Comunicado de Resultados
1º Trimestre de 2009

Numa base comparável…

- **Volume de Negócios** de **96,0 milhões de euros, mais do dobro do que no trimestre homólogo**, largamente justificado pelas escrituras de venda no Troiaresort.

- **EBITDA** de **24,3 milhões de euros** (1,2 milhões de euros negativos no 1T 2008), **um aumento significativo,** reflectindo também o ritmo de concretização das escrituras de venda no Troiaresort.

- **Resultado Líquido** ascendeu a **9,8 milhões de euros** (39,2 milhões de euros no 1T 2008), **não tendo sido apurados resultados relativos a investimentos** no período (48,8 milhões de euros no 1T 2008).

Principais indicadores financeiros — Valores em 10^6 euros

	1T		
	2009 [1]	2008 [1]	% Var.
Volume de Negócios	96,0	45,0	>100%
EBITDA	24,3	-1,2	-
EBIT	19,1	-4,8	-
Resultado Financeiro	-3,4	-2,9	-16,6%
Resultados de Investimentos	0,0	48,8	-
Resultado Líquido	9,8	39,2	-74,9%

[1] Actividades Continuadas.

	31.03.09	31.12.08	% Var. Trimestre
Investimento Bruto[2]	27,8	119,6	s.s.
Endividamento Líquido[2]	277,9	273,8	1,5%

[2] Total de Operações.

s.s. - sem significado

Principais Indicadores Operacionais (18 de Maio de 2009) — Informação de vendas

	# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	# Total de Unidades Disponíveis
Total Troiaresort	206	214
City Flats/Lofts - Edifício E	7	99
City Flats/Lofts - Edifício F	88	18
Efanor - Edifício Delfim Pereira da Costa	0	40

SONAE CAPITAL, SGPS, SA
Sociedade Aberta
Lugar do Espido, Via Norte
Apartado 3053 · 4471-907 Maia
Portugal
T (+351) 22 010 79 03
F (+351) 22 010 79 35
www.sonaecapital.pt
Capital Social 250.000.000 euros
CRC Maia (matrícula nº 508 276 756)
Pessoa colectiva nº 508 276 756

Nota prévia:

A não ser quando especificado em contrário, os valores comparativos (colocados entre parêntesis) e as variações percentuais ou absolutas apresentadas neste comunicado reportam-se ao período comparável do ano anterior, no caso dos indicadores de desempenho, e a 31 de Dezembro de 2008, nos indicadores de situação financeira.

A análise numa base comparável não considera o contributo do Grupo Plysorol e da Elmo (actividades descontinuadas) para as demonstrações financeiras de 2009.

1. Principais Eventos

Durante o primeiro trimestre do ano e até à data deste comunicado, foram divulgados ao mercado os seguintes eventos:

Processo de recuperação judicial da Plysorol
25 de Fevereiro de 2009 A Sonae Capital, SGPS, SA informou sobre decisão do Tribunal em renovar o período de observação do processo de recuperação judicial até ao final de Maio.
1 de Abril de 2009 A Sonae Capital, SGPS, SA informou sobre decisão do Tribunal em alienar os activos da Plysorol, numa perspectiva de continuidade das operações, a duas entidades Chinesas.

Orgãos Estatutários
28 de Abril de 2009 Divulgação das deliberações da Assembleia Geral de Accionistas, incluindo a eleição de Manuel Heleno Sismeiro para o lugar em aberto no Conselho Fiscal, até ao termo do mandato em curso. A Sonae Capital, SGPS, SA informou sobre eleição de Manuel Heleno Sismeiro como Presidente do Conselho Fiscal.

2. Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas

Notas:

As demonstrações financeiras consolidadas da Sonae Capital a 31 de Março de 2009, incluem os seguintes contributos do Grupo Plysorol (negócio de contraplacado) e da Elmo (accionista único da Plysorol):

- a demonstração de resultados consolidada inclui o contributo de 3 meses da Elmo;
- o balanço consolidado inclui a posição financeira da Elmo em 31 de Março de 2009 e a posição financeira da Plysorol em 30 de Setembro de 2008 (última informação financeira disponível).

