

**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 2003**

Sonae Imobiliária: Resultados Líquidos de €16 milhões

- 
- **Total de Proveitos Directos do Investimento de €56,8 milhões.**
- **EBITDA ascendeu a €21,7 milhões, crescendo 12%.**
- **Resultados Líquidos consolidados atingem €16 milhões.**
- **Venda à ING de 50% de Vasco da Gama.**

### **INTRODUÇÃO**

Os Resultados Líquidos consolidados após Minoritários (não-auditados) da Sonae Imobiliária cifraram-se em €16 milhões. No período homólogo do ano anterior os Resultados Líquidos consolidados atingiram €36,6 milhões, porém continham Proveitos Indirectos da avaliação de Investimentos (IAS 40) no montante de €41,7 milhões maioritariamente resultantes de valorização independente no momento de abertura do Parque D. Pedro (Campinas, SP, Brasil) que ocorreu em Março de 2002.

O EBITDA cresceu 12% relativamente ao primeiro trimestre de 2002, atingindo €21,7 milhões.

Sendo política da Sonae Imobiliária só proceder a avaliações independentes dos seus imóveis a 30 de Junho e a 31 de Dezembro de cada ano, no período em causa não são registados Proveitos Indirectos decorrentes dessas avaliações.

### **PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS**

Durante o período decorrido entre 31/12/2002 e a data presente, os seguintes acontecimentos merecem referência:

- ▶ Foi efectuada a venda à ING Retail Property Fund Ibérica de 50% da empresa Ascendente SGPS, S.A que detém o veículo proprietário do Centro Vasco da Gama. Esta venda está sujeita à não oposição de Bruxelas (que se espera obter durante o mês de Maio de 2003) e foi efectuada tendo por base o OMV (“Open Market Value”) do Centro Comercial de €204 milhões, recentemente determinado por avaliador independente. Esta venda proporciona um aumento de resultados no período de €8,2 milhões, por via de anulação de Impostos Diferidos reconhecidos em períodos anteriores.
- ▶ Foram acordados os termos da venda à SABA – Aparcamientos, S.A de 50% das acções da SPEL, com efeitos a 1 de Janeiro do corrente ano. A venda do negócio de Parques de Estacionamento ao parceiro da Sonae Imobiliária – que já detinha 50% da SPEL – insere-se na estratégia de focalização da empresa no negócio de Centros Comerciais e de Lazer.
- ▶ Foram adquiridos ao Grupo Castle City, os 25% que estes detinham na empresa Plaza Mayor Centro de Ócio, S.A, passando a Sonae Imobiliária a deter 100% do Plaza Mayor (Málaga, Espanha).
- ▶ Seis salas de cinema Castello Lopes inauguraram em Março passado, em comunicação protegida com o GuimarãesShopping (Guimarães, Portugal). As respectivas bilheteiras situam-se dentro do Centro Comercial..
- ▶ Foram adjudicadas as obras de remodelação no GaiaShopping (Gaia, Porto, Portugal), permitindo à FNAC abrir uma das suas lojas naquele Centro antes do próximo Natal.

