

Comunicado de Resultados 30 de Setembro de 2009

Numa base comparável...

- **Volume de Negócios 9M09: 219,9 M€ (+53%)**
- **EBITDA 9M09: 49,6 M€ (+51,5 milhões de euros)**
- **Resultado Líquido 9M09: 31,6 M€ (-14%)**

As escrituras de venda de unidades residenciais no **troiaresort** foram determinantes para o desempenho operacional nos primeiros nove meses de 2009:

- Contributo de 78,7 milhões de euros para o volume de negócios consolidado;
- Contributo de 39,8 milhões de euros para o EBITDA consolidado.

O Grupo Selfrio evidenciou resiliência perante as condições de mercado adversas, nomeadamente na sua unidade líder de mercado na refrigeração comercial e industrial. Os contributos foram de:

- 61,4 milhões de euros para o volume de negócios (+7%);
- 5,6 milhões de euros para o EBITDA (+6%).

O Resultado Líquido do período de 31,6 milhões de euros inclui o ganho de 8,7 milhões de euros na venda da participação financeira na Sonae Indústria.

Durante o terceiro trimestre do ano, também merecem destaque:

- Realização de 15 escrituras de venda de unidades residenciais no **troiaresort**;
- Crescimento de 81% nas receitas de hotelaria (+6,6 milhões de euros) sobretudo decorrentes do primeiro Verão completo de funcionamento das operações hoteleiras no **troiaresort**. A taxa de ocupação de 78% que os aparthotéis Aqualuz alcançaram durante o mês de Agosto (mês de maior movimento do Verão) evidencia o bom desempenho no lançamento deste novo destino turístico.

Principais indicadores financeirosValores em 10⁶ euros

	3T			9M		
	2009 ¹	2008 ¹	% Var.	2009 ¹	2008 ¹	% Var.
Volume de Negócios	57,5	50,7	13,5%	219,9	143,5	53,3%
EBITDA	6,0	-0,4	-	49,6	-1,9	-
EBIT	2,2	-3,2	-	37,2	-10,9	-
Resultado Financeiro	-2,0	-3,5	43,0%	-7,1	-8,7	18,4%
Resultados de Investimentos	8,0	10,7	-25,2%	10,2	59,6	-82,9%
Resultado Líquido	8,7	3,2	>100%	31,6	36,5	-13,6%

¹ Atividades Continuadas.

	30.09.09	31.12.08	% Var.
Investimento Bruto²	49,1	119,6	s.s.
Endividamento Líquido²	267,1	273,8	-2,4%

² Total de Operações.

s.s. - sem significado

Principais Indicadores Operacionais (10 de Novembro de 2009)

Informação de vendas

	# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	# Total de Unidades Disponíveis
Total troiaresort	208	413
City Flats/Lofts - Edifício E	10	96
City Flats/Lofts - Edifício F	88	18
Efanor - Edifício Delfim Pereira da Costa	0	40

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 os primeiros 9 meses do ano 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.

Alienação de activos

22 de Maio de 2009

A Sonae Capital, SGPS, SA informou sobre resolução do contrato de compra e venda, assinado em 14 de Maio de 2008 com a Empire House – Investimentos Imobiliários, SA, relativo à venda da parcela de terreno onde será construído o Hotel Resort de Tróia.

28 de Maio de 2009

A Sonae Capital, SGPS, SA iniciou a venda de acções Sonae Indústria nesta data. Até ao dia 13 de Agosto de 2009, a Sonae Capital alienou 10.984.164 acções representativas de 7,846% do capital social da Sonae Indústria, com um impacto positivo nos resultados consolidados de 8,7 milhões de euros.

3 de Junho de 2009

A Sonae Capital, SGPS, SA informou sobre redução da percentagem de interesses no Fundo Imosede, de 51% para 45,45%, com um impacto positivo de 1,4 milhões de euros nos resultados consolidados.

Financiamento

26 de Agosto de 2009

A Sonae Capital, SGPS, SA informou sobre conclusão do processo de refinanciamento da dívida de médio prazo no montante de 110 milhões de euros que se vence em 29 de Agosto de 2009, através da emissão de três Programas de Papel Comercial no montante de 36,6 milhões de euros cada, com maturidade de 2 anos.

Aquisições

16 de Setembro de 2009

A Sonae Capital, SGPS, SA informou que a SPRED, SGPS, SA, sociedade por ela indirecta e integralmente detida, adquiriu a totalidade do capital social da Ecociclo II - Energias, SA à Ecociclo – Energia e Ambiente, SA, sociedade integralmente detida pela Sonae Indústria, SGPS, SA, por cerca de 7 milhões de euros.

2. Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas

Notas:

As demonstrações financeiras consolidadas da Sonae Capital a 30 de Setembro de 2009 incluem os seguintes contributos do Grupo Plysorol (negócio de contraplacados) e da Elmo (accionista único da Plysorol):

- a demonstração de resultados consolidada inclui o contributo de 9 meses da Elmo;
- o balanço consolidado inclui a posição financeira da Elmo em 30 de Setembro 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 desconexão 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 aos eventos 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

2.1.1. Demonstração de Resultados Trimestral

Valores em 10³ euros

	3T 09 Total Operações	3T 09 Operações Descontinuadas	3T 09 Operações Continuadas	3T 08 Total Operações	3T 08 Operações Descontinuadas	3T 08 Operações Continuadas	Δ (A/B)
	(A)			(B)			
Volume de Negócios	57.533,4	0,0	57.533,4	71.009,5	20.307,7	50.701,8	13,5%
Outros Proveitos Operacionais	1.179,1	0,0	1.179,1	2.771,9	513,5	2.258,3	-47,8%
Total de Proveitos Operacionais	58.712,6	0,0	58.712,6	73.781,3	20.821,2	52.960,1	10,9%
Custo das Mercadorias Vendidas	-11.945,8	0,0	-11.945,8	-26.819,8	-11.150,9	-15.668,9	23,8%
Variação da Produção	-979,3	0,0	-979,3	20.657,5	-703,5	21.361,0	-
Fornecimentos e Serviços Externos	-27.299,1	-1,3	-27.297,9	-52.783,9	-6.529,3	-46.254,6	41,0%
Custos com o Pessoal	-11.835,3	0,0	-11.835,3	-15.828,4	-4.857,6	-10.970,8	-7,9%
Outros Custos Operacionais	-523,0	-0,7	-522,3	-2.771,8	-912,7	-1.859,0	71,9%
Total de Custos Operacionais	-52.582,4	-1,9	-52.580,5	-77.546,3	-24.154,0	-53.392,3	1,5%
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	6.043,0	2,6	6.040,5	-3.839,6	-3.405,7	-433,9	-
Amortizações e Depreciações	-3.162,6	0,0	-3.162,6	-3.908,7	-1.104,1	-2.804,7	-12,8%
Provisões e Perdas por Imparidade	-743,4	0,0	-743,4	51,0	4,6	46,4	-
Resultados Operacionais (EBIT)	2.224,1	-1,9	2.226,1	-7.622,7	-4.432,2	-3.190,4	-
Resultados Financeiros	-2.346,0	-361,0	-1.985,0	-4.367,1	-885,9	-3.481,2	43,0%
Resultados relativos a Empresas Associadas	721,6	0,0	721,6	-1.162,8	0,0	-1.162,8	-
Resultados relativos a Investimentos	8.040,6	0,0	8.040,6	10.746,5	0,0	10.746,5	-25,2%
Resultado antes de Impostos	8.640,3	-362,9	9.003,3	-2.406,0	-5.318,1	2.912,1	>100%
Imposto sobre o Rendimento	-298,0	-0,8	-297,3	229,9	-78,1	308,1	-
Resultado Líquido	8.342,3	-363,7	8.706,0	-2.176,1	-5.396,3	3.220,2	>100%
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	8.160,5	-363,7	8.524,2	-587,2	-3.230,3	2.643,1	>100%
Atribuível a Interesses Minoritários	181,8	0,0	181,8	-1.588,9	-2.166,0	577,1	-68,5%

O desempenho operacional no período foi positivamente impactado pela venda de unidades residenciais no **troiaresort** (as primeiras escrituras de venda apenas ocorreram no quarto trimestre do ano passado) e pelo primeiro Verão completo de funcionamento das operações hoteleiras no **troiaresort**.

O volume de negócios no trimestre aumentou 6,8 milhões de euros para 57,5 milhões de euros, tendo as 15 escrituras de venda de unidades residenciais no **troiaresort** assinadas durante o período contribuído com 7,3 milhões de euros.

A actividade de hotelaria contribuiu para o volume de negócios consolidado com 6,6 milhões de euros, mais 81% do que no ano passado. Os aparthotéis Aqualuz (4 estrelas) no **troiaresort** contribuíram com 3,0 milhões de euros para o volume de negócios consolidado do período e alcançaram uma taxa média de ocupação de 53% no primeiro Verão completo de funcionamento. No mesmo período, as receitas no Porto Palácio Hotel (5 estrelas) e no Aqualuz Lagos (4 estrelas) aumentaram 6% e 4%, respectivamente.

O contributo da Box Lines para o volume de negócios consolidado diminuiu 16% para 10,2 milhões de euros, em linha com a redução do nível de actividade verificado durante a primeira metade do ano.

