



No 1º semestre de 2003

- **Net Asset Value (NAV) atingiu €1.129 milhões, um crescimento de 8,9%**
- **Resultados Líquidos consolidados atingem €65 milhões**
- **Endividamento diminuiu 10,5%**

O Resultado Líquido Consolidado após Minoritários cifrou-se em €65 milhões. No período homólogo do ano anterior atingiu €92 milhões, porém este incluía o benefício pela abertura de dois centros comerciais (Parque D. Pedro, em Março 2002 e Plaza Mayor, em Abril 2002) e as actividades da SPE Le da Praedium. Semestres feitos o Resultado Líquido do primeiro semestre de 2002 teria sido inferior a €48 milhões.

O Resultado Líquido Consolidado do 1º semestre de 2003 foi influenciado positivamente em €24,8 milhões pela venda de 50% do Centro Vasco da Gama ao ING realizada em Março de 2003. Este resultado foi também influenciado negativamente pelo aumento dos Impostos sobre Lucros, consequência da alteração da lei fiscal das SGPS.

No 1º semestre de 2003 a Sonae Imobiliária obteve um total de Proveitos Directos de €113,9 milhões, o que representa um decréscimo de 6,9% face ao período homólogo do ano passado. Desalientar que os proveitos no 1º semestre de 2002 incluíam o ganho realizado na venda da Praedium e o reconhecimento dos proveitos relacionados com a abertura do Parque D. Pedro, a actividade da SPE Le 100% do Vasco da Gama.

O EBITDA cifrou-se em €45,6 milhões, ou seja, menos 3,3% do que nos primeiros seis meses do ano passado (€47,2 milhões). Para esta descida contribuiu, principalmente, a venda de 50% do Centro Vasco da Gama ao ING, implicando uma redução nas rendas e comissões face a 2002, e a ausência de aberturas de novos centros comerciais em 2003. Se ajustássemos o EBITDA do 1º semestre de 2002 como se feitos referidos anteriormente ele teria sido de €40,9 milhões.

O Endividamento líquido de Disponibilidades passou de €697 milhões em 31 de Dezembro de 2002 para €624 milhões no final do 1º semestre, consequência da venda de 50% do Centro Vasco da Gama, o que corresponde a uma alavancagem de 34% sobre os activos a valor de mercado (38% em 2002), reflectindo a situação financeira sólida que a Empresa atravessa.

A Sonae Imobiliária procedeu à avaliação independente da totalidade dos activos imobiliários em que intervém a 30 de Junho de 2003, os quais foram valorizados em €3.047 milhões. Destes, €1.441 milhões correspondem a “Propriedades de Investimento” da Companhia tendo a sua avaliação, na base do mesmo universo, crescido 4,9%..

O valor líquido da totalidade dos activos imobiliários (“Net Asset Value”) propriedade da Sonae Imobiliária, a 30/6/2003, correspondia a € 1.129 milhões (€ 1.037 milhões a 31/12/2002).

Proveitos totais das rendas aumentaram 5,6% em Portugal

No que respeita à carteira de centros comerciais de que a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária, o desempenho foi positivo, tendo em conta o abrandamento da situação económica.

Em Portugal, os proveitos totais das rendas aumentaram no primeiro semestre 5,6% face ao período homólogo do ano passado e as vendas dos lojistas mantiveram-se nominalmente estáveis, não obstante um ligeiro decréscimo no número de visitantes de 2,8%.

Em Espanha, os proveitos totais de rendas aumentaram 21,3% relativamente a período homólogo de 2002, sustentados por um crescimento de vendas de 19,6% e de 7,8% do número de visitantes. Desalientar que o Plaza Mayor (Málaga) abriu em Abril de 2002 e a zona de lazer do Max-Center (Bilbao) em Julho de 2002, pelo que numa base ‘like for like’ o crescimento de proveitos totais de rendas seriado de 11%, e o crescimento de vendas do número de visitantes se fixariam, respectivamente, em 14,3% e 2,3%.

No que se refere à carteira no Brasil, as rendas totais aumentaram 34,5% em Reais, relativamente ao período homólogo de 2002, de notar que o Parque D. Pedro abriu em Março de 2002, logo apenas contribuiu com 3 meses de rendas. Numabase equivalente, este crescimento nominal situou-se em 3,8%.

Cinco novos projectos para o mercado nacional

Durante o primeiro semestre, a construção e comercialização dos dois centros comerciais em desenvolvimento - Parque Atlântico (Ponta Delgada, Açores) e Estação Viana (Viana do Castelo) - ambos em co-promoção com parceiros locais, prosseguiu como planeado, estando a sua abertura prevista para 15 de Outubro e 19 de Novembro, respectivamente.

Prosseguiram em muito bom ritmo os trabalhos de expansão do Cascai Shopping, cuja conclusão foi antecipada para Setembro.

