SONAE CAPITAL

Comunicado de Resultados
1º Trimestre de 2010

Como previsto, o volume de negócios resultante da venda de unidades residenciais no **troia**resort manteve-se significativamente abaixo do registado no trimestre homólogo do ano anterior. A 31 de Março de 2009, a maioria dos contratos promessa de compra e venda assinados tinham já sido convertidos em escrituras. Até 31 de Março de 2009, as escrituras de empreendimentos turísticos no **troia**resort já concretizadas correspondiam a 25% do total de unidades residenciais disponíveis para venda, em comparação com 33% até 31 de Março de 2010.

O Grupo Selfrio apresentou os contributos mais significativos para o volume de negócios consolidado e para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA) do trimestre, com 16,6 e 1,2 milhões de euros, respectivamente, com variações pouco significativas face ao contributo no trimestre homólogo do ano anterior.

Assim, numa base comparável...

- 7 escrituras realizadas de unidades residenciais no **troia**resort (101)
- 4 escrituras realizadas de unidades residenciais nos City Flats/City Lofts (1)
- Volume de Negócios: 42,1 M.€ (96,0 M.€)
- EBITDA: -0,6 M.€ (+24,3 M.€)
- Resultado Líquido: -5,2 M.€ (+9,8 M.€)

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

Nota Prévia:

A não ser quando especificado em contrário, os valores comparativos (colocados entre parêntesis) e as variações percentuais ou absolutas apresentadas neste comunicado reportam-se ao período comparável do ano anterior, no caso dos indicadores de desempenho, e a 31 de Dezembro de 2009, 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 consolidadas de 2009.

Na sequência do processo de reorganização interna levado a cabo durante ano de 2009, a SC Assets, SGPS, SA foi autonomizada da Sonae Turismo, SGPS, SA no inicio de 2010, e é agora responsável pela área de investimento imobiliário e gestão de propriedade de imóveis. Os valores comparáveis relativos ao ano de 2009 apresentados neste comunicado, foram actualizados para reflectir a configuração do novo portfólio de negócios em torno das três sub-holdings existentes: Sonae Turismo, SGPS, SA, SC Assets, SGPS, SA e Spred, SGPS, SA.

1. Sumário Executivo

- **Volume de Negócios 3M10: 42,1 M.€ (96,0 M.€)**
- **EBITDA 3M10: -0,6 M.€ (+24,3 M.€)**
- **Resultado Líquido 3M10: -5,2 M.€ (+9,8 M.€)**

O ambiente macroeconómico desfavorável afectou significativamente o desempenho do portfólio de negócios da Sonae Capital no primeiro trimestre do ano, como havia aliás sido antecipado no comunicado de resultados do ano de 2009.

As escrituras de unidades residenciais no **troia**resort, 7 apartamentos no trimestre, mantiveram-se significativamente abaixo do número registado no primeiro trimestre de 2009 respeitante ao acumulado de CPCV celebrados nos anos anteriores. O reduzido número de CPCV ainda não escriturados, conjuntamente com o agravamento das condições de acesso ao crédito, as incertezas sobre a conjuntura macroeconómica e o ritmo da recuperação económica, de que decorrem processos de decisão mais demorados, explicam o volume de vendas do primeiro trimestre no segmento de desenvolvimento de resorts (contributo de 4,0 milhões de euros para o volume de negócios consolidado, 51,0 milhões de euros abaixo do registado no 1T09, e contributo nulo para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA) comparado com 25,3 milhões de euros no 1T09).

O Grupo Selfrio foi, no trimestre, quem mais contribuiu para o volume de negócios e o cash-flow operacional consolidado (EBITDA), apresentando contributos de 16,6 e 1,2 milhões de euros, respectivamente, evidenciando uma ligeira diminuição no contributo do negócio de AVAC para o volume de negócios consolidado. O contributo para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA) manteve-se em linha com o verificado em 2009.

O resultado líquido negativo do trimestre, no montante de 5,2 milhões de euros, engloba 0,6 milhões de euros negativos de resultados relativos a investimentos, que incluem 1,5 milhões de euros relativos ao ganho na venda da sociedade Essences Fines, assim como perdas por imparidade em participações em empresas associadas.