Os restantes negócios apresentaram um desempenho estável quando comparado com o terceiro trimestre do ano passado.

O cash-flow operacional (EBITDA) do trimestre ascendeu a 6,0 milhões de euros (0,4 milhões de euros negativos). O crescimento é devido sobretudo ao contributo das vendas de unidades residenciais (+4,7 milhões de euros) e da actividade de hotelaria (+0,6 milhões de euros), ambas no **troiaresort**.

Os resultados relativos a investimentos do trimestre incluem o ganho relativo à alienação da participação financeira na Sonae Indústria de 8,0 milhões de euros. Durante este período a Sonae Capital vendeu a participação financeira remanescente de 7,4%, concluindo assim o processo de desinvestimento iniciado na primeira metade do ano.

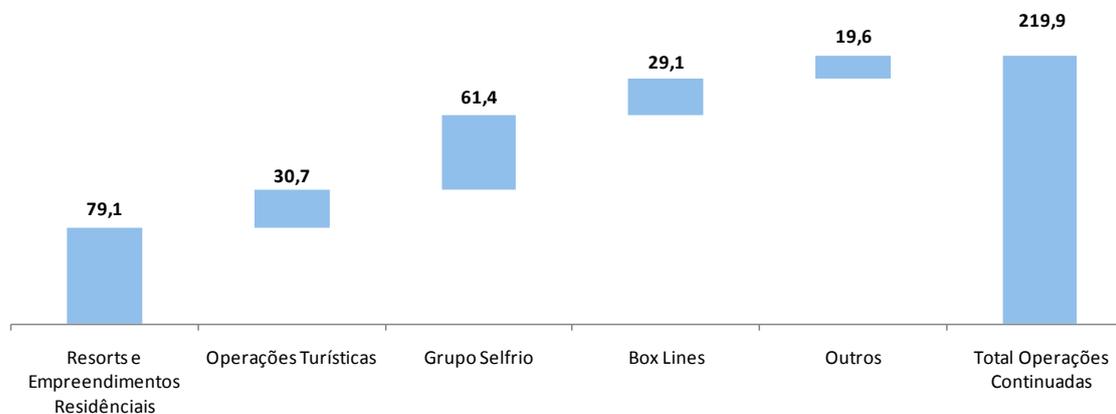
2.1.2. Demonstração de Resultados dos primeiros 9 meses

Valores em 10³ euros

	9M 09 Total Operações	9M 09 Operações Descontinuadas	9M 09 Operações Continuadas	9M 08 Total Operações	9M 08 Operações Descontinuadas	9M 08 Operações Continuadas	Δ (A/B)
	(A)			(B)			
Volume de Negócios	219.918,1	0,0	219.918,1	163.805,9	20.307,7	143.498,2	53,3%
Outros Proveitos Operacionais	16.571,9	0,0	16.571,9	5.422,6	513,5	4.909,1	>100%
Total de Proveitos Operacionais	236.490,1	0,0	236.490,1	169.228,5	20.821,2	148.407,3	59,4%
Custo das Mercadorias Vendidas	-37.423,1	0,0	-37.423,1	-49.681,4	-11.150,9	-38.530,6	2,9%
Varição da Produção	-9.573,0	0,0	-9.573,0	47.431,8	-703,5	48.135,3	-
Fornecimentos e Serviços Externos	-100.820,9	-3,7	-100.817,2	-128.282,2	-6.529,3	-121.752,8	17,2%
Custos com o Pessoal	-35.876,5	0,0	-35.876,5	-37.933,4	-4.857,6	-33.075,8	-8,5%
Outros Custos Operacionais	-2.756,1	-0,7	-2.755,4	-5.230,7	-912,7	-4.318,0	36,2%
Total de Custos Operacionais	-186.449,6	-4,5	-186.445,1	-173.695,9	-24.154,0	-149.541,9	-24,7%
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	49.610,6	0,0	49.610,6	-5.322,8	-3.405,7	-1.917,1	-
Amortizações e Depreciações	-9.054,7	0,0	-9.054,7	-8.045,1	-1.104,1	-6.941,1	-30,5%
Provisões e Perdas por Imparidade	-3.819,2	0,0	-3.819,2	-2.848,5	4,6	-2.853,1	-33,9%
Resultados Operacionais (EBIT)	37.166,6	-4,5	37.171,0	-15.361,0	-4.432,2	-10.928,8	-
Resultados Financeiros	-8.468,8	-1.358,9	-7.109,9	-9.593,9	-885,9	-8.708,0	18,4%
Resultados relativos a Empresas Associadas	1.713,8	0,0	1.713,8	-3.061,0	0,0	-3.061,0	-
Resultados relativos a Investimentos	10.181,3	0,0	10.181,3	59.638,3	0,0	59.638,3	-82,9%
Resultado antes de Impostos	40.592,8	-1.363,3	41.956,2	31.622,3	-5.318,1	36.940,5	13,6%
Imposto sobre o Rendimento	-10.382,4	-1,0	-10.381,4	-493,3	-78,1	-415,2	<-100%
Resultado Líquido	30.210,5	-1.364,3	31.574,8	31.129,0	-5.396,3	36.525,3	-13,6%
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	29.036,6	-1.364,3	30.401,0	32.168,5	-3.230,3	35.398,8	-14,1%
Atribuível a Interesses Minoritários	1.173,8	0,0	1.173,8	-1.039,5	-2.166,0	1.126,5	4,2%

