

SONAE IMOBILIÁRIA

Contas Consolidadas 1º semestre de 2002

INTRODUÇÃO

O Resultado Líquido Consolidado da Sonae Imobiliária (após Interesses Minoritários) atingiu 91,965 milhões de Euros no primeiro semestre, face a 55,444 milhões de Euros no período homólogo do ano anterior, um crescimento de 65,9%.

A Sonae Imobiliária tomou a decisão de adoptar as International Accounting Standards (IAS) nas suas contas consolidadas, a partir do ano de 2001.

Desta decisão resulta, de uma forma simples, que os resultados da Sonae Imobiliária passaram a incluir dois componentes essenciais. O primeiro corresponde ao resultado obtido nos investimentos detidos, quer em termos correntes, quer resultante de eventuais alienações. O segundo componente corresponde à introdução da variação de valor da carteira de Propriedades de Investimento, determinada através de uma avaliação independente.

A Sonae Imobiliária procedeu a avaliação independente da totalidade dos seus activos imobiliários a 30 de Junho de 2002.

Em cumprimento das regras IAS, a Empresa calculou o acréscimo de valor das suas propriedades em operação face ao valor de mercado do final do ano 2001, lançando esse acréscimo de valor em proveitos do exercício. Neste acréscimo inclui-se a variação de valor face ao respectivo custo histórico resultante da inauguração, neste semestre, do Parque D. Pedro, Campinas, Brasil (inaugurado em 18 de Março) e do Plaza Mayor, Málaga, Espanha (inaugurado em 18 de Abril). Em todos estes valores é deduzido o correspondente imposto diferido.

A totalidade dos activos imobiliários da Empresa foram independentemente valorizados – Open Market Value ou OMV, a 30 de Junho de 2002, em 2,308 milhões de Euros (2,348 milhões de Euros a 31/12/2001), dos quais a parte propriedade da Companhia representa 1,353 milhões de Euros (1.362 milhões de Euros a 31/12/2001, um decréscimo de 0,7%). Na base do mesmo universo o valor atribuível à Companhia cresceu 2,3%.

De notar que este ligeiro decréscimo do valor global de avaliação (OMV) das propriedades atribuíveis à Sonae Imobiliária (-0,7%) se deve, essencialmente, a dois factores:

O primeiro resulta da venda, em 31/03/2002, da participação da Companhia no negócio residencial – Praedium;

O segundo resulta da perda de valorização sofrida nos seus activos imobiliários no Brasil, devido à forte desvalorização do Real durante o primeiro semestre de 2002.

O valor líquido destes activos imobiliários ("Net Asset Value"), a 30 de Junho de 2002, correspondia a 958 milhões de Euros (934 milhões de Euros a 31/12/2001).

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS DURANTE O PRIMEIRO SEMESTRE DE 2002

Foram os seguintes os principais acontecimentos ocorridos durante o primeiro semestre de 2002:

- Janeiro: Foi aprovado pela Câmara de Ponta Delgada, Açores, Portugal a autorização para iniciar as escavações e a construção de muros de suporte para o desenvolvimento do centro comercial e de lazer Parque Atlântico;
- Fevereiro: Refinanciamento do Viacatarina, com liquidação total dos financiamentos existentes;
- Março: Em 18.03.2002 foi inaugurado o Parque Dom Pedro, Campinas, Estado de São Paulo, Brasil, o maior centro comercial e de lazer da América Latina;
- A SPEL inaugurou 2 parques de estacionamento com 559 lugares, um na Rua Brito Capelo, Matosinhos, Portugal e outro em Lisboa, Portugal, o parque do Estádio Universitário de Lisboa;
- A Sonae Imobiliária procedeu à venda do negócio residencial – Praedium – à Sonae Capital, focalizando ainda mais a actividade da Empresa no negócio de Centros Comerciais e de Lazer;
- Abril: Foi apresentado o portal de serviços www.sonaeshoppinhq.net, que disponibiliza uma infra-estrutura online de apoio ao negócio e comunicação exclusivamente dedicada aos Lojistas dos Centros Comerciais da Empresa;
- Em 18.04.2002 foi inaugurado o Plaza Mayor, Málaga, Espanha, o primeiro centro comercial e de lazer desenvolvido de raiz neste País, com 33 mil m² de ABL;
- O MadeiraShopping foi distinguido com o 1º prémio, na categoria de “Novo Centro, atribuído pelo International Council of Shopping Centres (ICSC);
- O AlgarveShopping e Centro Colombo foram distinguidos com 3 prémios pelos “ICSC – Jean Louis Solal Marketing Awards”, que premeiam as melhores campanhas de marketing realizadas em Centros Comerciais;
- A SPEL inaugurou o parque de estacionamento Marisqueiras, em Matosinhos, Portugal, com 515 lugares de estacionamento;
- Maio: Obtenção de 122 milhões de Euros para refinanciamento de longo prazo do CascaiShopping e respectiva expansão;
- A SPEL inaugurou mais um parque de estacionamento subterrâneo – Praça Carlos Alberto, Porto, Portugal e uma zona de parcometros em Portimão, Algarve, Portugal;

Foi adjudicada à SPEL a concepção, construção e exploração de um parque público de estacionamento subterrâneo com 309 lugares, e a concessão de exploração de 140 lugares de parómetros à superfície na cidade de Leiria, Portugal;

Junho: Anúncio do início da construção do Coimbra Retail Park a ocorrer no 3º trimestre do corrente ano, sendo este o segundo projecto desenvolvido em conjunto pela Sonae Imobiliária e Miller Developments;

Anúncio da inauguração do Centro Comercial e de Lazer Avenida M40, Madrid, Espanha, para o Outono do próximo ano.

Já após o decurso do 1º semestre, em 31 de Julho do corrente ano, a Sonae Imobiliária e a ING acordaram os termos da constituição de uma "joint venture" (50/50) para a detenção e gestão 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 Carmargo (Cantábria); La Farga, em Hospitalet (Barcelona); e a promoção e detenção do centro comercial Zubiarte, em Bilbao.

Representando um investimento global para a Sonae Imobiliária de cerca de 137 milhões de Euro, este conjunto de centros comerciais totaliza uma Área Bruta Locável (ABL) de 226.700 m² e integra cerca de 665 lojas.

A Sonae Imobiliária será a responsável pelo "Property Management" e comercialização desta carteira enquanto a promoção e o "Asset Management" serão responsabilidade conjunta dos dois parceiros.

Esta operação foi executada em Setembro do corrente, após ter recebido a necessária declaração de não oposição de Bruxelas.

CENTROS COMERCIAIS E DE LAZER

PROMOCÃO

Portugal

Foi, durante o primeiro semestre, anunciado que a construção do Coimbra Retail Park, Coimbra, irá ter início no 3º trimestre deste ano, prevendo-se a abertura do retail park para a Primavera de 2003. O Coimbra Retail Park irá ter 12 lojas ocupando 12.800 m² de Área Bruta Locável (ABL) e 560 lugares de estacionamento. Este é o segundo desenvolvimento conjunto com a Miller Developments (50/50), parceiro privilegiado no negócio de retail parks, sendo o investimento previsto da ordem dos 15 milhões de Euros.

O Setúbal Retail Park, em Setúbal, depois de obtida a aprovação do projecto de arquitectura, continua a aguardar a emissão da licença de construção, esperando-se que tal venha a ocorrer

proximamente. Nesta terceira "joint venture" com a Miller Developments (50/50) estima-se um investimento de 22,1 milhões de Euros.

Em Abril foi emitida a licença de construção do centro comercial e de lazer Parque Atlântico, Ponta Delgada, Açores. Tal como divulgado oportunamente, este é um projecto a desenvolver conjuntamente com o Grupo Nicolau Sousa Lima (50/50), e representa um investimento de 33 milhões de Euros.

Está em curso e a evoluir conforme previsto, a promoção e desenvolvimento do Estação Viana, Viana do Castelo, uma joint venture com um grupo de sócios locais (50/50) que representa um investimento estimado de 47 milhões de Euros.

Espanha

De acordo com o previsto, em 18 de Abril foi inaugurado o Plaza Mayor, em Málaga, o primeiro projecto de raiz da Sonae Imobiliária neste País. Com 33 mil m² de ABL, este empreendimento representou um investimento de 46,9 milhões de Euros.

Em Junho, a Sonae Imobiliária em conjunto com o Grupo Eroski (60/40) anunciou a abertura do centro comercial e de lazer Avenida M40, Madrid, para o Outono do próximo ano. O Avenida M40 contará com 150 lojas e várias âncoras, entre as quais se destacam um hipermercado Eroski com 15.000 m², 12 salas de cinema Yelmo Cineplex e uma loja de desporto Forum.

Já no decurso do mês de Julho, a Sonae Imobiliária anunciou a promoção de um novo centro comercial e de lazer em Pinto, na região de Madrid, mais uma parceria com o Grupo Eroski (65%/35%). Este novo centro representará um investimento de cerca de 45 milhões de Euros, dispondo de 28.000 m² de ABL com 75 lojas, uma das quais um hipermercado da cadeia Eroski, 13 restaurantes, 10 salas de cinema e ainda cerca de 1.000 lugares de estacionamento.

Continuam em curso as promoções e desenvolvimento do Toledo Shopping, em Toledo, também um investimento conjunto com o Grupo Eroski (65%/35%), com investimento estimado em 70 milhões de Euros e uma ABL de 35 mil m².

Como acima se refere e em consequência da joint venture 50/50 celebrada com a ING, a Sonae Imobiliária e a ING Developments promovem em conjunto o Centro Comercial e de Lazer Zubiarte, em Bilbao. Este centro terá uma ABL de cerca de 21.600 m², 70 lojas e tem abertura prevista para o segundo trimestre de 2004.

Grécia

Na Grécia, através da Sonae Charagionis, SA – a subsidiária da Sonae Imobiliária para o mercado grego, com sede em Atenas - a Companhia continuou a orientar os seus esforços, neste primeiro semestre de 2002, para a obtenção das necessárias licenças para a promoção e desenvolvimento do Aegean Park, um centro comercial a promover na zona da Grande Atenas.

Na primeira semana de Julho, a Sonae Imobiliária através da Sonae Charagionis, assinou um acordo com o Grupo LAMDA Development para o desenvolvimento do Centro Pylea, um centro comercial e de lazer que ficará situado na cidade de Salónica, no Norte da Grécia. Este centro, participado em 39,9% pela Sonae Charagionis, terá 47.095 m² de ABL e representa um investimento de cerca de 100 milhões de Euros.

Alemanha e Áustria

A Sonae Imobiliária – através da SonaeWest Shopping, AG , a sua subsidiária para o mercado alemão e austríaco, com sede em Dusseldorf, continuou o desenvolvimento do 3DO, Dortmund, Alemanha, com uma ABL de cerca de 55.000 m² e um investimento estimado em 250 milhões de Euros.

Na Áustria prossegue o desenvolvimento do Vienna Mitte, em Viena, um investimento de 170 milhões de Euros num centro comercial e de lazer com aproximadamente 25 mil m² de ABL, que obteve a licença de construção no decurso deste semestre.

A Empresa continua a estudar vários possíveis projectos de centros comerciais e de lazer na Alemanha e Áustria com potenciais sócios locais.

Outros Mercados Europeus

Proseguem os trabalhos nos projectos em curso nos restantes mercados Europeus e que já foram anteriormente referenciados. Tal é o caso do Brescia Centre, em Brescia, Itália, um centro comercial e de lazer com 29 mil m², representando um investimento de cerca de 109 milhões de Euros.

Brasil

O Parque D. Pedro, em Campinas (Estado de São Paulo), foi inaugurado em 18 de Março, tal como havia sido anunciado. Este centro comercial e de lazer representou um investimento de cerca de 100 milhões de Euros, com 360 lojas distribuídas por 106.940 m² de ABL. O Parque D. Pedro foi o primeiro investimento de raiz promovido pela Sonae Imobiliária no mercado Brasileiro.

No final de 2001 foi aprovado um investimento na promoção de um novo centro comercial e de lazer na cidade de São Paulo, bairro de Santo Amaro, denominado Boavista Shopping (ex Center Sul), cujo investimento se estima em 30 milhões de Euros.

De uma forma cautelosa e prudente, como exigido pela actual situação brasileira, a Empresa continua a analisar outras oportunidades de investimento neste mercado.

INVESTIMENTO

No primeiro semestre de 2002, o desempenho da carteira de centros comerciais da Sonae Imobiliária foi bom e em linha com as expectativas, tendo-se inaugurado, com êxito e tal como se anunciara, o Parque D. Pedro (Campinas, Estado de São Paulo, Brasil) e o Plaza Mayor (Málaga, Espanha).

Portugal

A Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária de 12 centros comerciais, 1 Retail Park e 3 galerias comerciais, em Portugal, com um total de 606.515 m² de ABL.

No primeiro semestre de 2002, os proveitos totais de rendas desta carteira aumentaram 21,9% relativamente a período homólogo de 2001. De salientar que o primeiro semestre de 2002 inclui seis meses de actividade dos centros comerciais AlgarveShopping e MadeiraShopping e ainda o Arrábida Shopping, que foi adquirido no final de 2001. Em termos equivalentes, o crescimento foi de 7,5%.

Espanha

Em 18.04.2002, conforme planeado, inaugurou-se o Plaza Mayor, um centro comercial e de lazer com cerca de 32.895 m² de ABL em parceria com Castle City (25%). Este centro de lazer encontrava-se ocupado a 75,2% na data de abertura e recebeu nestes primeiros meses 1,6 milhões de visitantes.

O Plaza Mayor está a ser gerido, desde a sua abertura ao público, pela CCC- Consultoria de Centros Comerciales, SA, empresa detida pela Sonae Imobiliária que assume a gestão dos centros comerciais próprios e de terceiros no mercado espanhol.

Como referido acima, a Sonae Imobiliária e a ING Real Estate Asset Management executaram em Setembro os termos da constituição de uma "joint venture" (50/50) para a detenção e gestão de quatro centros comerciais e de lazer em operação, distribuídos por diversas regiões de Espanha: Gran Casa, em Sagaroça; Kareaga e a sua expansão Baliak, em Barakaldo – Viscaia; Valle Real, em Camargo – Cantábria e La Farga, em Hospitalet – Barcelona.

Brasil

De acordo com o planeado, o Parque D. Pedro foi inaugurado em 18.03.2002, e desde esta data recebeu aproximadamente 5 milhões de visitantes. No final do semestre registava uma taxa de ocupação de 87,2%, e as vendas de lojistas totalizavam 91 milhões de Reais (cerca de 38 milhões de Euros), em ambos os casos em linha com as expectativas.

Os cinco centros comerciais co-propriedade da Sonae Enplanta e geridos pela Unishopping (a subsidiária brasileira da Sonae Enplanta para a gestão de centros comerciais), com uma ABL total de 113.411 m², tiveram uma performance diversa, mas globalmente positiva.

No primeiro semestre de 2002, as rendas totais da carteira brasileira aumentaram 42,5% em Reais, relativamente ao período homólogo de 2001. Em termos equivalentes, o crescimento foi de 9,6%.

GESTÃO

A actividade da Sonae Imobiliária no negócio de gestão, comercialização e marketing de centros comerciais e de lazer continuou a crescer na medida em que aumentou a área sob gestão e cresceram as vendas e as rendas dos activos que gere.

Com a aquisição do Arrábida Shopping, Vila Nova de Gaia, Portugal, e com as inaugurações do Plaza Mayor, Málaga, Espanha, e do Parque D. Pedro, Campinhas, Estado de São Paulo, Brasil, a Sonae Imobiliária passou a gerir 4.368 contratos em 1.285.753 m² de ABL.

Portugal

No primeiro semestre de 2002, a Sonae Imobiliária tinha sob gestão 866.031 m² de ABL, correspondendo a 3.022 contratos com Lojistas. Estes centros receberam mais de 122 milhões de visitas (um aumento de 10,7% face a período homólogo de 2001) e geraram vendas de mais de 784 milhões de Euros, um crescimento de 18,5% face ao período homólogo de 2001.

O desempenho dos 12 centros comerciais, das 3 galerias e do Sintra Retail Park detidos pela Companhia, foi positivo neste primeiro semestre de 2002. Nesta carteira imobiliária, visitas e vendas cresceram 13,2% e 18,9%, respectivamente, em relação ao primeiro semestre de 2001. Numa base equivalente, visitas e vendas cresceram 0,8% e 7,0% respectivamente, enquanto o crescimento, nos últimos doze meses terminados em Junho, do Índice das Vendas a Retalho de Produtos Não Alimentares foi de 0,4%.

A taxa de ocupação no portfolio em apreço atingiu 97,2% em número de lojas e 96,2% em ABL.

Espanha

No primeiro semestre de 2002, a CCC – Consultoria de Centros Comerciales, SA, em Madrid – a subsidiária da Sonae Imobiliária prestadora de serviços de gestão e comercialização de centros comerciais e de lazer em Espanha – iniciou a gestão do centro comercial e de lazer Plaza Mayor, Málaga, inaugurado em Abril, elevando a ABL gerida neste mercado para 199.371 m² e número de contratos com Lojistas para 321.

Esta carteira apresentou um bom desempenho no primeiro semestre de 2002, com visitas e vendas a crescer 36,6% e 68,8%, respectivamente. Numa base equivalente, as visitas e vendas cresceram 4,4% e 27,2%. A taxa de ocupação atingiu 85,5% em número de lojas e 94,7% em ABL.

Como atrás se refere, em Setembro do corrente ano, após execução dos acordos de "joint venture" com a ING Real Estate Asset Management, a Sonae Imobiliária iniciou a gestão de quatro centros comerciais e de lazer, em operação, e a comercialização de um outro em desenvolvimento, distribuídos por diversas regiões de Espanha. Assim, a Sonae Imobiliária verá a sua carteira de gestão neste País acrescida em mais de 660 contratos e 226.700 m² de ABL.

Brasil

Foi, também, positiva a performance no primeiro semestre da carteira brasileira de centros comerciais da Empresa. A partir de Março a Unishopping – empresa gestora da carteira brasileira – passou a incluir a gestão do Parque D. Pedro, com 106.940 m² de ABL e 314 contratos com lojistas, passando, como tal, a gerir uma totalidade de 220.351 m² de ABL, repartidos por seis centros comerciais, e 1.025 contratos com Lojistas.

A carteira brasileira de Centros Comerciais recebeu 23,6 milhões de visitas (crescimento de 18,6% face ao primeiro semestre de 2001) que geraram vendas de mais de 338,8 milhões de Reais (125,3 milhões de Euros) representando um crescimento de 37,6% (em Reais), face ao período homólogo de 2001. Numa base equivalente, as visitas diminuíram 5,2% e as vendas cresceram 0,6%. A taxa de ocupação deste portfolio atingiu 87% em número de lojas e 92,3% em ABL.

PARQUES DE ESTACIONAMENTO

No primeiro semestre de 2002, a SPEL – o operador de parques de estacionamento detido 50/50 pela Sonae Imobiliária e pela SABA Aparcamientos, SA (Espanha) – gerou um volume de negócios de 2,9 milhões de Euros, um aumento de 31,4% relativamente ao primeiro semestre de 2001.

Este aumento do volume de negócios da Empresa resulta da abertura de novos parques de estacionamento na cidade do Porto, Portugal (parques da Cordoaria, Infante e Praças dos Leões e Carlos Alberto), em Matosinhos, Portugal (parques das Marisqueiras e do Mercado e uma zona de parcometros), em Viseu, Portugal (parque de St^a. Cristina), em Lisboa, Portugal (parque do Estádio Universitário de Lisboa) e início da exploração de uma zona de parcometros em Portimão, Portugal.

Assim, a SPEL passou a gerir mais 3.674 lugares de estacionamento, operando actualmente um total de 16.068 lugares em 19 parques e zonas de parcometros, com um investimento total de 29,5 milhões de Euros.

O incremento do número de lugares de estacionamento em exploração é o reflexo da estratégia de crescimento sustentado da Empresa, crescimento esse que será complementado através da constante melhoria da exploração dos actuais parques de estacionamento e construção de novos (a SPEL tem em carteira a construção de mais três parques – na cidade do Porto, Leiria e Portimão, todos em Portugal – no total de 1.229 novos lugares).

Durante o primeiro semestre, a SPEL ganhou o concurso público para a construção e exploração de um parque de estacionamento subterrâneo na cidade de Leiria (309 lugares) e exploração de uma zona de parómetros (140 lugares), com um investimento previsto de 5,9 milhões de Euros.

PROMOÇÃO RESIDENCIAL

No final do primeiro trimestre de 2002 a Sonae Imobiliária procedeu à venda do negócio residencial – Praedium – à Sonae Capital, focalizando ainda mais a actividade da Empresa no negócio de Centros Comerciais e de Lazer.

“NEW BUSINESS AND NEW TECHNOLOGIES” (NBNT)

No primeiro semestre de 2002, o NBNT promoveu a implementação do Projecto “SonaeShopping”, que consiste no desenvolvimento de um portal de prestação de serviços a Lojistas designado por SonaeShopping.net; e no desenvolvimento de *sites* para cada centro comercial, agregados num portal designado por SonaeShopping.com, que se destina a proporcionar, de uma forma unificada, acesso digital a todos os centros comerciais da Sonae Imobiliária.