Principais indicadores financeiros Valores em 10^6 euros

	1T		
	2010	2009 [1]	% Var.
Volume de Negócios	42,1	96,0	-56,1%
EBITDA	-0,6	24,3	-
EBIT	-6,1	19,1	-
Resultado Financeiro	-2,1	-3,4	+36,5%
Resultados de Investimentos	-0,6	0,0	-
Resultado Líquido	-5,2	9,8	-

[1] Operações Continuadas.

	31.03.10	31.12.09	% Var.
Investimento Bruto	1,0	46,6	-97,9%
Endividamento Líquido	283,8	277,9	+2,1%

Principais Indicadores Operacionais (19 de Maio de 2010) Informação de vendas

	# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	# Total de Unidades Disponíveis
Total **troia**resort	216	405
City Flats/Lofts	99	113
Efanor - Edifício Delfim Pereira da Costa	0	40

2. Principais Eventos

Em data anterior à deste comunicado, no dia 14 de Abril de 2010, a Sonae Capital, SGPS, SA informou o mercado sobre a venda de 100% do capital social da sociedade Societé des Essences Fines Isoroy, assim como dos empréstimos concedidos à Essences Fines, pelo valor de 2 euros, à Essences Fines Holding, SAS, uma sociedade francesa detida por terceiros. Esta operação enquadra-se no âmbito do programa da Sonae Capital de alienação de activos não estratégicos disponíveis para venda. O impacto positivo desta transacção nos resultados consolidados do primeiro trimestre de 2010 foi de 1,5 milhões de euros.

3. Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas

Notas:

As demonstrações financeiras consolidadas da Sonae Capital a 31 de Março de 2009 incluem os seguintes contributos do Grupo Plysorol (negócio de contraplacados) e da Elmo (accionista único da Plysorol) identificados como actividades descontinuadas:

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

Após a venda, em 30 de Dezembro de 2009, da participação na Elmo (único accionista da Plysorol) e consequente perda do controlo sobre o Grupo Plysorol (negócio de contraplacados), estes negócios já não contribuem para a posição financeira consolidada da Sonae Capital em 31 de Março 2010.

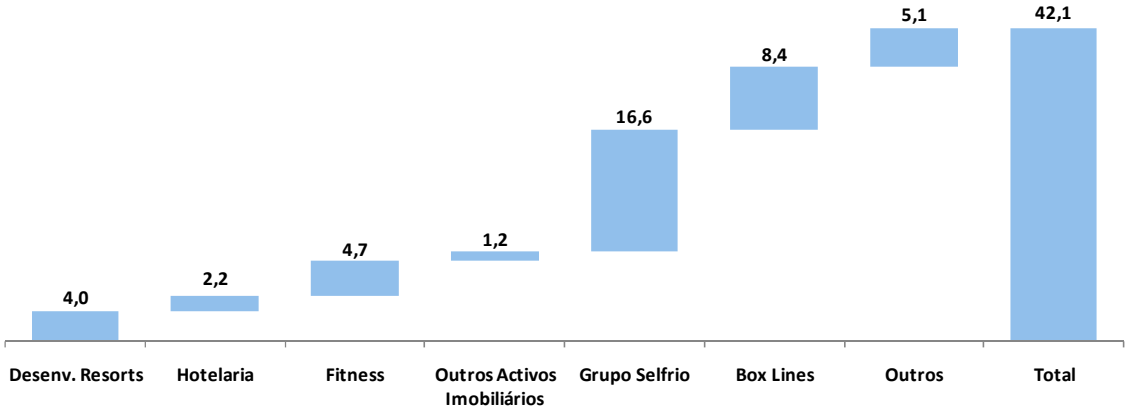
Face ao exposto acima, as demonstrações financeiras consolidadas numa base comparável, não têm em consideração as operações descontinuadas (na demonstração consolidada de resultados) e são utilizadas de forma consistente ao longo do comunicado quando aplicável.

