SONAE IMOBILIÁRIA SGPS, SA - Sociedade Aberta

Lugar do Espido - Via Norte, 4471-909 Maia
Capital Social: Eur 187 125 000
C.R.C. Porto (Matricula nº. 2252A)
Pessoa Colectiva Nº. 502 290 811

No primeiro trimestre de 2002

Sonae Imobiliária: Resultados Líquidos consolidados crescem 124,6%

- **Primeira Empresa Imobiliária Ibérica a adoptar as IAS (2001)**
- **Resultados Líquidos consolidados atingem € 36,6 milhões, representando um crescimento de 124,6%**
- **Resultados Antes de Impostos subiram 133,0%, situando-se em € 56,1 milhões**
- **Resultados Operacionais fixaram-se em € 61,1 milhões de Euro**
- **Proveitos Directos de € 76,2 milhões, um aumento de 15,1%**

INTRODUÇÃO

Os Resultados Líquidos consolidados após Minoritários (não-auditados) da Sonae Imobiliária cresceram 124,6% no primeiro trimestre de 2002, tendo atingido € 36,6 milhões contra os € 16,3 milhões registados em idêntico período de 2001 (re-expressos de acordo com os IAS).

A Sonae Imobiliária decidiu adoptar as International Accounting Standards (IAS) nas suas contas consolidadas, a partir do ano de 2001. Em termos sintéticos, os resultados da Sonae Imobiliária incluem dois componentes essenciais. O primeiro corresponde, como anteriormente, ao resultado realizado nos investimentos detidos, quer em termos correntes, quer o resultado de eventuais alienações. O segundo componente corresponde à introdução da variação de valor da carteira de investimentos, tal como determinada por avaliação independente.

A Sonae Imobiliária procedeu a uma avaliação independente da totalidade dos seus activos imobiliários a 31 de Dezembro de 2001. Esses activos imobiliários foram valorizados em € 2.348 milhões, dos quais a parte propriedade da Companhia representa € 1.362 milhões. O valor líquido destes activos imobiliários ("Net Asset Value") corresponde a € 934 milhões.

Em cumprimento das regras IAS, a Companhia obteve ainda avaliação independente do Parque D. Pedro, à data da sua inauguração, e reconheceu a variação de valor face ao seu custo histórico como proveito do exercício. A avaliação do centro é de € 150 milhões (R$ 304 milhões), incluindo € 6.8 referentes à expansão futura do centro, que não contam para efeitos de IAS. Por outro lado, o custo contabilístico do centro foi de € 101.5. Isso significa que o valor criado no centro, atribuível à Sonae Imobiliária (detentora de uma posição de 97.5%) é de € 40.7 milhões. Este valor, após dedução de impostos diferidos, foi reconhecido como proveito do período.

Após o fecho do trimestre, a Sonae Imobiliária acordou com a Sonae Capital a venda do negócio Praedium, uma vez que a estratégia da empresa é a focalização no negócio de Centros Comerciais e de Lazer.

CENTROS COMERCIAIS

O desempenho global do conjunto dos Centros Comerciais da Companhia cumpriu as expectativas durante o primeiro trimestre de 2002, com as vendas a revelarem um aumento continuado.

O volume total de vendas registado nos Centros localizados em Portugal cresceu 28% relativamente ao primeiro trimestre de 2001. Embora neste crescimento tenha de ser levada em conta a entrada em operação do Madeirashopping, e Algarveshopping (inaugurados em Março e Abril de 2001, respectivamente) e o Arrabida Shopping (adquirido - 50% - em Dezembro de 2001), importa salientar que o crescimento das vendas, numa base de perímetro equivalente, ultrapassou os 9,8%.

O valor total das rendas gerado pelo conjunto dos Centros Comerciais localizados em Portugal cresceu 28% nos três primeiros meses do ano, sendo de 8% numa base de equivalência.

Neste momento, a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária em Portugal de 12 Centros Comerciais, 3 Galerias e um Retail Park, com uma Área Bruta Locável (ABL) total de 597.291 m^2.

