



COMUNICADO DE RESULTADOS

30 SETEMBRO 2013



1. DESTAQUES

MELHORIA EXPRESSIVA DE DESEMPENHO NO TERCEIRO TRIMESTRE DO ANO...

- Subida de 36% no Volume de Negócios, assente em,
 - ▶ Venda de activos imobiliários no troiaresort (+4,9 M.€)
 - ▶ Desempenho do Grupo Sistavac no mercado internacional e nacional (+37%)
 - ▶ Crescimento no contributo da Hotelaria nos meses de Verão (+0,8 M.€, incluindo 0,5 M.€ nas unidades hoteleiras do troiaresort)
- EBITDA recorrente ^(a) de 4,5 M.€, a evidenciar um crescimento de 80% face ao período homólogo do ano anterior e uma melhoria generalizada ao nível das áreas de negócio do Grupo, por via de acréscimo nos nível de actividade e melhoria de eficiência operacional

... SUSTENTA DESEMPENHO OPERACIONAL POSITIVO NO PERÍODO DE NOVE MESES...

- Subida de 17% no Volume de Negócios, para 97,7 M.€
- EBITDA recorrente alcança 5,1 M.€, comparativamente com -0,2 M.€ nos 9M12

... CONTRIBUINDO PARA CASH FLOW LIVRE ANTES DE SERVIÇO DE DÍVIDA POSITIVO EM 15 M.€ NOS NOVE MESES, E DIMINUIÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA PARA 251,4 M.€, O NÍVEL MAIS BAIXO DESDE 2008.

O **Resultado Líquido** foi de 14,2 M.€ negativos, registando uma melhoria face aos 14,8 M.€ negativos do ano anterior (excluindo resultado não recorrente e sem efeito em cash flow reconhecido em 2012 ^(b)).

Por configurar informação relevante, destacamos que **à data deste comunicado, e desde o início do ano, foram comercializadas 57 unidades no troiaresort (+30 unidades face ao valor reportado no comunicado de resultados semestrais)**, incluindo 28 escrituras, 18 contratos promessa de compra e venda e 11 reservas.

^(a) EBITDA excluindo custos de reestruturação decorrentes dos planos de optimização de custos, incluindo planos já implementados e planos em curso, e ajustamento descrito em (b) abaixo.

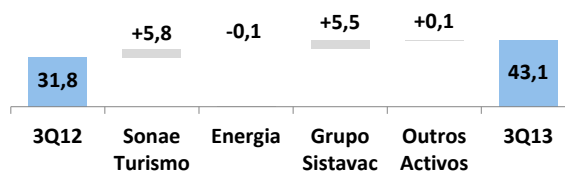
^(b) Ajustamento decorrente da actualização de valor das unidades de participação do Fundo Imosede.

2. DESEMPENHO GLOBAL

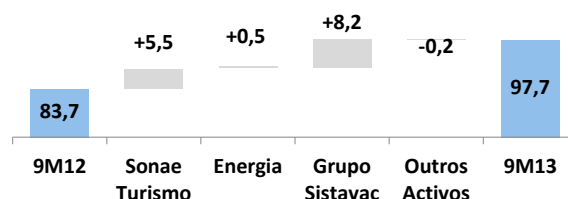
Demonstração Resultados Consolidados						
Milhões de euros						
	3T13	3T12	Δ 13/12	9M13	9M12	Δ 13/12
Total Proveitos Operacionais	45,4	37,0	+22,6%	103,5	92,6	+11,7%
Volume de Negócios	43,1	31,8	+35,6%	97,7	83,7	+16,7%
Outros Proveitos Operacionais	2,3	5,2	-56,6%	5,8	8,9	-35,4%
Total Custos Operacionais	-40,1	-31,6	-26,9%	-97,4	-90,2	-8,0%
Custo das Mercadorias Vendidas	-12,7	-10,0	-26,8%	-30,6	-25,9	-18,1%
Varição Produção	-2,9	1,0	-	-1,6	-0,9	-72,7%
Fornecimentos e Serviços Externos	-15,2	-11,8	-28,5%	-37,0	-32,7	-13,0%
Custos Pessoal	-8,9	-9,5	+7,2%	-26,6	-28,0	+4,7%
Outros Custos Operacionais	-0,6	-1,3	+54,6%	-1,6	-2,6	+40,6%
EBITDA recorrente	4,5	2,5	+80,3%	5,1	-0,2	-
EBITDA	4,2	5,0	-15,5%	4,3	1,8	>100%
EBIT	1,0	2,0	-52,6%	-5,5	-8,2	+32,7%
Resultados Financeiros	-3,1	-3,0	-5,3%	-8,4	-8,6	+1,8%
Resultados Inves. e Empresas Associadas	1,3	18,7	-93,1%	4,2	20,7	-79,4%
EBT	-0,9	17,7	-	-9,7	3,9	-
Impostos	-1,4	-2,9	+52,2%	-4,5	-1,8	<-100%
Resultado Líquido	-2,2	14,9	-	-14,2	2,1	-
Atribuível a accionistas da Empresa-Mãe	-2,5	14,7	-	-14,5	2,2	-
Atribuível a Interesses sem Controlo	0,3	0,2	+69,7%	0,3	-0,2	-

Balança Consolidado			
Milhões de euros			
	9M13	2012	Δ 13/12
Total Activo	640,7	657,4	-2,5%
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	247,8	253,9	-2,4%
Diferenças Consolidação	61,0	61,0	+0,0%
Investimentos Não Correntes	52,1	55,0	-5,2%
Outros Activos Não Correntes	47,2	48,3	-2,3%
Existências	185,9	187,8	-1,0%
Clientes e Outros Activos Correntes	42,5	48,1	-11,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4,2	3,2	+30,8%
Total Capital Próprio	312,9	324,0	-3,4%
Capital Próprio atribuível a accionistas da Empresa Mãe	304,2	315,2	-3,5%
Capital Próprio atribuível a interesses sem controlo	8,7	8,7	-0,4%
Total Passivo	327,9	333,5	-1,7%
Total Passivo Não Corrente	170,5	180,1	-5,3%
Empréstimos Não Correntes	149,2	158,7	-5,9%
Passivos Por Impostos Diferidos	13,9	14,3	-2,9%
Outros Passivos Não Correntes	7,4	7,1	+4,0%
Total Passivo Corrente	157,3	153,4	+2,6%
Empréstimos Correntes	106,4	100,6	+5,7%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	50,9	52,7	-3,4%
Total Capital Próprio e Passivo	640,7	657,4	-2,5%

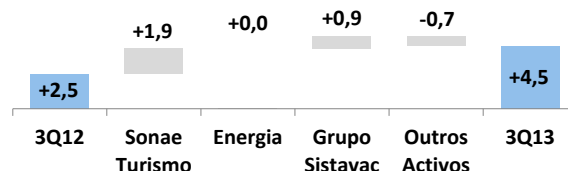
O volume de negócios trimestral ascendeu a 43,1 milhões de euros, representando um crescimento de 35,6% face ao terceiro trimestre de 2012,



essencialmente impulsionado por vendas de imobiliário no troiaresort e pelo Grupo Sistavac. O desempenho do volume de negócios no trimestre, contribuiu positivamente para o crescimento de 16,7% observado nos nove meses, para 97,7 milhões de euros.



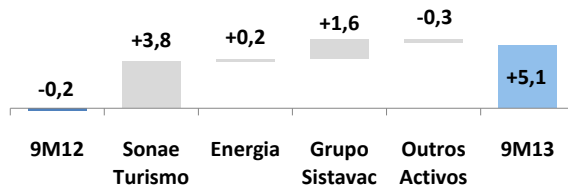
A recuperação observada nos níveis de actividade resultou num crescimento de 2,0 milhões de euros no EBITDA recorrente do trimestre, que ascendeu a 4,5 milhões de euros,



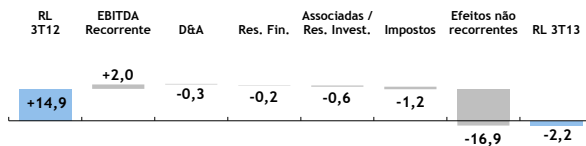
incluindo contributo acrescido dos Resorts (+56%), Grupo Sistavac (com subida de 0,9 milhões de euros) e Hotelaria (com subida de 0,4 milhões de euros). A par do segmento de Energia, as áreas de negócio identificadas

geraram contributos positivos para o EBITDA recorrente trimestral.

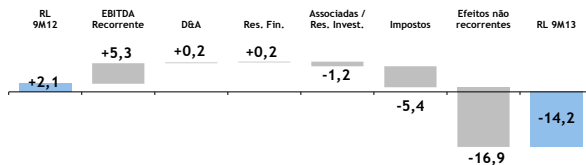
O valor correspondente nos nove meses ascendeu a 5,1 milhões de euros positivos, significativamente acima dos 0,2 milhões de euros negativos relativos ao ano anterior.



O resultado líquido foi de 2,2 milhões de euros negativos no trimestre,



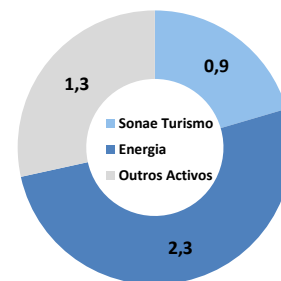
e de 14,2 milhões de euros negativos no período de nove meses reportado.



Em ambos os casos, a variação face aos valores do ano anterior (14,9 milhões de euros positivos e 2,1 milhões de euros positivos) é essencialmente justificada pelo impacto não recorrente da alteração no método de contabilização das unidades de participação do Fundo Imosede que foi reconhecido no terceiro trimestre de 2012 (e que per fez 17,1 milhões de euros positivos).

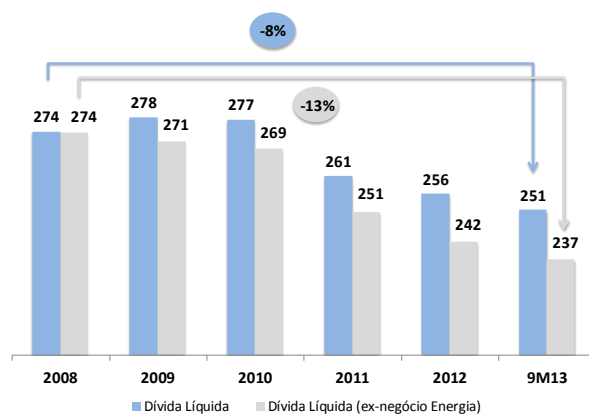
Capitais Empregues Líquidos Milhões de euros			
	9M13	2012	2011
Capital Investido Líquido	564,3	580,0	598,0
Investimento Bruto Período	4,4	12,1	11,0
Fundo Maneio	177,4	183,2	208,8
Capital próprio	312,9	324,0	336,9
Dívida Líquida	251,4	256,1	261,1
Dívida Líquida / Capital Investido	44,6%	44,1%	43,7%
Gearing	80,3%	79,0%	77,5%

O investimento bruto totalizou 4,4 milhões de euros nos primeiros nove meses do ano, e à semelhança de períodos anteriores, é maioritariamente explicado pelo contributo do negócio da Energia,



do qual cerca de 1,3 milhões de euros respeitam a investimento num parque fotovoltaico.

Com referência a 30 de Setembro de 2013, a **Dívida Líquida** ascendia a 251,4 milhões de euros (237,2 milhões de euros excluding dívida afectada ao negócio da Energia),



representando um decréscimo de 8 milhões de euros comparativamente com o final do trimestre anterior, e o nível mais baixo desde 2008.

Tendo em contas as políticas e medidas de gestão de risco de liquidez e de relacionamento bancário implementadas, não se antecipam riscos que ponham em causa a continuidade das operações.

3. DESEMPENHO POR SEGMENTOS

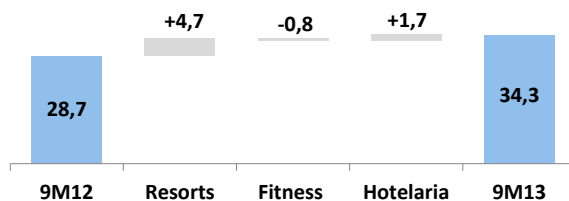
SONAE TURISMO

O **volume de negócios** da Sonae Turismo ascendeu a 18,7 milhões de euros no trimestre,

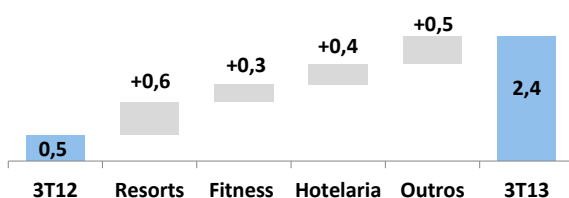


evidenciando um crescimento significativo de 44% face ao terceiro trimestre do ano anterior, principalmente assente nas unidades de negócio de Resorts e Hotelaria.

Este desempenho condicionou o volume de negócios dos nove meses, que cresceu para 34,3 milhões de euros (face a 28,7 milhões de euros em 2012).



O **EBITDA recorrente** alcançou 2,4 milhões de euros positivos no trimestre, comparativamente com 0,5 milhões de euros no ano anterior, beneficiando uma vez mais da melhoria nos contributos de todos os segmentos operacionais.



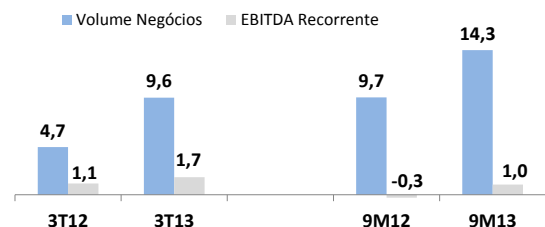
Apesar do desempenho positivo no trimestre, o EBITDA recorrente permaneceu negativo nos nove meses, incorporando uma subida de 71% para 1,6 milhões de euros negativos.



O contributo do negócio de Hotelaria, negativo em 3,0 milhões de euros nos nove meses, foi parcialmente compensado pelos contributos dos Resorts e do Fitness (1,0 milhões de euros e 0,2 milhões de euros, respectivamente).

RESORTS

Com referência à data deste comunicado, o número de contratos imobiliários celebrados relativamente a unidades residenciais no **troiaresort** incluem 28 escrituras (18 até 30 de Setembro),

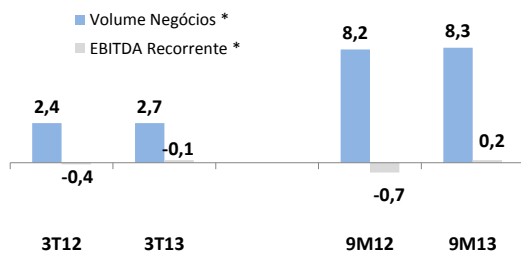


18 contratos promessa de compra e venda, e 11 reservas (contemplando estas últimas, pagamento de sinal).

▪ FITNESS

Enquadrado no objectivo estratégico de aumentar a escala da operação, prosseguindo uma estratégia *capital light*, e de aumentar a rentabilidade média, a rede do negócio inclui uma unidade sob gestão (detida por terceiros) desde Agosto de 2013 (ainda com contributo marginal para os resultados do trimestre).

Excluindo o contributo da operação que foi descontinuada em Espanha, o **volume de negócios** cresceu 0,3 milhões de euros no trimestre e 0,1 milhões de euros nos nove meses.



*Excluindo o contributo da operação descontinuada em Espanha.

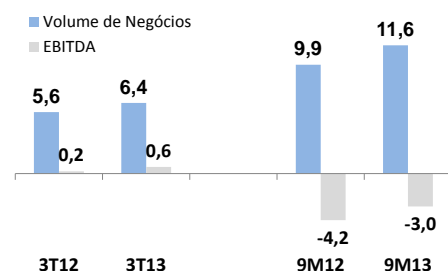
O **EBITDA recorrente** registou um acréscimo de 0,3 milhões de euros no trimestre, permanecendo marginalmente negativo em 0,1 milhões de euros fruto do efeito sazonal no negócio.

No período de nove meses, o EBITDA recorrente foi de 0,2 milhões de euros positivos (0,7 milhões de euros negativos no período comparável de 2012), incorporando o crescimento observado na base de sócios e os ganhos ao nível da eficiência operacional.

▪ HOTELARIA

O **volume de negócios** das unidades hoteleiras do Grupo registou crescimentos de dois dígitos na época de Verão (+17% no troiaresort, +14% no Porto Palácio e +12% em Lagos), sendo o contributo mais significativo aportado pelas unidades de Tróia (3,6 milhões de euros), em resultado de um aumento de 18% no número de noites vendidas no trimestre.

Para além do contributo acrescido da época de Verão, o volume de negócios dos nove meses (com crescimento de 18%, para 11,6 milhões de euros) beneficiou igualmente de um maior nível de ocupação com origem em clientes estrangeiros nas unidades do troiaresort (essencialmente por via de segmentos golfe e grupos) e do crescimento nos segmentos MICE e corporate no Porto Palácio Hotel.

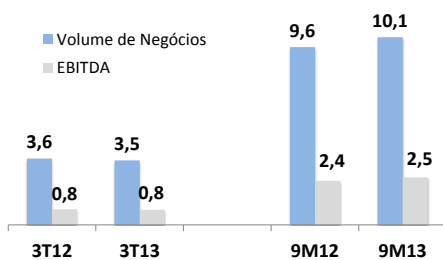


O **EBITDA** trimestral alcançou 0,6 milhões de euros positivos (0,2 milhões de euros no terceiro trimestre de 2012), ainda insuficientes para assegurar breakeven operacional nos nove meses, apesar da melhoria significativa de 1,2 milhões de euros face aos primeiros nove meses de 2012.

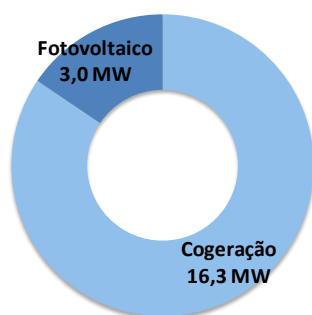
ENERGIA

O desempenho trimestral denota a regularidade, ao nível dos contributos para o **volume de negócios** e **EBITDA**, do portfolio da área de negócio de Energia.

O crescimento no período de nove meses é explicado pelo contributo da central de cogeração de Vale de Cambra, que apenas iniciou operação no segundo semestre de 2012.



Com o arranque pleno da operação do parque fotovoltaico, a potência sob gestão ascenderá a 19,3 MW.

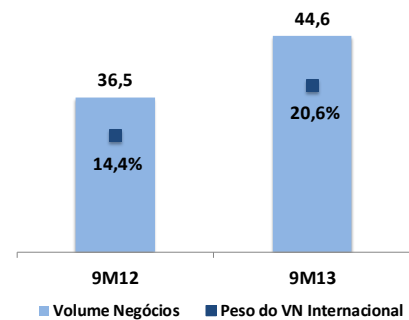


REFRIGERAÇÃO, AVAC

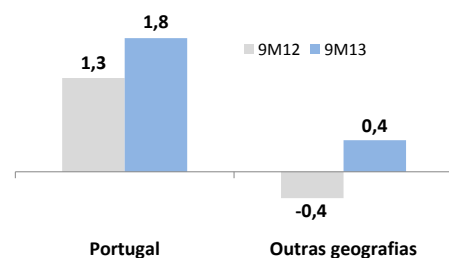
O **volume de negócios** internacional do Grupo Sistavac (consolidando exportações com origem em Portugal e vendas directas no estrangeiro)

cresceu 75% nos primeiros nove meses do ano, ascendendo a 9,2 milhões de euros.

O desempenho do volume de negócios em Portugal foi positivo no período dos nove meses, registando um crescimento de 14%, para 35,4 milhões de euros, maioritariamente alavancado em novos projectos de frio comercial.

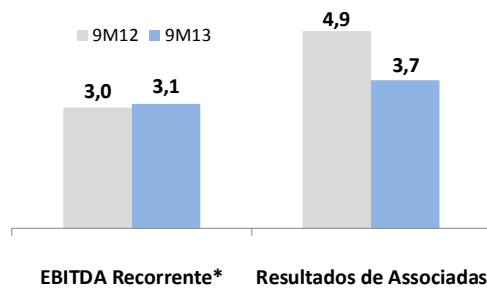


O desempenho do **EBITDA recorrente** gerado pela operação em Portugal, reflecte o acréscimo no nível de actividade e o esforço continuado na optimização da estrutura de custos. Na esfera internacional, a operação no Brasil justifica o crescimento ao nível do EBITDA, essencialmente por via de acréscimo de volume.



Conforme já referido, perspectiva-se nesta área de negócio potencial para capturar ganhos de eficiência adicionais.

OUTROS ACTIVOS



*Decorrente de rendas e venda de activos não estratégicos.

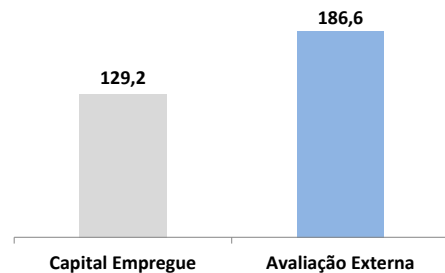
Dentro da tipificação de activos não estratégicos, e nesse sentido disponíveis para venda, o Grupo Sonae Capital inclui:

- **ACTIVOS IMOBILIÁRIOS (excluindo Sonae Turismo)**

O ritmo de vendas tem sido lento no que respeita a este conjunto de activos, tendo sido celebradas escrituras de venda no valor de 0,3 milhões de euros nos primeiros nove meses do ano.

Dando resposta às actuais tendências de mercado e características de procura para o tipo de activo em questão, foram até à data celebrados 61 contratos de arrendamento sobre apartamentos City Flats (permanecendo 47 apartamentos disponíveis para venda / arrendamento).

À data de 30 de Setembro, o capital empregue neste bloco de activos ascendia a 129,2 milhões de euros:



(nota: avaliação externa reportada a 31 de Dezembro de 2011- Cushman & Wakefield)

- **PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS**

Principais activos a 30 de Setembro:

Activo	% Participação
Norscut	36,00%
Fundo Imosede	25,85%
Saúde Atlântica**	50,00%
Lidergraf	24,50%

**Alienação em Outubro de 2013.

No período de reporte, a principal alteração a referir no âmbito deste segmento consistiu na alienação de 6,51% da participação no Fundo de Investimento Imobiliário Imosede, em Março de 2013, gerando um encaixe de 10 milhões de euros.

O Grupo prossegue com esforços no sentido de alienar activos não estratégicos, potenciando dessa forma a redução dos níveis de alavancagem e sustentação dos planos de crescimento futuro.

GLOSSÁRIO

- AVAC = Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado.
- Investimento Bruto = Investimento em Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis.
- 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 por Imparidade e Provisões (incluídas em Outros Proveitos Operacionais).
- Dívida Líquida = Empréstimos Não Correntes + Empréstimos Correntes - Caixa e Equivalentes de Caixa - Investimentos Correntes.
- Rácio de Gearing = Endividamento Líquido / Capitais Próprios.

Sonae Capital, S.A.

Lugar do Espido, Via Norte
4470-177 Maia
T +351 220 129 502
F +351 220 129 600
www.sonaecapital.pt



CONTACTOS

Anabela Nogueira de Matos
Representante para as Relações com o
Mercado de Capitais

E-mail: anm@sonaecapital.pt
Tel.: +351 220129528
Fax: +351 220107900

Bárbara Almeida
Responsável 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