Durante os primeiros nove meses do ano o volume de negócios consolidado foi de 219,9 milhões de euros (143,5 milhões de euros), um aumento de 53%.

Os principais contributos para o volume de negócios consolidado no período são os seguintes:



O negócio dos Resorts e Empreendimentos Residenciais aumentou significativamente (+76,7 milhões de euros) o seu contributo para o volume de negócios consolidado devido às escrituras de venda de unidades residenciais no **troiaresort**, cujas primeiras escrituras foram realizadas no quarto trimestre do ano passado. Em igual período do ano passado, as receitas incluíam 10 escrituras dos apartamentos City Flats.

O contributo das Operações Turísticas para o volume de negócios consolidado aumentou 18% para 30,7 milhões de euros devido ao forte crescimento das operações de hotelaria no **troiaresort** durante a época alta (Verão) quando comparado com igual período do ano passado. É de salientar que a *soft opening* do Aqualuz Tróia Mar ocorreu em Agosto do ano passado. Os níveis de actividade são positivos tendo em consideração o facto de que o *resort* acaba de concluir o seu primeiro ano de funcionamento e que a comercialização do destino com os operadores turísticos internacionais ainda está numa fase inicial. O contributo para o volume de negócios consolidado do hotel em Lagos, Algarve, aumentou 15% para 1,5 milhões de euros, enquanto que o contributo do Porto Palácio Hotel diminuiu 13% para 7,5 milhões de euros devido ao desempenho mais fraco quer no segmento de lazer quer no de negócios. O negócio do *Fitness* contribuiu com 13,5 milhões de euros para o volume de negócios consolidado, um valor 2% acima do registado no ano passado, decorrente da maior penetração dos serviços de valor acrescentado que mais do que compensou a redução de 1% no número de sócios.

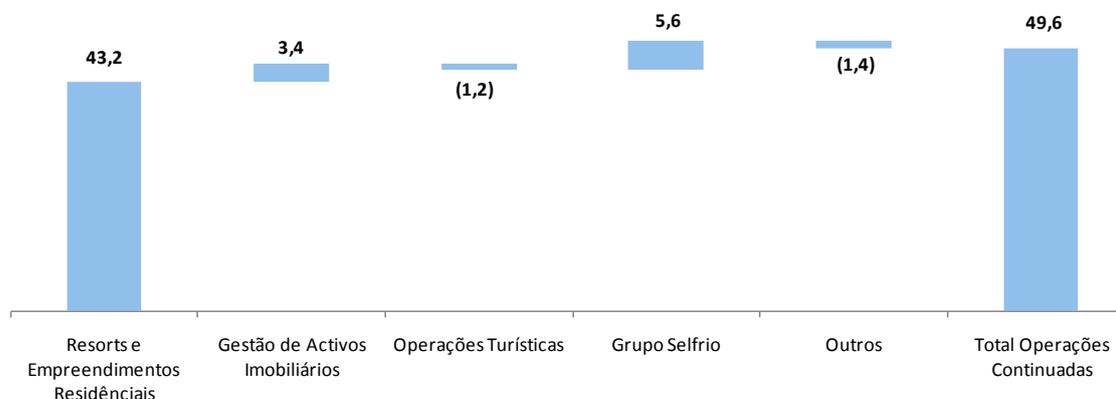
O contributo do Grupo Selfrio para o volume de negócios consolidado foi de 61,4 milhões de euros, um aumento de 7%, explicado por um melhor desempenho do negócio de Refrigeração comercial e industrial e da assinatura de novos contratos para instalações, tanto em Portugal como em Espanha.

O contributo da Box Lines para o volume de negócios consolidado diminuiu 5,6 milhões de euros para 29,1 milhões de euros, tendo as rotas de cabotagem para os Açores e Madeira e as operações internacionais sido os principais factores para esse desempenho, devido à diminuição dos volumes de carga (os TEUS transportados diminuíram cerca de 7,5%) afectada pelo abrandamento da actividade económica e pela redução dos preços como resultado de um ambiente competitivo mais intenso.

