

SONAE IMOBILIÁRIAS GPS, SA - Sociedade Aberta

Lugar do Espido - Via Norte, 4471-909 Maia
Capital Social: Eur 187 125 000
C.R.C. Porto (Matriculanº. 2252A)
Pessoa Colectiva Nº. 502290811

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, uma 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 as 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 contém 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 fechamento 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 revelar um aumento continuado.

O volume total de vendas registado nos Centros localizados em Portugal cresceu 28% relativamente ao primeiro trimestre de 2001. Embora nestes crescimentos tenham de ser levada em conta a entrada em operação do Madeira Shopping, e Algarves Shopping (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 m².

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 portfólio e da expansão do Centro Puente de la Ribera. Numa base equivalente, as vendas cresceram 6,0%.

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 nos outros 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 m² 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 e 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 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 Madeira Shopping recebeu o primeiro prémio na categoria de centros de média dimensão. A Sonae Imobiliária recebeu ainda três prémios na área de marketingo "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 Madeira Shopping, Algarve Shopping 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 Madeira Shopping (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 do Parque D. Pedro.

€0,5 milhões relativa ao lucro da Prædiu me

Os Resultados Líquidos Consolidados (após Minoritários) foram de crescimento de 124,6% em relação ao primeiro trimestre de 2001.

€36,6 milhões e correspondem a um

Balanço Consolidado (€000)	1º Trim. 2001	1º Trim. 2002	Var. %
Imóveis	958327	1299466	35,6%
Outros Activos	258281	230229	-10,9%
Caixa	36293	127506	251,3%
Total do Activo	1252902	1657202	32,3%
Capital Próprio	506348	638537	26,1%
Interesses Minoritários	8993	8998	0,1%
Empréstimos Bancários	338720	593692	75,3%
Outro Passivo	207970	202770	-2,5%
Impostos Diferidos	190870	213205	11,7%
Total do Passivo	737560	1009666	36,9%
Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total	1252902	1657202	32,3%

Demonstração de Resultados Consolidados (€000)		1º Trim. 2001	1º Trim. 2002	Var.%
Total de Proveitos Directos dos Investimentos		66239	76261	15,1%
	FSE	32526	43111	32,5%
	Custos como Pessoal	4700	5524	17,5%
	Outros Custos	9819	8247	-16,0%
Total de Custos Directos dos Investimentos		47045	56882	20,9%
Resultado Directo dos Investimentos (EBITDA)		19195	19379	1,0%
Proveitos Indirectos da avaliação dos Investimentos (IAS40)		9008	41682	362,7%
Proveitos Indirectos da alienação de Propriedades de Investimento				
Resultado Indirecto dos Investimentos		9008	41682	362,7%
Resultado Directo e Indirecto dos Investimentos		28203	61061	116,5%
Amortizações		298	380	27,3%
Custos Financeiros Líquidos		3809	4530	18,9%
Resultado antes dos impostos		24096	56151	133,0%
Impostos sobre o Resultado Directo do Investimento		2379	4945	107,8%
Impostos Diferidos/Proveitos da avaliação dos Investimentos (IAS40)		5226	14026	168,4%
Total dos Impostos		7605	18971	149,4%
Interesses Minoritários		199	594	198,3%
Resultado Líquido após Interesses Minoritários		16291	36586	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 corresponde às contas anteriormente publicadas e expressas de acordo com as normas IAS.

Investimento em Centros Comerciais e de Lazer

CONTADERESULTADOS	Euro000's		
	1ºTrim.	1ºTrim.	Var.(%)
	2001	2002	
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%
Fornecimento 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 (IAS40)	8.107	(1.247)	-115%
Resultado Antes do Imposto	21.900	13.847	-37%
Impostos sobre Rendimento	2.456	2.845	16%
Impostos Diferidos	4.323	1.527	-65%
Resultado Líquido do Exercício	15.121	9.475	-37%

Gestão de Centros Comerciais

	Euro000's		
CONTADER 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 Brutada Gestão de ECeFP	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 do Imposto	1.332	1.392	5%
Impostos sobre Rendimento	499	469	-6%
Resultado Liquidado do Exercício	833	924	11%

Promoção de Centros Comerciais e de Lazer

CONTADER RESULTADOS	Euro000's		
	1º Trim.	1º Trim.	Var.(%)
	2001	2002	
Serviços Prestados	1.014	1.297	28%
Serviços de Promoção	1.014	1.297	28%
Custos de Funcionamento	1.694	2.399	42%
Fornecimento e Serviços Externos	918	1.198	30%
Deslocação 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 Recorrente:	0	0	-29%
Ganho de Valorização (IAS40)	901		-100%
Resultado Antes do 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

