Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal

Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



SONAE - SGPS, S. A.

Sede: Lugar do Espido, Via Norte, Maia Capital social: € 2.000.000.000,00 Matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Maia sob o número único de matricula e identificação fiscal 500273170 Sociedade Aberta



Divulga Informação Consolidada de Gestão não auditada da Sonae Capital, SGPS, SA a 30 de Junho de 2007



Destaques

Reorganização do Portfolio

- Reforço do interesse económico na Selfrio para 70%
- Alienação da Safira
- Alienação da Plysorol
- Aquisição de 14% da corretora de resseguro Inglesa Cooper Gay (28% direitos de voto)



EBITDA gerado de 15 M.€

Resultado Líquido de 9 M.€



Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Preâmbulo

A Sonae SGPS anunciou a decisão de autonomizar a Sonae Capital do Grupo Sonae, o que representará uma importante nova etapa para a Sonae Capital.

Resultados Consolidados de Gestão não auditados

Actualmente a Sonae Capital integra os negócios de Turismo, Engenharia, Serviços e Imobiliário, Corretagem de Seguros e Gestão de Risco e Capital de Desenvolvimento.

Valores em milhões de euros

	1H 06¹	1H 07	Δ
Volume de Negócios	232,0	228,8	-1,4%
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	6,3	15,1	+140%
Resultados Operacionais (EBIT)	3,7	8,9	+139%
Resultados relativos a Investimentos	12,3	6,0	-50,8%
Resultado Líquido	12,0	8,7	-27,3%

¹ Agregado do consolidado do Grupo Sonae Capital com o consolidado do Grupo Sonae Turismo. A Sonae Capital adquiriu a maioria do capital da Sonae Turismo em 26 de Julho de 2006, passando esta a partir dessa data a ser incluída no consolidado da Sonae Capital pelo método integral.

O **volume de negócios consolidado** da Sonae Capital diminuiu 3,2 milhões de euros para 228,8 milhões de euros.

Os negócios da Sonae Turismo reforçaram o seu contributo para o volume de negócios consolidado em cerca de 4,5 milhões de euros, essencialmente na Hotelaria e *Fitness*, resultado da renovação das unidades e do *finetuning* da proposta de valor aos clientes.

A área de Engenharia do Frio (refrigeração e climatização) e Manutenção, negócios concentrados na Selfrio, continua a aumentar o seu contributo para o volume de negócios consolidado da Sonae Capital, um aumento de cerca de 5 milhões de euros, em parte decorrente do elevado número de aberturas e remodelações do sector de distribuição alimentar em Portugal, cujos operadores integram a carteira de clientes da Selfrio.

A Contacto contribuiu com 52 milhões de euros para o volume de negócios consolidado, uma diminuição de 22% face a igual período do ano anterior, fruto da diminuição dos trabalhos para fora do Grupo Sonae Capital.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



O volume de negócios consolidado inclui o contributo até ao momento da saída do Grupo Plysorol e da Safira no montante de 76,6 milhões de euros (74 milhões de euros no período homólogo de 2006). Excluindo estes contributos, o volume de negócios foi de 152,2 milhões de euros (158 milhões de euros no primeiro semestre de 2006).

O **cash-flow operacional (EBITDA) consolidado**, excluindo o Grupo Plysorol e a Safira, cresceu 28% para 7,3 milhões de euros, assente na melhoria do cash-flow operacional do negócio de Fitness (+2,3 milhões de euros), da Engenharia e Imobiliário (+1,7 milhões de euros) e da Selfrio (+0,4 milhões de euros).

O cash-flow operacional (EBITDA) consolidado inclui o contributo até ao momento da saída do Grupo Plysorol e da Safira no montante de 7,8 milhões de euros (0,6 milhões de euros no período homólogo de 2006).

Os **resultados relativos a investimentos** ascenderam a 6 milhões de euros, e incluem principalmente o resultado decorrente da venda de uma participação adicional de 3,92% na ba Vidro por 4,8 milhões de euros. No primeiro semestre de 2006, os resultados relativos a investimentos incluíam 4,6 milhões de euros relativos à venda da ba Vidro e um ganho com a alienação da Star Viagens à Sonae Distribuição de 7,8 milhões de euros.