Estas ferramentas privilegiadas de comunicação e de suporte aos negócios estão a ser implementadas pela Sonae Imobiliária em conjunto com a WeDo Consulting, empresa do universo Sonae Com, contando com a colaboração de Lojistas e de Fornecedores dos Centros Comerciais.

No primeiro semestre de 2002, o projecto SonaeShopping.Net foi implementado em trinta Centros em Portugal, tendo-se oficializado o seu lançamento em 12 de Abril. O projecto SonaeShopping.Com foi implementado em doze Centros, sendo dez em Portugal, um em Espanha e um no Brasil.

A plataforma utilizada permite efectuar a implementação dos projectos referidos em outros Centros e Galerias em Portugal, Espanha e Brasil. O SonaeShopping.Com será implementado apenas nos Centros de maior dimensão.

Da oferta de serviços disponibilizados aos Lojistas no SonaeShopping.Net, fazem parte empresas prestadoras de serviços de telecomunicações, vigilância, limpeza, trabalho temporário e manutenção, encontrando-se em preparação a inclusão de outro tipo de serviços que possibilitarão aos Lojistas a redução de custos de operação, aumentando e facilitando o acesso a recursos operacionais especializados.

Outros projectos e programas de afiliação, que contribuirão para a valorização dos Centros através da utilização de novas tecnologias, estão em desenvolvimento com parceiros seleccionados e abrangem “VideoWalls”, Quiosques Interactivos, tecnologias móveis e Cartões de Afiliação.

AMBIENTE

No 1º Semestre de 2002, a Sonae Imobiliária continuou a implementação do Sistema de Gestão Ambiental, tendo concluído os procedimentos de Gestão de Obra, Gestão de Lojistas, Gestão de Documentos, Requisitos Legais e Outros Requisitos e Gestão de Registos. Foi dado início à revisão dos procedimentos de Monitorização da Qualidade de Água para Consumo, Gestão de Resíduos, Monitorização da Qualidade do Ar Interior e de Auditorias Internas e foram concluídos os Procedimentos de Gestão Operacional, nomeadamente Gestão de Efluentes Líquidos e Gestão de Emissões Gasosas e os Procedimentos de Novos Negócios e de Concepção e Desenvolvimento.

No decorrer do semestre, foi ainda concluído o levantamento da legislação ambiental em Espanha, Itália, Grécia, Alemanha, Brasil e Áustria, quer a nível nacional quer ao nível mais limitado das regiões onde a Sonae Imobiliária opera ou espera vir a desenvolver a sua actividade.

De acordo com o que tem vindo a ser descrito em relatórios anteriores, foi concluída a adaptação da metodologia BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Scheme, BRE - Foundation for the Building Environment, UK) aos centros comerciais a promover em Espanha.

No Brasil, foi realizado um levantamento ambiental ao Parque D. Pedro, em Campinas, Estado de São Paulo, e as recomendações desse trabalho estão a ser analisadas e serão integradas no Plano de Acção do Centro Comercial.

A Sonae Imobiliária e a TetraPak desenvolveram a campanha "Viagem ao Mundo TetraPak", com o objectivo de sensibilizar e mobilizar os visitantes dos centros comerciais para o processo de produção, reciclagem, recolha selectiva e deposição dessas embalagens nos ecopontos. Neste primeiro semestre a campanha esteve patente no Centro Colombo, NorteShopping, Arrábida Shopping e GaiaShopping.

SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS

Alteração das políticas contabilísticas

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 classificados segundo a NIC 40 como Propriedades de Investimento 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 tal, 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 amortizações do exercício;
- a dívida e contratos de derivados são, também, considerados a valores de mercado, com os consequentes ajustamentos a ser efectuados na Demonstração de Resultados.

Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas

Em termos consolidados, a Sonae Imobiliária concluiu o primeiro semestre com proveitos totais directos dos Investimentos no montante de 156 milhões de Euros, face a 148,4 milhões de Euros em igual período do ano anterior, representando um crescimento de 5,1%.

Este crescimento está afectado pela decisão, já comunicada neste relatório, de vender o negócio residencial para outra sub-holding do Grupo Sonae. Esta venda da Praedium para a Sonae Capital implicou uma redução nas vendas, incluídas no Total dos Proveitos, quando comparadas com o primeiro semestre de 2001. Se excluirmos o efeito negativo da saída da Praedium, verificamos que os proveitos nos centros comerciais registaram um acréscimo de 25% face ao primeiro semestre de 2001.

O EBITDA dos Investimentos atingiu 47,2 milhões de Euros, que compara com 37,5 milhões de Euros no primeiro semestre de 2001, representando um crescimento de 26% consequência do crescimento orgânico dos centros comerciais em operação e dos centros comerciais que foram adicionados à carteira ao longo do ano 2001, nomeadamente com as inaugurações do MadeiraShopping, do Algarveshopping, em Portugal, e do Parque Principado, em Espanha.

Os Custos Financeiros líquidos atingiram 19,3 milhões de Euros, reflectem o esforço financeiro da Companhia, para fazer face ao ambicioso plano de investimentos em curso, e uma diferença cambial desfavorável registada nas empresas do Brasil no montante de 8,4 milhões de Euros.

Os impostos a pagar são apenas os que são calculados em função dos Resultados Directos do Investimento.

O Total dos Proveitos Indirectos dos Investimentos ou acréscimo de valor das Propriedades de Investimento foi no primeiro semestre de 2002 no montante de 112,7 milhões de Euros e resultou, quer do aumento de valor das propriedades de investimento já em operação no final de 2001 (52,6 milhões de Euros), quer do valor criado pelos centros comerciais abertos no decorrer do semestre (60,1 milhões de Euros). O Resultado Indirecto dos Investimentos do primeiro semestre de 2001 foi de 55,8 milhões de Euros e resultou apenas do valor criado pelos centros comerciais inaugurados no primeiro semestre desse ano. O Resultado Líquido após Minoritários atingiu 91,965 milhões de Euros, face a 55,444 milhões de Euros no primeiro semestre de 2001.

Os Impostos Diferidos são os impostos que resultam do acréscimo de valor das Propriedades de Investimento.

Através da análise do Balanço Consolidado podemos verificar que a Sonae Imobiliária continua a apresentar uma situação financeira sólida. O Endividamento (correspondendo a Empréstimos e Outros Passivos, Correntes e Não-Correntes, deduzidos de Caixa) passou de 407 milhões de Euros em 30 de Junho de 2001 para 469 milhões de Euros no final de Junho de 2002.

Os Activos da Companhia aumentaram de valor, quer devido a novos investimentos, quer devido a acréscimo de valor dos investimentos existentes, neste caso por contrapartida de Capitais Próprios.

Em consequência, a Alavancagem (Endividamento em percentagem dos Activos deduzidos de Caixa) passou de 31% em Junho de 2001 para 30,5% no final de Junho de 2002.

Conta de Exploração Consolidada (€ 000)		ACTUAL 1 Sem 2002	ACTUAL 1 Sem 2001	% Variação
Total de Proveitos Directos dos Investimentos		155 984	148 379	5%
Fornecimentos e Serviços de Terceiros		84 322	74 115	14%
Custos com o Pessoal		10 925	9 606	14%
Outros Custos		13 530	27 194	-50%
Total de Custos Directos dos Investimentos		108 777	110 914	-2%
EBITDA		47 208	37 465	26%
Amortizações		944	576	64%
Custos Financeiros Líquidos (excluindo efeitos de câmbio)		10 929	7 525	45%
Diferenças de Câmbio na Função Financeira		- 8 382	0	n.a
Resultados Directos dos Investimentos		26 956	29 364	-8%
Imposto sobre os Resultados Directos dos Investimentos		5 649	6 364	-11%
Resultados líquidos Directos dos Investimentos		21 303	23 000	-7%
Total de Proveitos Indirectos dos Investimentos		112 703	55 787	102%
Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos (IAS 40)		104 888	55 787	88%
Proveitos Indirectos na venda de Investimentos		0	0	n.a
Diferenças Cambiais nos Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos		7 815	0	n.a
Impostos Diferidos sobre os Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos		37 801	23 252	63%
Resultados líquidos Indirectos dos Investimentos		74 903	32 535	130%
Resultado Líquido Total		96 207	55 535	73%
Interesses Minoritários		4 242	91	-
Resultado Líquido Total após Interesses Minoritários		91 965	55 444	66%

Balanço Consolidado (€ 000)	1º Sem. 2001	1º Sem. 2002	Var. %
Imóveis	1 183 893	1 412 288	19,3%
Outros Activos	143 985	125 176	-13,1%
Caixa	41 301	184 121	345,8%
Total do Activo	1 369 178	1 721 585	25,7%
Capital Próprio	543 870	670 440	23,3%
Interesses Minoritários	8 830	11 011	24,7%
Empréstimos Bancários	364 959	571 122	56,5%
Outros Passivos	232 926	212 433	-8,8%
Impostos Diferidos	218 593	256 579	17,4%
Total do Passivo	816 478	1 040 134	27,4%
Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total	1 369 178	1 721 585	25,7%

Demonstrações Financeiras de Gestão por Negócio (não auditadas)

Apresentamos ainda as Demonstrações Financeiras pró-forma (não auditadas), por negócio de acordo com as International Accounting Standards (IAS). As contas do primeiro semestre de 2001 correspondem às contas anteriormente publicadas re-expressas de acordo com as referidas normas.

Promoção de Centros Comerciais e de Lazer

Este negócio contribuiu negativamente com 95 mil de Euros para o Resultado Consolidado, contra uma contribuição positiva de 1,848 milhões de Euros para o mesmo período do ano anterior. A diferença de contribuição resulta fundamentalmente do decréscimo do Success Fee, como se descreve abaixo.

O resultado obtido neste primeiro semestre reflecte os proveitos relativos aos contratos de gestão de projectos em fase de promoção (ou seja, projectos cujo investimento foi já aprovado). Face ao primeiro semestre do ano 2001, verificou-se um aumento destes proveitos consequência de, no momento, existirem mais projectos em promoção do que no ano anterior.

Os custos operacionais também sofreram um incremento resultado do crescente esforço de prospecção de novas oportunidades de negócio a nível nacional e, sobretudo, internacional com o consequente alargamento do número de Colaboradores.

O segundo componente do resultado apresentado por este negócio é o Success Fee que corresponde à afectação de 10% do valor criado nas Propriedades de Investimento inauguradas no

período. Tal como tem vindo a ser referido, a Companhia considera que o negócio Promoção deve ser remunerado de acordo com o valor efectivamente criado na fase de promoção.