Os Centros Comerciais geridos pela Sonae Imobiliária através da CCC — Consultoria de Centros Comerciais SA, tiveram um desempenho satisfatório, na linha do que já se verificara no último ano. O total das vendas cresceu 18,8%, mas tal ficou a dever-se, fundamentalmente, à inclusão dos Centros Abadino e Jaca no portfolio e da expansão do Centro Puente de la Ribera. Numa base equivalente, as vendas cresceram 6,%.

Ainda em Espanha, foi inaugurado a 18 de Abril o Plaza Mayor, um centro de retalho e lazer detido em 75% pela Sonae Imobiliária e em 25% pela Castle City.

Prosseguem, entretanto, os trabalhos noutros projectos em curso na Europa e que já foram anteriormente referenciados: são os casos do Aegean Park, em Atenas (Grécia), do Avenida M40, em Madrid (Espanha), do Toledo Shopping, em Toledo (Espanha), do Viena Mitte, em Viena (Áustria), do 3DO, em Dortmund (Alemanha) e do Brescia Centre, em Brescia (Itália).

Também na Europa, a Sonae Imobiliária prossegue o estudo de novos projectos, nomeadamente em Itália, em França e na Grécia.

No Brasil, a actividade dos cinco centros comerciais detidos em co-propriedade pela Sonae Enplanta (detida a 50% pela Sonae Imobiliária) e do Parque D. Pedro, todos geridos pela Unishopping (100% detida pela Sonae Enplanta) decorreu conforme o previsto. As vendas cresceram 7,5% relativamente ao primeiro trimestre de 2001, devido principalmente à abertura do Parque D. Pedro em Março.

O Parque D. Pedro foi inaugurado em Março passado, tendo merecido um excelente acolhimento por parte do público. Este centro comercial representa um investimento de € 100 milhões, conta com 360 lojas distribuídas por 108.000 m^2 de área bruta locável (ABL) e tem um volume de facturação previsto de € 273 milhões para o ano corrente, durante o qual deverá receber cerca de 30 milhões de visitantes.

O Parque Dom Pedro é o primeiro investimento promovido de raiz pela Sonae Imobiliária fora de Portugal. A Sonae Imobiliária detém 95% do capital do Parque Dom Pedro, estando os restantes 5% na posse da Sonae Enplanta, uma joint-venture constituída no final de 1999 com participações iguais da Sonae Imobiliária e da empresa brasileira Enplanta Engenharia.

Continuam a ser analisadas novas oportunidades de investimento no Brasil. Já em 2001 foi aprovado o investimento na promoção de um novo centro Comercial e de Lazer na cidade de São Paulo, bairro de Santo

Amaro, SP, Brasil, denominado Center Sul, cujo investimento se estima em € 30 milhões.

No ICSC - Europe que decorreu em Abril passado no Mónaco, o MadeiraShopping recebeu o primeiro prémio na categoria de centros de média dimensão. A Sonae Imobiliária recebeu ainda três prémios na área de marketing no "ICSC Jean Louis Solal Marketing Awards".

PARQUES DE ESTACIONAMENTO

No decorrer do primeiro trimestre de 2002, a SPEL - empresa especializada em parques de estacionamento detida em 50% pela Sonae Imobiliária e em 50% pela SABA (Espanha) - prosseguiu o seu plano de investimentos nos parques da Praça de Lisboa (expansão) e da Boavista, no Porto e Matosinhos (Marisqueiras).

Em Março 2002 a SPEL inaugurou 2 parques de estacionamento: Brito Capelo em Matosinhos, e Estádio Universitário, em Lisboa.

A performance deste negócio ficou abaixo das nossas 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, 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 pagos.

PROMOÇÃO RESIDENCIAL

A Praedium, empresa da Sonae Imobiliária especializada na promoção de habitação de qualidade, em Lisboa e no Porto, iniciou durante o primeiro trimestre do corrente ano a entrega das fracções do Edifício Seda I e prosseguiu a construção e comercialização do Edifício Seda II, a segunda edificação habitacional na Quinta das Sedas, em Matosinhos.

SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS

Em termos consolidados, a Sonae Imobiliária terminou o primeiro trimestre de 2002 com um total de proveitos directos de € 76,2 milhões, representando um crescimento de 15,1%. Este crescimento ficou a dever-se ao aumento das rendas e outros proveitos gerados pelos centros comerciais, ao rendimento adicional do Madeirashopping, Algarveshopping e Parque Principado (inaugurados em Março e Abril de 2001), à aquisição em Dezembro de 50% do Arrabida Shopping e às vendas registadas pela Praedium.

Os proveitos indirectos de avaliação dos investimentos cresceram 362,7% face a 2001, uma vez que traduzem em 2002 a valorização à data de abertura do Parque D. Pedro, enquanto que em 2001 correspondiam à valorização do Madeirashopping (também à data de abertura).

Os Resultados Directos e Indirectos de Investimento foram de € 61,1 milhões, o que representa um crescimento de 116,5% em relação a idêntico período do ano passado. A Função Financeira negativa aumentou em valor com a inclusão dos novos activos operacionais (os dois acima referidos).

Os Resultados Antes de Impostos foram de € 56,1 milhões, crescendo 133,0% relativamente a 2001.

Desse resultado, a parte atribuível a Interesses Minoritários é de € 0,5 milhões relativa a lucros da Praedium e do Parque D. Pedro.

Os Resultados Líquidos Consolidados (após Minoritários) foram de € 36,6 milhões e correspondem a um crescimento de 124,6% em relação ao primeiro trimestre de 2001.

Balanço Consolidado (€ 000)	**1º Trim. 2001**	**1º Trim. 2002**	**Var. %**
Imóveis	958 327	1 299 466	35,6%
Outros Activos	258 281	230 229	-10,9%
Caixa	36 293	127 506	251,3%
Total do Activo	**1 252 902**	**1 657 202**	**32,3%**
Capital Próprio	**506 348**	**638 537**	**26,1%**
Interesses Minoritários	**8 993**	**8 998**	**0,1%**
Empréstimos Bancários	338 720	593 692	75,3%
Outro Passivo	207 970	202 770	-2,5%
Impostos Diferidos	190 870	213 205	11,7%
Total do Passivo	**737 560**	**1 009 666**	**36,9%**
Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total	**1 252 902**	**1 657 202**	**32,3%**

Demonstração de Resultados Consolidados (€ 000)	1º Trim. 2001	1º Trim. 2002	Var. %
Total de Proveitos Directos dos Investimentos	**66 239**	**76 261**	**15,1%**
FSE	32 526	43 111	32,5%
Custos com o Pessoal	4 700	5 524	17,5%
Outros Custos	9 819	8 247	-16,0%
Total de Custos Directos dos Investimentos	**47 045**	**56 882**	**20,9%**
Resultado Directo dos Investimentos (EBITDA)	**19 195**	**19 379**	**1,0%**
Proveitos Indirectos da avaliação dos Investimentos (IAS 40)	9 008	41 682	362,7%
Proveitos Indirectos da alienação de Propriedades de Investimento			
Resultado Indirecto dos Investimentos	**9 008**	**41 682**	**362,7%**
Resultado Directo e Indirecto dos Investimentos	**28 203**	**61 061**	**116,5%**
Amortizações	**298**	**380**	**27,3%**
Custos Financeiros Líquidos	**3 809**	**4 530**	**18,9%**
Resultado antes de Impostos	**24 096**	**56 151**	**133,0%**
Impostos sobre o Resultado Directo do Investimento	2 379	4 945	107,8%
Impostos Diferidos s/ Proveitos da avaliação dos Investimentos (IAS 40)	5 226	14 026	168,4%
Total dos Impostos	**7 605**	**18 971**	**149,4%**
Interesses Minoritários	**199**	**594**	**198,3%**
Resultado Liquido após Interesses Minoritários	**16 291**	**36 586**	**124,6%**

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS PRO-FORMA POR NEGÓCIO

Apresentamos ainda Demonstrações de Resultados pro-forma por negócio de acordo com as (IAS) International Accounting Standards. As contas de 2001 correspondem às contas anteriormente publicadas e-expressas de acordo com as normas IAS.