O contributo do negócio da Gestão de Activos Imobiliários para o volume de negócios consolidado diminuiu 9% para 5,7 milhões de euros devido ao menor nível de vendas de activos imobiliários.

A operação da Atlantic Ferries contribuiu com 4,1 milhões de euros para o volume de negócios consolidado, um crescimento de 4% devido ao aumento das tarifas dos bilhetes na sequência da entrada em funcionamento dos novos ferries. No final de Julho, dois novos catamarãs (Garça Branca e Roaz Corvineiro) com capacidade para 350 pessoas cada um, começaram a operar a linha de transporte de passageiros entre Setúbal e o centro urbano do **troiaresort**. Os níveis de tráfego, em termos de passageiros e veículos, diminuíram 25% face a igual período do ano passado, tendo aumentado ligeiramente durante a temporada de Verão.

O cash-flow operacional (EBITDA) consolidado dos primeiros nove meses do ano ascendeu a 49,6 milhões de euros (1,9 milhões de euros negativos), com a seguinte decomposição:



O cash-flow operacional (EBITDA) da Sonae Capital nos primeiros nove meses do ano foi predominantemente gerado pela venda de unidades residenciais no **troiaresort**. Adicionalmente, o contributo do negócio de Resorts e Empreendimentos Residenciais foi positivamente impactado pelos 7,5 milhões de euros pagos a título de adiantamento retidos por motivo da rescisão do contrato promessa de compra e venda relativo à parcela de terreno onde o Hotel Resort de Tróia será construído.

O contributo do negócio da Gestão de Activos Imobiliários aumentou 41% para 3,4 milhões de euros, alicerçado sobretudo no aumento das rendas.

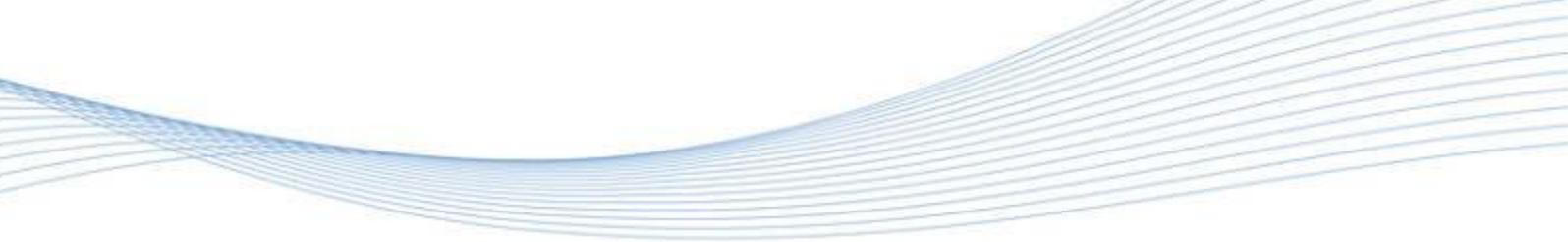
O contributo das Operações Turísticas foi negativo de 1,2 milhões de euros, decomposto da seguinte forma:

- 2,9 milhões de euros negativos nas operações hoteleiras;
- 2,4 milhões de euros positivos no Fitness, cujo contributo para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado diminuiu 32% devido essencialmente ao aumento dos custos incorridos para retenção de sócios num contexto de mercado adverso;
- 0,7 milhões de euros negativos das restantes operações no **troiaresort**.

O contributo do Grupo Selfrio aumentou 6% no período para 5,6 milhões de euros, devido ao melhor desempenho operacional do negócio de Refrigeração.

As amortizações e depreciações aumentaram 31% para 9,1 milhões de euros, reflectindo a entrada em funcionamento de novos activos, nomeadamente das operações no **troiaresort** (inauguradas em Setembro de 2008) e dos novos *ferry-boats* da Atlantic Ferries (com início de operação no segundo semestre de 2008).

As provisões e perdas por imparidade do período incluem custos com a requalificação geral do **troiaresort** e com infra-estruturas construídas 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 valor de provisões e perdas por imparidade do período, num total de 3,8 milhões de euros, inclui



3,5 milhões de euros associados ao registo da venda de 195 unidades até ao final do terceiro trimestre de 2009.

Os resultados relativos a empresas associadas no valor de 1,7 milhões de euros incluem 1,3 milhões de euros da TP e 0,8 milhões de euros do Fundo Imosede.

Os resultados relativos a investimentos do período no valor de 10,2 milhões de euros incluem 8,7 milhões de euros da venda da totalidade da participação na Sonae Indústria e 1,4 milhões de euros decorrentes da redução na percentagem de interesses no Fundo Imosede.