O **resultado líquido consolidado** do período ascendeu a 8,7 milhões de euros, face a 12 milhões de euros no primeiro semestre de 2006. A redução é explicada essencialmente pelo aumento dos encargos financeiros e pela diminuição dos resultados relativos a investimentos.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Estrutura financeira

Em 30 de Junho de 2007, **o endividamento financeiro líquido consolidado** da empresa, considerando os empréstimos da Sonae SGPS, ascendia a 258,1 milhões de euros, que compara com 165,5 milhões de euros no final de 2006. Excluindo o endividamento do Grupo Plysorol e da Safira do final de 2006, o aumento de endividamento foi de 125,8 milhões euros.

O crescimento do endividamento representa o esforço do Grupo:

- na aquisição da Investalentejo (detentora de participações maioritárias na Atlantic Ferries e Soltróia, e lotes de terrenos no Alentejo);
- no reforço do interesse económico na Selfrio para 70% e na área de Engenharia e Imobiliário para 100%;
- na aquisição de 14% da corretora de resseguro Inglesa Cooper Gay (28% direitos de voto);
- no desenvolvimento do projecto de Tróia;
- nos investimentos de remodelação dos Hóteis no Porto e em Lagos;
- na abertura de uma unidade de fitness em Lagos.

Quando comparado com o ano 2006, o aumento do **gearing**¹ de 47% para 72%, conjugado com a diminuição do **rácio de cobertura de juros**² de 6,3 vezes para 2,8 vezes, espelha o forte investimento no semestre.

² EBITDA /Juros Líquidos Suportados

Sociedade Aberta Capital Social Eur 2 000 000 000,00

Matriculada na C.R.C. da Maia sob o número único de matrícula e identificação fiscal 500 273 170

4

¹ Dívida Financeira Líquida / Capitais Próprios; Dívida Financeira Líquida = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes - Caixa e Equivalentes de Caixa + Empréstimos Accionistas (Sonae SGPS).

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Actividade dos Negócios

Turismo

O **projecto Troiaresort**, que em 2006 foi marcado pelo forte ritmo de construção, prosseguiu de acordo com o planeamento pré-estabelecido.

Foram concluídas as obras de construção da marina e das instalações terrestres do novo cais de *ferries* e progridem as obras dos primeiros edifícios de apartamentos.

Deu-se início às obras de remodelação dos aparthóteis Rosamar e Tulipamar e concluíram-se os projectos das moradias da praia, cuja construção será iniciada de imediato.

Prosseguem os trabalhos de infraestruturação da península de Tróia, a que se seguirá a requalificação paisagística e ambiental, estando em curso uma intervenção no âmbito das obras de recuperação e restauro do património arqueológico das Ruínas Romanas de Tróia.

O ritmo da comercialização dos primeiros apartamentos e dos lotes de moradias ultrapassou as expectativas, estando já comercializadas 40% das unidades que foram colocadas à venda.

No que diz respeito ao ordenamento territorial, foi aprovado pela assembleia municipal de Grândola o Plano de Pormenor da Unidade Operacional de Planeamento 3 (UNOP 3 – Hotel Resort) e prossegue a elaboração dos Planos de Pormenor das UNOP 4 (onde será desenvolvido um Eco-Resort), e UNOP's 7 e 8 (designadas por Soltróia).

Adicionalmente, a Sonae Turismo detém cerca de 700 hectares em terrenos para os quais ainda não existem projectos aprovados.

No negócio de **Fitness**, o primeiro semestre de 2007 foi dedicado ao reforço e consolidação da reorganização operacional e comercial iniciada no ano transacto e ao robustecimento do posicionamento da marca Solinca-Health & Fitness. O plano de expansão da cadeia prosseguiu com a abertura de uma nova unidade em Lagos, no seio do empreendimento Aqualuz, com uma área de 3 mil metros quadrados.