O Coimbra Retail Park (abertura prevista para 11 de Novembro de 2003) e o Setúbal Retail Park (a aguardar a emissão da licença de construção) serão o segundo e terceiro investimentos deste formato em Portugal, desenvolvidos em conjunto com a Miller Developments.

Globalmente, estes cinco projectos em desenvolvimento em Portugal representam um investimento total da ordem dos €147 milhões.

Forte aposta em Espanha com investimento total superior a €400 milhões

Em Espanha, prossegue abom ritmo o desenvolvimento de um conjunto de projectos em diversos pontos do país, que, no seu conjunto, representam um investimento total superior a €400 milhões.

Em Madrid, estão já em curso a construção e comercialização do centro comercial e de lazer Avenida M40, uma promoção conjunta como Grupo Eroski (60/40) que tem abertura prevista para a Primavera do próximo ano.

Também em conjunto como Grupo Eroski, teve início a construção dos centros comerciais e de lazer Plaza Eboli, em Pinto, na região de Madrid, Dos Mares, em S. Javier, na região de Murcia, e Luz del Tajo, em Toledo.

Em regime de joint venture com a ING (50/50), está já em construção o centro comercial e de lazer Zubiarte, em Bilbao.

Em Málaga, a Sonae Imobiliária, em parceria com a Castle City (75/25), está a aguardar a obtenção de licenças para iniciar o Plaza Mayor Shopping.

Um conjunto de outros importantes projectos estão também em desenvolvimento noutros países da Europa, confirmando a forte aposta da empresa neste mercado, designadamente na Alemanha (3DO, em Dortmund, e Alexanderplatz, em Berlim), na Áustria (Vienna Mitte, Viena), na Grécia (Aegean Park, em Atenas, e Mediterranean Cosmos, em Thessalonica), e em Itália (Brescia Centre, Brescia, e Pavia Centre, Pavia).

No Brasil, onde a empresa continua a analisar outras oportunidades de investimento, embora com a devida prudência face à actual situação brasileira, prossegue a construção e comercialização do Boavista Shopping, na cidade de São Paulo, bairro de Santo Amaro, e teve início a obra de expansão do Shopping Penha, na zona leste da cidade de São Paulo.

Durante este primeiro semestre, importaram também salientaram a obtenção, por parte da Sonae Imobiliária, do Prémio PROCOS 2003 para o promotor e investidor imobiliário do ano na Europa, e a atribuição ao Plaza Mayor do prémio ICSC para o 'Melhor Centro Especializado', factos reveladores da forte dinâmica da empresa e da constante preocupação de oferecer produtos inovadores de qualidade.

Centros Comerciais sob gestão come levada performance

A actividade da Sonae Imobiliária no negócio de gestão, comercialização e marketing de centros comerciais e de lazer continuou a crescer durante o primeiro semestre. O portfolio manteve-se bastante estável em Portugal e Brasil e foi iniciada a actividade em Itália, com a gestão do Centro Orio (Bergamo), um dos maiores Centros Comerciais italianos. Esta área de negócio passou a totalizar 5.119 contratos de lojas sob gestão, em 1.506.182 m² ABL. Em Espanha, durante o período em apreço iniciámos a gestão do Parque Principado, Oviedo.

A nossa carteira sob gestão (350.963 m² de ABL, 876 contratos) apresentou um bom desempenho no primeiro semestre de 2003, com as vendas a crescerem 13,9%.

Em Portugal, no primeiro semestre de 2003, a Sonae Imobiliária tinha sob gestão 873.065 m² de ABL, correspondendo a 3.035 contratos com Lojistas. O número de visitas nos 12 centros comerciais, três galerias no Sintra Retail Park ascendeu a mais de 121,5 milhões. No Brasil foi também positiva a performance da carteira de centros comerciais da Empresa, com um total de 225.253 m² de ABL, seis centros comerciais e 1.075 contratos com Lojistas. O número de visitas ascendeu a 25,4 milhões (crescimento de 8% face ao primeiro semestre de 2002) que geraram vendas de mais de 504,8 milhões de Reais (€ 143,1 milhões), representando um crescimento de 36,4% (em Reais), face ao período homólogo de 2002. Numa base equivalente, as visitas diminuíram 4,1% e as vendas cresceram 5,8%.

