Total de Proventos Directos dos Investimentos	308593	192292	60,5%
FSE	202118	109654	84,3%
Custos como Pessoal	18605	14747	26,2%
Outros Custos	14117	13339	5,8%
Total de Custos Directos dos Investimentos	234840	137740	70,5%
Resultado Directo dos Investimentos (EBITDA)	73753	54552	35,2%
Proventos Indirectos da avaliação dos Investimentos (IAS40)	101804	57159	78,1%
Proventos Indirectos da alienação de Propriedades de Investimento	14729	0	
Resultado Indirecto dos Investimentos	116533	57159	103,9%
Resultado Directo e Indirecto dos Investimentos	190286	111711	70,3%
Amortizações	1710	2506	-31,8%
Custos Financeiros Líquidos	14500	9744	48,8%
Resultado antes dos Impostos	174076	99461	75,0%
Impostos sobre o Resultado Directo do Investimento	14560	10919	33,3%
Impostos Diferidos/Proventos da avaliação dos Investimentos (IAS40)	39008	25404	53,6%
Total dos Impostos	53567	36323	47,5%
Interesses Minoritários	-375	206	
Resultado Líquido após Interesses Minoritários	120883	62932	92,1%

Balanço Consolidado (€milhares)	2001	2000	Var.%
Imóveis	1345837	1086478	23,9%
Outros Activos	98119	87006	12,8%
Caixa	145565	28698	407,2%
Total do Activo	1589521	1202183	32,2%
Capital Próprio	610961	498696	22,5%
Interesses Minoritários	8387	8884	-5,6%
Empréstimos Bancários	585083	339361	72,4%
Outro Passivo	166147	160018	3,8%
Impostos Diferidos	218943	195223	12,2%
Total do Passivo	970173	694603	39,7%
Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total	1589521	1202183	32,2%

Centro (Visitas000's 000'sEuro)	Visitas			Vendas			Rendas BrutasTotais		
	2001	2000	01/00% Var.	2001	2000	01/00% Var.	2001	2000	01/00 %Var.
CascaShopping	10.824	10.887	-0,6%	156.765	133.907	17,1%	13.809	11.879	16,2%
CoimbraShopping	7.466	7.457	0,1%	43.875	40.753	7,7%	2.679	2.480	8,0%
GuimarãeShopping	8.442	7.722	9,3%	37.070	28.820	28,6%	2.641	2.420	9,1%
GaiaShopping	10.670	11.046	-3,4%	86.335	82.138	5,1%	8.341	7.947	5,0%
Viacatarina	9.371	8.656	8,3%	38,097	37.541	1,5%	4.678	4.691	-0,3%
CentroColombo	34.088	35.892	-5,0%	448,423	435.308	3,0%	36.650	34.003	7,8%
MaiaShopping	8.718	8.264	5,5%	45,895	42.798	7,2%	3.879	3.418	13,5%
NorteShopping	21.558	21.521	0,2%	275,322	240.839	14,3%	19.551	17.469	11,9%
Ctr.VascoGama	21.466	20.698	3,7%	171,672	160,065	7,3%	12.260	11.033	11,1%
SintraRetailPark	0	0	n.a.	20,756	3,542	n.a.	2.382	297	n.a.
MadeiraShopping	4.562	0	n.a.	57,508	0	n.a.	4.262	0	n.a.
AlgarveShopping	6.192	0	n.a.	53,916	0	n.a.	3.851	0	n.a.

Total 143.357132.142 **-8,5%** 1,435,6341,205,711 **19,1%** 114.98395.637 **20,2%**

Centros Espanha (Visitas000's 000'sEuro)	Visitas		Vendas	
	2001	01/00% Var.	2001	01/00% Var.
Bilbondo	4.631	3,4%	34.499	0,1%
Abadino	1.176	n.a.	1.256	n.a.
Iruna	3.559	-6,0%	19.117	-10,5%
Eroski-Tudela	1.703	4,1%	2.396	20,5%
Eroski-Calahorra	1.549	5,9%	1.906	14,1%
Valderaduey	3.209	-2,4%	10.926	0,2%
Urbil	6.257	186,0%	32.207	67,9%
Total	22.083	31,1%	102.307	14,2%

Centros Brasil (Visitas000's 000'sEuro)	Visitas		Vendas		Rendas BrutasTotais	
	2001	01/00% Var.	2001	01/00% Var.	2001	01/00% Var.
Penha	13.522	-15,1%	34.475	-21,9%	3.653	-14,4%
Franca	5.766	-2,3%	21.760	-9,9%	923	-18,8%
Metrópole	8.908	-1,6%	56.102	-4,1%	5.053	-3,1%
PatioBrasil	7.495	-26,5%	54.448	8,1%	5.407	3,2%
Tivoli	8.609	8,3%	29.804	-8,1%	1.875	5,6%
Total	44.299	-9,7%	196.590	-6,2%	16.910	-4,1%