Os resultados financeiros melhoraram 18% para 7,1 milhões de euros negativos quando comparados com igual período no ano passado, fortemente influenciados pela acentuada redução do custo médio dos financiamentos, consequência dos cortes nas taxas Refi implementados pelo Banco Central Europeu. Esta forte redução mais do que compensou o maior nível médio de dívida do corrente ano.

O resultado antes de impostos no período foi de 42,0 milhões de euros, um aumento de 14% face a 36,9 milhões de euros nos primeiros nove meses de 2008, devido a uma significativa melhoria do desempenho operacional que mais do que compensou a redução no contributo dos resultados relativos a investimentos (-49,5 milhões de euros).

O resultado líquido dos primeiros nove meses do ano diminuiu 14% para 31,6 milhões de euros devido à referida diminuição dos resultados relativos a investimentos e ao aumento do nível de impostos.

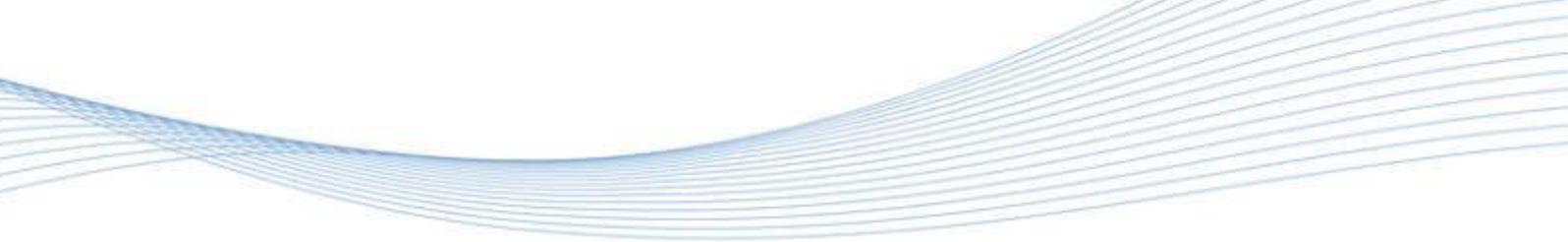
3.2 Balanço Consolidado

Valores em 10³ euros

	30.09.2009 Total Operações	30.09.2009 Operações Descontinuadas	30.09.2009 Operações Continuadas	31.12.2008 Operações Continuadas
Imobilizações Corpóreas e Incorpóreas	344.704,9	28.944,4	315.760,5	386.237,3
Diferenças de Consolidação	62.381,4	0,0	62.381,4	61.766,6
Investimentos Não-Correntes	80.794,5	1,5	80.793,0	44.229,1
Outros Activos Não-Correntes	36.669,6	343,9	36.325,7	39.246,1
Existências	231.436,3	18.663,1	212.773,2	222.719,3
Clientes e Outros Activos Correntes	99.506,6	26.692,7	72.813,9	80.111,2
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.367,9	1.384,4	3.983,5	17.933,4
Total do Activo	860.861,3	76.030,0	784.831,2	852.243,1
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa Mãe	334.965,7	-14.181,2	349.146,9	319.662,7
Capital Próprio atribuível a Interesses Minoritários	2.791,1	-8.619,8	11.410,9	57.939,2
Total do Capital Próprio	337.756,8	-22.801,0	360.557,8	377.601,9
Empréstimos Não-Correntes	232.715,0	1.578,8	231.136,2	150.232,3
Outros Passivos Não-Correntes	72.438,9	54.595,2	17.843,8	28.343,1
Provisões	23.458,1	4.431,3	19.026,8	19.025,5
Total de Passivos Não-Correntes	328.612,0	60.605,2	268.006,8	197.600,9
Empréstimos Correntes	39.766,9	517,2	39.249,7	129.111,4
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	153.638,1	37.708,6	115.929,5	146.630,6
Provisões	1.087,5	0,0	1.087,5	1.298,2
Total de Passivos Correntes	194.492,5	38.225,8	156.266,7	277.040,3
Total do Passivo	523.104,5	98.831,0	424.273,5	474.641,2
Total do Capital Próprio e do Passivo	860.861,3	76.030,0	784.831,2	852.243,1

A posição financeira consolidada da Sonae Capital em 30 de Setembro de 2009 inclui o impacto da redução na percentagem de interesses no Fundo Imosede, de 51% para 45,5%, conforme comunicado em 3 de Junho de 2009. A partir dessa data, o Fundo passou a ser contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Os principais impactos no balanço consolidado decorrentes da mudança do método de consolidação integral para o método da equivalência patrimonial incluem uma redução de 84,2 milhões de euros em Imobilizações, um aumento de 52,3 milhões de euros em Investimentos Não-Correntes e uma diminuição de 46,5 milhões de euros no Capital Próprio atribuível a Interesses Minoritários. Adicionalmente, os Investimentos Não-Correntes foram também impactados pela venda da participação na Sonae Indústria, que a 31 de Dezembro de 2008 estava registada por 16,8 milhões de euros.

O investimento bruto no período totalizou 49,1 milhões de euros, dos quais 20,1 milhões de euros no **troiaresort** e 25,2 milhões de euros no Parque de Negócios da Maia imputáveis ao Fundo Imosede até à data da sua desconsolidação. Como esperado, o investimento diminuiu substancialmente no terceiro trimestre do ano totalizando 5 milhões de euros. De salientar que



este valor não inclui os 7 milhões de euros da aquisição de 100% do capital social da Ecociclo II (proprietária da cogeração do Parque de Negócios da Maia).

O investimento, registado como variação da produção, relativo aos projectos imobiliários em desenvolvimento ascendeu a 24,0 milhões de euros (22,3 milhões de euros no **troiaresort** e 1,7 milhões de euros no projecto Efanor), tendo a conclusão do projecto **troiaresort** Village representado a parcela mais significativa no período. Estes valores não se alteraram desde 30 de Junho de 2009.

Em 30 de Setembro de 2009, o endividamento líquido era de 267,1 milhões de euros, uma diminuição de 6,7 milhões de euros face a 31 de Dezembro de 2008 e uma diminuição de 9,7 milhões de euros face a 30 de Junho de 2009.

O rácio de *gearing* foi de 79,1% (76,9% em 31 de Dezembro de 2008) e a cobertura de juros anualizada, relativa às operações continuadas, foi de 6,1 (1,0 em 31 de Dezembro de 2008).

3. Análise das Áreas de Negócio (Operações Continuadas)

Valores em 10³ euros

Volume de Negócios	3T 09	3T 08	Δ	9M 09	9M 08	Δ
Resorts e Empreendimentos Residenciais	7.418,1	969,6	>100%	79.135,9	2.358,7	>100%
Gestão de Activos Imobiliários	1.489,5	1.564,7	-4,8%	5.702,1	6.271,7	-9,1%
Operações Turísticas	12.668,5	8.847,8	43,2%	30.703,1	25.939,4	18,4%
Hotéis	6.623,3	3.657,6	81,1%	13.468,9	10.041,7	34,1%
Fitness	4.240,0	4.074,1	4,1%	13.532,2	13.325,2	1,6%
Outras	1.805,1	1.116,1	61,7%	3.701,9	2.572,5	43,9%
Outros	1,9	6,3	-69,3%	4,8	8,8	-46,0%
Contributo do Turismo	21.578,0	11.388,4	89,5%	115.545,9	34.578,6	>100%
Grupo Selfrio	20.760,2	20.668,3	0,4%	61.411,5	57.330,9	7,1%
Box Lines	10.236,6	12.185,0	-16,0%	29.138,4	34.745,3	-16,1%
Atlantic Ferries	2.097,3	2.051,7	2,2%	4.126,5	3.953,5	4,4%
Outros	2.824,8	4.350,5	-35,1%	9.527,2	12.741,4	-25,2%
Contributo da Spred	35.918,9	39.255,4	-8,5%	104.203,6	108.771,1	-4,2%

Valores em 10³ euros

Cash-Flow Operacional (EBITDA)	3T 09	3T 08	Δ	9M 09	9M 08	Δ
Resorts e Empreendimentos Residenciais	1.545,2	-2.826,5	-	43.167,3	-8.250,3	-
Gestão de Activos Imobiliários	326,4	664,7	-50,9%	3.360,8	2.390,6	40,6%
Operações Turísticas	1.400,2	-592,7	-	-1.180,4	268,2	-
Hotéis	834,0	-1.315,3	-	-2.887,0	-2.977,0	3,0%
Fitness	631,9	890,9	-29,1%	2.399,2	3.523,1	-31,9%
Outras	-65,7	-168,3	61,0%	-692,5	-277,8	<-100%
Outros	100,6	-9,7	-	-39,5	-291,6	86,4%
Contributo do Turismo	3.372,5	-2.764,2	-	45.308,2	-5.883,1	-
Grupo Selfrio	1.909,2	1.859,8	2,7%	5.576,8	5.270,3	5,8%
Box Lines	603,2	548,6	9,9%	376,0	1.594,6	-76,4%
Atlantic Ferries	883,2	674,7	30,9%	165,4	425,3	-61,1%
Outros	-330,7	85,8	-	-965,8	-374,0	<-100%
Contributo da Spred	3.064,8	3.168,9	-3,3%	5.152,4	6.916,3	-25,5%