Investimento em Centros Comerciais e de Lazer

			Euro 000's
CONTA DE RESULTADOS	**1º Trim. 2001**	**1º Trim. 2002**	**Var. (%)**
Proveitos de Remunerações Fixas	15.299	18.999	24%
Proveitos de Remunerações Variáveis	1.173	1.395	19%
Proveitos de Direitos de Ingresso	4.454	2.705	-39%
Outros Proveitos	936	810	-13%
Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais	21.862	23.909	9%
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	1.296	1.558	20%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	56	140	152%
Custos de Comercialização	377	166	-56%
Contribuição Autárquica	753	826	10%
Conservação e Reparação	258	596	131%
Outros Custos Operacionais	1.426	1.508	6%
Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais	4.165	4.793	15%
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	**17.697**	**19.116**	**8%**
Proveitos de Escritórios	295	309	5%
Custos de Escritórios	4	13	-
Res. Operacional Bruto de Escritórios	**290**	**296**	**2%**
Proveitos de Parques de Estacionamento	1.471	1.727	17%
Custos de Parques de Estacionamento	740	761	3%
Res. Operacional Bruto de Estacionamento	**731**	**966**	**32%**
Proveitos de Co-geração	517	564	9%
Custos de Co-geração	429	432	1%
Res. Operacional Bruto da Co-geração	**88**	**132**	**50%**
Fornecimentos e Serviços Externos	878	1.517	73%
Custos com Pessoal	92	90	-2%
Custos de Estrutura	**969**	**1.607**	**66%**
Res. Operacional Bruto Total	**17.838**	**18.903**	**6%**
Amortizações	178	108	-39%
Provisões	32	16	-50%
Res. Operacional Recorrente	**17.627**	**18.779**	**7%**
Res. Operacional Não Recorrente	**(74)**	**30**	**-141%**
Resultado Operacional	**17.553**	**18.809**	**7%**
Proveitos Financeiros	1.465	2.271	55%
Custos Financeiros	5.396	6.431	19%
Resultado Financeiro	**(3.930)**	**(4.160)**	**6%**
Resultados Correntes	**13.623**	**14.649**	8%
Outros Proveitos Não Recorrentes	507	643	27%
Outros Custos Não Recorrentes	338	198	-41%
Ganhos na Valorização das Prop. de Investimento (IAS 40)	8.107	(1.247)	-115%
Resultado Antes de Imposto	**21.900**	**13.847**	**-37%**
Imposto sobre Rendimento	2.456	2.845	16%
Impostos Diferidos	4.323	1.527	-65%
Resultado Liquido do Exercício	**15.121**	**9.475**	**-37%**

Gestão de Centros Comerciais

			Euro 000's
CONTA DE RESULTADOS	**1º Trim.**	**1º Trim.**	**Var. (%)**
	2001	**2002**	**Var. (%)**
Proveitos de Serviços de Gestão de C. Comerciais	1.989	2.250	13%
Proveitos de Serviços de Gestão de Despesas Comuns	655	831	27%
Outros Proveitos	831	557	-33%
Proveitos Totais dos Serviços de Gestão	**3.476**	**3.638**	**5%**
Proveitos de Encargos Comuns e Fundos de Promoção	11.112	13.926	25%
Custos com Encargos Comuns e Fundos de Promoção	11.098	13.790	24%
Margem Bruta da Gestão de EC e FP	**14**	**136**	**-**
Fornecimentos e Serviços Externos	1.388	1.776	28%
Custos com Pessoal	943	893	-5%
Custos de Estrutura	**2.331**	**2.669**	**15%**
Res. Operacional Bruto Total	**1.158**	**1.105**	**-5%**
Amortizações	17	19	15%
Res. Operacional Recorrente	**1.142**	**1.086**	**-5%**
Res. Operacional Não Recorrente			**-**
Resultado Operacional	**1.142**	**1.086**	**-5%**
Proveitos Financeiros	227	276	22%
Custos Financeiros	39	17	-57%
Resultado Financeiro	**188**	**260**	**38%**
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	2	47	-
Resultado Antes de Imposto	**1.332**	**1.392**	**5%**
Imposto sobre Rendimento	499	469	-6%
Resultado Liquido do Exercício	**833**	**924**	**11%**