3.1. Demonstração Consolidada de Resultados

Valores em 10^3 euros

	1T 10 (A)	1T 09 Total de Operações	1T 09 Operações Descontinuadas	1T 09 Operações Continuadas (B)	Δ (A/B)
Volume de Negócios	42.131,5	96.050,0	0,0	96.050,0	-56,1%
Outros Proveitos Operacionais	1.446,6	2.139,0	0,0	2.139,0	-32,4%
Total de Proveitos Operacionais	**43.578,0**	**98.189,0**	**0,0**	**98.189,0**	**-55,6%**
Custo das Mercadorias Vendidas	-6.760,0	-10.858,1	0,0	-10.858,1	+37,7%
Variação da Produção	-3.096,5	-22.195,8	0,0	-22.195,8	+86,0%
Fornecimentos e Serviços Externos	-21.957,5	-28.102,9	-1,2	-28.101,7	+21,9%
Custos com o Pessoal	-11.268,9	-11.390,1	0,0	-11.390,1	+1,1%
Outros Custos Operacionais	-1.072,9	-1.139,8	-0,1	-1.139,7	+5,9%
Total de Custos Operacionais	**-44.155,8**	**-73.686,6**	**-1,2**	**-73.685,3**	**+40,1%**
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	**-579,2**	**24.291,3**	**-1,2**	**24.292,5**	**-**
Amortizações e Depreciações	-3.364,1	-2.821,9	0,0	-2.821,9	-19,2%
Provisões e Perdas por Imparidade	-2.116,7	-2.584,3	0,0	-2.584,3	+18,1%
Resultados Operacionais (EBIT)	**-6.058,6**	**19.096,3**	**-1,2**	**19.097,5**	**-**
Resultados Financeiros	-2.137,3	-3.927,6	-559,6	-3.368,1	+36,5%
Resultados relativos a Empresas Associadas	477,1	354,2	0,0	354,2	+34,7%
Resultados relativos a Investimentos	-604,5	0,0	0,0	0,0	-
Resultado antes de Impostos	**-8.323,2**	**15.522,9**	**-560,8**	**16.083,7**	**-**
Imposto sobre o Rendimento	3.105,5	-6.238,6	-0,5	-6.238,1	-
Resultado Líquido	**-5.217,8**	**9.284,3**	**-561,3**	**9.845,6**	**-**
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-5.206,4	9.123,5	-561,3	9.684,7	-
Atribuível a Interesses Minoritários	-11,3	160,8	0,0	160,8	-

O volume de negócios consolidado no primeiro trimestre do ano foi de 42,1 milhões de euros (96,0 milhões de euros), sendo os seguintes os principais contributos:



O volume de negócios diminuiu 53,9 milhões de euros, principalmente devido à diminuição das vendas no **troia**resort (7 escrituras no 1T10 e um contributo de 4,0 milhões de euros, comparado com 101 escrituras e um contributo de 55 milhões de euros no 1T09). O abrandamento do ritmo das vendas no **troia**resort, a partir do final do primeiro trimestre de 2009, e a diminuição do stock de CPCV ainda não convertidos em escrituras explicam o decréscimo no número de escrituras. Salienta-se o facto de a maior parte das escrituras de unidades residenciais no **troia**resort, 153 contratos, (25% do total de unidades para venda, que aumentou para 33% do total de unidades para venda no final de Março de 2010), terem sido assinadas entre o quarto trimestre de 2008 e o primeiro trimestre de 2009.

O contributo da Hotelaria para o volume de negócios consolidado foi de 2,2 milhões de euros, uma diminuição de 0,3 milhões de euros justificada pelo menor contributo do Porto Palácio Hotel, 1,7 milhões de euros no trimestre (2,1 milhões de euros), fruto da descontinuação das operações de *catering*. Os contributos das restantes unidades hoteleiras permaneceram em linha com os comparáveis do ano anterior. A receita média por quarto e por localização no primeiro trimestre de 2010 foi a seguinte: 90 euros no Porto, 67 euros em Tróia e 43 euros em Lagos.

A diminuição do contributo da Hotelaria, foi parcialmente compensada pelo aumento de 0,1 milhões de euros no Fitness, para 4,7 milhões de euros, consequência do aumento do número de sócios activos e da procura de serviços de valor acrescentado, nomeadamente o *Day SPA*. A receita média por sócio aumentou 1% para 53 euros.

