

Comunicado de Resultados 3º Trimestre de 2008

Nota: 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 2007 nos indicadores de posição financeira.

1. Destaques

1.1. Desempenho no Período

- O volume de negócios, numa base comparável, aumentou 4,6% para 143,5 milhões de euros...

...ainda impulsionado pelo bom desempenho do Grupo Selfrio e da actividade de transporte dos Ferries em Tróia (iniciada em Outubro de 2007), apesar da diminuição do contributo para esta rubrica da venda de activos imobiliários na área de Gestão de Activos Imobiliários (quando comparado com igual período do ano passado). Considerando o contributo do negócio de contraplacado o volume de negócios aumentou 19% para 163,8 milhões de euros.

- O EBITDA, numa base comparável, ascendeu a 1,9 milhões de euros negativos...

...reflectindo os custos não capitalizados associados ao desenvolvimento e promoção do Troiaresort. O nível inferior de EBITDA quando comparado com igual período do ano passado deve-se também ao menor nível de vendas de activos imobiliários e à remodelação significativa da hotelaria em Tróia. Considerando o contributo do negócio de contraplacado o EBITDA foi de 5,3 milhões de euros negativos.

- O Resultado do Período, numa base comparável, atingiu 36,5 milhões de euros...

...reflectindo os resultados relativos a investimentos de 59,6 milhões de euros, sobretudo relacionados com as mais valias resultantes da alienação da Contacto - Sociedade de Construções, SA e da Choice Car, SGPS, SA. Considerando o contributo do negócio de contraplacado o resultado do período ascendeu a 31,1 milhões de euros.

A análise numa base comparável não considera o contributo do negócio de contraplacado (contributo de 3 meses em termos de demonstração de resultados). Este negócio foi consolidado após o início do segundo semestre de 2008 como consequência da retoma de controlo pela Sonae Capital na sequência do fim do acordo para a venda faseada da Plysorol, conforme anunciado em Maio. Durante 2007 este negócio não foi consolidado. A análise numa base comparável é usada de forma consistente, quando aplicável, ao longo do comunicado.

2. Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas

2.1. Nota Prévia

Atendendo a que a Sonae Capital, SGPS, SA foi constituída no âmbito da operação de cisão-simples da Sonae, SGPS, SA, não existem demonstrações financeiras consolidadas históricas relativas à empresa por estar dispensada de as elaborar enquanto sociedade integralmente detida pela Sonae, SGPS, SA.

Assim, no sentido de assegurar a comparabilidade dos agregados financeiros, foram elaboradas demonstrações financeiras consolidadas pró-forma para o exercício de 2007 (demonstração de resultados para os primeiros nove meses de 2007 e balanço reportado a 31 de Dezembro de 2007), tendo por base um portfolio de negócios histórico equivalente ao actual portfolio de negócios da Sonae Capital, SGPS, SA.

Do exposto resulta que as demonstrações financeiras consolidadas pró-forma não incluem o contributo da Contacto – Sociedade de Construções, SA, alienada em 21 de Fevereiro de 2008.

Adicionalmente, na sequência do anúncio, no passado mês de Maio, de que a Sonae Capital está a negociar a cessação do contrato de venda faseada da sua participação na Elmo (Grupo Plysorol, que opera no sector de contraplacado) e da conseqüente retoma do seu controlo pela Sonae Capital, a posição financeira da Sonae Capital em 30 de Setembro de 2008 inclui o contributo da Elmo e das suas subsidiárias e a demonstração de resultados consolidados inclui o contributo deste negócio desde o início do segundo semestre do ano.

2.2. Demonstração de Resultados

| Volume de Negócios | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| Turismo | 11.475,1 | 18.589,9 | -38,3% | 34.784,1 | 39.152,2 | -11,2% |
| Spred | 61.227,7 | 32.120,3 | 90,6% | 131.300,2 | 98.686,5 | 33,0% |
| Holding & Outras | 115,3 | 511,2 | -77,5% | 206,8 | 1.084,8 | -80,9% |
| Eliminações & Ajustamentos | (1.808,7) | (525,7) | - | (2.485,3) | (1.783,1) | 39,4% |
| Total | 71.009,5 | 50.695,7 | 40,1% | 163.805,9 | 137.140,3 | 19,4% |

Unidade: 10³ Euros

O volume de negócios durante os primeiros nove meses do ano, numa base comparável, atingiu os 143,5 milhões de euros, um aumento de 6,4 milhões de euros explicado sobretudo por: i) crescimento significativo nas receitas do Grupo Selfrio; ii) contribuição com nove meses de actividade do transporte de ferries em Tróia; iii) menor contributo resultante da alienação de activos imobiliários para esta rubrica (consultar o capítulo das Áreas de Negócio para mais detalhe sobre os negócios). Considerando o contributo da Plysorol o volume de negócios do período foi de 163,8 milhões de euros, um aumento de 19,4%.

| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------|------------------|----------------|----------|
| Turismo | (2.665,4) | 2.813,5 | - | (5.784,2) | 293,3 | - |
| Spred | (236,8) | 2.066,5 | - | 3.510,6 | 5.736,2 | -38,8% |
| Holding & Outras | (838,6) | (490,0) | -71,1% | (2.950,3) | (1.509,2) | -95,5% |
| Eliminações & Ajustamentos | (98,9) | (0,2) | - | (98,9) | 0,0 | - |
| Total | (3.839,6) | 4.389,8 | - | (5.322,8) | 4.520,4 | - |

Unidade: 10³ Euros

O cash-flow operacional (EBITDA), numa base comparável, atingiu 1,9 milhões de euros negativos, uma redução de 6,4 milhões de euros que reflecte o estágio embrionário do Troiaresort (conclusão recente da Área Central e vendas de unidades residenciais ainda não materializadas) e da reestruturação da hotelaria em Tróia. Considerando o contributo da Plysorol o cash-flow operacional (EBITDA) foi de 5,3 milhões de euros negativos.