Promoção de Centros Comerciais e de Lazer

CONTA DE RESULTADOS	1º Trim. 2001	1º Trim. 2002	Euro 000's Var. (%)
Serviços Prestados	**1.014**	**1.297**	**28%**
Serviços de Promoção	1.014	1.297	28%
Custos de Funcionamento	**1.694**	**2.399**	**42%**
Fornecimenos e Serviços Externos	***918***	***1.198***	**30%**
Deslocações e Estadas	167	289	73%
Trabalhos Especializados	345	386	12%
Outros FSE's	406	522	29%
Custos com Pessoal	776	1.030	33%
Outros Custos	0	172	-
Res. Operacional Bruto	**(680)**	**(1.102)**	**62%**
Amortizações	8	7	-13%
Provisões			-
Res. Operacional Recorrente	**(688)**	**(1.109)**	**61%**
Res. Operacional Não Recorrente	**15**		**-100%**
Resultado Operacional	**(674)**	**(1.109)**	**65%**
Proveitos Financeiros	2	15	-
Custos Financeiros	5	43	-
Resultado Financeiro	**(3)**	**(29)**	**-**
Resultados Correntes	**(677)**	**(1.138)**	68%
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorren	0	0	-29%
Ganho de Valorização (IAS 40)	901		-100%
Resultado Antes de Imposto	**224**	**(1.138)**	**-608%**
Imposto sobre Rendimento	(251)	(375)	49%
Impostos Diferidos	297	0	-100%
Resultado Líquido do Exercício	**178**	**(762)**	**-528%**

Centros Comerciais Brasil

			Euro 000's
CONTA DE RESULTADOS	**1º Trim. 2001**	**1º Trim. 2002**	**Var. (%)**
Proveitos de Remunerações Fixas	257	532	107%
Proveitos de Remunerações Variáveis	25	67	164%
Proveitos de Direitos de Ingresso	18	5.246	-
Outros Proveitos	10	83	-
Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comer	**311**	**5.927**	**-**
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	15	16	5%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	16	104	-
Custos de Comercialização		3.401	-
Outros Custos Operacionais	159	718	-
Total de Custos Operacionais dos Centros Comercia	**190**	**4.239**	**-**
Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais	**122**	**1.688**	**-**
Proveitos de Parques de Estacionamento	33	30	-12%
Custos de Parques de Estacionamento	26	25	-3%
Res. Operacional Bruto do Estacionamento	**7**	**4**	**-40%**
Proveitos de Promoção Imobiliária	338	168	-50%
Proveitos de Serviços de Gestão	111	370	-
Proveitos de Serviços Prestados	**449**	**538**	**20%**
Fornecimentos e Serviços Externos	217	307	41%
Custos com Pessoal	303	447	48%
Custos de Estrutura	**520**	**755**	**45%**
Res. Operacional Bruto Total	**58**	**1.477**	**-**
Amortizações	37	97	164%
Provisões	14	39	174%
Res. Operacional Recorrente	**7**	**1.341**	**-**
Res. Operacional Não Recorrente	**(4)**	**(53)**	**-**
Resultado Operacional	**3**	**1.288**	**-**
Proveitos Financeiros	104	531	-
Custos Financeiros	219	1.192	-
Resultado Financeiro	**(115)**	**(661)**	**-**
Resultados Correntes	**(112)**	**628**	-658%
Outros Proveitos Não Recorrentes		0	-
Outros Custos Não Recorrentes	15		-100%
Ganhos na Valorização das Prop. de Investimento (IAS 40)		40.647	-
Resultado Antes de Imposto	**(127)**	**41.275**	**-32489%**
Imposto sobre Rendimento	73	132	80%
Impostos Diferidos	(31)	14.084	-45155%
Resultado Liquido do Exercício	**(169)**	**27.058**	**-16067%**