O contributo dos Outros Activos Imobiliários para o volume de negócios consolidado aumentou 0,5 milhões de euros, para 1,2 milhões de euros, fruto do maior volume de vendas de activos imobiliários (incluindo activos residenciais, excluindo os City Flats/City Lofts, estabelecimentos comerciais e lotes de terreno).

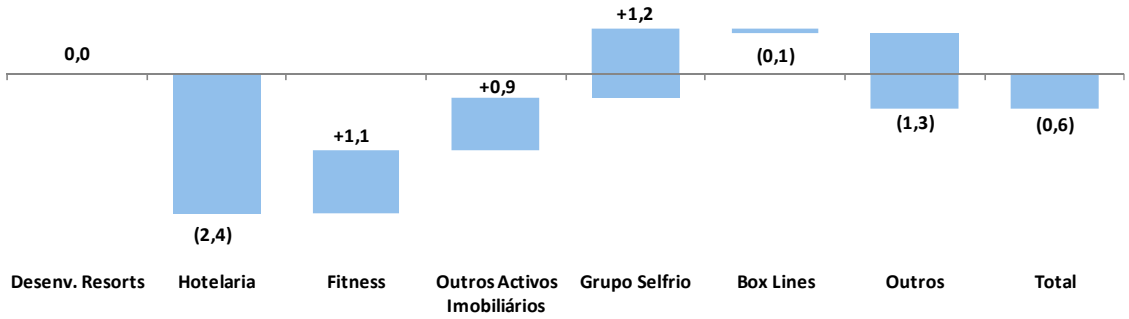
O contributo do Grupo Selfrio para o volume de negócios consolidado diminuiu 0,4 milhões de euros para 16,6 milhões de euros, uma vez que o negócio do segmento AVAC diminuiu o seu contributo em cerca de 1,2 milhões de euros. Os segmentos de Engenharia do Frio e Serviços de Manutenção tiveram um desempenho positivo, o que permitiu compensar parcialmente aquela diminuição.

O contributo da Box Lines diminuiu 1,0 milhões de euros, devido à cessação das operações internacionais no final de 2009. Numa base comparável, o volume de negócios ficou ligeiramente abaixo face ao mesmo trimestre do ano anterior.

De entre os outros segmentos de negócio, destacam-se:

- A área de Energia e Ambiente, ainda numa fase inicial de operações, que contribuiu com 1,1 milhões de euros para o volume de negócios consolidado, tendo maior expressão o negócio da cogeração, adquirido em Setembro de 2009;
- O negócio de Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais (actualmente sob a gestão da SC Assets), que aumentou o seu contributo em 0,6 milhões de euros para 0,8 milhões de euros, fruto das 4 escrituras relativas a City Flats/City Lofts que foram assinadas durante o primeiro trimestre de 2010, comparativamente com 1 escritura assinada no trimestre homólogo do ano anterior;
- Diminuição de 0,2 milhões de euros no contributo da Atlantic Ferries, para 0,6 milhões de euros, na sequência da redução de 31% no tráfego, tanto em número de passageiros como de veículos.

O cash-flow operacional consolidado (EBITDA) nos primeiros três meses do ano foi de 0,6 milhões de euros negativos (24,3 milhões de euros positivos), com a seguinte decomposição:



O Desenvolvimento de Resorts teve um contributo nulo para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA), um decréscimo de 25,3 milhões de euros, explicado pelo número significativamente inferior de escrituras no trimestre comparativamente com o trimestre homólogo de 2009.

O contributo da Hotelaria melhorou 18%, para 2,4 milhões de euros negativos, devido a melhoria no desempenho operacional no Hotel Porto Palácio e nos Aparthotéis Aqualuz Tróia, resultado da optimização dos custos e das operações e da implementação de uma equipa centralizada de gestão, que assumiu a responsabilidade por todas as unidades hoteleiras. O contributo do Aqualuz Lagos diminuiu 0,1 milhões de euros para 0,5 milhões de euros negativos.

O negócio do Fitness aumentou a sua rentabilidade por via do crescimento no segmento de serviços de valor acrescentado, apesar das pressões sobre o consumo privado. O contributo para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA) aumentou 21%, para 1,1 milhões de euros.