O resultado operacional (numa base comparável) para o período foi de 10,9 milhões de euros negativos, uma redução de 10,2 milhões de euros que reflecte ainda perdas de imparidade registadas em Outros Devedores no primeiro trimestre do ano. O contributo da Plysorol foi negativo em 4,4 milhões de euros.

Os resultados financeiros foram de 9,6 milhões de euros negativos (8,3 milhões de euros negativos), um agravamento de 0,4 milhões de euros numa base comparável e um adicional de 0,9 milhões de euros negativos da Plysorol.

Os resultados relativos a investimentos para o período atingiram os 59,6 milhões de euros, reflectindo principalmente as seguintes mais-valias:

- 46,4 milhões de euros provenientes da venda da Contacto - Sociedade de Construções, SA, em Fevereiro;
- 9,1 milhões de euros provenientes da venda da Choice Car, SGPS, SA, em Setembro.

2.3. Balanço

Uma avaliação rigorosa do montante investido no período, requer uma dupla análise, complementando o valor do investimento em activos fixos com o montante registado como trabalhos em curso nas empresas imobiliárias, para projectos em desenvolvimento.

| Investimento Bruto (Capex) | 9M 2008 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Turismo | 75.771,0 |
| Spred | 3.409,9 |
| Holding e Outras | 48,5 |
| Total | 79.229,4 |

Unidade: 10³ Euros

Nos primeiros nove meses do ano, o investimento bruto ascendeu a 79,2 milhões de euros, destacando-se os seguintes contributos:

- 19,5 milhões de euros de trabalhos realizados no Parque Empresarial na Maia, detido pelo Fundo Imosede;
- 55,9 milhões de euros nos hotéis de Tróia e em outras infra-estruturas no Troiaresort;
- 3,1 milhões de euros na Atlantic Ferries.

O desenvolvimento dos projectos imobiliários do Troiaresort contribuiu com 47,4 milhões de euros para os trabalhos em curso registados no período. 41,6 milhões de euros relativos aos projectos no Troiaresort e 7,3 milhões de euros no projecto Efanor.

A 30 de Setembro de 2008, o endividamento líquido era de 284,0 milhões de euros, um aumento de 111,8 milhões de euros face a 31 de Dezembro de 2007 e de 49,7 milhões de euros face a 30 de Junho de 2008.

O rácio de *gearing* foi de 78,3%, comparado a 48,1% em 2007.

3. Áreas de Negócio

3.1. Resorts e Empreendimentos Residenciais

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|-------|
| Volume de Negócios | 969,6 | 1.125,4 | -13,8% | 2.358,7 | 1.125,4 | - |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (2.826,5) | (4.409,0) | -35,9% | (8.250,3) | (7.689,2) | -7,3% |

Contributo para o consolidado

Unidade: 10⁹ Euros

O crescimento do volume de negócios durante os primeiros nove meses do ano reflecte ainda as vendas de apartamentos *City Flats* registadas a partir do terceiro trimestre de 2007.

O cash-flow operacional (EBITDA) para o período reflecte os custos não capitalizados do desenvolvimento e promoção do Troiaresort.

Resorts



[Apartamentos da Praia - Troiaresort]

Durante o terceiro trimestre do ano assistiu-se à conclusão da requalificação urbana e paisagística da Área Central (UNOP 1) do Troiaresort. As obras no Aqualuz Tróia Mar (suite hotel apartamentos de 4 estrelas) foram concluídas e a unidade foi inaugurada.

Os trabalhos de construção dos parques de estacionamento subterrâneos (P1, P3 e P5) também foram concluídos e as respectivas autorizações de utilização emitidas pela Câmara Municipal de Grândola.

Os seguintes trabalhos ainda estão a decorrer:

- Conclusão do edifício Ácala (edifício residencial composto por 71 unidades de alojamento e uma área comercial que inclui um supermercado já em funcionamento) na Área Central;
- Conclusão da remodelação dos Aparthotéis Aqualuz Tróia Rio e Tróia Lagoa, também na Área Central;
- Obras de requalificação urbana e paisagística na Área da Praia (UNOP 2);
- Construção do Tróia Village (projecto composto por 90 moradias em banda para venda) e 5 moradias modelo para as moradias Praia e Golfe, também na Área da Praia.

A transferência da propriedade dos apartamentos dos edifícios Marina e Praia Sado (ex-Praia I) é já possível uma vez que as necessárias autorizações e licenças foram obtidas. Informação actualizada relativamente às escrituras já realizadas está disponível na tabela abaixo. Foram já efectuados os procedimentos necessários para a obtenção das licenças para os edifícios Praia Arrábida e Praia Atlântico, pelo que se espera sejam obtidas em breve.

O ritmo de vendas dos projectos em comercialização (apartamentos da Marina e Praia e lotes de terreno Praia e Golfe) abrandou, o que espelha a postura mais cautelosa dos potenciais compradores em face da crise internacional. No entanto, é de notar que o número de visitantes no Troiaresort e nos dois pontos de venda aumentaram significativamente, desde a inauguração oficial no dia 8 de Setembro.