Estes contributos são identificados como actividades descontinuadas nas demonstrações financeiras, em resultado dos seguintes acontecimentos, anunciados pela Sonae Capital em devido tempo:

- Maio de 2008: anúncio de negociação da cessação do contrato relativo à venda faseada da participação da Sonae Capital na Elmo e consequente recuperação do controlo por parte da Sonae Capital;
- Novembro de 2008: início do processo de recuperação judicial da Plysorol SAS, decidido pelo Tribunal Comercial de Lisieux, e nomeação de dois administradores judiciais com a responsabilidade de acompanhar a equipa de gestão tendo em vista a alienação dos activos da Plysorol, no todo ou em parte, numa perspectiva de continuidade das operações.

A desconsolidação destes negócios ocorrerá logo que a Sonae Capital perca em definitivo o controlo da Plysorol e a Elmo (accionista único da Plysorol) seja liquidada.

Face às considerações supra, as análises numa base comparável das demonstrações financeiras consolidadas não têm em consideração as actividades descontinuadas e são usadas consistentemente ao longo do comunicado sempre que aplicável.

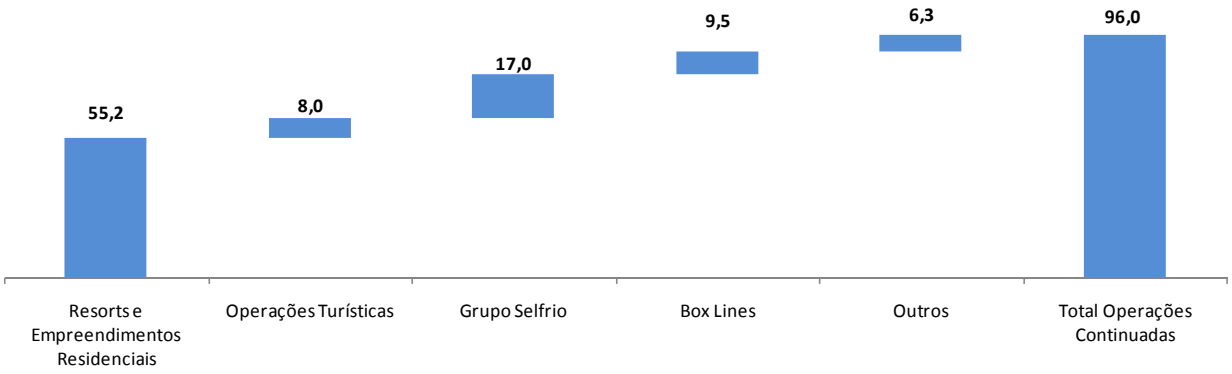
2.1. Demonstração Consolidada de Resultados

Valores em 10^3 euros

	1T 09 Total Operações	1T 09 Operações Descontinuadas	1T 09 Operações Continuadas (A)	1T 08 Operações Continuadas (B)	Δ (A/B)
Volume de Negócios	96.050,0	0,0	96.050,0	44.981,1	>100%
Outros Proveitos Operacionais	2.139,0	0,0	2.139,0	1.537,9	39,1%
Total de Proveitos Operacionais	**98.189,0**	**0,0**	**98.189,0**	**46.519,0**	**>100%**
Custo das Mercadorias Vendidas	-10.858,1	0,0	-10.858,1	-8.697,0	-24,8%
Variação da Produção	-22.195,8	0,0	-22.195,8	11.957,9	-
Fornecimentos e Serviços Externos	-28.102,9	-1,2	-28.101,7	-38.912,3	27,8%
Custos com o Pessoal	-11.390,1	0,0	-11.390,1	-10.460,0	-8,9%
Outros Custos Operacionais	-1.139,8	-0,1	-1.139,7	-915,5	-24,5%
Total de Custos Operacionais	**-73.686,6**	**-1,2**	**-73.685,3**	**-47.026,8**	**-56,7%**
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	**24.291,3**	**-1,2**	**24.292,5**	**-1.167,7**	**-**
Amortizações e Depreciações	-2.821,9	0,0	-2.821,9	-1.973,8	-43,0%
Provisões e Perdas por Imparidade	-2.584,3	0,0	-2.584,3	-2.333,9	-10,7%
Resultados Operacionais (EBIT)	**19.096,3**	**-1,2**	**19.097,5**	**-4.815,5**	**-**
Resultados Financeiros	-3.927,6	-559,6	-3.368,1	-2.888,3	-16,6%
Resultados relativos a Empresas Associadas	354,2	0,0	354,2	-1.374,8	-
Resultados relativos a Investimentos	0,0	0,0	0,0	48.791,9	-
Resultado antes de Impostos	**15.522,9**	**-560,8**	**16.083,7**	**39.713,3**	**-59,5%**
Imposto sobre o Rendimento	-6.238,6	-0,5	-6.238,1	-463,9	<-100%
Resultado Líquido	**9.284,3**	**-561,3**	**9.845,6**	**39.249,3**	**-74,9%**
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	9.123,5	-561,3	9.684,7	39.009,1	-75,2%
Atribuível a Interesses Minoritários	160,8	0,0	160,8	240,3	-33,1%