O volume de negócios cresceu neste primeiro semestre, face ao 1º semestre de 2006, cerca de 60% (34% quando consideradas apenas as unidades com pelo menos um ano de existência) atingindo 8,5 milhões de euros e o negócio libertou um cash flow operacional (EBITDA) superior a 2 milhões de euros.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



No negócio **Hoteleiro**, destaca-se neste primeiro semestre de 2007:

- Os activos inseridos no Pólo da Boavista atingiram um volume de negócios de 5,3 milhões de euros, traduzindo um crescimento face ao ano transacto de 58%. Este incremento do volume de negócios é um forte indicador do potencial de crescimento rentável deste pólo e traduz o culminar de um processo de transformação (assente na concretização de um plano de investimentos superior a 30 milhões de euros), iniciado em 2006. Este processo adicionou à área de influência do hotel Porto Palácio Hotel: o Centro de Congressos, a cervejaria Porto Beer (ambos ainda no segundo semestre de 2006), a remodelação total dos quartos e áreas públicas do hotel e a abertura de um espaço gastronómico com 5 restaurantes (ambos no segundo trimestre de 2007), e a abertura de um SPA e de um VIP Lounge (no final de Agosto de 2007), e traduz-se em mais de 20 mil deslocações, por mês, para negócios e lazer ao Pólo da Boavista. O enfoque na qualidade operacional e no serviço ao cliente, que tem caracterizado o desenvolvimento deste pólo foi também reconhecido internacionalmente com a aceitação pela Leading Hotels of The World da candidatura do Porto Palácio Hotel, cuja adesão se concretizou em Abril deste ano, e pelos clientes com um aumento da diária média em cerca de 28% face ao semestre homólogo de 2006. A unidade Solinca Eventos e Catering reforçou o seu posicionamento no mercado com um crescimento do volume de negócios de 52% e uma margem EBITDA de 21%;
- •Em 14 de Fevereiro, reabriu a unidade **Aqualuz Suite Hotel Apartamentos**, em Lagos, cujo processo de total remodelação e ampliação terminou em Julho de 2007, culminando a concretização de um plano de investimento de 17,5 milhões de euros. A unidade oferece agora 163 apartamentos, 5 salas de reuniões para o mercado empresarial, uma nova área de restauração e um *healthclub* Solinca com 3 mil metros quadrados de características ímpares no mercado hoteleiro do Algarve. Os indicadores relativos à época alta deste ano de 2007 confirmam o seu potencial para se posicionar fortemente num mercado cada vez mais competitivo e exigente;
- •A **hotelaria em Tróia** está parcialmente encerrada (apenas o Magnóliamar está em funcionamento), tendo-se dado início aos projectos de remodelação e beneficiação do Rosamar e Tulipamar no âmbito do desenvolvimento do projecto da UNOP1.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



O desenvolvimento do **Golf de Tróia** foi neste semestre fortemente condicionado pela aceleração do Projecto Tróia, do ponto de vista do seu volume de negócios, que ainda assim cresceu 4%, face ao semestre homólogo de 2006, e de forma rentável. Durante o primeiro semestre deste ano foi dada especial atenção ao projecto de beneficiação do campo, que levará ao seu encerramento entre Outubro de 2007 e Fevereiro de 2008, de forma a substituir todo o sistema de rega e o lago, num investimento que orçará em 1,3 milhões de euros. Destaca-se a inclusão do campo de golfe de Tróia na lista dos 100 melhores campos fora dos EUA (*Golf Digest* de Maio de 2007) em 80º lugar. Nesta lista, apenas figuram dois campos Portugueses, sendo o de Tróia o melhor classificado.

Engenharia, Serviços e Imobiliário

A **Contacto**, empresa de construção civil e obras públicas, registou um volume de negócios de 82 milhões de euros (representando um crescimento de cerca de 12% face ao ano anterior), com um cash-flow operacional (EBITDA) de 3,1 milhões de euros e um resultado líquido de 3,3 milhões de euros.

A **Cinclus**, empresa de gestão e fiscalização de projectos, registou um volume de negócios de 2,9 milhões de euros, gerando um cash-flow operacional (EBITDA) de 0,3 milhões euros e um resultado líquido de 0,2 milhões de euros.

Em termos de Promoção Imobiliária, desenvolvida pela **Prædium** e pela **Spinveste**, o volume de negócios foi de 2,5 milhões de euros e o cash-flow operacional (EBITDA) negativo de 0,3 milhões de euros. Dos empreendimentos em comercialização destaca-se a Quinta das Sedas, na Senhora da Hora, onde no semestre foi concluída a construção de um edifício com 212 apartamentos designados por *City Flats/City Lofts*, relativamente aos quais já existem 68 contratos promessa de compra e venda, cujas escrituras deverão ser assinadas no segundo semestre.