Informação Comercial (reportada a 11 de Novembro de 2008)

| | CPCV | | | Escrituras | | | Numero Total de Unidades (Vendas + Pré Vendas) |
|--|----------------|-------------------|--------------------|------------|-------------------|--------------------|--|
| | # ¹ | Área ² | Preço ³ | # | Área ² | Preço ³ | |
| Apartamentos da Praia (211 unidades) | 103 | 127,2 | 4.018 | - | - | - | 103 |
| Apartamentos da Marina (78 unidades) | 47 | 83,6 | 3.884 | 5 | 80,5 | 3.774 | 52 |
| Lotes de Moradias Praia e Golfe⁴ (96 unidades) | 21 | 2.100,5 | 563 | 3 | 2.329,7 | 594 | 24 |

¹ Número de unidades pré vendidas (CPCV celebrados) líquido das unidades com escrituras já assinadas.

² Área média (m²), incluindo áreas de habitação e áreas de varanda e terraço.

³ Preço médio de venda (€/m²).

⁴ Todos os lotes têm uma ABC de 343,8 m².

Empreendimentos Residenciais



[Jardim e área de lazer - Efanor]

No projecto Efanor, a construção do Edifício Delfim Pereira da Costa está a decorrer dentro do previsto. Os esforços de marketing têm sido reduzidos ao mínimo, em face do endurecimento das condições do mercado, esperando-se a retoma assim que for concluído o apartamento modelo (previsto para Março de 2009).

Conforme referido anteriormente, o colégio Efanor foi concluído dentro do prazo previsto tendo a inauguração ocorrido no dia 9 de Setembro.

Informação Comercial (reportada a 11 de Novembro de 2008)

| | Apartamentos Vendidos ¹ | Área média (m ²) ² | Preço médio de venda (€/m ²) | Apartamentos Arrendados ³ |
|--|------------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| City Flats/Lofts - Quinta das Sedas - Edifício E (106 unidades) | 5 | 57,4 | 2.029 | 13 |
| City Flats/Lofts - Quinta das Sedas - Edifício F (106 unidades) | 88 | 49,6 | 2.020 | 0 |
| Efanor - Edifício Delfim Pereira da Costa (40 unidades) | 1 | 190,2 | 2.497 | n.a. |

¹ 91 apartamentos já escriturados.

² Inclui área de habitação e áreas de varandas e terraços.

³ 8 destes apartamentos têm uma opção de compra.

3.2. Gestão de Activos Imobiliários

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|---------------------------------------|---------|---------|--------|---------|----------|--------|
| Volume de Negócios | 1.564,8 | 7.536,9 | -79,2% | 6.271,7 | 12.385,8 | -49,4% |
| <i>Cash-Flow</i> Operacional (EBITDA) | 664,5 | 5.644,8 | -88,2% | 2.390,4 | 5.611,2 | -57,4% |

Contributo para o consolidado

Unidade: 10³ Euros

O volume de negócios dos primeiros nove meses ascendeu a 6,3 milhões de euros (12,4 milhões de euros) e o *cash-flow* operacional (EBITDA) foi de 2,4 milhões de euros (5,6 milhões de euros). A variação na actividade é sobretudo devida a um menor nível de venda de activos.

As receitas repartem-se da seguinte forma:

| Volume de Negócios por Tipo | 9M 2008 | | 9M 2007 | | Δ |
|-----------------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|
| | Valor | Peso | Valor | Peso | |
| Vendas de Imóveis | 1.141,0 | 18% | 7.155,4 | 58% | -84% |
| Rendas | 4.155,7 | 66% | 4.405,4 | 36% | -6% |
| Parques de Estacionamento | 356,9 | 6% | 321,1 | 3% | 11% |
| Gestão de Condomínios | 473,6 | 8% | 475,6 | 4% | 0% |
| Serviços de Gestão | 144,5 | 2% | 28,2 | 0% | - |
| Total | 6.271,7 | 100% | 12.385,7 | 100% | -49% |

Unidade: 10³ Euros

Durante os primeiros nove meses de 2008, diversos activos imobiliários foram alienados. Adicionalmente, a totalidade da participação na Águas Furtadas - Sociedade Agrícola, SA, proprietária de várias terrenos localizados em Soure, foi vendida em Julho por 0,9 milhões de euros, ao passo que, em 2007, um lote de terreno situado na Senhora da Hora, Matosinhos, foi vendido por 5,5 milhões de euros.

3.3. Operações Turísticas

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Volume de Negócios | 8.847,8 | 9.837,8 | -10,1% |
| - Hotelaria | 3.657,6 | 4.693,7 | -22,1% |
| - <i>Fitness</i> | 4.074,0 | 4.140,3 | -1,6% |
| - Entretenimento | 760,6 | 872,1 | -12,8% |
| - Outros | 355,5 | 131,7 | - |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (592,7) | 1.818,9 | - |
| - Hotelaria | (1.315,3) | 622,7 | - |
| - <i>Fitness</i> | 890,9 | 1.061,3 | -16,1% |
| - Entretenimento | 96,1 | 180,4 | -46,7% |
| - Outros | (264,4) | (45,5) | - |

Contributo para consolidado

| | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Volume de Negócios | 25.939,4 | 25.381,5 | 2,2% |
| - Hotelaria | 10.041,7 | 10.087,7 | -0,5% |
| - <i>Fitness</i> | 13.325,2 | 12.667,9 | 5,2% |
| - Entretenimento | 2.103,0 | 2.210,0 | -4,8% |
| - Outros | 469,5 | 415,9 | 12,9% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 268,2 | 3.273,2 | -91,8% |
| - Hotelaria | (2.977,0) | (367,2) | - |
| - <i>Fitness</i> | 3.523,1 | 3.385,4 | 4,1% |
| - Entretenimento | 287,5 | 308,9 | -6,9% |
| - Outros | (565,4) | (53,9) | - |

Unidade: 10³ Euros

➔ Hotelaria



[Aqualuz Lagos Suite Hotel Apartamentos]

O objectivo do terceiro trimestre consistiu no lançamento das operações no Troiaresort, que incluíram: a inauguração do Aqualuz Tróia Mar, um suite-aparthotel de quatro estrelas com 76 apartamentos, centro de *Wellness* e *SPA* e área de restauração, gerido sob a marca Aqualuz Suite Hotel Apartamentos; o início das operações da Marina de Tróia, e; a abertura do Troiamarket.