O volume de negócios consolidado do primeiro trimestre do ano ascendeu a 96,0 milhões de euros (45,0 milhões de euros) tendo o crescimento sido essencialmente justificado pela concretização de escrituras de venda relativas a unidades residenciais no Troiaresort.

Os principais contributos para o volume de negócios do período são como segue:



Durante o primeiro trimestre do ano foram realizadas 103 escrituras de venda de unidades residenciais no Troiaresort, contribuindo com 55 milhões de euros para o volume de negócios consolidado (as primeiras escrituras de venda foram realizadas no último trimestre de 2008).

O volume de negócios das Operações Turísticas cresceu 2% para 8,0 milhões de euros, tendo o contributo da hotelaria ascendido a 2,5 milhões de euros, um decréscimo de 1%. O Pólo da Boavista, sito no Porto e integrando o hotel de 5 estrelas Porto Palácio Hotel, um Centro de Congressos e outras valências complementares, diminuiu o seu contributo para 2,1 milhões de euros (2,5 milhões de euros), tendo sofrido o impacto inevitável da contracção na procura. A operação hoteleira em Tróia (Aqualuz Tróia Mar, Tróia Rio e Tróia Lagoa Suite Hotel apartamentos, incluindo 301 estúdios e apartamentos suite), parte da qual com início de operações em Setembro de 2008 depois de concluídos os trabalhos de renovação, compensou aquela redução. Por outro lado, o negócio do *Fitness*, sob a marca Solinca, conseguiu contornar o enquadramento económico mais adverso, crescendo cerca de 1% para 4,6 milhões de euros, beneficiando do maior volume de receitas (+53%) de serviços de valor acrescentado (*Personal Trainer, Day Spa*, etc), apesar de se ter mantido inalterada a tabela de preços.

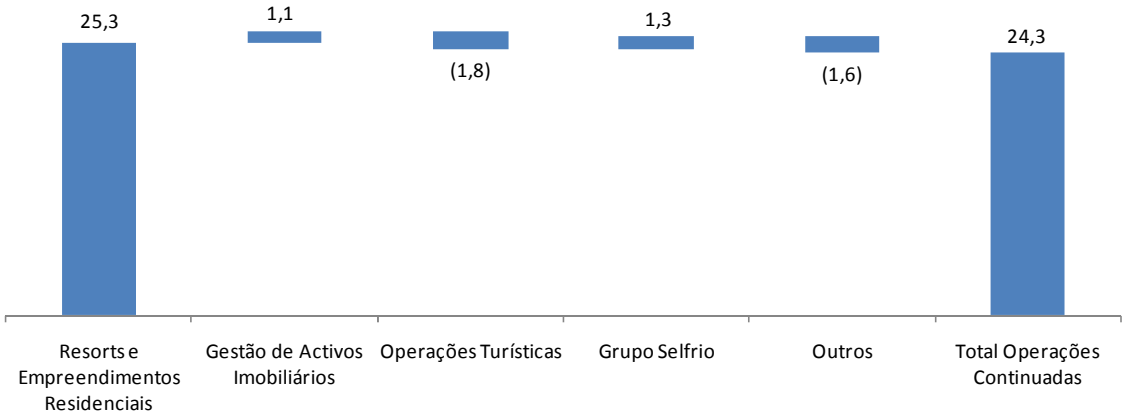
O contributo do Grupo Selfrio para o volume de negócios consolidado foi de 17 milhões de euros, um decréscimo de 3%, que reflecte a contracção na actividade económica. Esta diminuição foi parcialmente compensada pelo crescimento registado na SMP, nomeadamente nos serviços de manutenção para o sector da construção.