SPEL - Parques de Estacionamento

			Euro 000's
CONTA DE RESULTADOS	**1º Trim. 2001**	**1º Trim. 2002**	**Var. (%)**
Parques sob Concessão	303	417	38%
Serviços de Gestão	163	160	-2%
Outros Proveitos Operacionais	18	35	91%
Proveitos Operacionais Recorrentes	**485**	**612**	**26%**
Fornecimentos e Serviços Externos	141	244	73%
Custos com Pessoal	88	62	-29%
Taxas de Concessão	40	100	148%
Outros Custos		80	-
Custos Operacionais Recorrentes	270	486	80%
Res. Operacional Bruto	**215**	**126**	**-42%**
Amortizações	14	76	-
Res. Operacional Recorrente	**201**	**50**	**-75%**
Res. Operacional Não Recorrente		**6**	**-**
Resultado Operacional	**201**	**56**	**-72%**
Proveitos Financeiros	2	6	-
Custos Financeiros	*1*	100	-
Resultado Financeiro	**1**	**(94)**	**-15667%**
Outros Proveitos/(Custos) não Recorren	0		-100%
Resultado Antes de Imposto	**202**	**(39)**	**-119%**
Imposto sobre Rendimento	72		-100%
Resultado Liquido do Exercício	**130**	**(39)**	**-130%**

Praedium - Promoção Residencial

			Euro 000's
CONTA DE RESULTADOS	**1º Trim. 2001**	**1º Trim. 2002**	**Var. (%)**
Venda de Propriedades	7.654	5.517	-28%
Custo da Venda das Propriedades	7.139	5.681	-20%
Margem Vendas	**515**	**(164)**	**-132%**
Custos com FSE's	4.270	2.534	-41%
Projectos e Empreitadas	4.039	2.258	-44%
Prestação de Serviços Administrativos	18	0	-100%
Outros FSE's	212	276	30%
Custos com Pessoal	230	266	16%
Outros Custos Operacionais	50	50	-1%
Custos Operacionais	**4.550**	**2.850**	**-37%**
Investimento em Imobiliário para Venda (Stocks)	4.368	2.693	-38%
Rendas das Propriedades	172	66	-62%
Proveitos Operacionais	**4.540**	**2.758**	**-39%**
Res. Operacional Bruto	**505**	**(256)**	**-151%**
Amortizações	7	10	40%
Res. Operacional Recorrente	**498**	**(266)**	**-153%**
Res. Operacional Não Recorrente		**0**	**-**
Resultado Operacional	**498**	**(266)**	**-153%**
Proveitos Financeiros	431	634	47%
Custos Financeiros	380	485	28%
Resultado Financeiro	**51**	**149**	**194%**
Outros Proveitos Não Recorrentes	10	1	-87%
Outros Custos Não Recorrentes		8	-
Resultado Antes de Imposto	**558**	**(124)**	**-122%**
Imposto sobre Rendimento	205	0	-100%
Interesses Minoritários	155	(55)	-135%
Resultado Liquido do Exercício	**198**	**(69)**	**-135%**

CENTRO CORPORATIVO

			Euro 000's
CONTA DE RESULTADOS	**1º Trim. 2001**	**1º Trim. 2002**	**Var. (%)**
Serviços Prestados	**2.345**	2.853	22%
Custos de Funcionamento	2.085	**2.696**	29%
Fornecimentos e Serviços Externos	866	1.250	44%
Custos com Pessoal	1.191	1.387	17%
Outros Custos	28	58	108%
Res. Operacional Bruto	**260**	**157**	**-40%**
Amortizações	127	157	24%
Provisões			-
Res. Operacional Recorrente	**133**	**(0)**	**-100%**
Res. Operacional Não Recorrente			**-**
			-
Resultado Operacional	**133**	**(0)**	**-100%**
Outros Proveitos/(Custos) Não Recor	(133)	0	-100%
Resultado Antes de Imposto		**(0)**	**-**
Imposto sobre Rendimento			-
Resultado Liquido do Exercício		**(0)**	**-**

Maia, 1 Maio 2002.

O Conselho de Administração