- ▶ Continua, conforme planeado, a expansão 2B do CascaiShopping (Cascais, Portugal) tendo já comprometida 96% da sua ABL (“Área Bruta Locável). A respectiva abertura ao público está apazada para Setembro do corrente ano.
- ▶ Prosseguem, com êxito, as negociações de novos contratos de utilização com Lojistas que irão expirar em Maio, Setembro e Novembro próximos, respectivamente em CascaiShopping (Cascais, Portugal), Centro Colombo (Lisboa, Portugal) e MaiaShopping (Maia, Porto, Portugal).
- ▶ Em Fevereiro passado, abriu ao público no Plaza Mayor (Málaga, Espanha) a discoteca âncora Pacha. A Loja Nike iniciou, neste centro, as respectivas obras de “fit-out” e tem abertura prevista para o próximo mês de Junho.
- ▶ A Sonae Imobiliária foi distinguida pela Procos – Federação para o Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento do Comércio Especializado – como o promotor e investidor imobiliário do ano na Europa, sendo-lhe atribuído o prémio PROCOS 2003 “Europe”.
- ▶ Foi anunciada a inauguração do Centro Comercial e de Lazer Estação Viana, em Viana do Castelo, Portugal, para Outubro de 2003.
- ▶ Deu-se início à construção dos Centros Comerciais e de Lazer Plaza Éboli em Pinto (Madrid) e Dos Mares em S. Javier (Murcia), ambos em Espanha e ambos promoções conjuntas da Sonae Imobiliária (65%) e do Grupo Eroski (35%), com inaugurações previstas, respectivamente, para Abril e Outubro do próximo ano.
- ▶ O Plaza Mayor, o primeiro projecto desenvolvido de raiz pela Sonae Imobiliária em Espanha (Málaga), foi distinguido com o prémio, para o “Melhor Centro Especializado”, atribuído pelo International Council of Shopping Centres (ICSC).
- ▶ Foi efectuado o lançamento comercial e apresentação pública do Centro Comercial e de Lazer Luz del Tajo, em Toledo, Espanha, cuja construção já se iniciou e que inaugurará em Outubro de 2004.
- ▶ A Sonae imobiliária iniciou a gestão dos seguintes Centros Comerciais e de Lazer:
  - ▶ Orio Centre (Bergamo, Itália) desde Abril corrente. A gestão deste Centro é efectuada por uma empresa controlada em 80% por uma Joint-venture 50-50 celebrada entre a Sonae Imobiliária e Espansione Commerciale.
  - ▶ Parque Principado (Oviedo, Espanha) desde Abril corrente.
- ▶ O Portal SonaeShopping.net foi implementado, em Espanha e no Brasil, na maioria dos Centros Comerciais e de Lazer da Empresa e os “sites dos diversos Centros, nestes mesmos mercados, estão já agregados no portal SonaeShopping.com.
- ▶ Iniciou-se a instalação, nos Centros mais importantes da Empresa em Portugal, dos equipamentos videowall necessários por forma a iniciar, em Maio próximo, o serviço da SIC INDOOR destinado a explorar o mercado de publicidade e entretenimento televisivo nos espaços dos Centros Comerciais.
- ▶ Continua, em bom ritmo e com bons resultados, a comercialização dos Centros a inaugurar em 2003 e 2004, nomeadamente Parque Atlântico (Ponta Delgada, Açores, Portugal), Estação Viana (Viana do Castelo, Portugal), expansão do CascaiShopping (Cascais, Portugal), Coimbra Retail Park (Coimbra, Portugal), Avenida M40 (Madrid, Espanha), Dos Mares (Murcia, Espanha) e Boavista Shopping (São Paulo, Brasil).
- ▶ O Operador Hennes & Mauritz (H&M) inaugurou, com assinalável êxito, a sua primeira Loja em Portugal no Edifício Grandella (Lisboa).
- ▶ A Sonae Imobiliária obteve dois Prémios de Marketing Jean Louis Solal no ICSC (International Council of Shopping Centres) relativos à campanha de inauguração do Plaza Mayor (Málaga, Espanha) e ao Portal B2B SonaeShopping.net e ainda duas menções honrosas relativas a uma campanha institucional e evento Lego ambas no Centro Colombo.

## **CENTROS COMERCIAIS**

O desempenho global do conjunto dos Centros Comerciais da Sonae Imobiliária cumpriu as expectativas durante o primeiro trimestre de 2003.

O volume total de vendas registado nos Centros localizados em Portugal decresceu 1,2% relativamente ao primeiro trimestre de 2002, devido, quer ao acréscimo de concorrência principalmente na Zona de Lisboa, quer à actual conjuntura económica que começa a manifestar-se por alguma retracção do consumo privado.

No entanto, o valor total das rendas gerado pelo conjunto dos Centros Comerciais localizados em Portugal cresceu 4,2% nos três primeiros meses do ano.

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 cerca de 603 mil metros quadrados.

No negócio de promoção de Centros Comerciais, prossegue a bom ritmo a construção dos quatro projectos actualmente em curso em Portugal - Parque Atlântico em Ponta Delgada, nos Açores, Estação Viana em Viana do Castelo, Coimbra Retail Park em Coimbra e Expansão do CascaiShopping em Cascais – todos com inauguração prevista para o Outono deste ano.

A comercialização tem decorrido com enorme sucesso prevendo-se que estes projectos iniciem a sua actividade com uma ocupação muito próxima dos 100%.

Tal como foi referido em relatórios anteriores a Sonae Imobiliária através da CCC — Consultoria de Centros Comerciais SA, passou a gerir, em Espanha, os quatro centros comerciais adquiridos à ING em Setembro 2002, bem como o centro La Morea (Pamplona).