O contributo da Box Lines para o volume de negócios consolidado diminuiu 13,8% para 9,5 milhões de euros. Os efeitos negativos do forte abrandamento na actividade económica foram particularmente sentidos nas rotas de cabotagem para os Açores e Madeira e nas operações internacionais.

No que respeita a outros segmentos relevantes:

- O contributo da Gestão de Activos Imobiliários foi de 1,7 milhões de euros, uma quebra de 24%, essencialmente justificada pelo menor nível de vendas de activos imobiliários;
- O contributo da Atlantic Ferries permaneceu estável nos 0,8 milhões de euros.

O *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado do período foi de 24,3 milhões de euros (1,2 milhões de euros negativos) e inclui os seguintes contributos:



O negócio de Resorts e Empreendimentos Residenciais apresenta o contributo mais significativo para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado da Sonae Capital, fruto da concretização de escrituras de venda de unidades residenciais.

Com uma prestação igualmente positiva, o Grupo Selfrio aumentou o seu contributo para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado para 1,3 milhões de euros, representando um crescimento de 17%. A margem EBITDA foi também positivamente influenciada pelo crescimento registado na SMP no trimestre.

O desempenho global das Operações Turísticas foi mais fraco durante o primeiro trimestre de 2009, contribuindo com 1,8 milhões de euros negativos para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado. Este desempenho não constitui surpresa face ao actual cenário macroeconómico caracterizado por uma acentuada quebra na actividade económica, a que acresce a fase inicial de operações em alguns dos activos. O contributo da operação hoteleira para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado foi de 2,5 milhões de euros negativos. O desempenho do Porto Palácio Hotel desceu para 0,9 milhões de euros negativos (0,6 milhões de euros negativos) em consequência da quebra nas receitas. Da mesma forma, a operação hoteleira em Tróia completou apenas 6 meses de actividade, contribuindo com 1,6 milhões de euros negativos para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado. O contributo do negócio de *Fitness* para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado foi de 1 milhão de euros, diminuindo face a 1,4 milhões de euros, num esforço de retenção de sócios e de manutenção dos níveis de serviço e de satisfação do cliente.

As amortizações e depreciações aumentaram 43% para 2,8 milhões de euros reflectindo a entrada em operação de activos, nomeadamente das operações no Troiaresort (inauguradas em Setembro de 2008) e dos novos *ferry boats* da Atlantic Ferries (com início de operações no segundo semestre de 2008).

As provisões e perdas por imparidade registadas no período incluem custos com infraestruturas e com a requalificação geral do Troiaresort, incorridos durante a fase de desenvolvimento e afectos a projectos imobiliários para venda nas áreas Central e da Praia (UNOP's 1 e 2), e que serão reconhecidos à medida que o proveito da venda dessas unidades residenciais seja registado. O montante de provisões e perdas por imparidade do período, 2,6 milhões de euros, corresponde às 155 unidades vendidas até à data.

Os resultados financeiros diminuíram 16,6% para 3,4 milhões de euros negativos fruto do maior nível de juros suportados que decorre de um nível de dívida líquida média mais elevado, em resultado dos investimentos efectuados durante 2008.

O resultado liquido do período foi de 9,8 milhões de euros, justificado pelo desempenho operacional e não incluindo qualquer resultado relativo a investimentos. O resultado líquido do primeiro trimestre de 2008, no montante de 39,2 milhões de euros decorreu essencialmente da mais-valia (46,4 milhões de euros) apurada na venda da Contacto Construções.