No primeiro semestre de 2001 o Success Fee foi de 5,260 milhões de Euros e correspondia a 10% do valor criado com a inauguração do AlgarveShopping e do MadeiraShopping. No primeiro semestre de 2002 o montante de 1,947 milhões de Euros refere-se ao valor criado pela inauguração do Plaza Mayor. A estes valores devem ser deduzidos os respectivos Impostos Diferidos.

Promoção de Centros Comerciais		(Milhares de Euros)	
CONTA DE RESULTADOS	1º Sem 2002	1º Sem 2001	Var. (%)
Serviços de Promoção Prestados	3.219	1.631	97%
Serviços de Promoção	3.219	1.631	97%
Custos de Funcionamento	5.072	4.089	24%
Fornecimentos e Serviços Externos	2.815	2.339	20%
Custos com Pessoal	2.218	1.748	27%
Outros Custos	39	3	-
Res. Operacional Bruto	(1.853)	(2.458)	-25%
Amortizações	20	18	11%
Res. Operacional Recorrente	(1.873)	(2.476)	-24%
Res. Operacional Não Recorrente	97	22	-
Resultado Operacional	(1.776)	(2.453)	-28%
Proveitos Financeiros	17	14	28%
Custos Financeiros	83	24	-
Resultado Financeiro	(66)	(11)	-
Resultados Correntes	(1.842)	(2.464)	-25%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	2	0	-
Success Fees	1.947	5.260	-63%
Resultado Antes de Imposto	108	2.796	-96%
Imposto sobre Rendimento	(436)	(788)	-45%
Impostos Diferidos	638	1.735	-63%
Resultado Líquido do Exercício	(95)	1.848	-105%

Investimento em Centros Comerciais e de Lazer

Este Negócio contribuiu com 68,7 milhões de Euros, o que representa um acréscimo de 34% face ao mesmo período de 2001 (51,3 milhões de Euros).

Os proveitos apresentados por este negócio incluem dois componentes.

O primeiro corresponde aos proveitos das operações, que se designa por Resultado Operacional Bruto dos Centros Comerciais que atingiu 40,1 milhões de Euros face a 37,6 milhões de Euros em 2001, um crescimento de 7%.

Este crescimento está negativamente influenciado por proveitos ocorridos no primeiro semestre de 2001 e que não têm correspondência no primeiro semestre deste ano. Referimo-nos aos Direitos de Ingresso (líquidos de Custos de Comercialização) que, segundo as normas IAS, terão que ser reconhecidos no momento da inauguração. Foram os casos, em 2001 do MadeiraShopping e do AlgarveShopping, cujos montantes ascenderam a 5,6 milhões de Euros.

No primeiro semestre de 2002 foi, também, inaugurado o Plaza Mayor. Porém, no mercado espanhol de centros comerciais não existe, ainda, o conceito de Direitos de Ingresso pelo que, neste semestre, foram apenas reconhecidos os Custos de Comercialização deste Investimento (1,282 milhões de Euros).

Se excluirmos este efeito desfavorável, o crescimento nos Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais é de 28,5%, que traduz o aumento de actividade decorrente da abertura do Plaza Mayor e do semestre completo de operação do AlgarveShopping, do MadeiraShopping e do Parque Principado.

O segundo componente é o que resulta da valorização das Propriedades de Investimento e que atinge neste semestre 70 milhões de Euros. No primeiro semestre de 2001 o ganho em Propriedades de Investimento referia-se apenas ao ganho registado nos centros inaugurados no período e, portanto, não é comparável com o registado em 2002. É que este corresponde ao valor criado por todas as Propriedades de Investimento.

A todos estes valores devem ser deduzidos os respectivos Impostos Diferidos.

O Resultado Financeiro sofreu um agravamento devido ao aumento dos investimentos efectuados e pelo facto de os custos financeiros nos centros que foram inaugurados deixarem de ser capitalizados.

Os Proveitos e Custos Não-Recorrentes referem-se a uma mais-valia obtida pela alienação de uma empresa incluída no âmbito da venda da Praedium (1,4 milhões de Euros) e a correcções relativas ao ano anterior, nomeadamente, estimativas das contribuições autárquicas.

Investimento em Centros Comerciais

(Milhares de Euros)

CONTA DE RESULTADOS	1º Sem 2002	1º Sem 2001	Var. (%)
Proveitos de Remunerações Fixas	39.568	32.559	22%
Proveitos de Remunerações Variáveis	2.822	2.492	13%
Proveitos de Direitos de Ingresso	5.155	10.361	-50%
Outros Proveitos	2.059	1.829	13%
Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais	49.603	47.240	5%
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	2.761	2.394	15%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	348	165	111%
Custos de Comercialização	1.992	2.388	-17%
Contribuição Autárquica	1.534	1.522	1%
Conservação e Reparação	1.676	1.275	31%
Outros Custos Operacionais	3.468	3.502	-1%
Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais	11.779	11.245	5%
Proveitos de Parques de Estacionamento	3.473	2.961	17%
Custos de Parques de Estacionamento	1.556	1.547	1%
Res. Operacional Bruto de Estacionamento	1.917	1.415	36%
Proveitos de Co-geração	1.124	1.020	10%
Custos de Co-geração	789	823	-4%
Res. Operacional Bruto da Co-geração	335	197	70%
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	40.077	37.607	7%
Proveitos de Escritórios	614	594	3%
Custos de Escritórios	27	8	-
Res. Operacional Bruto de Escritórios	587	587	0%
Fornecimentos e Serviços Externos	3.529	2.545	39%
Custos com Pessoal	179	159	13%
Custos de Estrutura	3.708	2.704	37%
Res. Operacional Bruto Total	36.955	35.490	4%
Amortizações	140	45	-
Provisões	33	(74)	-144%
Res. Operacional Recorrente	36.782	35.519	4%
Res. Operacional Não Recorrente	(98)	(74)	33%
Resultado Operacional	36.684	35.445	3%
Proveitos Financeiros	4.297	3.709	16%
Custos Financeiros	15.556	11.421	36%
Resultado Financeiro	(11.259)	(7.712)	46%
Resultado Corrente	25.425	27.734	-8%
Outros Proveitos Não Recorrentes	3.211	571	-
Outros Custos Não Recorrentes	267	274	-3%
Ganho de Valorização Não Realizada (IAS 40)	70.255	50.527	39%
Resultado Antes de Imposto	98.624	78.558	26%
Imposto sobre Rendimento	5.082	5.725	-11%
Impostos Diferidos	24.859	21.501	16%
Resultado Líquido do Exercício	68.683	51.332	34%

Gestão de Centros Comerciais e de Lazer

Este negócio contribuiu com 1,578 milhões de Euros para o Resultado Líquido Consolidado (1,694 milhões de Euros em 30 de Junho de 2001). Esta redução ficou a dever-se à conjugação de dois factos: primeiro, ao menor número de comercializações de lojas efectuadas neste semestre por comparação com o período homólogo do ano anterior, consequência do menor número de inaugurações de centros; segundo, ao reforço da estrutura, cujos custos globais cresceram 24%, como resultado do reforço das equipas dos centros comerciais, incluindo a dos novos centros comerciais, e da transferência de custos do centro corporativo.

O Resultado Financeiro Líquido, que deriva da aplicação de excedentes estruturais de tesouraria deste negócio, foi de 504 mil Euros, que compara com 530 mil Euros registados no primeiro semestre de 2001.

Os Outros Proveitos Não Recorrentes resultam de uma correcção ao imposto calculado no exercício anterior e pago em 2002.

Gestão de Centros Comerciais		(Milhares de Euros)	
CONTA DE RESULTADOS	1º Sem 2002	1st Sem 2001	Var. (%)
Proveitos de Serviços de Gestão de C. Comerciais	4.351	3.678	18%
Proveitos de Serviços de Comercialização	1.033	1.545	-33%
Fees de Gestão de Despesas Comuns	1.836	1.403	31%
Outros Proveitos de Gestão	646	662	-2%
Proveitos de Serviços de Gestão	7.866	7.287	8%
Deferências Operacionais em DC e FP	(162)	78	-309%
Fornecimentos e Serviços Externos	3.825	2.498	53%
Custos com Pessoal	1.838	2.057	-11%
Custos de Estrutura	5.662	4.556	24%
Resultado Operacional Bruto	2.042	2.809	-27%
Amortizações	185	144	28%
Resultado Operacional Recorrente	1.858	2.666	-30%
Resultado Operacional Não Recorrente	7	0	-
Resultado Operacional	1.865	2.666	-30%
Proveitos Financeiros	536	607	-12%
Custos Financeiros	32	77	-58%
Resultado Financeiro	504	530	-5%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	154	(397)	-139%
Resultado Antes de Imposto	2.523	2.800	-10%
Imposto sobre Rendimento	945	1.106	-15%
Resultado Líquido do Exercício	1.578	1.694	-7%

Centros Comerciais Brasil

Este negócio inclui quer investimento (Sonae Enplanta e Parque D. Pedro), quer gestão (Unishopping), quer promoção (Sonaeimo) de centros comerciais. O Parque D. Pedro foi transferido do negócio de promoção para o de investimento no momento em que abriu ao público, em Março de 2002.

Do investimento, resultam os Resultado Operacional Bruto dos Centros Comerciais no montante de 3,9 milhões de Euros, que comparam com 376 mil Euros no primeiro semestre de 2001. Este crescimento resulta da abertura ao público do Parque D. Pedro em meados de Março. Este Resultado Operacional inclui, também, uma parcela não recorrente no montante de 1,8 milhões de Euros relativo a Direitos de Ingresso deduzidos dos Custos de Comercialização, reconhecidos no Parque D. Pedro no momento da abertura.

Da Gestão, resultam os Proveitos de Serviços de Gestão de 780 mil Euros, relativos aos contratos de serviços de gestão dos cinco centros comerciais onde a Sonae Enplanta detém participação e à inclusão da gestão do Parque D. Pedro na carteira de gestão da Unishopping – empresa da Sonae Imobiliária responsável pela gestão de centros comerciais no Brasil.

Da Promoção, resultam os Proveitos de Promoção Imobiliária de 281 mil Euros, correspondentes a serviços de promoção prestados pela Unishopping e pela Sonaeimo ao Parque D. Pedro nos primeiros três meses do ano em curso.

Na Função Financeira, os custos referem-se a encargos com financiamentos locais e a diferenças de câmbio nos empréstimos dos sócios ao Parque D. Pedro (8,4 milhões de Euros). Os proveitos resultam da capitalização de juros no projecto Parque D. Pedro, até à respectiva inauguração em Março de 2002.

Os Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes de 850 mil Euros, resultam da venda da loja C&A no Parque D. Pedro. O Ganho Não Realizado de 33 milhões de Euros é consequência quase exclusivamente da valorização de mercado do Parque D. Pedro a 30/06/2002. Sobre este montante são calculados Impostos Diferidos.