CONTADER RESULTADOS	Euro000's		
	1º Trim.	1º Trim.	Var.(%)
	2001	2002	
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 Comerciais	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 Comerciais	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 de 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%
Fornecimento 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 (IAS40)		40.647	-
Resultado Antes do Imposto	(127)	41.275	-32489%
Impostos sobre Rendimento	73	132	80%
Impostos Diferidos	(31)	14.084	-45155%
Resultado Liquidado Exercício	(169)	27.058	-16067%

SPEL-ParquesdeEstacionamento

CONTADERESULTADOS	Euro000's		
	1ºTrim.	1ºTrim.	Var.(%)
	2001	2002	
ParquessobConcessão	303	417	38%
ServiçosdeGestão	163	160	-2%
OutrosProveitosOperacionais	18	35	91%
ProveitosOperacionaisRecorrentes	485	612	26%
FornecimentoseServiçosExternos	141	244	73%
CustoscomPessoal	88	62	-29%
TaxasdeConcessão	40	100	148%
OutrosCustos		80	-
CustosOperacionaisRecorrentes	270	486	80%
Res.OperacionalBruto	215	126	-42%
Amortizações	14	76	-
Res.OperacionalRecorrente	201	50	-75%
Res.OperacionalNãoRecorrente		6	-
ResultadoOperacional	201	56	-72%
ProveitosFinanceiros	2	6	-
CustosFinanceiros	1	100	-
ResultadoFinanceiro	1	(94)	-15667%
OutrosProveitos/(Custos)nãoRecorrente	0		-100%
ResultadoAntesdelImposto	202	(39)	-119%
ImpostosobreRendimento	72		-100%
ResultadoLiquidodoExercício	130	(39)	-130%

Praedium-PromoçãoResidencial

CONTADERESULTADOS	Euro000's		
	1ºTrim.	1ºTrim.	Var.(%)
	2001	2002	
VendadePropriedades	7.654	5.517	-28%
CustodaVendadasPropriedades	7.139	5.681	-20%
MargemVendas	515	(164)	-132%
CustoscomFSE's	4.270	2.534	-41%
ProjectoseEmpreitadas	4.039	2.258	-44%
PrestaçãodeServiçosAdministrativos	18	0	-100%
OutrosFSE's	212	276	30%
CustoscomPessoal	230	266	16%
OutrosCustosOperacionais	50	50	-1%
CustosOperacionais	4.550	2.850	-37%
InvestimentoemImobiliárioparaVenda(Stocks)	4.368	2.693	-38%
RendasdasPropriedades	172	66	-62%
ProveitosOperacionais	4.540	2.758	-39%
Res.OperacionalBruto	505	(256)	-151%
Amortizações	7	10	40%
Res.OperacionalRecorrente	498	(266)	-153%
Res.OperacionalNãoRecorrente		0	-
ResultadoOperacional	498	(266)	-153%
ProveitosFinanceiros	431	634	47%
CustosFinanceiros	380	485	28%
ResultadoFinanceiro	51	149	194%
OutrosProveitosNãoRecorrentes	10	1	-87%
OutrosCustosNãoRecorrentes		8	-
ResultadoAntesdelmposto	558	(124)	-122%
ImpostosobreRendimento	205	0	-100%
InteressesMinoritários	155	(55)	-135%
ResultadoLiquidodoExercício	198	(69)	-135%

CENTROCORPORATIVO

	Euro000's		
CONTADERESULTADOS	1ºTrim.	1ºTrim.	Var.(%)
	2001	2002	
ServiçosPrestados	2.345	2.853	22%
CustosdeFuncionamento	2.085	2.696	29%
FornecimentoseServiçosExternos	866	1.250	44%
CustoscomPessoal	1.191	1.387	17%
OutrosCustos	28	58	108%
Res.OperacionalBruto	260	157	-40%
Amortizações	127	157	24%
Provisões			-
Res.OperacionalRecorrente	133	(0)	-100%
Res.OperacionalNãoRecorrente			-
ResultadoOperacional	133	(0)	-100%
OutrosProveitos/(Custos)NãoRecorre	(133)	0	-100%
ResultadoAntesdelImposto		(0)	-
ImpostosobreRendimento			-
ResultadoLiquidodoExercício		(0)	-

Maia, 1 Maio 2002.

O Conselho de Administração