3.2 Balanço Consolidado

Valores em 10^3 euros

	31.03.2009 Total Operações	31.03.2009 Operações Descontinuadas	31.03.2009 Operações Continuadas	31.12.2008 Operações Continuadas
Imobilizações Corpóreas e Incorpóreas	437.143,2	28.944,4	408.198,9	386.237,3
Diferenças de Consolidação	61.766,6	0,0	61.766,6	61.766,6
Investimentos Não-Correntes	45.585,3	1,5	45.583,7	44.229,1
Outros Activos Não-Correntes	35.250,0	343,9	34.906,1	39.246,1
Existências	218.845,5	18.663,1	200.182,4	222.719,3
Clientes e Outros Activos Correntes	109.166,4	26.692,7	82.473,7	80.111,2
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.827,6	1.476,5	9.351,1	17.933,4
Total do Activo	**918.584,6**	**76.122,0**	**842.462,6**	**852.243,1**
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa Mãe	317.122,1	-13.378,2	330.500,3	319.662,7
Capital Próprio atribuível a Interesses Minoritários	49.487,1	-8.619,8	58.106,9	57.939,2
Total do Capital Próprio	**366.609,2**	**-21.998,0**	**388.607,2**	**377.601,9**
Empréstimos Não-Correntes	150.847,0	1.578,8	149.268,3	150.232,3
Outros Passivos Não-Correntes	70.446,6	54.283,0	16.163,7	28.343,1
Provisões	23.462,7	4.431,3	19.031,4	19.025,5
Total de Passivos Não-Correntes	**244.756,4**	**60.293,1**	**184.463,3**	**197.600,9**
Empréstimos Correntes	137.918,2	517,2	137.401,0	129.111,4
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	168.143,4	37.309,7	130.833,6	146.630,6
Provisões	1.157,5	0,0	1.157,5	1.298,2
Total de Passivos Correntes	**307.219,0**	**37.826,9**	**269.392,1**	**277.040,3**
Total do Passivo	**551.975,4**	**98.120,0**	**453.855,4**	**474.641,2**
Total do Capital Próprio e do Passivo	**918.584,6**	**76.122,0**	**842.462,6**	**852.243,1**

O investimento bruto do período totalizou 27,8 milhões de euros, dos quais 16,4 milhões de euros no Troiaresort e 10,5 milhões de euros no Parque de Negócios da Maia.

O investimento registado como variação da produção relativo aos projectos imobiliários em desenvolvimento ascendeu a 4,4 milhões de euros (3,4 no Troiaresort e 1,0 no projecto Efanor), um decréscimo significativo face aos trimestres anteriores em virtude de a generalidade daqueles projectos estar já concluída.

Em 31 de Março de 2009, o endividamento líquido era de 277,9 milhões de euros, representando um aumento de 4,1 milhões de euros.

O rácio de *gearing* foi de 75,8% (76,9%) e a cobertura de juros, para as operações continuadas, foi de 2,9 (1,0).

3. Análise das Áreas de Negócio (Operações Continuadas)

Valores em 10^3 euros

	Volume de Negócios			Cash-Flow Operacional (EBITDA)		
	1T 09	1T 08	Δ	1T 09	1T 08	Δ
Resorts e Empreendimentos Residenciais	55.157,7	1.253,5	>100%	25.285,0	-2.768,3	-
Gestão de Activos Imobiliários	1.710,1	2.251,6	-24,1%	1.122,4	1.163,1	-3,5%
Operações Turísticas	8.015,4	7.873,7	1,8%	-1.817,4	365,3	-
Hotéis	2.547,8	2.567,1	-0,8%	-2.515,3	-1.165,8	<-100%
Fitness	4.600,8	4.570,1	0,7%	1.024,8	1.434,3	-28,5%
Outras	866,9	736,4	17,7%	-326,9	96,7	-
Outros	0,3	0,5	-44,4%	16,9	-110,1	-
Contributo do Turismo	**64.883,5**	**11.379,3**	**>100%**	**24.607,0**	**-1.350,0**	**-**
Grupo Selfrio	16.974,2	17.485,2	-2,9%	1.304,5	1.112,3	17,3%
Box Lines	9.477,5	10.991,7	-13,8%	-114,2	262,8	-
Atlantic Ferries	831,1	833,0	-0,2%	-316,9	-138,8	<-100%
Outros	3.837,1	4.156,1	-7,7%	-243,0	-282,0	13,9%
Contributo da Spred	**31.120,0**	**33.466,0**	**-7,0%**	**630,5**	**954,3**	**-33,9%**