A contribuição total deste negócio para o Resultado Consolidado foi de 18,8 milhões de Euros.

Brasil

(Milhares de Euros)

CONTA DE RESULTADOS	1º Sem 2002	1º Sem 2001	Var. (%)
Proveitos de Remunerações Fixas	2.638	502	-
Proveitos de Remunerações Variáveis	299	55	-
Proveitos de Direitos de Ingresso	5.870	42	-
Outros Proveitos	96	27	-
Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais	8.903	626	-
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	99	44	124%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	497	78	-
Custos de Comercialização	3.726	0	-
Impostos	304	0	-
Contribuições do Proprietário para o Fundo Promoção	190	24	-
Outros Custos Operacionais	157	142	10%
Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais	4.972	264	-
Proveitos de Parques de Estacionamento	58	68	-14%
Custos de Parques de Estacionamento	51	54	-4%
Resultado Operacional Bruto do Estacionamento	7	14	-53%
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	3.937	376	-
Proveitos de Promoção Imobiliária	281	829	-66%
Proveitos de Serviços de Gestão	780	316	147%
Proveitos de Serviços Prestados	1.061	1.145	-7%
Custos Com FSE's	526	466	13%
Custos com Pessoal	903	709	27%
Custos de Estrutura	1.429	1.174	22%
Resultado Operacional Bruto Total	3.569	347	-
Amortizações	84	28	196%
Provisões	76	50	53%
Resultado Operacional Recorrente	3.410	269	-
Resultado Operacional Não Recorrente	(191)	(11)	-
Resultado Operacional	3.218	258	-
Proveitos Financeiros	527	424	24%
Custos Financeiros	8.876	458	-
Resultado Financeiro	(8.350)	(34)	-
Resultados Correntes	(5.131)	224	-
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	850	(5)	-
Ganhos em Propriedades de Investimento (IAS 40)	33.162	0	-
Resultado Antes de Imposto	28.881	219	-
Imposto sobre Rendimento	362	188	92%
Impostos Diferidos	9.664	2	-
Resultado Líquido do Exercício	18.855	28	-

Parques de Estacionamento - SPEL

O negócio de Estacionamento contribuiu com -36 mil Euros para o Resultado Consolidado, que compara com 305 mil Euros do período homólogo do ano anterior.

O desempenho deste negócio ficou abaixo das expectativas, uma vez que os parques inaugurados recentemente no Porto estão a sofrer o efeito da falta de uma política consistente de estacionamento na cidade. A falta de policiamento nomeadamente, que para além de gerar estacionamento anárquico e dificuldades de trânsito, torna, na prática, gratuito o estacionamento à superfície, e desincentiva, portanto, o estacionamento em parques subterrâneos.

SPEL

(Milhares de Euros)

CONTA DE RESULTADOS	1º Sem 2002	1º Sem 2001	Var. (%)
Proveitos de Parques sob Concessão	887	608	46%
Serviços de Gestão	325	328	-1%
Outros Proveitos	93	47	96%
Proveitos Operacionais Recorrentes	1.305	983	33%
Fornecimentos e Serviços Externos	449	274	64%
Custos com Pessoal	209	176	19%
Taxas de Concessão	171	67	157%
Outros Custos	1	0	-
Custos Operacionais Recorrentes	830	516	61%
Resultado Operacional Bruto	475	467	2%
Amortizações	318	24	-
Res. Operacional Recorrente	157	443	-65%
Res. Operacional Não Recorrente	0	0	=
Resultado Operacional	157	443	-65%
Proveitos Financeiros	11	4	191%
Custos Financeiros	251	2	-
Resultado Financeiro	(241)	1	--
Outros Proveitos/(Custos) não Recorrentes	9	5	88%
Resultado Antes de Imposto	(74)	450	-116%
Imposto sobre Rendimento	-38	145	-126%
Resultado Líquido do Exercício	(36)	305	-112%

Promoção Residencial - Praedium

Este negócio deixou de ser parte integrante da Sonae Imobiliária, pelo que a conta de exploração mantém-se inalterada desde 31 de Março de 2002, reflectindo o Resultado gerado até esse momento.

PRAEDIUM

(Milhares de Euros)

CONTA DE RESULTADOS	1º Sem 2002	1º Sem 2001	Var. (%)
Venda de Propriedades	5.517	23.027	-76%
Custo das Propriedades Vendidas	5.681	22.400	-75%
Margem de Vendas	(164)	627	-126%
Fornecimentos e Serviços Externos	2.534	8.825	-71%
Projectos e Empreitadas	2.258	8.336	-73%
Outros Custos	276	489	-44%
Custos com Pessoal	266	461	-42%
Outros Custos Operacionais	50	110	-54%
Custos Operacionais	2.850	9.395	-70%
Investimento em Imobiliário para Venda	2.693	9.015	-70%
Rendas	66	329	-80%
Proveitos Operacionais	2.758	9.344	-70%
Resultado Operacional Bruto	(256)	576	-144%
Amortizações	11	121	-91%
Resultado Operacional	(267)	456	-158%
Proveitos Financeiros	634	799	-21%
Custos Financeiros	485	808	-40%
Resultado Financeiro	149	(9)	--
Outros Proveitos/(Custos) não Recorrentes	(7)	59	
Resultado Antes de Imposto	(124)	506	-125%
Imposto sobre Rendimento	-0	2	-100%
Interesses Minoritários	-55	268	-120%
Resultado Líquido do Exercício	(70)	236	-129%

Centro Corporativo

Apresenta-se ainda uma demonstração de resultados pró-forma do Centro Corporativo que engloba a Sociedade-mãe, uma empresa de serviços corporativos e várias sociedades meramente instrumentais. Na empresa de serviços corporativos, para além de outros, centralizam-se os departamentos administrativos dos vários negócios em Portugal, excepto da SPEL. Este Centro Corporativo não é um centro de lucro e esta informação apenas se destina a permitir obter uma imagem completa da Companhia.

Em termos globais, os custos de funcionamento cresceram 18% face ao período homólogo de 2001, valor que reflecte o esforço da Companhia como consequência dos desafios da internacionalização em curso.

O contributo positivo deste negócio para o Resultado Consolidado resulta da mais-valia realizada na venda da Praedium.

CENTRO CORPORATIVO

(Milhares de Euros)

CONTA DE RESULTADOS	1º Sem 2002	1º Sem 2001	Var. (%)
Serviços Prestados	6.165	4.889	26%
Custos de Funcionamento	5.848	4.946	18%
Fornecimentos e Serviços Externos	3.049	2.379	28%
Custos com Pessoal	2.733	2.480	10%
Outros Custos	66	87	-24%
Res. Operacional Bruto	317	(57)	-656%
Amortizações	317	417	-24%
Provisões	0	0	-
Res. Operacional Recorrente	0	(474)	-100%
Res. Operacional Não Recorrente	0		-
Resultado Operacional	0	(474)	-100%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	3.049	474	-
Resultado Antes de Imposto	3.049	0	-
Imposto sobre Rendimento	0	0	-
Impostos Diferidos	0	0	-
Resultado Líquido do Exercício	3.049	0	-

ORGANIZAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

No final do primeiro semestre de 2002 a Sonae Imobiliária contava com uma equipa de 553 colaboradores, dos quais 389 a trabalhar em Portugal, 44 a trabalhar em Espanha, 5 na Grécia, 16 na Alemanha, 2 na Itália e 97 a trabalhar no Brasil. Da totalidade dos colaboradores, 507 trabalham para o negócio de Centros Comerciais e 46 para a SPEL - parques de estacionamento.

PERSPECTIVAS FUTURAS

A Sonae Imobiliária mantém o seu posicionamento de especialista de Centros Comerciais e de Lazer com uma perspectiva integrada do negócio. A Europa continuará a ser o seu mercado fundamental, nunca representando menos de 80% do seu NAV. Continuará 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.

NOTAS FINAIS

O Conselho de Administração agradece a todos os Lojistas dos Centros Comerciais da Sonae Imobiliária, às Entidades Oficiais, Instituições Financeiras e Fornecedores todo o apoio e confiança demonstradas.

Ao Revisor Oficial de Contas e ao Conselho Fiscal um agradecimento pela a sua cooperação no acompanhamento da actividade da Empresa.

Aos colaboradores da Sonae Imobiliária o agradecimento pelo esforço efectuado no decorrer deste semestre, bem traduzido nos resultados alcançados pela Empresa.

Maia, 24 de Setembro de 2002.

O Conselho de Administração

Belmiro Mendes de Azevedo
Presidente Não-Executivo

Jeremy Henry Moore Newsum
Vogal Não-Executivo

Neil Leslie Jones
Vogal Não-Executivo

Ângelo Ribeirinho Paupério
Vogal Não-Executivo

Álvaro Carmona e Costa Portela
Presidente

João Gonçalo Sassetti Pessoa Jorge
Vogal

José Edmundo Medina Barroso de Figueiredo
Vogal

Pedro José D’Hommée Caupers
Vogal

Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira
Vogal

SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. E SUBSIDIÁRIAS

BALANÇOS CONSOLIDADOS EM 30 DE JUNHO DE 2002, 31 DE DEZEMBRO DE 2001 E 30 DE JUNHO DE 2001

(Montantes expressos em Euro)

ACTIVO	Notas	30 de Junho de 2002	31 de Dezembro de 2001	30 de Junho de 2001 Reexpresso
ACTIVOS NÃO CORRENTES:				
Propriedades de investimento	4	1.375.458.613	1.246.933.622	1.122.331.836
Imobilizações corpóreas		33.527.452	35.422.775	28.505.688
Imobilizações incorpóreas		2.351.272	2.654.094	2.639.679
Investimentos em associadas		950.914	1.233.377	856.087
Impostos diferidos activos		2.435.273	3.296.653	3.849.058
Outros activos não correntes		16.773.875	17.633.192	25.710.471
Total de activos não correntes		1.431.497.399	1.307.173.713	1.183.892.819
ACTIVOS CORRENTES:				
Existências		28.972	60.826.097	71.029.498
Clientes		10.926.907	14.994.536	13.508.628
Outras dívidas de terceiros		76.291.241	39.277.672	39.933.213
Outros activos correntes		18.719.669	21.682.854	19.513.310
Caixa e equivalentes de caixa		184.120.598	145.565.927	41.300.891
Total de activos correntes		290.087.387	282.347.086	185.285.540
Total do activo		1.721.584.786	1.589.520.799	1.369.178.359
CAPITAL PRÓPRIO, INTERESSES MINORITÁRIOS E PASSIVO				
CAPITAL PRÓPRIO:				
Capital social		187.125.000	187.125.000	187.125.000
Ações próprias		-	-	(711.076)
Reservas		391.350.353	302.952.459	302.012.192
Resultado líquido consolidado do exercício		91.964.596	120.883.289	55.444.004
Total do capital próprio		670.439.949	610.960.748	543.870.120
INTERESSES MINORITÁRIOS		11.010.652	8.386.568	8.830.275
PASSIVO:				
PASSIVO NÃO CORRENTE:				
Empréstimos de longo prazo - líquidos da parcela de curto prazo	4	571.122.403	522.960.986	364.958.677
Outros empréstimos	5	145.190	157.665	186.702
Outros credores não correntes		5.343.377	19.867.606	20.369.756
Impostos diferidos passivos		256.578.520	218.943.393	214.744.029
Total de passivos não correntes		833.189.490	761.929.650	600.259.164
PASSIVO CORRENTE:				
Parcela de curto prazo dos empréstimos de longo prazo	4	29.816.961	44.250.462	61.900.258
Empréstimos de curto prazo e outros empréstimos	5	52.604.283	17.871.707	21.805.490
Fornecedores		32.702.911	40.162.237	43.009.834
Outras dívidas a terceiros		32.765.550	34.719.194	42.652.939
Outros passivos correntes		58.677.215	70.851.751	46.782.523
Provisões		377.775	388.482	67.756
Total de passivos correntes		206.944.695	208.243.833	216.218.800
Total do passivo, capital próprio e interesses minoritários		1.721.584.786	1.589.520.799	1.369.178.359

O anexo faz parte integrante do balanço consolidado em 30 de Junho de 2002.