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

Demonstrações dos Resultados Consolidados (milhares de euros)	Actual 1 Sem 2003	Actual 1 Sem 2002	Var. %
Total de Proveitos Directos dos Investimentos	113.861	122.269	-6,9%
Fornecimento e Serviços de Terceiros	48.343	50.606	-4%
Custos como Pessoal	11.976	10.925	10%
Outros Custos	7.906	13.530	-42%
Total de Custos Directos dos Investimentos	68.225	75.061	-9%
EBITDA	45.636	47.208	-3,3%
Amortizações	3.044	944	222%
Custos Financeiros Líquidos (excluindo efeitos de câmbio)	15.313	10.929	40%
Diferenças de Câmbio Negativas na Função Financeira		8.382	n.a
Resultados Directos dos Investimentos	27.279	26.953	1%
Impostos sobre os Resultados Directos dos Investimentos	9.445	5.649	67%
Resultados Líquidos Directos dos Investimentos	17.834	21.304	-16%
Total de Proveitos Indirectos dos Investimentos	60.564	112.703	-46%
Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos (IAS 40)	34.969	112.703	-69%
Proveitos Indirectos na venda de Investimentos	25.594	0	n.a
Impostos Diferidos	13.595	37.801	-64%
Resultados Líquidos Indirectos dos Investimentos	46.969	74.903	-37%
Resultado Líquido Total	64.802	96.207	-33%
Interesses Minoritários	193	4.242	-95%
Resultado Líquido Total após Interesses Minoritários	64.610	91.965	-30%

Balanço Consolidado (milhares de euros)	Actual 30Jun03	Actual 31Dec02	Var. %
Propriedades de Investimento	1.448.348	1.498.889	-3%
Projectos em Desenvolvimento	225.685	176.323	28%
Goodwill	21.930	19.424	13%
Outros Activos Correntes	155.823	159.134	-2%
Caixa	88.835	90.670	-2%
Total do Activo	1.940.620	1.944.440	0%
Capital Próprio	763.663	697.889	9%
Interesses Minoritários	15.155	26.117	-42%
Empréstimos Bancários	712.788	787.437	-9%
Outros Passivos	157.407	134.183	17%
Impostos Diferidos	291.607	298.815	-2%
Total do Passivo	1.161.802	1.220.434	-5%
Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total	1.940.620	1.944.440	0%

Sona Imobiliária Assets

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 1 Sem 2003	Actual 1 Sem 2002	Var. %
Proveitos de Remunerações Fixas	47.407	39.271	21%
Proveitos de Remunerações Variáveis	2.365	2.822	-16%
Proveitos de Direitos de Ingresso	3.646	5.366	-32%
Proveitos de Remunerações Espaços	1.196	1.163	3%
Outros Proveitos	258	343	-25%
Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais	54.872	48.964	12%
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	3.184	2.761	15%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	562	348	61%
Custos de Comercialização	368	1.992	-82%
Contribuição Autárquica	1.457	1.534	-5%
Conservação e Reparação	2.746	1.472	87%
Contribuições do Proprietário para o Fundo de Promoção	171	316	-46%
Custos com Despesas Comuns (Emp. Concessionárias)	731	540	35%
Outros Custos Operacionais	2.047	2.275	-10%
Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais	11.266	11.238	0%
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	43.606	37.726	16%
Proveitos de Parques de Estacionamento	2.665	3.473	-23%
Custos de Parques de Estacionamento	1.137	1.556	-27%
Res. Operacional Bruto de Estacionamento	1.528	1.917	-20%
Proveitos de Co-geração	1.390	1.124	24%
Custos de Co-geração	930	789	18%
Res. Operacional Bruto de Co-geração	460	335	37%
Total do Res. Operacional dos Centros Comerciais	45.594	39.979	14%
Proveitos de Escritórios	178	614	-71%
Custos de Escritórios	25	27	-8%
Res. Operacional Bruto de Escritórios	153	587	-74%
Proveitos de Gestão Patrimonial	801	606	32%
Proveitos de Serviços Prestados	801	606	32%
Fornecimento de Serviços Externos	3.003	4.136	-27%
Custos com Pessoal	248	179	38%
Custos de Estrutura	3.251	4.315	-25%
Res. Operacional Bruto Total	43.297	36.857	17%
Amortizações	1.728	140	-
Provisões	125	33	284%
Resultado Operacional	41.445	36.684	13%
Proveitos Financeiros	3.939	4.297	-8%
Custos Financeiros	20.054	15.556	29%
Resultado Financeiro	(16.116)	(11.259)	-43%
Resultado Corrente	25.329	25.425	0%
Outros Proveitos Não Recorrentes	2.403	3.211	-25%
Outros Custos Não Recorrentes	2.226	267	-
Resultado Antes dos Impostos	25.506	28.370	-10%
Impostos sobre Rendimento	9.731	5.082	91%
Resultado Directo	15.775	23.287	-32%
Ganho Líquido de Valorização Realizado	25.594	0	-
Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)	24.225	70.255	-66%
Total Ganhos de Valorização	49.820	70.255	-29%
Impostos Diferidos	9.907	24.859	-60%
Resultado Indirecto	39.913	45.396	-12%
Resultado Líquido do Exercício	55.688	68.683	-19%

Sona Imobiliária Property Management

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 1 Sem 2003	Actual 1 Sem 2002	Var. %
Proveitos de Serviços de Gestão de C. Comerciais	8.038	6.187	30%
Proveitos de Serviços de Comercialização	1.802	1.033	74%
Outros Proveitos	710	646	10%
Proveitos Totais dos Serviços de Gestão	10.550	7.866	34%
Margem Bruta de Gestão de ECeFP	(22)	(162)	86%
Fornecimentos e Serviços Externos	4.615	3.817	21%
Custos com Pessoal	2.617	1.838	42%
Custos de Estrutura	7.232	5.655	28%
Res. Operacional Bruto Total	3.295	2.050	61%
Amortizações	737	185	299%
Resultado Operacional	2.559	1.865	37%
Proveitos Financeiros	563	536	5%
Custos Financeiros	319	32	-
Resultado Financeiro	245	504	-51%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	(90)	154	-158%
Resultado Antes do Imposto	2.714	2.523	8%
Impostos sobre Rendimento	1.154	945	22%
Resultado Líquido do Exercício	1.560	1.578	-1%

SonaemobiliáriaDevelopment

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 1 Sem 2003	Actual 1 Sem 2002	Var.%
Serviços de Promoção Prestados	3.297	3.219	2%
Custos de Funcionamento	8.206	5.070	62%
Fornecimento de Serviços Externos	5.115	2.815	82%
Custos com Pessoal	3.045	2.218	37%
Outros Custos	46	37	23%
Res. Operacional Bruto	(4.909)	(1.851)	-165%
Amortizações	343	20	-
Provisões	11	0	-
Res. Operacional Não Recorrente	(27)	97	-128%
Resultado Operacional	(5.291)	(1.774)	-198%
Proveitos Financeiros	2.271	17	-
Custos Financeiros	2.026	83	-
Resultado Financeiro	245	(66)	-
Resultados Correntes	(5.046)	(1.840)	-174%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	(65)	0	-
Resultado Antes de Impostos	(5.110)	(1.840)	-178%
Impostos sobre Rendimento	(1.611)	(436)	-269%
Resultado Directo	(3.500)	(1.404)	-149%
Ganhos de Valorização Realizados (IAS40)	0	1.947	-
Ganhos de Valorização não Realizados (IAS40)	3.884	0	-
Total de Proveitos Indirectos	3.884	1.947	99%
Impostos Diferidos	(17)	638	-103%
Resultado Indirecto	3.902	1.309	198%
Resultado Líquido do Exercício	402	(95)	-

Maia, 30 de Setembro de 2003

SonaemobiliáriaBrasil

Conta de Resultados (milhares de euros)	Actual 1 Sem 2003	Actual 1 Sem 2002	Var.%
Proveitos de Remunerações Fixas	3.715	2.638	41%
Proveitos de Remunerações Variáveis	235	299	-21%
Proveitos de Direitos de Ingresso	235	5.870	-96%
Outros Proveitos	131	96	37%
Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais	4.316	8.903	-52%
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	109	99	10%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	329	497	-34%
Custos de Comercialização	126	3.726	-97%
Impostos	218	304	-28%
Contribuições do Proprietário para o Fundo de Promoção	94	190	-51%
Outros Custos Operacionais	80	348	-77%
Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais	955	5.164	-82%
Proveitos de Parques de Estacionamento	39	58	-33%
Custos de Parques de Estacionamento	34	51	-34%
Res. Operacional Bruto de Estacionamento	5	7	-23%
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	3.366	3.746	-10%
Proveitos de Promoção Imobiliária	257	281	-9%
Proveitos de Serviços de Gestão	605	780	-22%
Proveitos de Serviços Prestados	861	1.061	-19%
Fornecimento de Serviços Externos	673	526	28%
Custos com Pessoal	758	903	-16%
Custos de Estrutura	1.431	1.429	0%
Res. Operacional Bruto Total	2.796	3.378	-17%
Amortizações	44	84	-47%
Provisões	426	76	-
Resultado Operacional	2.326	3.218	-28%
Proveitos Financeiros	295	527	-44%
Custos Financeiros	566	8.876	-94%
Resultado Financeiro	(271)	(8.350)	97%
Resultado Corrente	2.054	(5.131)	140%
Outros Proveitos Não Recorrentes	0	3.919	-
Outros Custos Não Recorrentes	314	3.069	-90%
Resultado Antes do Imposto	1.741	(4.281)	141%
Impostos sobre Rendimento	581	362	61%
Resultado Directo	1.160	(4.643)	125%
Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)	10.576	33.162	-68%
Total Ganhos de Valorização	10.576	33.162	-68%
Impostos Diferidos	3.250	9.664	-66%
Resultado Indirecto	7.325	23.498	-69%
Resultado Liquidado Exercício	8.485	18.855	-55%

O Conselho de Administração