O contributo de Outros Activos Imobiliários ascendeu a 0,9 milhões de euros, permanecendo em linha com o comparável do ano anterior.

O contributo do Grupo Selfrio diminuiu ligeiramente no trimestre, para 1,2 milhões de euros (1,3 milhões de euros), reflectindo a menor rentabilidade nos segmentos de negócio da refrigeração comercial e industrial.

O contributo da Box Lines para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA) manteve-se em linha com o verificado no ano anterior, registando 0,1 milhões de euros negativos.

Outros contributos a destacar:

- Energia e Ambiente, com um contributo de 0,1 milhões de euros, um aumento de 0,2 milhões de euros, essencialmente explicado pelo contributo da unidade de negócio de cogeração;
- Contributo do Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA), que melhorou 0,2 milhões de euros para 0,1 milhões de euros negativos, reflectindo a venda de 4 City Flats/City Lofts durante o trimestre.
- Atlantic Ferries, com uma diminuição no contributo para o cash-flow operacional consolidado (EBITDA) de 0,3 milhões de euros, para 0,6 milhões de euros negativos, devido à diminuição do número de bilhetes vendidos.

As depreciações e amortizações aumentaram 19%, para 3,4 milhões de euros, em resultado de:

- início das operações das unidades hoteleiras no **troia**resort (nomeadamente as inauguradas em Janeiro e Março de 2009);
- início das operações dos dois novos catamarans da Atlantic Ferries (que iniciaram a actividade em finais de Julho de 2009), e;
- aquisição da Ecociclo II, unidade de cogeração, em Setembro de 2009.

As provisões e perdas por imparidade no trimestre incluem custos com a requalificação geral do **troia**resort e com infra-estruturas construídas durante a fase de desenvolvimento, afectos a projectos imobiliários para venda nas áreas Central e da Praia (UNOP's 1 e 2), e que serão reconhecidas à medida que o proveito da venda dessas unidades residenciais seja registado. Assim, o valor de provisões e perdas por imparidade no trimestre inclui 0,8 milhões de euros relativos a activos para os quais haviam já sido registadas perdas por imparidade em trimestres anteriores (custo reconhecido no trimestre associado à venda de 7 unidades residenciais no primeiro trimestre de 2010) e 0,7 milhões de euros relativos a activos para os quais foram constituídas perdas por imparidade pela primeira vez (custo reconhecido no trimestre associado à venda de 206 unidades residenciais até ao final do primeiro trimestre de 2010). Cerca de 0,7 milhões de euros relativos a outros activos imobiliários foram reconhecidos como provisões e perdas por imparidade no trimestre.

Os resultados financeiros melhoraram 37% para 2,1 milhões de euros negativos, fortemente influenciados pela acentuada redução do custo médio da dívida, em consequência dos cortes nas taxas de juro de mercado e na taxa de juro Refi, estes últimos implementados pelo Banco Central Europeu.

Os resultados relativos a empresas associadas foram positivos em 0,5 milhões de euros no trimestre, e incluem 0,5 milhões de euros da TP e 0,6 milhões de euros do Fundo Imosede, que à data de 31 de Março de 2009 se encontrava contabilizado pelo método de consolidação integral.

Os resultados relativos a investimentos no trimestre foram negativos no valor de 0,6 milhões de euros, decorrentes da venda da sociedade Essences Fines, que gerou uma mais-valia de 1,5 milhões de euros, e de perdas por imparidade em participações em empresas associadas no valor de 2,1 milhões de euros, que foram contabilizadas no trimestre.

Em resultado do desempenho operacional mais fraco, o resultado antes de impostos no trimestre foi de 8,3 milhões de euros negativos, 24,4 milhões de euros abaixo do registado no primeiro trimestre do ano de 2009.

O resultado líquido no trimestre diminuiu 15,0 milhões de euros para 5,2 milhões de euros negativos, incluindo o impacto do aumento dos impostos diferidos activos decorrentes de perdas por imparidade e de prejuízos fiscais reportados.