O Conselho de Administração

SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. E SUBSIDIÁRIAS

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DE RESULTADOS POR NATUREZAS

PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2002 E 2001

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	2002	2001 reexpresso
Proveitos operacionais:			
Vendas		5.516.596	23.027.349
Prestações de serviços		128.017.328	111.009.697
Outros proveitos operacionais		135.153.948	70.129.133
Total de proveitos operacionais		<u>268.687.872</u>	<u>204.166.179</u>
Custos operacionais			
Custo das vendas		(5.086.749)	(20.904.789)
Fornecimentos e serviços externos		(84.321.527)	(74.114.734)
Custos com o pessoal		(10.925.153)	(9.605.718)
Amortizações e depreciações		(944.066)	(576.134)
Provisões		(548.410)	(248.997)
Outros custos operacionais		(7.894.736)	(6.039.718)
Total de custos operacionais		<u>(109.720.641)</u>	<u>(111.490.090)</u>
Resultados operacionais		<u>158.967.231</u>	<u>92.676.089</u>
Resultados financeiros		<u>(19.311.153)</u>	<u>(7.524.577)</u>
Resultados correntes		<u>139.656.078</u>	<u>85.151.512</u>
Resultados extraordinários		-	-
Resultado antes de impostos		<u>139.656.078</u>	<u>85.151.512</u>
Imposto sobre o rendimento		<u>(43.449.571)</u>	<u>(29.616.280)</u>
Resultado depois de impostos		<u>96.206.507</u>	<u>55.535.232</u>
Interesses minoritários		(4.241.911)	(91.228)
Resultado consolidado do exercício		<u><u>91.964.596</u></u>	<u><u>55.444.004</u></u>

O anexo faz parte integrante da demonstração consolidada de resultados do semestre findo em 30 de Junho de 2002.

O Conselho de Administração

SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. E SUBSIDIÁRIAS

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2002 E 2001

(Montantes expressos em Euro)

	Notas	Capital Social	Ações próprias	Reservas						Ajustamentos iniciais para IAS	Total de reservas	Resultado líquido	Total
				Reservas legais	Diferenças de consolidação	Reservas de reavaliação	Reservas de conversão cambial	Reservas de cobertura	Outras reservas				
Saldo em 31 de Dezembro de 2000		187.125.000	(711.076)	3.423.300	(14.398.255)	28.888.189	(2.687.230)	-	48.729.821	-	63.955.825	25.642.871	276.012.620
Ajustamentos efectuados na conversão para IAS	5	-	-	-	14.398.255	(28.888.189)	64.887	(946.300)	14.489.934	186.276.227	185.394.814	37.288.949	222.683.763
Saldo reexpresso em 31 de Dezembro de 2000		187.125.000	(711.076)	3.423.300	-	-	(2.622.343)	(946.300)	63.219.755	186.276.227	249.350.639	62.931.820	498.696.383
Aplicação do resultado consolidado de 2000:													
Transferência para reserva legal e outras reservas		-	-	27.901.064	-	-	-	-	(9.758.193)	37.288.949	55.431.820	(55.431.820)	-
Dividendos distribuídos		-	-	-	-	-	-	-	9.877	-	9.877	(7.500.000)	(7.490.123)
Variação nas reservas de conversão cambial		-	-	-	-	-	(2.744.303)	-	-	-	(2.744.303)	-	(2.744.303)
Resultado consolidado líquido do semestre findo em 30 de Junho de 2001		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.444.004	55.444.004
Outros		-	-	-	-	-	-	-	(35.841)	-	(35.841)	-	(35.841)
Saldo em 30 de Junho de 2001		187.125.000	(711.076)	31.324.364	-	-	(5.366.646)	(946.300)	53.435.598	223.565.176	302.012.192	55.444.004	543.870.120
Saldo em 31 de Dezembro de 2001	5	187.125.000	-	31.324.364	-	-	(3.402.737)	(2.330.358)	53.796.014	223.565.176	302.952.459	120.883.289	610.960.748
Aplicação do resultado consolidado de 2001:													
Transferência para reserva legal e outras reservas	5	-	-	399.341	-	-	-	-	112.896.472	-	113.295.813	(113.295.813)	-
Dividendos distribuídos	5	-	-	-	-	-	-	-	(2.162.524)	-	(2.162.524)	(7.587.476)	(9.750.000)
Variação nas reservas de conversão cambial	5	-	-	-	-	-	(25.224.148)	-	-	-	(25.224.148)	-	(25.224.148)
Efeito da saída de subsidiárias	5	-	-	-	-	-	-	-	2.523.924	-	2.523.924	-	2.523.924
Valorização pelo justo valor dos instrumentos financeiros de cobertura	5	-	-	-	-	-	-	457.286	-	-	457.286	-	457.286
Resultado consolidado líquido do semestre findo em 30 de Junho de 2002	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.964.596	91.964.596
Outros	5	-	-	-	-	-	-	-	(492.457)	-	(492.457)	-	(492.457)
Saldo em 30 de Junho de 2002	5	187.125.000	-	31.723.705	-	-	(28.626.885)	(1.873.072)	166.561.429	223.565.176	391.350.353	91.964.596	670.439.949

O anexo faz parte integrante desta demonstração no semestre findo em 30 de Junho de 2002.

O Conselho de Administração

SONAE IMOBILIÁRIA, SGPS, S.A. E SUBSIDIÁRIAS
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS
EM 30 DE JUNHO DE 2002

(Montantes expressos em Euro - €)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A SONAE IMOBILIÁRIA, S.G.P.S., S.A. ("Empresa" ou "Sonae Imobiliária") tem a sua sede na Maia – Portugal, sendo a empresa-mãe dum universo de empresas ("Grupo").

Os negócios do Grupo consistem no seguinte:

- Investimento em Centros Comerciais
- Desenvolvimento de Centros Comerciais
- Gestão de Centros Comerciais;
- Gestão de Parques de Estacionamento.

O Grupo opera em Portugal, no Brasil, Espanha, Grécia, Alemanha e Itália.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras consolidadas anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos das empresas incluídas na consolidação, mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal ajustados, no processo de consolidação, de modo a que as demonstrações financeiras consolidadas estejam de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("IAS") emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB").

O Grupo passou a adoptar com efeitos em 1 de Janeiro de 2001, na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, as Normas Internacionais de Contabilidade, pelo que foram derogados alguns dos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal previstos no Plano Oficial de Contabilidade ("POC"), nomeadamente o do custo histórico relativamente a propriedades de investimento, as quais são apresentadas pelo seu justo valor (Nota 3). Em consequência da adopção das Normas Internacionais de Contabilidade, as demonstrações financeiras consolidadas do semestre findo em 30 de Junho de 2001, apresentadas para efeitos comparativos, foram reexpressas utilizando aqueles princípios contabilísticos.

Os efeitos dos ajustamentos, reportados a 1 de Janeiro de 2001, relacionados com as alterações nas políticas contabilísticas no montante de € 222.683.763 foram registadas nos capitais próprios nas rubricas de reservas de ajustamento para IAS (€ 223.565.176), reservas de cobertura (montante negativo de € 946.300) e reservas de conversão cambial (€ 64.887).

As principais políticas contabilísticas adoptadas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas anexas são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2001.

O Conselho de Administração da Empresa entende que as demonstrações financeiras consolidadas anexas e as notas que se seguem asseguram uma adequada apresentação da informação financeira consolidada intercalar. Para esclarecimentos adicionais sobre as políticas contabilísticas seguidas na preparação das demonstrações financeiras consolidadas intercalares e outras informações, consultar as demonstrações financeiras consolidadas da Empresa, em 31 de Dezembro de 2001 e o respectivo anexo.

3. COMPOSIÇÃO DO GRUPO DE EMPRESAS INCLUÍDAS NA CONSOLIDAÇÃO

À excepção da alienação da subsidiária Praedium – Desenvolvimento Imobiliário, S.A. (“Praedium DI”), ocorrida em 1 de Abril de 2002, não ocorreram alterações significativas na composição das participações financeiras da Empresa nem na actividade do Grupo.