As restantes unidades Aqualuz em Tróia, Aqualuz Tróia Rio e Aqualuz Tróia Lagoa, serão inauguradas até ao final de 2008, contribuindo para a afirmação do Troiaresort como um novo destino turístico em Portugal.



[Aqualuz Tróia Mar Suite Hotel Apartamentos]

A 30 de Setembro de 2008, o volume de negócios ascendeu a 10,0 milhões de euros em linha com o valor registado no ano anterior. O principal contributo para este valor foi do Hotel Porto Palácio com 8,6 milhões de euros (8,7 milhões de euros). Numa base trimestral, o terceiro trimestre do ano registou uma diminuição de 22,1%, devido à expectável diminuição no volume

de negócios da área de eventos e catering do Hotel Porto Palácio, com a ocorrência de eventos extraordinários na cidade do Porto durante o terceiro trimestre de 2007.

Apesar disso, o desempenho dos indicadores operacionais é positivo, confirmando-se a adequação das políticas comerciais e do posicionamento do Hotel Porto Palácio. A diária média ascendeu a 103 euros, 10% acima do valor para os nove primeiros meses de 2007.

O *cash-flow* operacional (EBITDA), negativo em 3 milhões de euros, deve-se essencialmente ao encerramento das operações em Tróia durante os primeiros 8 meses do ano e aos custos de pré-(re)abertura, que contribuíram com um valor negativo de 2,4 milhões de euros. O Pólo da Boavista registou um *cash-flow* operacional (EBITDA) negativo de 1,2 milhões de euros nos primeiros nove meses do ano devido à previsível diminuição da actividade no terceiro trimestre, ao passo que o Aqualuz Lagos Suite Hotel Apartamentos apresentou um *cash-flow* operacional (EBITDA) de 0,6 milhões de euros positivos para o mesmo período.

► **Fitness**



[Health club Solinca]

Os indicadores económicos e financeiros comprovam o bom desempenho deste negócio ao longo de todo o ano. Neste período, o volume de negócio ascendeu a 13,3 milhões de euros e o *cash-flow* operacional (EBITDA) ultrapassou os 3,5 milhões de euros, ambos acima dos valores do terceiro trimestre de 2007.

No terceiro trimestre, o encerramento temporário de duas unidades para obras de beneficiação e remodelação, afectou de forma adversa a rentabilidade no trimestre, com o *cash-flow* operacional (EBITDA) a atingir 0,9 milhões de euros (1,0 milhões de euros).

O número médio de sócios activos ascendeu a 28.524.

► **Outros**

Este segmento inclui o Tróia Golf e os recém-inaugurados Marina de Tróia e supermercado gourmet Troiamarket (ambos em meados de Agosto de 2008).

3.4. Grupo Selfrio (70% Sonae Capital)

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|----------|----------|-------|----------|----------|-------|
| Volume de Negócios | 20.668,3 | 16.258,8 | 27,1% | 57.330,9 | 48.786,2 | 17,5% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 1.859,8 | 1.986,2 | -6,4% | 5.270,3 | 4.405,8 | 19,6% |

Contributo para o consolidado Unidade: 10³ Euros



[Serviços de manutenção]

No terceiro trimestre de 2008 confirmou-se o crescimento do volume de negócios das empresas do Grupo Selfrio com 57,3 milhões de euros, um aumento de 17,5%. Este crescimento foi impulsionado principalmente pela forte actividade da Sistavac (aquecimento, ventilação, ar condicionado e instalações eléctricas) reforçando o crescimento dos trimestres anteriores e consolidando um crescimento de 47,1% sobre o ano passado. O desempenho das áreas de refrigeração e manutenção manteve-se em linha com o de 2007.

O cash-flow operacional (EBITDA) do Grupo Selfrio atingiu 5,3 milhões de euros, aumentando 19,6%. As expectativas são de que esse crescimento se manterá no nível de dois dígitos no final do ano.

É de esperar a manutenção do bom desempenho do Grupo Selfrio com o consequente impacto nos objectivos de final de ano.

3.5. Atlantic Ferries

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|---------|---------|---|---------|---------|---|
| Volume de Negócios | 2.051,7 | 0,0 | - | 3.953,5 | 0,0 | - |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 674,7 | (48,7) | - | 425,3 | (177,9) | - |

Contributo para o consolidado Unidade: 10³ Euros



[Ferry Pato Real]

Os indicadores para o período não são comparáveis com os dos primeiros nove meses de 2007, atendendo a que a actividade só teve início em 9 de Outubro de 2007.

No entanto, comparando com o último trimestre de 2007, a média diária de volume de negócios aumentou 92,5%.

Durante os primeiros nove meses de 2008, venderam-se 9.755 passes mensais de passageiros. As vendas de bilhetes unitários por classe tarifária foram os seguintes:

| | Passageiros | Veículos Ligeiros | Veículos Pesados | Veículos de duas rodas |
|----------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| 1T 2008 | 219.018 | 100.132 | 2.573 | 2.124 |
| 2T 2008 | 327.988 | 117.058 | 3.258 | 4.146 |
| 3T 2008 | 510.016 | 150.835 | 2.492 | 4.573 |
| 9M 2008 | 1.057.022 | 368.025 | 8.323 | 10.843 |

3.6. Box Lines

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ |
|--------------------------------|----------|----------|------|
| Volume de Negócios | 12.184,9 | 11.152,5 | 9,3% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 548,6 | 213,7 | - |

Contributo para o consolidado

| | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|----------|----------|-------|
| Volume de Negócios | 34.745,3 | 34.636,0 | 0,3% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 1.594,6 | 1.390,3 | 14,7% |

Unidade: 10³ Euros



[S. Rafael, um dos barcos fretados pela Box Lines]

No final do terceiro trimestre, quer o volume de negócios quer o *cash-flow* operacional (EBITDA) mantiveram-se acima do período homólogo de 2007.

O mercado de cabotagem manteve uma tendência descendente, em linha com a actividade económica em geral. No entanto, a empresa está comprometida em concretizar as metas definidas para o final do corrente ano.

3.7. Plysorol

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ |
|--------------------------------|-----------|---------|---|
| Volume de Negócios | 20.074,0 | - | - |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (3.405,7) | - | - |

Contributo para o consolidado

| | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|-----------|---------|---|
| Volume de Negócios | 20.074,0 | - | - |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (3.405,7) | - | - |

Unidade: 10³ Euros

A tabela acima mostra o contributo da Plysorol (desde o início da segunda metade do ano) para o volume de negócios consolidado e o *cash-flow* operacional (EBITDA) consolidado. Dado que este negócio não consolidou no ano passado, é apresentada informação relativa a cada mercado para avaliar a evolução do negócio.

📍 França

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ |
|--------------------------------|-----------|-----------|--------|
| Volume de Negócios | 18.270,8 | 27.111,6 | -32,6% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (3.616,4) | (5.037,9) | -28,2% |

Contas sociais

| | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|-----------|----------|--------|
| Volume de Negócios | 71.002,6 | 88.700,0 | -20,0% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (8.128,9) | 1.010,0 | - |

Unidade: 10³ Euros

O volume de negócios durante os primeiros nove meses de 2008 foi de 71,0 milhões de euros, uma diminuição de 20,0%. A variação numa base trimestral foi de 32,6% reflectindo o término da actividade de *trading* (cerca de 10% das vendas totais), como parte da reestruturação em curso, uma vez que exigia um elevado esforço em termos de fundo de maneio. Excluindo este efeito, a actividade diminuiu 28,5%, em linha com o desempenho do sector (União dos Fabricantes Franceses de Contraplacado - www.ufc-contreplaque.com).

O *cash-flow* operacional (EBITDA) para o período foi de 8,1 milhões de euros negativos (1,0 milhões de euros positivos), reflectindo a dificuldade de alcançar no curto prazo a adequação da estrutura de custos fixos.

Gabão

Leroy Gabon

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|---------|---------|--------|---------|---------|-------|
| Volume de Negócios | 2.374,4 | 2.913,6 | -18,5% | 8.596,1 | 7.742,0 | 11,0% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (405,7) | (5,4) | - | (247,4) | (164,0) | 50,9% |

Contas sociais

Unidade: 10³ Euros

Esta empresa, que se dedica à exploração de madeira exótica, atingiu 8,6 milhões de euros em vendas, um crescimento de 11,0%. Numa base trimestral, as vendas diminuíram 18,5% reflectindo uma menor procura de okoumé.

A margem do *cash-flow* operacional (EBITDA) nos primeiros nove meses do ano foi negativa em 2,9% (negativa em 2,1%).

Pogab

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|
| Volume de Negócios | 2.056,6 | 2.766,0 | -25,6% | 8.687,7 | 9.932,0 | -12,5% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (354,2) | 93,2 | - | 832,8 | 903,0 | -7,8% |

Contas sociais

Unidade: 10³ Euros

Esta empresa dedica-se à produção de folhas okoumé para abastecer as fábricas em França. As vendas diminuíram 12,5% nos primeiros nove meses de 2008 e 25,6% numa base trimestral, como consequência do baixo nível de actividade em França.

A margem do *cash-flow* operacional (EBITDA) nos primeiros nove meses do ano foi de 9,6% (9,1%).

3.8. TP (50% Sonae Capital)

[Empresa consolidada segundo o método de equivalência patrimonial]

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--------------------------------|---------|---------|--------|----------|----------|--------|
| Volume de Negócios | 7.543,9 | 7.836,9 | -3,7% | 24.454,0 | 24.551,0 | -0,4% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 1.470,1 | 1.753,4 | -16,2% | 4.969,0 | 6.212,0 | -20,0% |

Contas sociais

Unidade: 10³ Euros



[Parque Eólico Serra da Capucha]

O volume de negócios da TP para os primeiros nove meses permaneceu em linha com o do mesmo período do ano passado, apesar do fim planeado da exploração da unidade de cogeração da Companhia Térmica Lusitana (com um contributo de 1,4 milhões de euros para o volume de negócios consolidado dos nove primeiros meses de 2007).