Em Espanha, a carteira de centros geridos pela Sonae Imobiliária teve um muito bom desempenho. O total das vendas cresceu 40,5%, crescimento que se deve, fundamentalmente, à inclusão dos centros Plaza Mayor (Málaga) e La Morea (Pamplona). Numa base equivalente, as vendas, neste mercado, cresceram 18,1%.

Em Espanha a Sonae Imobiliária é proprietária ou co-proprietária de 6 Centros Comerciais, representando um total de cerca de 313 mil metros quadrados de ABL.

No negócio de promoção de Centros Comerciais, iniciou-se em Espanha a construção dos centros comerciais e de lazer Dos Mares, em San Javier (Murcia), Plaza Éboli em Pinto (Madrid) e Luz del Tajo em Toledo, todos em co-promoção com o Grupo Eroski.

Nos outros dois projectos em curso neste país - o Avenida M40, em Madrid, em co-promoção com o Grupo Eroski, e Zubiarte, em Bilbao, em co-promoção com o ING – prosseguem a bom ritmo os trabalhos de construção e a comercialização, estando as suas inaugurações previstas, respectivamente para a Primavera e Outono de 2004.

Prosseguem, entretanto, os trabalhos noutros projectos em curso na Europa.

Na Alemanha, estão em curso, a promoção e desenvolvimento de 3DO, em Dortmund, e AlexanderPlatz em Berlim. Neste último, de realçar a aprovação do projecto conceptual pelo Senado e pela Câmara de Berlim, na sequência do qual foi efectuado um concurso de Arquitectura promovido pelo Senado de Berlim e ganho pelo consórcio RTKL/ Ortner+Ortner.

No projecto actualmente em curso na Áustria, o Vienna Mitte, em Viena, e face à desistência do B.A.I.- o parceiro local com quem este projecto estava a ser desenvolvido – estão em estudo diferentes opções de associação com investidores locais que viabilizem a sua prossecução.

Em Itália, prosseguem os trabalhos por forma a concluir o licenciamento e iniciar a construção ainda em 2003 do Brescia Center e do Pavia Center, em Brescia e em Pavia, respectivamente.

Na Grécia, continuam os esforços para a obtenção das necessárias licenças para a promoção do Aegean Park em Atenas, e aguarda-se a qualquer momento a emissão da licença de construção do Mediterranean Cosmos em Salónica, uma co-promoção da Sonae Charagionis e do Grupo Lamda Development, por forma a iniciar-se a construção no 2º trimestre deste ano.

Em França, a Sonae Imobiliária conjuntamente com a Apsys foi um dos três consórcios seleccionados para apresentar proposta para um centro comercial e de lazer a desenvolver na área da Grand Lyon.

No Brasil, a actividade dos seis centros comerciais detidos em co-propriedade pela Sonae Enplanta e que representam 224 mil m<sup>2</sup> de ABL decorreu conforme o previsto.

Em moeda local, as vendas cresceram 74% relativamente ao primeiro trimestre de 2002, devido à abertura do Parque D. Pedro em Março daquele ano. Numa base equivalente o crescimento foi de 2%.

Prossegue, no negócio de promoção de Centros Comerciais no Brasil, a construção e comercialização do Boavista Shopping (São Paulo). A respectiva inauguração mantém-se prevista para o Outono brasileiro de 2004.

Continuam as diligências para concretizar a projectada expansão do Shopping Penha , na zona leste de São Paulo. Prevê-se iniciar a sua construção durante Maio próximo.

## **SITUAÇÃO FINANCEIRA E RESULTADOS**

Em termos consolidados, a Sonae Imobiliária terminou o primeiro trimestre de 2003 com um total de proveitos directos de €56,8 milhões, representando um decréscimo de 12%. De salientar que os proveitos do ano 2002 incluíam um montante de €5,5 milhões de vendas do negócio residencial Praedium, negócio que foi vendido em Abril de 2002.

O EBITDA atingiu €21,7 milhões, que compara com €19,4 milhões no primeiro trimestre do ano 2002, representando um crescimento de 12%, consequência do crescimento orgânico dos centros comerciais em operação e dos centros comerciais que foram adicionados à carteira ao longo do ano 2002, quer pela inauguração, o caso do Parque D. Pedro, em SP, Brasil e do Plaza Mayor, em Málaga, Espanha, quer pela aquisição, os casos dos centros Grancasa, Max Center, Valle Real e La Farga, em Espanha.