De referir ainda o **empreendimento Efanor** onde foram concluídas as obras de infra-estruturas e paisagismo, e obtida a Certificação Ambiental do Empreendimento, estando em curso a adjudicação da construção do primeiro edifício de habitação.

Para além dos projectos mencionados, existem 120.000 m2 de área bruta de construção em projectos já aprovados, e adicionalmente 200.000 m2 de área bruta de construção de projectos em diferentes fases de desenvolvimento.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



O volume de negócios consolidado do primeiro semestre da Publimeios (empresa mãe do **Grupo Selfrio**) registou um aumento de cerca de 14,8% em relação ao período homólogo de 2006, tendo atingido o valor de 48,6 milhões de euros. Destacam-se os crescimentos obtidos na Selfrio (frio industrial e comercial) de 10,6%, na Sistavac (AVAC) de 32,5% e Sopair (refrigeração e AVAC em Espanha) de 22,2%.

O cash-flow operacional (EBITDA) alcançado neste semestre foi de 3,5 milhões de euros, um crescimento de 27,6%, reflectindo a boa *perfomance* dos negócios. O Resultado Líquido ascendeu a 5,7 milhões de euros, e inclui a mais valia de 3,7 milhões de euros decorrente da alienação em Junho da totalidade da participação na Safira. Numa base recorrente o resultado líquido cresceu 26% para 2 milhões de euros.

O contributo da Safira no semestre, até ao momento da sua saída, foi de 15 milhões de euros para o volume de negócios e de 1,1 milhões de euros para o cash flow operacional (EBITDA).

Corretagem de Seguros e Gestão de Risco

No primeiro semestre de 2007, a **mds** prosseguiu com a sua estratégia de consolidação da liderança no mercado português da corretagem, apostando num reforço do crescimento orgânico. O ano de 2007 fica marcado pelo início de actividade da mds com as empresas Unibroker e Becim já fundidas na mds. O volume de negócios no primeiro semestre de 2007 ascendeu a 5,5 milhões de euros, face a 3,5 milhões de euros registados em 2006, com um resultado de actividade de cerca de 0,7 milhões de euros (ao mesmo nível do ano anterior). De notar que os valores de 2007 não são directamente comparáveis com os valores de 2006, uma vez que a fusão das sociedades Unibroker e Becim na mds ocorreu com data de 30 de Junho de 2006.

A mds continuou a expansão da sua actividade internacional, através da promoção e liderança da rede de corretores *Brokers Link*, rede esta que abrange a globalidade do Continente Europeu, e que se alarga a vários países da América Latina, Ásia, África, Estados Unidos da América e Canadá.

A **SC Insurance and Risk Services, SGPS, SA** (empresa holding da área de Corretagem de Seguros e Gestão de Risco) adquiriu cerca de 14% (com a possibilidade de subscrever até 28%) do capital da sociedade Cooper Gay (Holding) Limited (Cooper Gay), num investimento que pode ascender a 41,1 milhões de euros. A **Cooper Gay**, sociedade com presença no Lloyds, é o sétimo maior corretor de resseguro mundial, com importante actividade na corretagem de seguros na Alemanha. A Cooper Gay conta com uma rede global e internacional com mais de 20 escritórios e mais de 450 colaboradores, actuando em vários países nos continentes Americano,

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Europeu, Asiático e Oceania. O volume de negócios da Cooper Gay no primeiro semestre de 2007 atingiu 34,7 milhões de libras (51,4 milhões de euros), que compara com 34,5 milhões de libras (50,2 milhões de euros) no período homólogo do ano anterior. O volume de negócios manteve-se ao mesmo nível do ano anterior fruto da desvalorização do dólar, com um impacto negativo de aproximadamente 2 milhões de libras (3 milhões de euros). O resultado operacional apresentou uma melhoria significativa, aumento de 8,5 milhões de libras (12,4 milhões de euros) para 11,9 milhões de libras (17,6 milhões de euros), fruto das acções implementadas de redução de custos.

No Brasil, a **Lazam-mds**, parceria entre a Sonae e o Grupo Feffer, concluiu no início do corrente ano a aquisição do corretor Providence, o qual detém uma carteira de cerca de 50 milhões de reais (18,4 milhões de euros) de prémios anuais. O volume de negócios no primeiro semestre de 2007 foi de 7,5 milhões de reais (2,8 milhões de euros), um decréscimo de 7% face ao ano anterior. O cash flow operacional (EBITDA) do primeiro semestre atingiu cerca de 2 milhões de reais (0,7 milhões de euros), que compara com 2,8 milhões de reais (1 milhão de euros) verificados no período homólogo do ano anterior.

Capital de Desenvolvimento

O volume de negócios da **Box Lines**, empresa de transporte marítimo contentorizado, atingiu 23,5 milhões de euros, 6,8% acima do primeiro semestre de 2006. O cash-flow operacional (EBITDA) foi de 0,9 milhões de euros e os resultados líquidos de 0,6 milhões de euros, que comparam com 0,8 milhões de euros e 0,5 milhões de euros, respectivamente, no período homólogo de 2006.

A **Finlog**³, empresa de gestão de frotas e aluguer operacional de viaturas, terminou o primeiro semestre de 2007 com 7.789 viaturas sob gestão, o que equivale a um crescimento de 9% face ao início do ano. Durante o primeiro semestre, a empresa desenvolveu e implementou um novo sistema informático. Paralelamente, a empresa iniciou o processo de reforço da sua equipa comercial, nomeadamente na zona sul. O volume de negócios atingiu 21,2 milhões de euros e o resultado antes de impostos foi praticamente nulo.

A **Carplus**³, empresa de comércio de automóveis usados, continuou a sentir os efeitos de uma conjuntura de mercado persistentemente desfavorável. No semestre em apreço, o volume de negócios, medido pelo número de carros vendidos, caiu 6,6%, para 469 unidades, que comparam com 502

_

³ Detida pela Choice Car, SGPS, SA, empresa em j*oint venture* (50/50) com o Grupo Salvador Caetano. Empresa consolidada segundo o método de equivalência patrimonial.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



em igual período de 2006. Em consequência, a margem bruta libertada pelo negócio baixou para 0,8 milhões de euros, menos 5,6% do que no semestre homólogo do ano anterior. Porém, a implementação de algumas medidas de reestruturação interna permitiu melhorar o resultado corrente, baixando o prejuízo para 0,3 milhões de euros, menos 17,8% do que no primeiro semestre de 2006. Os resultados líquidos, porém, apresentam-se prejudicados pela evolução dos resultados não recorrentes que, tendo dado um contributo positivo de 0,4 milhões de euros nos primeiros seis meses de 2006, são este ano positivos em 0,1 milhões de euros, fruto também dos custos da reestruturação empreendida.

O número de dias alugados pela **Guérin**⁴, empresa de rent-a-car, passou de 451.712 no primeiro semestre de 2006 para 577.566 no período homólogo de 2007, o que representa um crescimento de 28%. O volume de negócios atingiu no mesmo período 12,6 milhões de euros contra 10,3 milhões de euros em 2006, o que configura um acréscimo de 22%. Os *yields* da operação baixaram significativamente em virtude da concorrência acrescida mas também em função do aumento da duração média dos contratos. Os resultados líquidos foram negativos, como é normal nesta actividade no primeiro semestre, em 0,8 milhões de euros contra 1 milhão de euros em 2006.

A empresa **Isoroy Casteljaloux**, que se dedica à produção de softboard para isolamento acústico e térmico, melhorou significativamente a sua rendibilidade neste primeiro semestre, conseguindo resultados operacionais positivos. O volume de negócios aumentou 9,7% para 7,2 milhões de euros. Como consequência do aumento das vendas e redução de custos, a margem EBITDA passou de -3,2% em 2006 para +2,9% em 2007 e o resultado líquido de -6,7% em 2006 para -0,3% neste semestre. Confirma-se assim a perspectiva de atingir o equilíbrio em 2007 que tinha sido anunciada no início do ano.

A empresa **Essences Fines Isoroy**, cuja actividade consiste fundamentalmente no revestimento de placas a folha de madeira, está a confirmar os sinais de recuperação que foram identificados no final de 2006. O volume de negócios no semestre foi de 5,7 milhões de euros, mais 7,6%. O cash-flow operacional (EBITDA) foi próximo de zero, o que reflecte uma melhoria significativa relativamente a 2006 (negativo em 0,8 milhões de euros). Os resultados líquidos melhoraram substancialmente de 1,4 milhões de euros negativos para 0,3 milhões de euros negativos no primeiro semestre de 2007. Esta tendência deverá continuar ao longo do segundo semestre.

_

⁴ Detida pela Choice Car, SGPS, SA, empresa em j*oint venture* (50/50) com o Grupo Salvador Caetano. Empresa consolidada segundo o método de equivalência patrimonial.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



A **TP**⁵, que desenvolve projectos de produção de energia por co-geração e renováveis, registou um volume de negócios consolidado de 16,7 milhões de euros, cash-flow operacional (EBITDA) de 4,5 milhões de euros e resultado líquido de 1,9 milhões de euros.

A TP⁵ detém uma participação de 20% no Agrupamento Eólicas de Portugal ao qual foi adjudicada pelo Estado Português a instalação de parques eólicos com uma potência total de 1.200 MW. De referir que o concurso público lançado previa apenas a atribuição ao vencedor de um valor base de 1.000 MW de potência a instalar, valor que viria a ser majorado, uma vez que à proposta apresentada foi reconhecido "mérito excepcional". O montante de investimento a realizar pelo Agrupamento é de cerca de 1.500 milhões de euros e deverá ser faseado no tempo até 2011.

A **Sodesa**⁵, que desenvolve a actividade de comercialização de energia nos segmentos de mercado liberalizados, registou no primeiro semestre de 2007 um cash-flow operacional (EBITDA) de 0,6 milhões de euros e um resultado líquido de 0,4 milhões de euros.

Em 24 de Junho de 2007, a **Norscut⁶ e a Operscut⁷**, concessionárias da auto-estrada em regime de SCUT⁸ designada por Interior Norte ou A24, abriram ao tráfego os últimos lanços entre Fortunho - Vila Pouca de Aguiar (20,6 km) e Pedras Salgadas – Chaves (36 km) ficando a partir daí a auto-estrada, com a extensão de 155 km, concluída e em operação plena. O investimento realizado na construção ascendeu a 657 milhões de euros.

-

⁵ Empresa em j*oint venture* (50/50) com o Grupo Endesa. Empresas consolidadas segundo o método de equivalência patrimonial.

⁶ Empresa consolidada segundo o método de equivalência patrimonial (a participação da Sonae Capital é de 25%).

 $^{^7}$ Empresa consolidada segundo o método de equivalência patrimonial (a participação da Sonae Capital é de 15%).

⁸ Sem custo para o utilizador.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Perspectivas

O segundo semestre do ano será pautado pela continuação do processo em curso de revisão do Portfolio, de reforço das equipas de gestão e de implementação de uma estrutura organizativa capaz de dar resposta aos desafios que a Sonae Capital enfrenta.

Nos grandes projectos em curso, Tróiaresort e Efanor, a Sonae Capital concentrará toda a sua energia no desenvolvimento dos projectos nos timings delineados, com a qualidade e proposta de valor inovadora anunciada.

Nos restantes negócios, a Sonae Capital estará atenta a novas oportunidades de crescimento orgânico ou por aquisições que reforcem o valor intrínseco dos negócios.

A Sonae Capital continuará atenta a oportunidades de negócio em sectores que estejam em reestruturação e a negócios emergentes capazes de criar propostas de valor não oferecidas hoje aos potenciais consumidores.

Na vertente financeira, um enorme esforço de reestruturação financeira está em curso decorrente da preparação para a autonomização, com o reforço das equipas e com a negociação/renegociação da dívida financeira, melhorando as suas condições e adequando a sua maturidade ao perfil de geração de cash-flow.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal

Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Projectos Relevantes em Desenvolvimento

Projecto Efanor





O projecto Efanor, está localizado na Senhora da Hora, Matosinhos, numa área de 12 hectares. O projecto conta com uma área de construção de cerca de 110 mil m², onde será construído um projecto residencial de luxo para mais de 2.000 pessoas, incluindo:

700 apartamentos de gama alta;

Colégio com capacidade para 280 crianças (implantado em 3.400 m²);

Piscinas e outros equipamentos partilhados;

Jardins e zonas de lazer (50.000 m²), um lago biológico artificial, 450 árvores e 20.000 canas de bambu;

Uma extensão do Museu de Serralves será construída nas áreas adjacentes.

Os 700 apartamentos estarão divididos por 6 edifícios, estando previsto o início da construção dos dois primeiros edifícios para o Outono de 2007. O projecto conta com seis fases distintas e estará concluído em 2013.

