

Comunicado de Resultados 1º Semestre de 2010

Numa base comparável, no primeiro semestre de 2010...

- O Volume de Negócios ascendeu a 89,3 M.€ (162,4 M.€)...

... tendo os principais contributos sido aportados pelo Grupo Selfrio, com 35,3 M.€, e Box Lines, com 17,5 M.€. O contributo do negócio de Fitness ascendeu a 9,6 M.€ e as 16 unidades residenciais escrituradas no **troiaresort** contribuíram com 9,3 M.€.

- O EBITDA foi de 2,0 M.€ (43,6 M.€)...

... tendo as vendas no **troiaresort** contribuído com 1,0 M.€. O Grupo Selfrio e o Fitness apresentaram também contributos positivos para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado, no montante de 2,2 M.€ e 2,0 M.€, respectivamente.

- O Resultado Líquido cifrou-se em 5,4 M.€ negativos (+22,9 M.€)...

... incluindo 1,5 M.€ de resultados relativos a empresas associadas e 0,5 M.€ negativos de resultados relativos a investimentos. Os custos financeiros líquidos melhoraram cerca de 1,2 M.€ para 3,9 M.€, em resultado da queda significativa nas taxas de juro de mercado, tendo este impacto sido parcialmente compensado pelo aumento de 0,9 M.€ nas amortizações e depreciações, para 6,8 M.€, fruto do contributo de 6 meses dos aparthotéis e catamarans no **troiaresort** e da Ecociclo II.

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 o ano de 2009, a SC Assets, SGPS, SA foi autonomizada da Sonae Turismo, SGPS, SA no início de 2010, e é agora responsável pela área de investimento imobiliário e gestão da 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 6M10: 89,3 M.€ (162,4 M.€)**
- **EBITDA 6M10: 2,0 M.€ (43,6 M.€)**
- **Resultado Líquido 6M10: -5,4 M.€ (+22,9 M.€)**

No segundo trimestre de 2010 foram assinadas 9 escrituras de unidades residenciais no **troiaresort**, 7 das quais relativas a Apartamentos da Praia vendidos a empresas de construção, no âmbito de acordos de pagamento celebrados relativos a trabalhos de construção no **troiaresort**.

Os contributos do Desenvolvimento de Resorts para o volume de negócios consolidado e para o cash-flow operacional (EBITDA) semestral foram de 9,3 milhões de euros e 1,0 milhão de euros, respectivamente. Qualquer comparação directa com o período homólogo do ano anterior carece de significado, já que a maior parte das escrituras de venda com contratos promessa existentes foi assinada entre o quarto trimestre de 2008 e o primeiro semestre de 2009. Numa base comparável, e apesar de as vendas imobiliárias continuarem penalizadas por um contexto macroeconómico e de concessão de crédito adverso, foram celebrados 2 novos contratos (9 no primeiro semestre de 2009).

O Grupo Selfrio continuou a aportar os maiores contributos trimestrais e semestrais para o volume de negócios e cash-flow operacional (EBITDA) consolidado. Os contributos semestrais ascenderam a 35,3 milhões de euros e 2,2 milhões de euros, respectivamente, apesar dos decréscimos nos contributos dos segmentos de Engenharia do Frio e de AVAC.

O Resultado Líquido do período, 5,4 milhões de euros negativos, inclui 1,5 milhões de euros positivos relativos a resultados de empresas associadas, a maior parte dos quais respeitam ao Fundo Imosedé, e 0,5 milhões de euros negativos relativos a resultados de investimentos, incluindo 1,5 milhões de euros resultantes do ganho na venda da sociedade Essences Fines assim como perdas por imparidade em participações em empresas associadas.

Principais indicadores financeiros

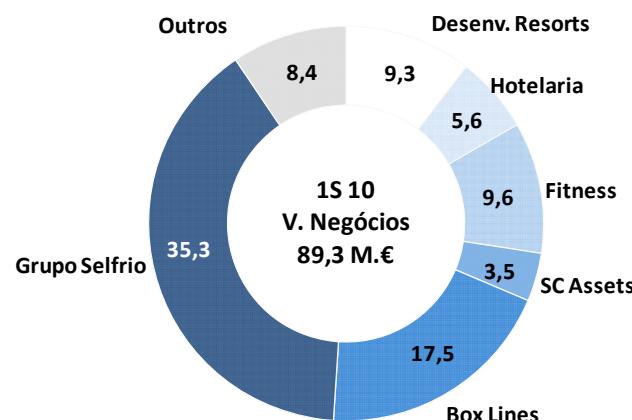
Valores em 10^6 euros

	2T			1S		
	2010	2009 ¹	% Var.	2010	2009 ¹	% Var.
Volume de Negócios	47,2	66,3	-28,9%	89,3	162,4	-45,0%
EBITDA	2,5	19,3	-86,8%	2,0	43,6	-95,5%
EBIT	-0,7	15,8	-	-6,7	34,9	-
Resultado Financeiro	-1,8	-1,8	-3,0%	-3,9	-5,1	+23,0%
Resultados de Investimentos	0,1	2,1	-94,1%	-0,5	2,1	-
Resultado Líquido	-0,2	13,0	-	-5,4	22,9	-

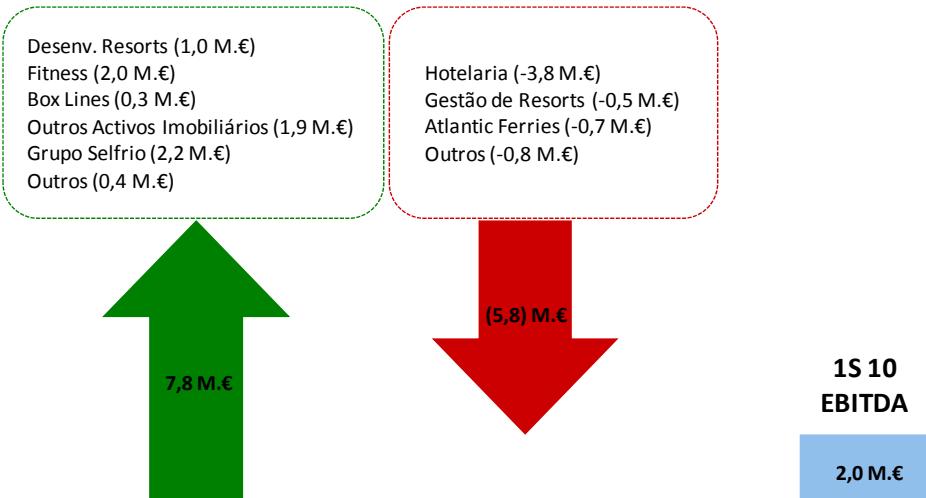
¹ Operações Continuadas.

	30.06.10	31.12.09	% Var.
Investimento Bruto	1,9	46,6	-96,0%
Endividamento Líquido	285,3	277,9	+2,7%

Principais Contributos para o Volume de Negócios Consolidado



Principais Contributos para o EBITDA Consolidado



2. Principais Eventos

Até à data deste comunicado, foram comunicados ao mercado os seguintes eventos:

Alienações de Activos
14 de Abril de 2010 A Sonae Capital, SGPS, SA informou o mercado sobre a venda de 100% do capital social da sociedade Société 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. O impacto positivo desta transacção nos resultados consolidados do primeiro semestre de 2010 foi de 1,5 milhões de euros.
5 de Agosto de 2010 A Sonae Capital, SGPS, SA informou o mercado acerca dos termos do acordo para a alienação à Via Marítima – SGPS, Lda, sociedade detida pelo Grupo Sousa Investimentos, da totalidade do capital social da Box Lines – Navegação, SA. Esta alienação concretizar-se-á apenas após a obtenção da não oposição da Autoridade da Concorrência e representará um encaixe de cerca de 10,5 milhões de euros, com um impacto estimado nos resultados consolidados de 2010 da Sonae Capital de cerca de 7 milhões de euros.

Ambas as transacções enquadraram-se no âmbito do programa da Sonae Capital de alienação de activos não estratégicos disponíveis para venda.

3. Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas

Notas:

As demonstrações financeiras consolidadas da Sonae Capital a 30 de Junho de 2009 incluíram 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 incluiu o contributo de 6 meses da Elmo;
- o balanço consolidado incluiu a posição financeira da Elmo em 30 de Junho 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 30 de Junho de 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.

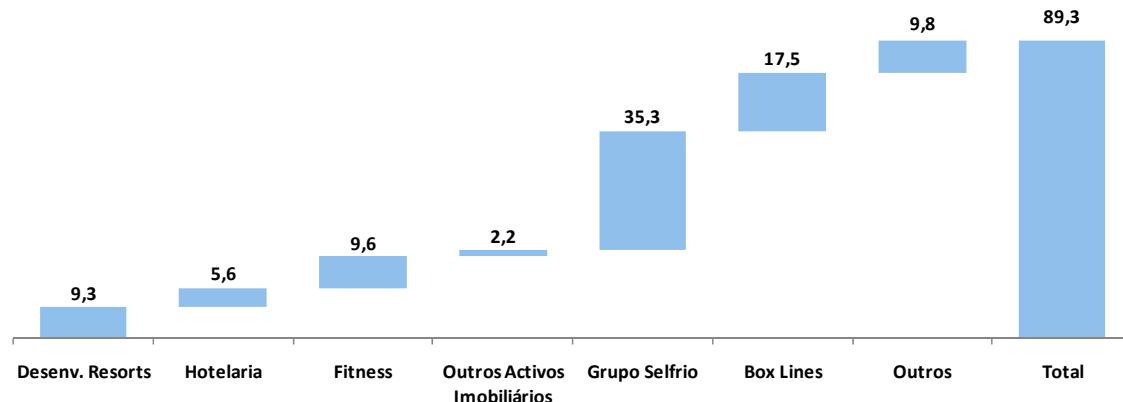
3.1. Demonstração Consolidada de Resultados

3.1.1. Demonstração Consolidada de Resultados Semestral

Valores em 10³ euros

	1S 10	1S 09 Total de Operações	1S 09 Operações Descontinuadas	1S 09 Operações Continuadas	Δ (A/B)
	(A)				(B)
Volume de Negócios	89.287,2	162.384,7	0,0	162.384,7	-45,0%
Outros Proveitos Operacionais	3.968,2	15.392,8	0,0	15.392,8	-74,2%
Total de Proveitos Operacionais	93.255,4	177.777,5	0,0	177.777,5	-47,5%
Custo das Mercadorias Vendidas	-17.355,2	-25.477,3	0,0	-25.477,3	+31,9%
Variação da Produção	-5.209,2	-8.593,7	0,0	-8.593,7	+39,4%
Fornecimentos e Serviços Externos	-43.406,2	-73.521,8	-2,5	-73.519,3	+41,0%
Custos com o Pessoal	-22.453,4	-24.041,2	0,0	-24.041,2	+6,6%
Outros Custos Operacionais	-2.131,8	-2.233,1	-0,1	-2.233,0	+4,5%
Total de Custos Operacionais	-90.555,8	-133.867,2	-2,6	-133.864,6	+32,4%
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	1.967,4	43.567,6	-2,6	43.570,1	-95,5%
Amortizações e Depreciações	-6.846,0	-5.892,1	0,0	-5.892,1	-16,2%
Provisões e Perdas por Imparidade	-2.594,2	-3.075,8	0,0	-3.075,8	+15,7%
Resultados Operacionais (EBIT)	-6.740,6	34.942,4	-2,6	34.945,0	-
Resultados Financeiros	-3.946,3	-6.122,8	-997,8	-5.124,9	+23,0%
Resultados relativos a Empresas Associadas	1.505,4	992,1	0,0	992,1	+51,7%
Resultados relativos a Investimentos	-477,8	2.140,7	0,0	2.140,7	-
Resultado antes de Impostos	-9.659,3	31.952,5	-1.000,4	32.952,9	-
Imposto sobre o Rendimento	4.279,8	-10.084,3	-0,2	-10.084,1	-
Resultado Líquido	-5.379,5	21.868,2	-1.000,6	22.868,8	-
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-5.426,2	20.876,2	-1.000,6	21.876,8	-
Atribuível a Interessados sem Controlo	46,8	992,0	0,0	992,0	-95,3%

O volume de negócios consolidado no primeiro semestre do ano foi de 89,3 milhões de euros (162,4 milhões de euros), sendo os principais contributos:



O volume de negócios consolidado diminuiu 73,1 milhões de euros, essencialmente devido à diminuição das vendas no **troiaresort** (16 escrituras no 1S10 e um contributo de 9,3 milhões de euros, comparado com 128 escrituras e um contributo de 71,4 milhões de euros no 1S09), explicada pelo facto de a maior parte das escrituras de unidades residenciais no **troiaresort**, com CPCV subjacente, terem sido assinadas entre o quarto trimestre de 2008 e o primeiro semestre de 2009. No primeiro semestre de 2009, a venda de unidades residenciais diminuiu consideravelmente, tendo sido assinados 9 novos contratos. No primeiro semestre de 2010 foram assinados 2 novos contratos.

Numa base comparável, i.e., excluindo o contributo da actividade de catering no Porto Palácio Hotel (1,3 milhões de euros) e em Tróia (0,1 milhões de euros), descontinuada em 2010, a hotelaria apresentou um contributo positivo de 5,6 milhões de euros, um aumento de 0,2 milhões de euros (4%) comparativamente com o mesmo período do ano anterior, apesar da envolvente altamente desfavorável. O Porto Palácio Hotel contribuiu com 3,8 milhões de euros, um aumento de 0,1 milhões de euros (3%) relativamente ao ano anterior. A taxa de ocupação aumentou 3,4% no primeiro semestre de 2010 e a receita média por quarto foi de 92,2 euros no período. O contributo das unidades hoteleiras do Aqualuz **troiaresort** foi de 1,5 milhões de euros, em linha com o período homólogo do ano anterior. A receita média por quarto ascendeu a 78,4 euros. O contributo do apart-hotel em Lagos (Aqualuz Lagos) manteve-se inalterado em 0,4 milhões de euros, embora durante o mês de Janeiro de 2010, o apart-hotel tenha permanecido encerrado, pela primeira vez, para se proceder à manutenção anual. A receita média por quarto ficou-se pelos 55,7 euros.

O negócio do Fitness demonstrou uma resiliência significativa e registou uma evolução positiva (3%) no contributo para o volume de negócios consolidado, crescendo 0,3 milhões de euros para 9,6 milhões de euros, principalmente devido ao aumento das receitas de serviços de valor acrescentado (de salientar o serviço de *personal trainer*) e ao aumento de 2% no número de sócios.

O contributo para o volume de negócios consolidado do negócio de Outros Activos Imobiliários diminuiu em 2,0 milhões de euros, para 2,2 milhões de euros. O Fundo Imosedé (contabilizado pelo método de equivalência patrimonial desde o final de Maio de 2009) contribuiu com 2,7 milhões de euros para o volume de negócios consolidado do 1S09, explicando assim a maior parte da diminuição no período. O maior contributo decorrente da venda de activos imobiliários compensou parcialmente este decréscimo.

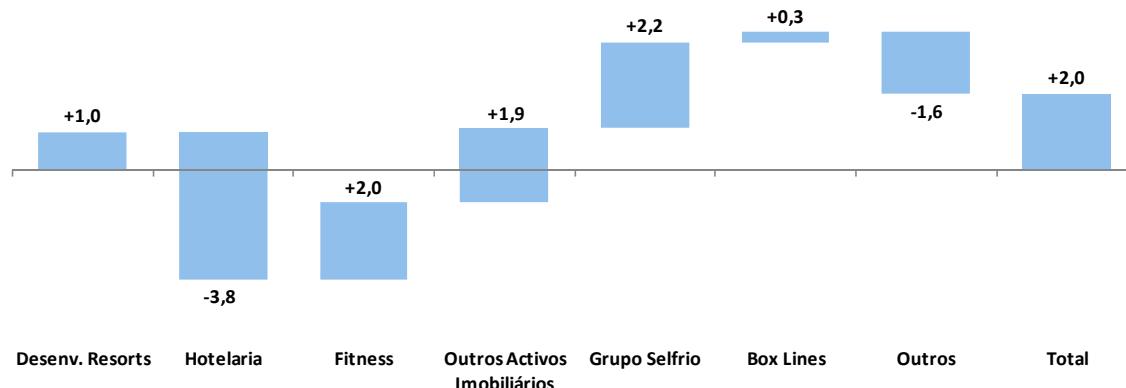
O Grupo Selfrio contribuiu para o volume de negócios consolidado com 35,3 milhões de euros, menos 5,3 milhões de euros comparativamente com o mesmo período do ano anterior, devido ao decréscimo da actividade da construção e aos atrasos nos projectos de refrigeração relativos a operadores de retalho alimentar. O segmento da Engenharia do Frio diminuiu o seu contributo em 4,3 milhões de euros para 15,6 milhões de euros, a par do negócio de AVAC que também diminuiu o seu contributo em 1,3 milhões de euros para 16,6 milhões de euros. