



Informação à Imprensa – 29 de Abril de 2004

No primeiro trimestre de 2004

Proveitos directos da Sonae Imobiliária cresceram 12,4%

- **Resultado Líquido de €12 milhões**
- **EBITDA ascendeu a €23 milhões, crescendo 6,2%**
- **Inauguração do Centro Comercial e de Lazer “Dos Mares”**
- **Venda do Sintra Retail Park ao fundo Continental Europe Retail**

Os Resultados Líquidos consolidados após Minoritários (não-auditados) da Sonae Imobiliária cifraram-se em €12,1 milhões. No período homólogo do ano anterior os Resultados Líquidos consolidados atingiram €16 milhões, porém não continham interesses minoritários resultantes da venda de 49,9% do Fundo SIERRA. Os Resultados Líquidos antes de Minoritários cresceram 26% atingindo €20 milhões.

Em termos consolidados, a Sonae Imobiliária terminou o primeiro trimestre de 2004 com um total de proveitos directos de €63.9 milhões, representando um crescimento de 12,4% face a igual período do ano anterior.

O EBITDA atingiu €23 milhões, que compara com €21.7 milhões no primeiro trimestre do ano 2003, representando um crescimento de 6,2%, apesar da venda de 50% do Vasco da Gama ao ING Real Estate em Março de 2003 – com a consequente redução de rendas e remunerações de serviços – o EBITDA é positivamente influenciado quer pela abertura do Parque Atlântico, Coimbra Retail Park e Estação Viana, quer pela conclusão da expansão do CascaiShopping em 2003.

Os Proveitos indirectos dos investimentos ascenderam a €13.5 milhões e correspondem à venda do Sintra Retail Park, que gerou um ganho de cerca de €1.98 milhões, e ao valor total criado, à data da inauguração, do Centro Dos Mares de €1.5 milhões.

O Resultado Líquido Consolidado após Minoritários cifrou-se em €12,14 milhões, no período homólogo do ano anterior os Resultados Líquidos consolidados atingiram €16 milhões, porém não continham interesses minoritários resultantes da venda de 49,9% do Fundo SIERRA. Os Resultados Líquidos antes de Minoritários cresceram 26% atingindo €20 milhões.

A sólida situação financeira da empresa reflecte-se numa alavancagem (endividamento líquido em percentagem do activo menos disponibilidades) de 24,3%.

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

Durante o período decorrido entre 31/12/03 e a data presente, os seguintes acontecimentos merecem referência:

- O Centro Comercial e de Lazer 'Dos Mares', detido pela Sonae Imobiliária (65%) e pelo Grupo Eroski (35%), abriu as suas portas ao público, dia 31 de Março. Com um investimento total de € 36,5 milhões e 24.257m² de ABL apresenta-se como o maior empreendimento do género na região espanhola de La Manga, recriando um espírito mediterrânico. O centro foi inaugurado com 59 das 76 lojas já comercializadas, mais de 88% da sua área bruta locável.
- 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 em Fevereiro.
- O Avenida M40 abriu as suas portas ao público no dia 20 de Abril, visando tornar-se num dos principais destinos de compras e lazer dos mais de dois milhões de habitantes da zona sul de Madrid. Detido pela Sonae Imobiliária (60%) e pelo Grupo Eroski (40%), representa um investimento total de €105 milhões, com 48.360 m² de ABL, encontrando-se já mais de 92% da sua superfície comercial locada.
- O CascaiShopping foi distinguido pelo International Council of Shopping Centres (ICSC) com o Prémio para a Melhor Expansão e Remodelação de Centro Comercial em 2003.
- O Boavista Shopping, o novo Centro Comercial e de Lazer da Sonae Imobiliária no Brasil, abriu as suas portas ao público no dia 27 de Abril em Santo Amaro, um dos maiores bairros de São Paulo. A Sonae Imobiliária detém 97,5% do Centro, estando os restantes 2,5% na posse da empresa brasileira Enplanta Engenharia, nossa parceira no Brasil. Com 23.800 m² de ABL representa um investimento de € 19.9 milhões e é encarado como o verdadeiro símbolo da evolução da região.

CENTROS COMERCIAIS CUMPREM AS EXPECTATIVAS POSITIVAS

O desempenho global do conjunto dos Centros Comerciais da Sonae Imobiliária cumpriu as expectativas durante o primeiro trimestre de 2004, não obstante a lenta e ténue recuperação económica.

Em Portugal, os proveitos das rendas aumentaram no primeiro trimestre 6,2% face ao período homólogo do ano anterior e as vendas dos lojistas cresceram 3,9%, numa base equivalente – não incluindo, portanto, Parque Atlântico, Coimbra Retail Park e Estação Viana.

A Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária em Portugal de 14 Centros Comerciais e 1 Retail Park, com uma área Bruta Locável (ABL) total de cerca de 644 mil metros quadrados.

No negócio de promoção de Centros Comerciais em Portugal, prossegue a bom ritmo a construção do LoureShopping e a construção do Covilhã e do Seixal Shopping deverá começar nos próximos meses – todos com inauguração prevista para o Outono de 2005.

Em Espanha a carteira de centros geridos pela Sonae Imobiliária teve um bom desempenho. O total das vendas cresceu no primeiro trimestre 12,2% face ao período homólogo, devido ao aumento do número de visitas em 2,7%.

Em Espanha a Sonae Imobiliária passou a ser proprietária ou co-proprietária, com a inauguração dos Centros Comerciais e de Lazer: Dos Mares em Março e Av. M40 em Abril, de 8 Centros Comerciais, representando um total de cerca de 384 mil metros quadrados de ABL.

No negócio de promoção de Centros Comerciais em Espanha, prosseguem a bom ritmo os trabalhos de construção e a comercialização do Luz del Tajo em Toledo, em co-promoção com o Grupo Eroski, e Zubiarte, em Bilbao, em co-promoção com o ING - estando as suas inaugurações previstas para o Outono deste ano.

Nos outros dois projectos em curso neste país, prossegue a bom ritmo construção do Plaza Éboli, em Pinto, Madrid, em co-promoção com o Grupo Eroski, com inauguração prevista para a Primavera de 2005, e a construção do Plaza Mayor Shopping, em Málaga, co-promoção com a Castle City, deverá começar brevemente.

Na Alemanha, estão em curso, a promoção e desenvolvimento de 3DO, em Dortmund, e AlexanderPlatz em Berlim. Neste último, a construção deverá ter início no final de 2004.

Em Itália, prosseguem os trabalhos por forma a concluir o licenciamento e iniciar a construção ainda em 2004 do Brescia Center.

Na Grécia, continua a bom ritmo a construção do Mediterranean Cosmos em Salónica, uma co-promoção da Sonae Charagionis e do Grupo Lamda Development, com inauguração prevista para a Primavera de 2005, e prosseguem os esforços para a obtenção das necessárias licenças para a promoção do Aegean Park em Atenas, em co-promoção com o Grupo Charagionis.

No Brasil, a Sonae Imobiliária passou a ser proprietária ou co-proprietária, com a inauguração do Boavista Shopping em Abril, de 7 Centros Comerciais, representando um total de cerca de 246 mil metros quadrados de ABL.

Em moeda local, as vendas cresceram 12,3% relativamente ao primeiro trimestre de 2003.

Prossegue, no negócio de promoção de Centros Comerciais no Brasil, a construção da expansão do Shopping Penha, na zona leste de São Paulo, com inauguração prevista para o Outono deste ano.

Em anexo: Quadro da Demonstração de Resultados Consolidados, Balanço Consolidado e Demonstrações de Resultados por Negócio (não auditadas).

Sonae Imobiliária

Demonstração de Resultados Consolidados (€000)	Actual 1ºTrim.2004	Actual 1ºTrim.2003	% 04/03
Proveitos directos dos investimentos	63.881	56.820	12,4%
Custos operacionais	37.040	31.947	16%
Outros custos	3.809	3.184	20%
Custos directos dos investimentos	40.849	35.131	16%
EBITDA	23.032	21.689	6,2%
Amortizações	1.106	445	149%
Custos financeiros líquidos recorrentes	7.439	7.670	-3%
Resultado directo antes de impostos	14.487	13.574	7%
Imposto sobre o rendimento	2.614	5.684	-54%
Resultado directo	11.873	7.890	50%
Realizado em propriedades	1.975	8.173	-76%
Valor criado nas propriedades	11.491	0	-
Resultado indirecto antes de impostos	13.466	8.173	65%
Impostos diferidos	5.293	97	-
Resultado indirecto	8.174	8.077	1%
Resultado líquido	20.047	15.966	26%
Interesses minoritários	7.911	-51	-
Resultado líquido após interesses minoritários	12.136	16.018	-24%

Sonae Imobiliária

Balanço Consolidado (€000)	31-03-2004	31-12-2003	Var. (04 - 03)
Propriedades de investimento	1.605.541	1.582.306	-23.236
Projectos em desenvolvimento e outros	251.668	231.088	-20.579
Goodwill	9.215	9.484	268
Impostos diferidos activos	17.075	17.513	439
Outros activos	110.886	134.044	23.158
Caixa e depósitos	291.640	290.267	-1.373
Total do activo	2.286.025	2.264.701	-21.324
Capital próprio	757.133	747.220	-9.912
Interesses minoritários	200.897	194.630	-6.267
Empréstimos bancários	776.882	764.778	-12.104
Empréstimos de accionistas minoritários	119.324	135.966	16.641
Impostos diferidos passivos	265.757	265.253	-504
Outros passivos	166.031	156.854	-9.177
Total do passivo	1.327.995	1.322.851	-5.144
Capital próprio, interesses minoritários e passivo	2.286.025	2.264.701	-21.324