A Função Financeira negativa aumentou em valor com a inclusão dos novos activos operacionais (os acima referidos) e com o aumento da dívida, necessária para financiar o forte investimento em curso. Como consequência, os Resultados Directos de Investimento foram de €13,6 milhões, inferiores em €0,9 milhões aos do igual período do ano anterior.

Os Proveitos Indirectos dos Investimentos ascenderam a €8,2 milhões e correspondem ao reconhecimento dos Impostos Diferidos pela venda de 50% do Centro Vasco da Gama. Neste período não se efectuou a conclusão de nenhum novo investimento – altura em que se reconhece o Valor Criado – pelo que não é possível uma comparação directa dos Proveitos Indirectos dos Investimentos com os do primeiro trimestre de 2002, quando foram registados os Proveitos Indirectos decorrentes da inauguração do Parque D. Pedro, no Brasil.

O Resultado Líquido atingiu €16 milhões face a €36,6 milhões no primeiro trimestre de 2002.

<b>Demonstrações dos Resultados Consolidados</b> (milhares de euros)	<b>Actual</b> 1ºTrim.2003	<b>Actual</b> 1ºTrim.2002	<b>% Var.</b> (2003/2002)
<b>Total de Proveitos Directos dos Investimentos</b>	<b>56.820</b>	<b>64.729</b>	<b>-12%</b>
Fornecimentos e Serviços de Terceiros	26.205	31.580	-17%
Custos com o Pessoal	5.742	5.524	4%
Outros Custos	3.184	8.247	-61%
<b>Total de custos Directos dos Investimentos</b>	<b>35.131</b>	<b>45.351</b>	<b>-23%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>21.689</b>	<b>19.379</b>	<b>12%</b>
<b>Amortizações</b>	<b>445</b>	<b>380</b>	<b>17%</b>
<b>Custos Financeiros Líquidos (excluindo efeitos de câmbio)</b>	<b>7.670</b>	<b>4.530</b>	<b>69%</b>
<b>Diferenças de Câmbio na Função Financeira</b>		<b>0</b>	<b>n.a</b>
<b>Resultados Directos dos Investimentos</b>	<b>13.574</b>	<b>14.469</b>	<b>-6%</b>
<b>Impostos sobre os Resultados Directos dos Investimentos</b>	<b>5.684</b>	<b>4.945</b>	<b>15%</b>
<b>Resultados Líquidos Directos dos Investimentos</b>	<b>7.890</b>	<b>9.524</b>	<b>-17%</b>
<b>Total de Proveitos Indirectos dos Investimentos</b>	<b>8.173</b>	<b>41.682</b>	<b>-80%</b>
Proveitos Indirectos de avaliação dos Investimentos (IAS 40)	0	41.682	n.a
Proveitos Indirectos na venda de Investimentos	0	0	n.a
Impostos Diferidos reconhecidos pela venda de investimentos	8.173	0	n.a
<b>Impostos Diferidos</b>	<b>97</b>	<b>14.026</b>	<b>-99%</b>
<b>Resultados líquidos Indirectos dos Investimentos</b>	<b>8.077</b>	<b>27.657</b>	<b>-71%</b>
<b>Resultado Líquido Total</b>	<b>15.966</b>	<b>37.180</b>	<b>-57%</b>
<b>Interesses Minoritários</b>	<b>-51</b>	<b>594</b>	<b>-109%</b>
<b>Resultado Líquido Total após Interesses Minoritários</b>	<b>16.018</b>	<b>36.586</b>	<b>-56%</b>

A Sonae Imobiliária continua a apresentar uma situação financeira sólida. No primeiro trimestre de 2003 e como resultado da venda de 50% dos Activos e Passivos do Centro Vasco da Gama, não só o Endividamento (correspondendo a Empréstimos e Outros Passivos, Correntes e Não-Correntes menos Caixa) diminuiu de €33 milhões para €664 milhões, como ainda, em conjunto com o “free cash-flow” se financiaram os investimentos efectuados, sobretudo em Projectos em Desenvolvimento. Em resultado de tudo isto, a Alavancagem (Endividamento em percentagem do Activo menos Caixa) passou de 37% em 31/12/2002 para 36,2% em 31/03/2003, nível que se considera confortável.