3.2 Balanço Consolidado

Valores em 10^3 euros

	31.03.2010	31.12.2009	Δ
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	283.742,7	291.421,5	-2,6%
Diferenças de Consolidação	61.350,0	61.350,0	0,0%
Investimentos Não-Correntes	70.333,9	71.837,9	-2,1%
Outros Activos Não-Correntes	40.241,8	36.243,0	+11,0%
Existências	223.691,5	227.548,6	-1,7%
Clientes e Outros Activos Correntes	70.100,0	78.560,6	-10,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.130,8	2.805,3	+47,3%
Total do Activo	**753.590,5**	**769.766,7**	**-2,1%**
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa Mãe	327.823,2	333.620,1	-1,7%
Capital Próprio atribuível a Interesses Minoritários	11.313,8	11.319,2	0,0%
Total do Capital Próprio	**339.137,0**	**344.939,4**	**-1,7%**
Empréstimos Não-Correntes	236.715,6	235.922,5	+0,3%
Passivos por Impostos Diferidos	3.233,3	3.143,0	+2,9%
Outros Passivos Não-Correntes	40.316,2	40.815,6	-1,2%
Total de Passivos Não-Correntes	**280.265,1**	**279.881,1**	**+0,1%**
Empréstimos Correntes	51.168,4	44.800,6	+14,2%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	81.841,0	97.766,6	-16,3%
Provisões	1.179,0	2.379,0	-50,4%
Total de Passivos Correntes	**134.188,4**	**144.946,2**	**-7,4%**
Total do Passivo	**414.453,5**	**424.827,3**	**-2,4%**
Total do Capital Próprio e do Passivo	**753.590,5**	**769.766,7**	**-2,1%**

O investimento bruto no trimestre ascendeu a 1,0 milhão de euros, significativamente inferior ao realizado no ano anterior, fruto da implementação de uma política de investimentos mais conservadora. O negócio do Fitness foi o que aportou o maior contributo para o investimento bruto com 0,4 milhões de euros. Os negócios que integram a SPRED, contribuiram com 0,3 milhões de euros, repartidos entre a Atlantic Ferries e o Grupo Selfrio. O contributo marginal do **troia**resort, no valor de 0,1 milhões de euros, resulta da conclusão em 2009 dos principais projectos no âmbito das UNOP's 1 e 2.

O investimento, registado como variação da produção, relativo aos projectos imobiliários em desenvolvimento ascendeu a 1,1 milhões de euros (0,7 no **troia**resort e 0,4 na Efanor), tendo a conclusão do projecto do Edifício Ácala representado a parcela mais significativa no trimestre.

Em 31 de Março de 2010, o endividamento líquido ascendeu a 283,8 milhões de euros, representando um aumento de 5,9 milhões de euros face a 31 de Dezembro de 2009.

O rácio de *gearing* foi de 83,7% (80,6% em 31 de Dezembro de 2009) e a cobertura de juros anualizada foi de 3,9 (5,6 em 31 de Dezembro de 2009).

4. Anexos

4.1. Contributos por Área de Negócio

Valores em 10^3 euros

	Volume de Negócios			Cash-Flow Operacional (EBITDA)		
	1T 10	1T 09	Δ	1T 10	1T 09	Δ
Operações Turísticas	11.684,8	63.009,4	-81,5%	-1.543,8	22.986,8	-
Desenvolvimento de Resorts	3.973,8	54.997,6	-92,8%	9,7	25.308,9	-100,0%
Gestão de Resorts (Golfe, Marina e Supermercado)	209,5	283,6	-26,1%	-294,7	-279,7	-5,3%
Hotelaria	2.182,4	2.546,1	-14,3%	-2.357,8	-2.869,1	+17,8%
Fitness	4.706,9	4.598,9	+2,3%	1.055,3	873,8	+20,8%
Entretenimento	612,1	583,3	+5,0%	43,6	-47,2	-
Outras	0,7	0,3	>100%	17,8	29,0	-38,4%
Contributo da Sonae Turismo	**11.685,5**	**63.009,7**	-81,5%	**-1.526,0**	**23.015,7**	-
Residential Property Development	837,6	160,5	>100%	-77,5	-268,8	+71,2%
Efanor	40,0	34,5	+16,0%	-73,9	-31,0	<-100%
City Flats	540,6	125,6	>100%	90,5	10,8	>100%
Outros	256,9	0,4	>100%	-94,2	-248,7	+62,1%
Outros Activos Imobiliários	1.200,7	707,0	+69,8%	915,5	1.048,1	-12,6%
Outros	0,0	1.006,2	-	-12,3	815,0	-
Contributo da SC Assets	**2.038,2**	**1.873,8**	8,8%	**825,7**	**1.594,2**	-48,2%
Atlantic Ferries	571,0	831,1	-31,3%	-617,3	-316,9	-94,8%
Box Lines	8.435,8	9.477,5	-11,0%	-51,3	-114,2	+55,0%
Grupo Selfrio	16.558,4	16.974,2	-2,4%	1.161,9	1.304,5	-10,9%
Outros	2.809,7	3.837,1	-26,8%	-154,5	-245,9	+37,2%
Contributo da Spred	**28.374,9**	**31.120,0**	-8,8%	**338,8**	**627,5**	-46,0%