Em 1 de Abril de 2002 foi alienada a participação financeira anteriormente detida na Praedium – Desenvolvimento Imobiliário, S.A., a qual através das suas subsidiárias se dedicava ao negócio de promoção Imobiliária de habitação. O conjunto de subsidiárias que deixaram de integrar o perímetro de consolidação da Empresa, por efeito da alienação da Praedium DI, foram as seguintes:

Firma	Sede Social	% participação em 01.12.31
Centro Residencial da Maia - Urbanismo, S.A.	Porto	56%
Country Club da Maia - Imobiliária, S.A.	Maia	56%
Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, S.A.	Maia	56%
Imoclub - Serviços Imobiliários, S.A.	Matosinhos	56%
Imohora - Imobiliária, S.A.	Matosinhos	56%
Imohotel - Empreendimentos Turísticos Imobiliários, S.A.	Matosinhos	56%
Imosedas - Imobiliária e Serviços, S.A.	Matosinhos	56%
Praedium - Desenvolvimento Imobiliário, S.A.	Porto	56%
Praedium II - Imobiliária, S.A.	Maia	56%
Praedium III - Imobiliária, S.A.	Maia	56%
Prédios Privados Imobiliária, S.A.	Matosinhos	56%
Predisedas - Predial das Sedas, S.A.	Matosinhos	56%
Promosedas - Promoção Imobiliária S.A.	Matosinhos	56%
Torre São Gabriel - Imobiliária, S.A.	Maia	56%
Torre São Rafael - Imobiliária, S.A.	Maia	56%
Urbisedas - Imobiliária das Sedas, S.A.	Matosinhos	56%

A Praedium DI e suas subsidiárias eram incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas pelo método de consolidação integral, sendo o efeito da alienação deste grupo de empresas, reportado a 31 de Março de 2002, demonstrado como segue:

Caixa e equivalentes de caixa	(I)	573.581
Imobilizações corpóreas		2.213.144
Investimentos financeiros		7.668.681
Existências		52.964.754
Divídas a receber		1.892.236
Outros activos		9.994.791
Empréstimos e suprimentos a pagar		(68.092.763)
Dívidas a pagar		(10.724.772)
Activos e passivos identificáveis à data da alienação		(3.510.348)
Minoritários		1.544.553
Mais / (menos) valia na alienação		3.048.795
Valor de alienação	(II)	1.083.000
Fluxo de caixa líquido	(II-I)	509.419

4. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Durante os semestres findos em 30 de Junho de 2002 e 2001, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

	02.06.30			01.06.30		
	Propriedades de investimento			Propriedades de investimento		
	Em exploração	Em curso	Total	Em exploração	Em curso	Total
Saldo no início do período	1.061.571.619	185.362.003	1.246.933.622	851.882.305	121.499.267	973.381.572
Adições	1.580.481	22.610.241	24.190.722	-	93.915.420	93.915.420
Adições por transferências para propriedades de investimento:						
Custo de produção	128.937.302	(128.937.302)	-	81.101.801	(81.101.801)	-
Ajustamento para justo valor	60.072.174	-	60.072.174	55.787.199	-	55.787.199
Variação no justo valor das propriedades de investimento entre períodos:						
- Ganhos	54.211.240	-	54.211.240	-	-	-
- Perdas	(1.580.001)	-	(1.580.001)	-	-	-
Diferenças de conversão cambial	(11.223.210)	-	(11.223.210)	(752.355)	-	(752.355)
Transferências	-	2.854.066	2.854.066	-	-	-
Saldo no final do período	1.293.569.605	81.889.008	1.375.458.613	988.018.950	134.312.886	1.122.331.836

Em 30 de Junho de 2002, 31 de Dezembro de 2001 e 30 de Junho de 2001, o montante das propriedades de investimento em exploração respeitava ao justo valor da proporção detida nos seguintes centros comerciais:

	02.06.30			01.12.31			01.06.30		
	% detida	Yield	Montante	% detida	Yield	Montante	% detida	Yield	Montante
Centro Colombo	50%	6,75%	268.604.000	50%	6,50%	248.525.049	50%	6,50%	240.770.000
Centro Vasco da Gama	100%	6,75%	193.364.000	100%	6,25%	185.903.000	100%	6,50%	166.798.000
Norteshopping	50%	7,00%	126.602.500	50%	6,75%	118.172.000	50%	7,00%	112.035.000
Cascaishopping	50%	7,00%	95.149.000	50%	6,75%	93.404.000	50%	7,00%	84.122.265
Gaiaishopping	50%	7,50%	57.152.500	50%	7,25%	56.242.000	100%	7,75%	92.572.000
Viacatarina	50%	7,75%	32.479.500	50%	7,50%	30.755.000	50%	7,50%	28.556.000
Maiaishopping	100%	8,00%	45.022.000	100%	7,75%	41.965.000	100%	8,00%	39.206.000
Coimbrashopping	100%	8,00%	31.267.000	100%	7,75%	29.265.000	100%	8,00%	27.988.000
Guimarãeshopping	100%	8,00%	32.825.000	100%	7,75%	31.326.000	100%	8,00%	28.107.000
Vilalambert	100%		8.456.840	100%	8,75%	8.321.870	100%	8,50%	8.336.040
Sintra Retail Park	50%	8,25%	14.999.500	50%	8,25%	14.300.000	50%	8,00%	13.343.000
Sonae Enplanta - Brasil	50%		6.568.644	50%		9.137.000	50%		9.296.645
Arradishopping	50%	7,50%	58.399.000	50%	7,25%	57.366.700	N/A	N/A	-
Algarveshopping	100%	8,00%	80.738.000	100%	8,25%	77.566.000	100%	8,25%	77.566.000
Madeirashopping	50%	8,50%	30.417.500	50%	8,50%	26.573.000	50%	8,50%	26.573.000
Parque Principado - Espanha	25%	6,75%	31.262.750	25%		32.750.000	25%		32.750.000
Plaza Mayor - Espanha	100%	7,50%	79.005.000	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-
Parque Dom Pedro Shopping - Brasil	100%		101.256.871	N/A	N/A	-	N/A	N/A	-
			<u>1.293.569.605</u>			<u>1.061.571.619</u>			<u>988.018.950</u>

O justo valor de cada propriedade de investimento em exploração foi determinado através de avaliações reportadas às datas dos balanços, efectuadas por uma entidade especializada independente.

A avaliação destas propriedades de investimento foi efectuada de acordo com os "Practice Statements" do "RICS Appraisal and Valuation Manual" publicado pelo "The Royal Institution of Chartered Surveyors" ("Red Book"), sediado em Inglaterra.

No caso das propriedades de investimento europeias, a metodologia usada para calcular o valor de mercado dos imóveis operacionais foi o da aplicação de taxas de rendibilidade de mercado ("yields") diferenciadas aos diferentes tipos de proveitos gerados pelo imóvel (rendas fixas, rendas variáveis, co-geração e outros proveitos). A razoabilidade do valor de mercado assim obtido é depois testada através de projecções, a 10 anos, dos proveitos líquidos gerados pelo imóvel.

No caso das propriedades de investimentos localizadas no Brasil, foi seguida a prática local de cálculo de valor de mercado que envolve a preparação de projecções de proveitos a 10 anos que são depois descontados para a data de avaliação a uma taxa de desconto de mercado.

Na avaliação das propriedades de investimento, foi igualmente tomado em conta algumas premissas que, de acordo com a classificação do "Red Book", são consideradas especiais, nomeadamente, em relação a centros comerciais inaugurados recentemente, nos quais não foram consideradas despesas de investimento eventualmente ainda devidas, em virtude de esses montantes se encontrarem devidamente provisionados nas demonstrações financeiras anexas.

Na ausência de avaliações reportadas a 30 de Junho de 2001, o valor de avaliação utilizado na valorização das propriedades de investimento existentes em 30 de Junho de 2001 foi reportado a 31 de Dezembro de 2000, com excepção das propriedades de investimento que se tornaram efectivas no decurso do semestre findo em 30 de Junho de 2001, para as quais se utilizou o valor de avaliação reportado a 31 de Dezembro de 2001.

Em 30 de Junho de 2002, 31 de Dezembro de 2001 e 30 de Junho de 2001 o montante das propriedades de investimento em curso era detalhado como segue:

	02.06.30	01.12.31	01.06.30
Portugal:			
Expansão do Cascaishopping - 1ª fase	-	-	8.116.077
Expansão do Cascaishopping - 2ª fase	1.552.010	315.693	-
Setubal Retail Park	3.089.184	1.112.835	995.661
Loureshopping	8.857.980	8.351.534	7.560.726
Parque de Famalicão	2.877.031	-	-
Viana Centro	1.724.448	1.093.675	-
Ponta Delgada	1.886.860	-	-
Brasil:			
Sonaeimo	1.510.505	-	-
Parque D. Pedro Shopping	-	90.123.565	55.583.015
Espanha:			
Plaza Mayor	-	41.717.881	25.196.932
Fortuna del Piero	31.680.182	26.192.124	21.380.810
Malaga Outlet	2.205.989	-	-
Proyecto Shopping 2001	5.432.058	-	-
Grécia:			
Aegean Park	16.682.877	16.454.696	15.479.665
Itália:			
Transalproject	4.389.884	-	-
	<u>81.889.008</u>	<u>185.362.003</u>	<u>134.312.886</u>

Em 30 de Junho de 2002 e 31 de Dezembro de 2001 as seguintes propriedades de investimento tinham sido dadas como garantia de empréstimos bancários contraídos:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| · Centro Colombo | · Centro Vasco da Gama |
| · Norteshopping | · Cascaishopping |
| · Gaiashopping | · Viacatarina |
| · Maiashopping | · Coimbrashopping |
| · Guimarãesshopping | · Sintra Retail Park |
| · Arrabidashopping | · Algarveshopping |
| · Madeirashopping | · Parque Principado |

5. EMPRÉSTIMOS

Em 30 de Junho de 2002 e 31 de Dezembro de 2001 os empréstimos obtidos tinham o seguinte detalhe:

Entidade financiadora	02.06.30			01.12.31			Vencimento	Tipo de amortização		
	Montante utilizado			Montante utilizado						
	Limite	Curto prazo	Médio e longo prazo	Limite	Curto prazo	Médio e longo prazo				
Empréstimos por obrigações:										
Obrigações Sonae Imobiliária / 98		-	39.903.832		-	39.903.832	Jan/2005	Final		
Obrigações Sonae Imobiliária / 99		-	50.000.000		-	50.000.000	Dez/2006	Final		
Obrigações SM / 92		3.740.985	-		3.740.985	-	2002	Final		
		3.740.985	89.903.832		3.740.985	89.903.832				
Empréstimos bancários:										
Sonae Imobiliária, SGPS, S.A.	BPI	7.481.968	7.481.968	-	7.481.968	7.481.968	-	Dez/2002	Final	
Empreendimentos Imobiliários Colombo, S.A.	Rheinhy	(a), (b)	112.250.000	-	112.250.000	112.250.000	-	Set/2006	Anual	
Imo R - Sociedade Imobiliária, S.A.	BEI	(a), (d)	17.608.363	2.085.201	13.159.933	17.608.363	1.992.524	14.225.704	Jun/2009	Trimestral
	BPI	(a), (b)	3.673.033	434.964	2.745.109	3.673.033	415.633	2.967.424	Jun/2009	Trimestral
	Eurohypo, BPI	(a), (b)	18.750.000	818.603	17.775.386	18.750.000	467.774	18.243.158	Jun/2011	Trimestral
	Citybank	(a), (b)	24.939.895	-	14.877.276	24.939.895	-	14.877.276	Dez/2003	Final
Caigere, SGPS, S.A.	CGD	(c)	13.467.543	-	13.467.543	13.467.543	-	13.467.543	Set/2004	Final
SM - Empreendimentos Imobiliários, S.A.	CGD	(a), (b), (e)	9.975.958	-	9.975.958	820.639	820.639	-	Nov/2003	Semestral
	CGD	(a), (b), (e)	13.716.942	-	13.716.942	-	-	12.469.947	Dez/2009	Mensal
Vasco da Gama - P. Centros Comerciais, S.A.	BEI	(d)	24.939.895	2.030.107	17.837.013	24.939.895	5.072.777	19.867.120	Jun/2010	Anual
	Sindicato bancário	(b)	-	10.756.617	-	-	10.756.617	-	2015	Final
Viacatrina - Emp. Imobiliários, S.A.	BPA	(a), (b), (e)	-	-	-	-	8.671.370	-	Jul/2002	Anual
Madeirashopping - Soc. Cent. Comerciais, S.A.	BCP	(a), (b)	12.220.548	-	11.973.204	12.220.548	-	11.635.610	Mai/2010	Trimestral
Sintra Retail Park - Parques Comerciais, S.A.	BPI	(a), (b)	6.234.974	233.812	6.001.162	6.234.974	233.812	6.001.162	Ago/2010	Semestral
SPEL - Soc. P. Estacionamento, S.A.	BPI	(a)	1.683.445	374.097	1.309.344	5.611.476	-	5.231.497	Dez/2006	Semestral
Sonae Enplanta, S.A.	Unibanco	(a)	-	339.360	887.257	-	-	1.568.926	Nov/2005	Trimestral
Sonae Enplanta, S.A.	BNDES	(a)	-	142.306	83.012	-	-	-	Jan/2004	Trimestral
Praedium - Des. Imobiliário, S.A.	CGD	(f)	-	-	-	9.975.958	-	9.975.958	Set/2004	Final
Algarveshopping - Emp. Imobiliários, S.A.	BCP, CGD	(b)	33.668.858	-	21.193.716	33.668.858	-	19.087.779	Abr/2013	Trimestral
Plaza Mayor - Parque de Ocio, S.A.	Rheinhy	(b)	35.459.714	-	34.257.719	35.459.714	2.530.261	25.272.559	Out/2017	Anual
Rule, SGPS, S.A.	Rheinhy	(b)	64.843.727	-	64.843.727	-	64.843.727	-	Jul/2026	Anual
Inpara - Ind. e Participações, SGPS, S.A.	Rheinhy	(a), (b)	27.500.000	-	27.500.000	27.500.000	-	27.500.000	Nov/2016	Anual
Capital Plus - Inv. e Participações, S.A.	Eurohypo, BBVA	(a), (b), (e)	27.750.000	1.312.500	24.687.500	27.750.000	1.250.000	25.375.000	Mar/2017	Trimestral
Grupo Lar Principado, SL	Rheinhy	(a), (b)	24.040.483	-	24.040.483	24.040.483	-	24.040.483	Mar/2005	Semestral
ING RPI Porto Investment, SGPS, S.A.	Rheinhy	(a), (b)	19.600.000	-	19.600.000	-	-	-	Out/2021	Anual
OMNE - SGPS, S.A.	Rheinhy	(a), (b)	61.428.000	-	50.000.000	-	-	-	-	-
		561.233.346	26.009.535	478.489.384	494.109.335	40.366.975	429.721.512			
Total de empréstimos										
		29.750.520	568.393.216		44.107.960	519.625.344				
Justo valor dos instrumentos financeiros derivados										
		66.441	2.729.187		142.502	3.335.642				
		29.816.961	571.122.403		44.250.462	522.960.986				

(a) Estes montantes encontram-se proporcionalizados de acordo com a percentagem de controlo atribuível ao Grupo.
(b) Como garantia destes empréstimos foram constituídas hipotecas sobre os imóveis propriedade destas subsidiárias.
(c) Como garantia deste empréstimo foi constituído penhor sobre as ações do capital social da subsidiária.
(d) Como garantia deste empréstimo foram constituídas garantias bancárias.
(e) Este empréstimo foi reembolsado antecipadamente

A parcela classificada no médio e longo prazo tem o seguinte plano de reembolso definido:

	02.06.30	01.12.31
2003	22.238.046	31.391.608
2004	28.166.813	39.230.261
2005	57.136.113	57.250.828
2006 e seguintes	460.852.244	391.752.647
	568.393.216	519.625.344

6. OUTROS EMPRÉSTIMOS

Em 30 de Junho de 2002 e 31 de Dezembro de 2001 os outros empréstimos obtidos tinham o seguinte detalhe:

	02.06.30		01.12.31	
	Curto prazo	Médio e longo prazo	Curto prazo	Médio e longo prazo
Empréstimos bancários:				
Sonae Imobiliária, SGPS, S.A. - "hot moneys"	37.489.004	-	9.975.958	-
Imo R - Sociedade Imobiliária, S.A.	24.950	62.375	24.950	74.850
Maiashopping - Empreendimentos Imobiliários, S.A.	16.563	82.815	33.128	82.815
SM - Empreendimentos Imobiliários, S.A.	-	-	298.292	-
Madeirashopping - Soc. Cent. Comerciais, S.A.	-	-	142.617	-
Algarveshopping - Emp. Imobiliários, S.A.	514.944	-	270.766	-
Grupo Lar Principado, SL	5.085.180	-	4.965.036	-
Plaza Mayor - Parque de Ocio, S.A.	3.622.007	-	-	-
Parque Dom Pedro Shopping, S.A.	1.626.852	-	-	-
Spel - Soc. Parques Estacionamento, S.A.	3.854.104	-	-	-
	52.233.604	145.190	15.710.747	157.665
Descobertos bancários	370.679	-	2.160.960	-
	52.604.283	145.190	17.871.707	157.665

7. COMPROMISSOS NÃO REFLECTIDOS NO BALANÇO

Estão em aberto obrigações fiscais de reinvestimento decorrentes da alienação de participações financeiras ocorridas em exercícios anteriores. Conforme tem sido política seguida em anos anteriores, é intenção do Conselho de Administração da Empresa e as suas filiais cumprir estas obrigações de reinvestimento através da aquisição de outras participações, nos termos da legislação fiscal em vigor, facto pelo qual, os ganhos gerados em exercícios anteriores (incluindo os resultantes de alienações a empresas do Grupo registados nas contas individuais e anulados no processo de consolidação de contas) não foram incluídos no cálculo da estimativa de imposto sobre lucros de 2000 e 2001.

8. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o fecho de contas de 30 de Junho de 2002, a Sonae Imobiliária, SGPS, SA acordou com a ING Real Estate Asset Management os termos da constituição de uma joint-venture (50/50) para a detenção e gestão de cinco centros comerciais e de lazer em Espanha, a saber: Gran Casa, em Saragoça; Kareaga e a sua extensão, Baliak, em Barakaldo (Viscaia); Valle Real, em Carmargo (Cantábria); La Farga, em Hospitalet (Barcelona); e Zubiarte, em Bilbao.

Representando um investimento global para a Sonae Imobiliária de cerca de 137 milhões de Euros, este conjunto de centros comerciais totaliza uma Área Bruta Locável (ABL) de 226.700.m2 e integra cerca de 665 lojas.

MAGALHÃES, NEVES E ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

INSCRIÇÃO N.º 95

REGISTO NA CMVM n.º 223

NIPC 502 558 610

Ao Conselho de Administração
da Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A.

(Montantes expressos em Euros – €)

1. Procedemos a uma revisão limitada das demonstrações financeiras consolidadas semestrais anexas da Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A. (“Empresa”) em 30 de Junho de 2002, as quais compreendem o balanço consolidado nesta data, a demonstração consolidada de resultados por naturezas e a demonstração consolidada das alterações no capital próprio para o semestre então findo e o correspondente anexo, documentos que evidenciam um total de balanço de € 1.721.584.786 e capitais próprios de € 670.439.949, incluindo um resultado líquido do período de € 91.964.596. A preparação destas demonstrações financeiras semestrais é da responsabilidade do Conselho de Administração da Empresa.
2. O trabalho a que procedemos teve como objectivo obter uma segurança moderada quanto a se a informação financeira consolidada acima referida não é incompleta e está isenta de distorções materialmente relevantes e, planeado de acordo com aquele objectivo, consistiu principalmente em indagações junto de responsáveis da Empresa e suas subsidiárias e procedimentos analíticos de revisão. O âmbito e profundidade do nosso trabalho não incluiu todos os procedimentos considerados necessários por normas de auditoria geralmente aceites para formarmos uma opinião profissional e independente sobre as demonstrações financeiras acima referidas pelo que não podemos expressar, e não expressamos, uma opinião sobre as mesmas.
3. As demonstrações financeiras consolidadas anexas não incluem a Demonstração dos Fluxos de Caixa. A sua inclusão, de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade, é necessária para uma adequada apresentação dos fluxos de caixa da Empresa e suas subsidiárias no semestre findo em 30 de Junho de 2002.
4. Com base na revisão efectuada, à excepção do assunto mencionado no parágrafo 3 acima, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as demonstrações financeiras consolidadas referidas no parágrafo 1 acima da Sonae Imobiliária, S.G.P.S., S.A. contenham distorções que afectem, de forma materialmente relevante, a sua conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade, emitidas pelo “International Accounting Standards Board”.
5. Conforme referido na Nota 2 do anexo às demonstrações financeiras consolidadas, o Grupo passou a adoptar com efeitos em 1 de Janeiro de 2001, na preparação das suas demonstrações financeiras consolidadas, as Normas Internacionais de Contabilidade. O efeito dos ajustamentos, reportados a 1 de Janeiro de 2001, relacionado com as alterações de políticas contabilísticas no montante de € 222.683.763 foi registado nos capitais próprios nas rubricas de reservas de ajustamento de IAS (€ 223.565.176), reservas de cobertura (montante negativo de € 946.300) e reservas de conversão cambial (€ 64.887). As primeiras demonstrações financeiras consolidadas preparadas pelo Grupo de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade foram as referidas a 31 de Dezembro de 2001, pelo que as demonstrações financeiras consolidadas do semestre findo em 30 de Junho de 2001, apresentadas para efeitos comparativos, tiveram que ser reexpressas utilizando aqueles princípios contabilísticos. Contudo, na preparação das demonstrações financeiras consolidadas reexpressas em 30 de Junho de 2001, o valor de avaliação utilizado para as propriedades de investimento existentes nessa data foi reportado a 31 de Dezembro de 2000, com excepção das propriedades de investimento que se tornaram efectivas no decurso do semestre findo em 30 de Junho de 2001, para as quais se utilizou o valor da avaliação reportada a 31 de Dezembro de 2001. Em consequência, as rubricas de propriedades de investimento, no balanço consolidado e de outros proveitos operacionais na demonstração consolidada de resultados por naturezas, constantes nas demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2001 não são comparáveis com as do período homólogo de 2002.

Porto, 16 de Setembro de 2002

MAGALHÃES, NEVES E ASSOCIADOS, SROC
Representada por Jorge Manuel Araújo de Beja Neves