<b>Balanço Consolidado</b> (milhares de euros)	<b>Actual</b> 31-03-2003	<b>Actual</b> 31-12-2002	<b>Actual</b> 31-03-2002
Propriedades de Investimento	1.398.209	1.498.889	1.299.466
Projectos em Desenvolvimento	186.807	176.323	58.726
Goodwill	20.053	19.424	0
Outros Activos Correntes	228.162	159.134	171.503
Caixa	53.531	90.670	127.506
<b>Total do Activo</b>	<b>1.886.761</b>	<b>1.944.440</b>	<b>1.657.202</b>
<b>Capital Próprio</b>	<b>723.788</b>	<b>697.889</b>	<b>638.537</b>
<b>Interesses Minoritários</b>	<b>21.386</b>	<b>26.117</b>	<b>8.998</b>
Empréstimos Bancários	717.636	787.437	593.692
Outros Passivos	149.570	134.183	202.770
Impostos Diferidos	274.381	298.815	213.205
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.141.587</b>	<b>1.220.434</b>	<b>1.009.666</b>
<b>Capital Próprio, Interesses Minoritários e Passivo Total</b>	<b>1.886.761</b>	<b>1.944.440</b>	<b>1.657.202</b>

## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS PRO-FORMA POR NEGÓCIO

Apresentamos ainda Demonstrações de Resultados pro-forma por negócio.

### Investimento em Centros Comerciais

Conta de Resultados (€000)	Actual 1T2003	Actual 1T2002	Var. (03/02)
Proveitos de Remunerações Fixas	24.045	18.999	26,6%
Proveitos de Remunerações Variáveis	1.081	1.395	-22,5%
Proveitos de Direitos de Ingresso	2.368	2.798	-15,4%
Proveitos de Remunerações Espaços	608	534	13,9%
Outros Proveitos	60	183	-67,2%
<b>Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais</b>	<b>28.161</b>	<b>23.909</b>	<b>17,8%</b>
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	1.814	1.558	16,5%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	282	140	101,7%
Custos de Comercialização	325	166	95,7%
Contribuição Autárquica	759	826	-8,1%
Conservação e Reparação	773	596	29,7%
Contribuições do Proprietário para o Fundo Promoção	17	15	13,3%
Custos com Renovação de Contratos	352	259	36,2%
Outros Custos Operacionais	1.236	1.234	0,2%
<b>Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais</b>	<b>5.559</b>	<b>4.793</b>	<b>16,0%</b>
<b>Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais</b>	<b>22.602</b>	<b>19.116</b>	<b>18,2%</b>
Proveitos de Parques de Estacionamento	1.545	1.727	-10,5%
Custos de Parques de Estacionamento	669	761	-12,1%
<b>Res. Operacional Bruto de Estacionamento</b>	<b>877</b>	<b>966</b>	<b>-9,3%</b>
Proveitos de Co-geração	678	564	20,2%
Custos de Co-geração	473	432	9,7%
<b>Res. Operacional Bruto da Co-geração</b>	<b>204</b>	<b>132</b>	<b>54,5%</b>
<b>Total do Res. Operacional dos Centros Comerciais</b>	<b>23.683</b>	<b>20.214</b>	<b>17,2%</b>
Proveitos de Escritórios	89	309	-71,2%
Custos de Escritórios	12	13	-3,2%
<b>Res. Operacional Bruto de Escritórios</b>	<b>77</b>	<b>296</b>	<b>-74,2%</b>
Proveitos de Gestão Patrimonial	512	294	74,3%
<b>Proveitos de Serviços Prestados</b>	<b>512</b>	<b>294</b>	<b>74,3%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	1.539	1.811	-15,0%
Custos com Pessoal	105	90	16,6%
<b>Custos de Estrutura</b>	<b>1.644</b>	<b>1.901</b>	<b>-13,5%</b>
<b>Res. Operacional Bruto Total</b>	<b>22.628</b>	<b>18.903</b>	<b>19,7%</b>
Amortizações	776	108	615,3%
Provisões	155	16	858,9%
<b>Res. Operacional Não Recorrente</b>	<b>88</b>	<b>30</b>	<b>193,4%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>21.786</b>	<b>18.809</b>	<b>15,8%</b>
Proveitos Financeiros	1.726	2.271	-24,0%
Custos Financeiros	9.893	6.431	53,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(8.168)</b>	<b>(4.160)</b>	<b>96,3%</b>
<b>Resultado Corrente</b>	<b>13.618</b>	<b>14.649</b>	<b>-7,0%</b>
Outros Proveitos Não Recorrentes	348	643	-45,9%
Outros Custos Não Recorrentes	23	198	-88,5%
<b>Resultado Antes de Impostos</b>	<b>13.944</b>	<b>15.094</b>	<b>-7,6%</b>
Imposto sobre Rendimento	5.330	2.845	87,4%
<b>Resultado Directo</b>	<b>8.614</b>	<b>12.249</b>	<b>-29,7%</b>
Ganho Líquido de Valorização Realizado	8.173	0	-
Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)	0	(1.247)	-100,0%
<b>Total Ganhos de Valorização</b>	<b>8.173</b>	<b>(1.247)</b>	<b>-755,4%</b>
Impostos Diferidos	1.021	1.527	-33,1%
<b>Resultado Indirecto</b>	<b>7.152</b>	<b>(2.774)</b>	<b>-357,8%</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>15.766</b>	<b>9.475</b>	<b>66,4%</b>