O projecto Efanor, desenvolvido pela Praedium, representa um investimento estimado em cerca de 170 milhões de euros.





Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal

Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Projecto Tróiaresort





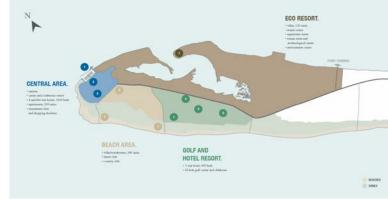
• A **Área de Desenvolvimento Turístico de Tróia (ADT)** tem uma superfície total de 1.057 ha, distribuída em 9 unidades operativas de gestão ("UNOP"). A área de construção total é cerca de 650 mil m² e estão previstas 15.300 camas distribuídas da seguinte forma:

	UNOP	Número de camas
3 Aparthotéis já existentes e em operação (serão reformulados)	1 e 2	1.100
Hotel Resort a construir	3	600
Casino Hotel	1	500
Aparthotel da Soc.Imob. Tróia B3	5	300
2 Aparthotéis a serem construídos (Soltróia)	7 e 8	662
Total de camas em hotéis		3.162
Total de camas em apartamentos e moradias	1 a 8	12.138
Total de camas		15.300

• **Tróiaresort** desenvolve-se nas **UNOPs 1, 2, 3** e **4**, num total de 486 ha e 380 mil m² de área de construção.

UNOP 1: área Central/Urbana UNOP 2: área Praia/Lago UNOP 3: Golf e Hotel Resort

UNOP 4: Eco Resort



Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal

Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



No Tróiaresort estão previstas 7.430 camas, distribuídas da seguinte forma:

	UNOP	Número de camas
3 Aparthotéis já existentes e em operação (serão reformulados)	1 e 2	1.100
Hotel a construir (34.400 m²)	3	600
Casino Hotel	1	500
Total de camas em hotéis		2.200
Total de camas em apartamentos e moradias	1 a 4	5.230
Total de camas		7.430

Para além dos hotéis, apartamentos e moradias, o Tróiaresort tem um campo de golfe com 18 buracos, um conjunto de cerca de 400 apartamentos já vendidos a terceiros e está concluída uma marina com capacidade para 184 embarcações. A Amorim Turismo está a construir um complexo composto por hotel, casino e centro de congressos e espectáculos (UNOP 1).

Um lago artificial com 3 ha será construído na UNOP 2 em torno dos lotes das moradias que ficarão disponíveis.

O Tróiaresort terá cerca de 650 apartamentos e 330 moradias num total de cerca de 170 mil m² de área de construção, distribuída da seguinte forma:

	Area m²
Apartamentos da Praia	30.000
Área Central	13.000
Apartamentos da Marina	9.500
Apartamentos do Sado	47.000
Total de apartamentos	99.500
96 moradias individuais na UNOP 2	33.000
90 moradias em banda na UNOP 2	14.000
120 moradias Eco Resort	21.700
Total de moradias	68.700

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal

Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



40% do total das 380 unidades em comercialização (incluindo os apartamentos da praia e da marina e alguns lotes de terreno para moradias) já foram vendidos ou estão na fase final dos contratos de venda. Relativamente às moradias individuais, a Sonae Turismo vende os lotes de terreno (o comprador é responsável pela contratação dos trabalhos de construção e pode escolher um dos 7 projectos diferentes).

Percentagem das vendas por origem dos compradores



- **UNOP 5** é propriedade de uma empresa, Soc.Imob.Tróia B3 na qual o Grupo Sonae Capital detém 20% do capital social. Nesta UNOP estão previstas 955 camas (incluindo as 300 camas do aparthotel mencionado acima).
- **UNOP 6** corresponde ao actual loteamento Soltróia, com 3.600 camas em moradias quase todas já construídas e vendidas.
- **UNOPs 7 e 8** são propriedade da empresa Soltróia, detida a 75% pelo Grupo Sonae Capital, sendo os restantes 25% detidos pela Sonae SGPS e nelas estão previstas 3.322 camas, distribuídas por cerca de 360 moradias e por 2 aparthotéis.
- Calendário: o primeiro grande marco será o Verão de 2008, em que estarão concluídas as seguintes obras:
 - Infraestruturas e requalificação urbanística
 - Apartamentos da Praia
 - Apartamentos e lojas da Marina
 - Apartamentos e lojas do Edifício Central
 - Moradias turísticas da praia
 - Requalificação do hotel Rosamar e zona comum dos hotéis Rosamar e Magnoliamar
 - Complexo do hotel, casino e Centro de Congressos e Espectáculos
 - Marina

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal Tel (+351) 22 948 75 22/76 22

Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



A segunda etapa será a construção do Eco Resort (UNOP 4) que se prevê concluir em 2011 e a construção do Hotel Resort (UNOP 3), cujo calendário, depende da capacidade de atrair uma marca internacional de grande prestígio.