O cash-flow operacional (EBITDA) foi negativamente impactado por:

- i. O fim da exploração da Companhia Térmica Lusitana;
- ii. O intervalo (de cerca de 6 meses) entre o aumento nos custos do petróleo e o aumento nas tarifas eléctricas (nas unidades de cogeração a fuel) e;
- iii. Alguns problemas operacionais em duas unidades de cogeração, gerando decréscimo na margem e acréscimo de custos de manutenção.

O plano de investimento da ENEOP está em linha com as previsões iniciais pelo que se espera a entrada em funcionamento do primeiro parque eólico (8 MW) antes do final do ano. Adicionalmente, os estudos do vento e processos de licenciamento estão a decorrer de acordo com as etapas delineadas, permitindo o cumprimento do plano de investimento.

3.9. **Norscut (36% Sonae Capital)**

[Empresa consolidada segundo o método de equivalência patrimonial]

| | 3T 2008 | 3T 2007 | Δ |
|--------------------------------|----------|----------|---|
| Volume de Negócios | 29.478,6 | 10.951,0 | - |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | 27.760,7 | 8.047,0 | - |

Contas sociais

| | 9M 2008 | 9M 2007 | Δ |
|--|----------|----------|---|
| | 72.863,6 | 17.685,7 | - |
| | 67.920,0 | 8.040,5 | - |

Unidade: 10³ Euros



[Viaduto na A24 – Tunel de Castro d’Aire]

O tráfego de auto-estrada da Norscut aumentou 8% nos primeiros nove meses de 2008 (considerando lanços abertos há mais de um ano). O aumento do tráfego, no terceiro trimestre, foi ligeiramente superior a 1%.

Os custos financeiros estão em linha com as previsões (a Norscut tem uma cobertura integral do risco de taxa de juro na fase actual do projecto).

Como mencionado anteriormente, foi nomeado um tribunal de arbitragem para analisar o pedido de indemnização da Norscut por aumento dos custos de construção e perdas de receitas decorrentes do atraso da finalização das obras, ambos decorrentes da decisão unilateral do Concessionário em alterar o traçado da auto-estrada.

No final de Julho, o Estado Português e a Norscut assinaram um acordo para restabelecer o equilíbrio financeiro da concessão, através do qual foi reconhecido o direito da Norscut em receber uma indemnização total no valor de 291,9 milhões de euros, dos quais 94,9 milhões de

euros relacionados com perdas de receitas e, como tal, devidos à Norscut e os restantes 197,0 milhões de euros relacionados com o aumento dos custos de construção e como tal devidos ao empreiteiro da obra.

No âmbito deste acordo a Norscut contratou, no início de Agosto, um financiamento adicional pelo prazo de 18 meses, equivalente ao montante da indemnização acordada (291,9 milhões) e garantido (valor nominal e juros) pelo Estado Português. O objectivo é chegar a um acordo com o Estado Português, antes do vencimento deste financiamento, para o alargamento do prazo de concessão ou para a tomada de medidas alternativas e, ao mesmo tempo refinar a dívida total (valor inicial da dívida e financiamento adicional). Caso não se verifiquem estas condições, o Estado Português será responsável pelo pagamento do valor nominal e juros deste financiamento adicional na respectiva data de vencimento.

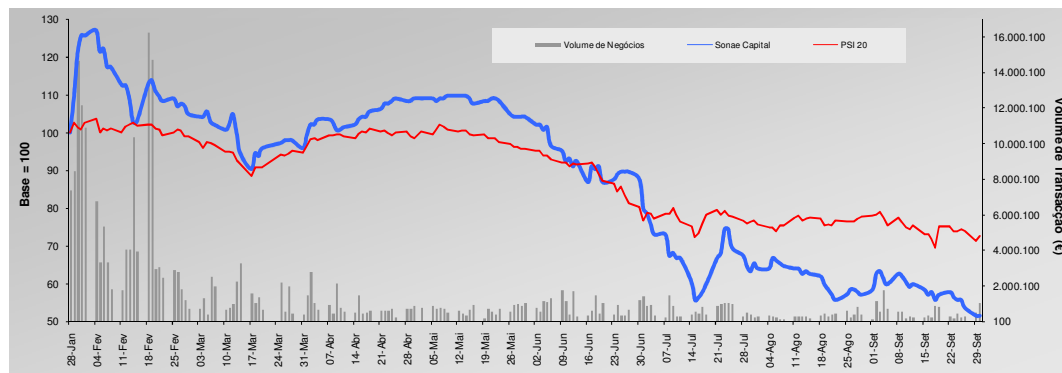
3.10. Sonae Indústria

A Sonae Indústria é um produtor mundial de painéis de madeira e as suas acções estão admitidas à negociação na Euronext Lisbon.

A 30 de Setembro, a Sonae Capital detinha uma participação de 7,611% na Sonae Indústria, SGPS, SA, tendo aumentado a sua posição de 6,801% através da aquisição de 1.134.278 acções adicionais durante o terceiro trimestre. Este aumento está ancorado na convicção de que o preço das acções foi sobre penalizado durante os últimos meses, constituindo portanto, uma oportunidade para reforçar a participação. À data do presente relatório, a participação na Sonae Indústria, SGPS, SA é de 10.984.164 acções representativas de 7,846% do seu capital social. O investimento adicional totalizou 3,4 milhões de euros.

Tendo em conta o preço de fecho da Sonae Indústria em 30 de Setembro de 2008, 2,195 euros, o valor de mercado desta participação foi de 23,4 milhões de euros.

4. Comportamento Bolsista



Fonte: Euronext Lisbon

As acções da Sonae Capital foram admitidas à negociação na Euronext Lisbon em 28 de Janeiro de 2008. Desde essa data e até ao final de Setembro, o preço das acções da Sonae Capital diminuiu 48,6%. No mesmo período, o índice de referência na Bolsa Portuguesa (PSI-20) diminuiu 27,6%.

Em Junho, a acção da Sonae Capital integrou a lista de espera do PSI-20 emitida pela NYSE EURONEXT, tendo-se mantido na lista desde então.

| Cotação de Fecho: | Data | € |
|---|-------------|----------|
| - Início do Período | 28-Jan-08 | 1,44 |
| - Final do Terceiro Trimestre | 30-Set-08 | 0,74 |
| - Dia anterior à apresentação de resultados | 11-Nov-08 | 0,73 |
| | | |
| - Máximo | 04-Fev-08 | 1,83 |
| - Mínimo | 30-Set-08 | 0,74 |

**Quantidade Média Diária Transaccionada
(até 30 de Setembro de 2008):** 1.028.817

Fonte: Euronext Lisbon

Durante o terceiro trimestre do ano, foram comunicados ao mercado os seguintes factos (para a versão completa destes comunicados visitar a página de Relações com Investidores na página da Sonae Capital na Internet):

- 27 Agosto 2008
Comunicado de resultados do primeiro semestre de 2008.
- 2 Setembro 2008
Comunicado da conclusão da venda da Choice Car, SGPS, SA. O preço de venda foi de 12,5 milhões de euros com o correspondente ganho de 9 milhões de euros nos resultados consolidados da Sonae Capital em 2008.
- 17 Setembro 2008
Sonae Capital informa sobre a alteração da composição do Conselho Fiscal.
- 30 Setembro 2008
Sonae Capital informa sobre o aumento (de 25% para 36%) da participação na Norscut – Concessionária de Auto-Estradas, SA.

5. Demonstrações Financeiras

5.1. Demonstração de Resultados

➤ Para o terceiro trimestre de 2008 e 2007:

| | 3T 08 | 3T 08 Plysorol | 3T 08 sem Plysorol (A) | 3T 07 (B) | Δ (A/B) |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|---------------|
| Volume de Negócios | 71.009,5 | 20.307,7 | 50.701,8 | 50.695,7 | 0,0% |
| Outros Proveitos Operacionais | 2.771,9 | 513,5 | 2.258,3 | 2.065,9 | 9,3% |
| Total de Proveitos Operacionais | 73.781,3 | 20.821,2 | 52.960,1 | 52.761,6 | 0,4% |
| Custo das Vendas | (26.819,8) | (11.150,9) | (15.668,9) | (14.954,2) | 4,8% |
| Variação da Produção | 20.657,5 | (703,5) | 21.361,0 | 7.174,0 | - |
| Fornecimentos e Serviços Externos | (52.783,9) | (6.529,3) | (46.254,6) | (29.767,0) | -55,4% |
| Custos com Pessoal | (15.828,4) | (4.857,6) | (10.970,8) | (9.600,8) | -14,3% |
| Outros Custos Operacionais | (2.771,8) | (912,7) | (1.859,0) | (1.182,5) | -57,2% |
| Total de Custos Operacionais | (77.546,3) | (24.154,0) | (53.392,3) | (48.330,4) | -10,5% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (3.839,6) | (3.405,7) | (434,9) | 4.389,8 | - |
| Amortizações e Depreciações | (3.908,7) | (1.104,1) | (2.804,7) | (1.840,2) | -52,4% |
| Provisões e Perdas de Imparidade | 51,0 | 4,6 | 46,4 | (10,1) | - |
| Resultados Operacionais (EBIT) | (7.622,7) | (4.432,2) | (3.190,4) | 2.580,8 | - |
| Resultados Financeiros | (4.367,1) | (885,9) | (3.481,2) | (3.809,0) | 8,6% |
| Resultados relativos a Empresas Associadas | (1.162,8) | 0,0 | (1.162,8) | 1.691,9 | - |
| Resultados relativos a Investimentos | 10.746,5 | 0,0 | 10.746,5 | 5.607,9 | 91,6% |
| Resultado antes de Impostos | (2.406,0) | (5.318,1) | 2.912,1 | 6.071,5 | -52,0% |
| Imposto sobre o Rendimento | 229,9 | (78,1) | 308,1 | (792,3) | - |
| Resultado Líquido | (2.176,1) | (5.396,3) | 3.220,2 | 5.279,2 | -39,0% |
| Atribuível a Accionistas da Sonae Capital | (587,2) | (3.230,3) | 2.643,1 | 4.881,0 | -45,9% |
| Atribuível a Interesses Minoritários | (1.588,9) | (2.166,0) | 577,1 | 398,2 | 44,9% |

Unidade: 10³ Euros

➤ Para os primeiros nove meses de 2008 e 2007:

| | 9M 08 | 9M 08 Plysorol | 9M 08 sem Plysorol (A) | 9M 07 (B) | Δ (A/B) |
|--|--------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|--------------|
| Volume de Negócios | 163.805,9 | 20.307,7 | 143.498,2 | 137.140,3 | 4,6% |
| Outros Proveitos Operacionais | 5.422,6 | 513,5 | 4.909,1 | 4.477,6 | 9,6% |
| Total de Proveitos Operacionais | 169.228,5 | 20.821,2 | 148.407,3 | 141.617,8 | 4,8% |
| Custo das Vendas | (49.681,4) | (11.150,9) | (38.530,6) | (36.977,7) | -4,2% |
| Variação da Produção | 47.431,8 | (703,5) | 48.135,3 | 26.445,7 | 82,0% |
| Fornecimentos e Serviços Externos | (128.282,2) | (6.529,3) | (121.752,8) | (93.080,2) | -30,8% |
| Custos com Pessoal | (37.933,4) | (4.857,6) | (33.075,8) | (28.552,4) | -15,8% |
| Outros Custos Operacionais | (5.230,7) | (912,7) | (4.318,0) | (4.646,6) | 7,1% |
| Total de Custos Operacionais | (173.695,9) | (24.154,0) | (149.541,9) | (136.811,1) | -9,3% |
| Cash-Flow Operacional (EBITDA) | (5.322,8) | (3.405,7) | (1.917,3) | 4.520,4 | - |
| Amortizações e Depreciações | (8.045,1) | (1.104,1) | (6.941,1) | (5.316,1) | -30,6% |
| Provisões e Perdas de Imparidade | (2.848,5) | 4,6 | (2.853,1) | (210,9) | - |
| Resultados Operacionais (EBIT) | (15.361,0) | (4.432,2) | (10.928,8) | (720,2) | - |
| Resultados Financeiros | (9.593,9) | (885,9) | (8.708,0) | (8.331,3) | -4,5% |
| Resultados relativos a Empresas Associadas | (3.061,0) | 0,0 | (3.061,0) | 698,2 | - |
| Resultados relativos a Investimentos | 59.638,3 | 0,0 | 59.638,3 | 9.579,3 | - |
| Resultado antes de Impostos | 31.622,3 | (5.318,1) | 36.940,5 | 1.226,0 | - |
| Imposto sobre o Rendimento | (493,3) | (78,1) | (415,2) | 2.615,5 | - |
| Resultado Líquido | 31.129,0 | (5.396,3) | 36.525,3 | 3.841,5 | - |
| Atribuível a Accionistas da Sonae Capital | 32.168,5 | (3.230,3) | 35.398,8 | 3.554,8 | - |
| Atribuível a Interesses Minoritários | (1.039,5) | (2.166,0) | 1.126,5 | 286,7 | - |

Unidade: 10³ Euros

5.2. Balanço

| | Total 30.09.08 | Grupo Plysolol | Total sem Plysolol | 31.12.2007 ¹ |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| Imobilizado | 427.637,0 | 28.944,4 | 398.692,7 | 328.841,8 |
| Diferenças de consolidação | 61.766,6 | - | 61.766,6 | 62.517,5 |
| Investimentos Não Correntes | 50.517,5 | 1,5 | 50.516,0 | 96.171,9 |
| Outros Activos Não Correntes | 40.282,6 | 343,9 | 39.938,7 | 38.429,6 |
| Existências | 204.107,2 | 18.663,1 | 185.444,1 | 142.074,7 |
| Clientes e Outros Activos Correntes | 118.806,2 | 25.802,4 | 93.003,8 | 83.788,0 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 6.224,0 | 1.384,2 | 4.839,8 | 43.957,0 |
| Total do Activo | 909.341,2 | 75.139,5 | 834.201,6 | 795.780,5 |

| | | | | |
|---|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Capital Próprio atribuível aos Accionistas da Sonae Capital | 328.012,4 | (12.606,8) | 340.619,2 | 321.033,2 |
| Capital Próprio atribuível aos Minoritários | 33.961,5 | (8.619,5) | 42.581,1 | 36.758,8 |
| Total do Capital Próprio | 361.974,0 | (21.226,3) | 383.200,3 | 357.792,0 |

| | | | | |
|--|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Empréstimos Não Correntes | 152.788,1 | 1.578,8 | 151.209,3 | 191.453,6 |
| Outros Passivos Não Correntes | 68.829,2 | 40.673,6 | 28.155,6 | 36.768,4 |
| Provisões | 13.237,0 | 4.431,3 | 8.805,7 | 11.442,2 |
| Passivo Não Corrente | 234.854,3 | 46.683,7 | 188.170,6 | 239.664,2 |
| Empréstimos Correntes | 137.694,7 | 12.313,6 | 125.381,1 | 24.751,0 |
| Fornecedores e Outros Passivos Correntes | 173.335,7 | 37.368,6 | 135.967,1 | 169.757,9 |
| Provisões | 1.482,5 | - | 1.482,5 | 3.815,5 |
| Passivo Corrente | 312.512,9 | 49.682,2 | 262.830,7 | 198.324,3 |
| Total do Passivo | 547.367,2 | 96.365,8 | 451.001,3 | 437.988,5 |
| Total do Capital Próprio e do Passivo | 909.341,2 | 75.139,5 | 834.201,6 | 795.780,5 |

(1) Operações Continuadas

Unidade: 10³ Euros

Maia, 12 de Novembro de 2008
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 – Reversão de Perdas por Imparidade e Provisões (incluídas em Outros Proveitos Operacionais).

CPCV = Contratos Promessa de Compra e Venda.

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

Receita Média = Receitas de alojamento / Número de quartos vendidos.

Rácio de Cobertura de Juros = EBITDA / Juros Líquidos Suportados.

Rácio de Gearing = Endividamento Líquido / Capitais Próprios.

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.

José Luís Amorim

Representante para as Relações com o Mercado de Capitais

E-mail: jamorim@sonaecapital.pt

Tel.: +351 220107903

Fax: +351 220107935

Pedro Capitão

Responsável pelo Departamento para as Relações com Investidores

E-mail: ir@sonaecapital.pt

Tel.: +351 220107903

Fax: +351 220107935

Sonae Capital, SGPS, SA

Lugar do Espido, Via Norte

Apartado 3053

4471 – 907 Maia

Portugal

www.sonaecapital.pt