**Sonae Imobiliária Development**

Conta de Resultados (€000)	Actual 1T2003	Actual 1T2002	Var. (03/02)
<b>Serviços de Promoção Prestados</b>	<b>1.680</b>	<b>1.297</b>	<b>29,6%</b>
<b>Custos de Funcionamento</b>	<b>4.049</b>	<b>2.399</b>	<b>68,8%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	2.508	1.198	109,4%
Custos com Pessoal	1.517	1.030	47,3%
Outros Custos	24	172	-
<b>Res. Operacional Bruto</b>	<b>(2.369)</b>	<b>(1.102)</b>	<b>114,9%</b>
Amortizações	29	7	321,8%
<b>Res. Operacional Não Recorrente</b>	<b>(119)</b>	<b>0</b>	<b>-93177,3%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(2.517)</b>	<b>(1.109)</b>	<b>127,0%</b>
Proveitos Financeiros	1.013	15	6860,1%
Custos Financeiros	710	43	1545,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>303</b>	<b>(29)</b>	<b>-1159,3%</b>
<b>Resultados Correntes</b>	<b>(2.214)</b>	<b>(1.138)</b>	<b>94,6%</b>
Imposto sobre Rendimento	(406)	(375)	8,2%
<b>Resultado Directo</b>	<b>(1.808)</b>	<b>(762)</b>	<b>137,2%</b>
Ganhos de Valorização Realizados (IAS 40)	0	0	-
Ganhos de Valorização não Realizados (IAS	1.715	0	-
<b>Total de Proveitos Indirectos</b>	<b>1.715</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Impostos Diferidos	(29)	0	-31681,3%
<b>Resultado Indirecto</b>	<b>1.744</b>	<b>(0)</b>	<b>-1916302,1%</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(64)</b>	<b>(762)</b>	<b>-91,6%</b>

**Sonae Imobiliária Property Management**

Conta de Resultados (€000)	Actual 1T2003	Actual 1T2002	Var. (03/02)
Proveitos de Serviços de Gestão de C. Comerciais	4.203	3.081	36%
Proveitos de Serviços de Comercialização	644	207	211%
Outros Proveitos	334	350	-5%
<b>Proveitos Totais dos Serviços de Gestão</b>	<b>5.181</b>	<b>3.638</b>	<b>42%</b>
<b>Margem Bruta da Gestão de EC e FP</b>	<b>73</b>	<b>136</b>	<b>-46%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	2.401	1.776	35%
Custos com Pessoal	1.305	893	46%
<b>Custos de Estrutura</b>	<b>3.706</b>	<b>2.669</b>	<b>39%</b>
<b>Res. Operacional Bruto Total</b>	<b>1.548</b>	<b>1.105</b>	<b>40%</b>
Amortizações	362	19	1800%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.186</b>	<b>1.086</b>	<b>9%</b>
Proveitos Financeiros	301	276	9%
Custos Financeiros	120	17	624%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>181</b>	<b>260</b>	<b>-30%</b>
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	3	47	-93%
<b>Resultado Antes de Imposto</b>	<b>1.370</b>	<b>1.392</b>	<b>-2%</b>
Imposto sobre Rendimento	554	469	18%
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>816</b>	<b>924</b>	<b>-12%</b>

## Centros Comerciais Brasil

Conta de Resultados (€000)	Actual 1T2003	Actual 1T2002	Var. (A03/A02)
Proveitos de Remunerações Fixas	1.635	532	207%
Proveitos de Remunerações Variáveis	112	67	68%
Proveitos de Direitos de Ingresso	239	5.246	-95%
Outros Proveitos	77	83	-7%
<b>Total de Proveitos Operacionais dos Centros Comerciais</b>	<b>2.063</b>	<b>5.927</b>	<b>-65%</b>
Comissão de Gestão dos Centros Comerciais	57	16	260%
Custos com Despesas Comuns de Lojas Vagas	154	104	48%
Custos diferidos de Comercialização	35	3.401	-99%
Contribuição Autárquica	99	223	-56%
Impostos	46	41	12%
Contribuições do Proprietário para o Fundo Promoção	370	0	-
Outros Custos Operacionais	74	454	-84%
<b>Total de Custos Operacionais dos Centros Comerciais</b>	<b>835</b>	<b>4.239</b>	<b>-80%</b>
Proveitos de Parques de Estacionamento	18	30	-40%
Custos de Parques de Estacionamento	16	25	-37%
<b>Res. Operacional Bruto do Estacionamento</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>-53%</b>
<b>Res. Operacional Bruto dos Centros Comerciais</b>	<b>1.230</b>	<b>1.693</b>	<b>-27%</b>
Proveitos de Promoção Imobiliária	125	168	-26%
Proveitos de Serviços de Gestão	271	370	-27%
<b>Proveitos de Serviços Prestados</b>	<b>396</b>	<b>538</b>	<b>-26%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	306	307	-1%
Custos com Pessoal	379	447	-15%
<b>Custos de Estrutura</b>	<b>684</b>	<b>755</b>	<b>-9%</b>
<b>Res. Operacional Bruto Total</b>	<b>942</b>	<b>1.477</b>	<b>-36%</b>
Amortizações	19	97	-80%
Provisões	148	39	281%
<b>Res. Operacional Não Recorrente</b>	<b>(147)</b>	<b>(53)</b>	<b>177%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>628</b>	<b>1.288</b>	<b>-51%</b>
Proveitos Financeiros	108	531	-80%
Custos Financeiros	325	1.192	-73%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(217)</b>	<b>(661)</b>	<b>-67%</b>
<b>Resultado Corrente</b>	<b>411</b>	<b>628</b>	<b>-34%</b>
Outros Proveitos Não Recorrentes	13	0	67426%
Outros Custos Não Recorrentes	0	0	-
<b>Resultado Antes de Imposto</b>	<b>424</b>	<b>628</b>	<b>-32%</b>
Imposto sobre Rendimento	25	132	-81%
<b>Resultado Directo</b>	<b>399</b>	<b>495</b>	<b>-19%</b>
Ganho de Valorização Não-Realizado (IAS 40)	0	40.647	-100%
<b>Total Ganhos de Valorização</b>	<b>0</b>	<b>40.647</b>	<b>-100%</b>
Impostos Diferidos	(815)	14.084	-106%
<b>Resultado Indirecto</b>	<b>815</b>	<b>26.563</b>	<b>-97%</b>
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>1.214</b>	<b>27.058</b>	<b>-96%</b>



**Centro Corporativo**

<b>Conta de Resultados</b>	<b>Actual</b>	<b>Actual</b>	<b>Var.</b>
<b>(€000)</b>	<b>1T2003</b>	<b>1T2002</b>	<b>(03/02)</b>
Serviços Prestados	3.204	2.853	12,3%
Custos de Funcionamento	3.133	2.696	16,2%
Fornecimentos e Serviços Externos	1.587	1.250	26,9%
Custos com Pessoal	1.515	1.387	9,2%
Outros Custos	32	58	-45,4%
<b>Res. Operacional Bruto</b>	<b>71</b>	<b>157</b>	<b>-55,1%</b>
Amortizações	71	157	-55,1%
<b>Res. Operacional Recorrente</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-100,0%</b>
Outros Proveitos/(Custos) Não Recorrentes	0	0	-
<b>Resultado Antes de Imposto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Imposto sobre Rendimento	0	0	-
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Maia, 30 de Abril de 2003.

O Conselho de Administração