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

Sonae Turismo	<p>Volume de Negócios:</p> <ul style="list-style-type: none">• Escrituras de venda de 143 unidades residenciais no troiaresort (16 Apartamentos da Marina, 111 Apartamentos da Praia, 14 lotes de moradias da Praia, Lago e Golfe, 1 Apartamento Aqualuz Tróia Mar e 1 Apartamento Aqualuz Tróia Lagoa);• As operações de hotelaria geraram receitas de 13,5 milhões de euros nos primeiros nove meses após a conclusão do primeiro Verão no troiaresort. RevPar (por hotel) – Porto: 33 euros; Tróia: 37 euros; Lagos: 28 euros. Receita média por quarto (por hotel) – Porto: 95 euros; Tróia: 99 euros; Lagos: 85 euros;• No <i>Fitness</i>, a receita média por sócio aumentou 2% para 53 euros. <p>EBITDA:</p> <ul style="list-style-type: none">• A melhoria do contributo do EBITDA das operações de hotelaria é atribuída ao desempenho positivo durante a época alta (Verão) das unidades de Tróia e Lagos;• O contributo do <i>Fitness</i> diminuiu devido ao esforço de retenção de sócios num ambiente de mercado adverso.
Sored	<p>Volume de Negócios:</p> <ul style="list-style-type: none">• O volume de negócios da Box Lines decorrente dos negócios de cabotagem e <i>shipping</i> internacional continuou a ser afectado pelo abrandamento no consumo e pela pressão para a redução de preços;• O contributo do Grupo Selfrio aumentou devido aos trabalhos decorrentes de novos contratos para instalações de refrigeração industrial e comercial;• O volume de negócios da Atlantic Ferries permaneceu em linha com o 9M08, apesar da diminuição de 25% no tráfego de passageiros e veículos, após uma recuperação nos valores trimestrais. <p>EBITDA:</p> <ul style="list-style-type: none">• O contributo acrescido do Grupo Selfrio para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado decorreu do melhor desempenho registado no negócio da Refrigeração;• O contributo da Box Lines para o cash-flow operacional (EBITDA) diminuiu em virtude da maior pressão concorrencial, do ambiente de mercado adverso e da rigidez da estrutura de custos fixos do negócio. No entanto, é de realçar que o desempenho positivo no terceiro trimestre evidencia alguns sinais de estabilidade.

4. Dados de Vendas

Informação operacional

Informação de vendas no **troiaresort** reportada a 10 de Novembro 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]	8	138,7	3.938	118	125,8	4.063	126	60%
Apartamentos da Marina [78 unidades]	1	103,1	3.870	46	83,7	3.878	47	60%
Lotes de Moradias Praia, Lago e Golfe ⁴ [96 unidades]	3	2.269,0	558	30	2.039,7	540	33	34%
Aqualuz Troia Mar [35 unidades]	0	0,0	0	1	87,7	4.002	1	3%
Aqualuz Troia Lagoa [40 unidades]	0	0,0	0	1	171,0	4.678	1	3%
troiaresort Village [90 unidades]	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0%
Edifício Ácala [71 unidades]	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0%

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.

Desde a data do último comunicado de resultados até 10 de Novembro, foram realizadas 5 novas escrituras.

Actualmente, existem 4 novas reservas de unidades residenciais cuja assinatura dos respectivos contratos promessa de compra e escrituras de venda deverá ocorrer em breve.

Informação operacional

Vendas de Empreendimentos Residenciais com referência a 10 de Novembro 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]	10	55,3	1.765	24
City Flats / Lofts - Edifício F [106 unidades]	88	49,6	2.019	0
Efanor - Edifício <i>Delfim Pereira da Costa</i> [40 unidades]	0	0	0	n.a.

¹ 95 apartamentos já escriturados.

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

³ 3 destes contratos de arrendamento têm opção de compra.

5. Comportamento bolsista

Desde o início do ano e até ao final de Setembro, a cotação do título Sonae Capital (SONAC LS; SONC.PL) aumentou 111%, o que compara com um aumento de 34% no PSI-20.

Até 10 de Novembro de 2009, a cotação do título Sonae Capital aumentou 102%, com cotação de fecho nos 0,89€, face a uma subida de 35% no PSI-20.

O desempenho da cotação e volume de transacções do título Sonae Capital, na Euronext Lisbon, foi o seguinte:



Maia, 11 de Novembro de 2009

O Conselho de Administração,

Glossário

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

Capex = Investimento em Imobilizações Corpóreas e Incorpóreas.

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.