Sonae Imobiliária Assets

Conta de resultados (€000)	Actual 1ºTrim.2004	Actual 1ºTrim.2003	% 04/03
Rendas fixas	25.709	24.045	7%
Rendas variáveis	935	1.081	-13%
Direitos de ingresso	1.760	2.368	-26%
Outros proveitos	982	668	47%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	29.386	28.161	4%
Serviços de gestão	1.887	1.814	4%
Comercialização e promoção	345	343	1%
Conservação e reparação	868	773	12%
Outros custos	2.847	2.629	8%
Custos operacionais dos espaços de retalho	5.947	5.559	7%
Resultado operacional dos espaços de retalho	23.439	22.602	4%
Resultado operacional de estacionamento	861	877	-2%
Resultado operacional de co-geração	205	204	0%
Resultado operacional dos centros comerciais	24.504	23.683	3%
Resultado operacional de escritórios	82	77	8%
Custos de estrutura	1.229	1.043	18%
EBITDA	23.357	22.716	3%
Amortizações	720	776	-7%
Provisões	75	155	-51%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos recorrentes	4.980	8.168	-39%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	(39)	(325)	88%
Resultado directo antes de impostos	17.621	13.944	26%
Imposto sobre rendimento	4.273	5.330	-20%
Resultado directo	13.348	8.614	55%
Ganho na venda de propriedades	1.975	8.173	-76%
Valor criado nas propriedades	0	0	-
Resultado indirecto antes de impostos	1.975	8.173	-76%
Impostos diferidos	344	1.021	-66%
Resultado indirecto	1.631	7.152	-77%
Resultado líquido do exercício	14.978	15.766	-5%
Interesses minoritários	5.605	0	-
Resultado líquido após interesses minoritários	9.373	15.766	-41%

Sonae Imobiliária Development

Conta de resultados (€000)	Actual 1ºTrim.2004	Actual 1ºTrim.2003	% 04/03
Serviços de promoção prestados	1.697	1.680	1%
Custos operacionais	4.728	4.168	13%
EBITDA	(3.031)	(2.488)	-22%
Amortizações e provisões	17	29	-40%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	99	(303)	133%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	1	0	-
Resultado directo antes de impostos	(3.148)	(2.214)	-42%
Imposto sobre rendimento	(397)	(406)	2%
Resultado directo	(2.751)	(1.808)	-52%
Realizado em propriedades	3.054	0	-
Valor criado nas propriedades em desenvolvimento	2.331	1.715	36%
Resultado indirecto antes de impostos	5.386	1.715	214%
Impostos diferidos	(35)	(29)	-23%
Resultado indirecto	5.421	1.744	211%
Resultado líquido do exercício	2.670	(64)	-

Sonae Imobiliária Property Management

Conta de resultados (€000)	Actual 1ºTrim.2004	Actual 1ºTrim.2003	% 04/03
Serviços de gestão	4.343	4.203	3%
Serviços de comercialização	1.103	644	71%
Outros proveitos	561	334	68%
Proveitos totais dos serviços de gestão	6.008	5.181	16%
Custos operacionais	4.083	3.632	12%
EBITDA	1.925	1.548	24%
Amortizações	301	362	-17%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	(173)	(181)	4%
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	0	(3)	106%
Resultado antes de impostos	1.796	1.370	31%
Imposto sobre rendimento	486	554	-12%
Resultado líquido	1.310	816	60%
Interesses minoritários	3	0	-
Resultado líquido após interesses minoritários	1.307	816	60%

Sonae Imobiliária Brasil

Conta de resultados (€ 000)	Actual 1ºTrim.2004	Actual 1ºTrim.2003	% 04/03
Rendas fixas	2.000	1.635	22%
Rendas variáveis	141	112	26%
Direitos de ingresso	130	239	-45%
Outros proveitos	64	77	-17%
Proveitos operacionais dos espaços de retalho	2.336	2.063	13%
Serviços de gestão	67	57	18%
Comercialização e promoção	17	405	-96%
Outros custos	522	373	40%
Custos operacionais dos espaços de retalho	607	835	-27%
Resultado operacional de estacionamento	(1)	2	-157%
Resultado operacional dos centros comerciais	1.728	1.230	40%
Serviços de promoção prestados	134	125	7%
Serviços de gestão prestados	298	271	10%
Proveitos de serviços prestados	432	396	9%
Custos de estrutura	899	831	8%
EBITDA	1.262	795	59%
Amortizações	28	19	47%
Provisões	227	148	54%
Custos/(proveitos) financeiros líquidos	2.787	217	-
Outros custos/(proveitos) não recorrentes	0	(13)	100%
Resultado directo antes de impostos	(1.780)	424	-
Imposto sobre rendimento	(666)	25	-
Resultado directo	(1.115)	399	-379%
Valor criado nas propriedades	(0)	0	-
Valor criado nas propriedades em desenvolvimento	1.123	0	-
Resultado indirecto antes de impostos	1.123	0	-
Impostos diferidos	(58)	(815)	93%
Resultado indirecto	1.181	815	45%
Resultado líquido do exercício	67	1.214	-95%
Interesses minoritários	27	0	-
Resultado líquido após interesses minoritários	40	1.214	-97%

Maia, 29 de Abril de 2004

O Conselho de Administração