No que respeita aos indicadores de desempenho, os principais destaques do período foram os seguintes:

Sonae Turismo

Volume de Negócios:

- Escrituras de venda de 103 unidades residenciais no Troiaresort (14 Apartamentos da Marina, 79 Apartamentos da Praia e 10 lotes de moradias da Praia, Lago e Golfe);
- As vendas de activos diminuíram 0,4 milhões de euros no segmento de Gestão de Activos Imobiliários, cujo contributo foi marginalmente positivo;
- O contributo do Hotel Porto Palácio para o volume de negócios desceu 0,4 milhões de euros para 2,1 milhões de euros (RevPar de 29€ e receita média por quarto de 95€);
- No *Fitness*, a receita média por sócio aumentou 3% para 52,3 euros.

Sonae Turismo

EBITDA:

- 48% de margem decorrente da venda de unidades residenciais (45% no período anterior).
- Fase de arranque das operações hoteleiras em Tróia (inaugurações dos três aparthotéis em Setembro de 2008, Janeiro e Março de 2009) que, com um contributo de 1,5 milhões de euros negativos para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado, penalizaram fortemente o *cash-flow* operacional das Operações Turísticas.

Spred

Volume de Negócios:

- Na Box Lines, o abrandamento no consumo e a pressão para a queda dos preços, potenciados pelo cenário macroeconómico desfavorável, originou um volume de negócios mais baixo na cabotagem e no *shipping* internacional, tanto em termos de volume (TEUS transportados) como em termos de preços;
- A Atlantic Ferries permaneceu em linha com o 1T08 apesar do decréscimo de 43% no tráfego (o 1T08 foi ainda muito influenciado pelos fluxos de passageiros associados aos trabalhos de construção na Península);

EBITDA:

- O Grupo Selfrio aumentou o seu contributo para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado reflectindo o desempenho da SMP durante o primeiro trimestre de 2009;
- A Box Lines diminuiu o seu contributo para o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado em 0,4 milhões de euros, em resultado do impacto no volume de negócios do ambiente concorrencial mais agressivo e do ambiente macroeconómico adverso, e da rigidez da estrutura de custos fixos.

4. Dados de Vendas

Informação operacional — Informação de vendas no Troiaresort reportada a 18 de Maio de 2009

	CPCV			Escrituras			# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	% do Total
	#[1]	Área[2]	Preço[3]	#	Área[2]	Preço[3]		
Apartamentos da Praia [211 unidades]	26	125,9	3.944	97	127,7	4.064	123	58%
Apartamentos da Marina [78 unidades]	5	87,2	3.976	44	82,8	3.878	49	63%
Lotes de Moradias Praia e Golfe[4] [96 unidades]	5	2.103,2	580	28	2.053,0	535	33	34%
Aqualuz Troia Mar [35 unidades]	0	0,0	0	1	87,7	4.002	1	3%

[1] Número de unidades pré-vendidas (CPCV celebrados) líquido das unidades com escrituras já assinadas.
[2] Área média (m^2), incluindo áreas de habitação e áreas de varanda e terraço.
[3] Preço médio de venda (€/m^2).
[4] Todos os lotes têm uma ABC de 343,8 m^2.

Das 8 reservas reportadas em 25 de Março de 2008, 6 foram já convertidas em contratos promessa de compra e venda e foi assinada 1 escritura.

Informação operacional — Vendas de Empreendimentos Residenciais com referência a 18 de Maio de 2009

	Apartamentos Vendidos[1]	Área média (m^2)[2]	Preço médio de venda (€/m^2)	Apartamentos Arrendados[3]
City Flats / Lofts - Edifício E [106 unidades]	7	55,2	1.978	15
City Flats / Lofts - Edifício F [106 unidades]	88	49,6	2.020	18
Efanor - Edifício *Delfim Pereira da Costa* [40 unidades]	0	0	0	n.a.

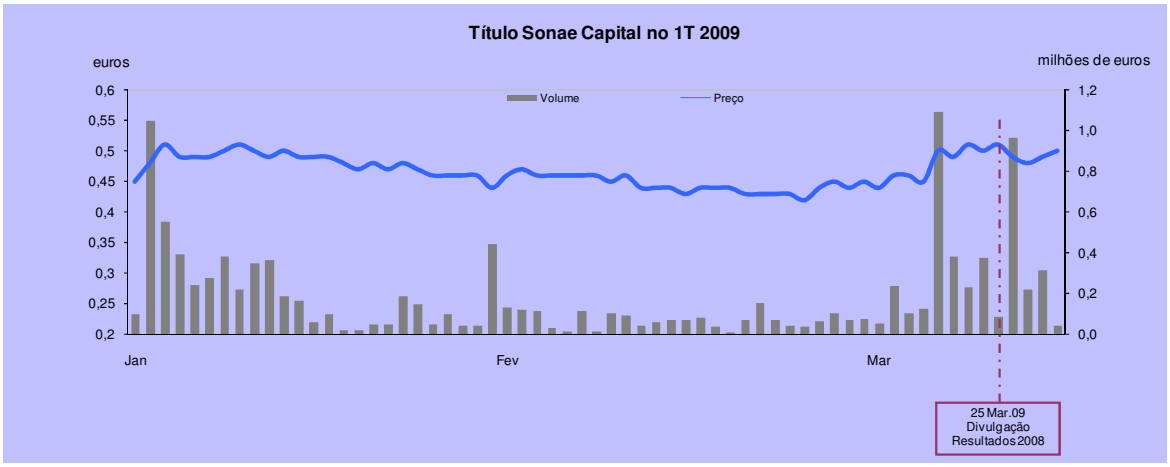
[1] 93 apartamentos já escriturados.
[2] Inclui área de habitação e áreas de varandas e terraços.
[3] 4 destes apartamentos têm opção de compra.

5. Comportamento Bolsista

Durante os três primeiros meses do ano, o preço do título Sonae Capital (SONAC LS; SONC.PL) subiu 14% enquanto que o PSI-20 desceu 2,6%.

Tomando 18 de Maio de 2009 como referência, o preço de fecho do título foi de 0,69€ um aumento de 57%, comparativamente com um aumento de 12% no PSI-20.

O gráfico seguinte resume a evolução do preço e do volume do título Sonae Capital na Euronext Lisbon durante o primeiro trimestre de 2009.



Maia, 19 de Maio de 2009

O Conselho de Administração,

Glossário

ABC (Área Bruta de Construção) = Área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.

Capex = Investimento em Activos Fixos.

Cash-Flow Operacional (EBITDA) = Resultados Operacionais (EBIT) + Amortizações e Depreciações + Provisões e Perdas por Imparidade + Perdas por Imparidade de Activos Imobiliários em Existências (incluídas em Custo das Mercadorias Vendidas) – Reversão de Perdas de Imparidade e Provisões (incluídas em Outros Proveitos Operacionais).

Endividamento Líquido = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes – Caixa e Equivalentes de Caixa – Investimentos Correntes.

Rácio de Cobertura de Juros = EBITDA (últimos 12 meses) / Juros Suportados.

Rácio de *Gearing* = Endividamento Líquido / Capitais Próprios.

Receita Média Diária = Receitas de Alojamento / Número de Quartos Vendidos.

RevPar = Receita por quarto disponível.

TEUS = Contentor com 20 pés de comprimento.

UNOP (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) = Unidades operativas conforme estabelecido pelo Plano de Urbanização de Tróia através da Resolução do Conselho de Ministros nº 23/2000.