4.2. Informação Operacional

Dados de vendas Informação de vendas no **troia**resort reportada a 19 de Maio de 2010

	CPCV			Escrituras			# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	% do Total
	#[1]	Área[2]	Preço[3]	#	Área[2]	Preço[3]		
Apartamentos da Praia [211 unidades]	1	135,7	3.832	136	126,6	4.061	137	65%
Apartamentos da Marina [78 unidades]	1	103,1	3.870	45	83,8	3.886	46	59%
Lotes de Moradias Praia, Lago e Golfe[4] [96 unidades]	0	0,0	0	31	2.038,5	544	31	32%
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 (m^2), incluindo áreas de habitação e áreas de varanda e terraço.

[3] Preço médio de venda (€/m^2).

[4] Preço médio de venda apenas do terreno, já que a construção é da responsabilidade do comprador. Todos os lotes têm uma área bruta de construção (ABC) aprovada de 343,8 m^2.

Desde a data do último reporte (23 de Março de 2010) e até 19 de Maio de 2010, foram assinadas 8 escrituras de venda relativas a apartamentos da Praia (uma das quais relativa a um CPCV assinado antes de 23 de Março de 2010). Das 8 unidades vendidas, 7 apartamentos da Praia foram alienados a empresas de construção, como parte de acordos assinados relativos ao pagamento do valor de trabalhos de construção no **troia**resort.

Em 19 de Maio de 2010, existem 3 reservas em aberto relativas a unidades residenciais no **troia**resort, 1 para os apartamentos da Praia e 2 para as *townhouses* do **troia**village.

Dados de vendas Vendas de Empreendimentos Residenciais com referência a 19 de Maio de 2010

	Apartamentos Vendidos[1]	Área média (m^2)[2]	Preço médio de venda (€/m^2)	Apartamentos Arrendados[3]
City Flats / Lofts [212 unidades]	99	50,5	2.008	34
Efanor - Edifício *Delfim Pereira da Costa* [40 unidades]	0	0	0	n.a.

[1] 97 apartamentos já escriturados.
[2] Inclui área de habitação e áreas de varandas e terraços.
[3] 4 destes contratos de arrendamento têm opção de compra.
n.a. - não aplicável.

Desde a data do último comunicado até 19 de Maio de 2010, o número de apartamentos City Flats/Lofts vendidos diminuiu 1 unidade, em resultado da permuta com um apartamento de outro condomínio residencial da SC Assets.

***Yields* das rendas** 31 Março 2010

	Yield
Armazéns	8,9%
Escritórios	11,9%
Estabelecimentos Comerciais	6,0%
Estacionamentos	2,0%
Habitação*	6,1%
Hotelaria	5,3%

Capital empregue em Outros Activos Imobiliários (M.€) 31 Março 2010

	Capital empregue
Activos em comercialização	28,5
Activos em exploração	191,8
Projectos imobiliários	113,9
Outros Activos	29,2
Total	363,4

* Excluindo o projecto Duque de Loulé que está em fase de descontinuação da actividade de arrendamento.

Maia, 20 de Maio de 2010

O Conselho de Administração,

Glossário

- ABC (Área Bruta de Construção) = Área medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.
- AVAC = Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado.
- Capex = 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).
- CPCV = Contrato Promessa de Compra e Venda.
- 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.
- 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

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