• **Investimento:** O investimento estimado para o Tróiaresort (UNOPs 1 a 4) é de 400 milhões de euros, excluindo o investimento no Hotel, Casino e Centro de Congressos e Espectáculos. As UNOPs 7 e 8 ainda estão numa fase inicial de planeamento, estando em curso a elaboração dos planos de pormenor, pelo que o montante a investir ainda não foi estimado.

Lugar do Espido Via Norte Apartado 1011 4470-909 Maia Portugal

Tel (+351) 22 948 75 22/76 22 Fax (+351) 22 948 77 22

www.sonae.pt



Sonae Capital - Demonstração de Resultados

Sonae Capital - Demonstração de Resultados			
	1S 2006	1S 2007	Var.
Volume de Negócios	232,0	228,8	-1,4%
Outros Proveitos Operacionais	10,9	22,6	107,7%
Total de Proveitos Operacionais	242,9	251,4	3,5%
Custo das Vendas	-58,5	-67,7	15,8%
Variação da Produção	6,3	32,9	>100%
Fornecimentos e Serviços Externos	-126,5	-144,1	13,9%
Custos com Pessoal	-49,8	-50,4	1,2%
Outros Custos Operacionais	-6,4	-6,4	1,1%
Total de Custos Operacionais	-234,8	-235,8	0,4%
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	6,3	15,1	140,0%
Amortizações e Depreciações	-4,3	-4,8	11,6%
Provisões e Perdas por Imparidade	0,0	-1,9	-
Resultados Operacionais (EBIT)	3,7	8,9	139,2%
Resultados Financeiros	-2,2	-6,5	>100%
Resultados relativos a Empresas Associadas	0,5	-1,0	-
Resultados relativos a Investimentos	12,3	6,0	-50,8%
Resultado antes de Impostos	14,3	7,4	-48,6%
Imposto sobre o Rendimento	-2,3	1,4	-
Resultado Líquido	12,0	8,7	-27,3%
Atribuível a:			
Accionistas da Empresa-Mãe Interesses Minoritários	11,1 0,9	9,6 -0,8	-13,9% -

Cash-Flow Operacional (EBITDA) = Resultados Operacionais (EBIT) + Amortizações e Depreciações + Provisões e Perdas por Imparidade - Reversão de Perdas por Imparidade e Provisões (incluídas em Outros Proveitos Operacionais)

Sonae Capital - Balanço

	Ano 2006	1S 2007
	A110 2000	15 2007
Imobilizações Corpóreas	273,8	317,6
Imobilizações Incorpóreas	1,7	0,9
Investimentos	117,4	155,8
Diferenças de consolidação	40,2	77,8
Impostos Diferidos Activos	3,9	9,7
Outros Activos Não Correntes	30,2	34,4
Total de Activos Não Correntes	467,3	596,2
Existências	119,7	128,6
Clientes e Outros Activos Correntes	183,6	118,4
Caixa e Equivalentes de Caixa	28,3	23,0
Total de Activos Correntes	331,6	270,0
Total do Activo	798,9	866,2
Total do Capital Próprio	356,0	359,9
Empréstimos	91,1	121,0
Impostos Diferidos Passivos	5,0	5,9
Outros Passivos Não Correntes	82,0	81,8
Total de Passivos Não Correntes	178,1	208,7
Empréstimos	38,5	5,5
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	226,2	292,2
Total de Passivos Correntes	264,8	297,7
Total do Passivo	442,8	506,4
Total do Capital Próprio e do Passivo	798,9	866,2
Dívida Financeira Líquida	165,5	258,1

Dívida Financeira Líquida = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes - Caixa e Equivalentes de Caixa + Empréstimos Accionistas (Sonae SGPS)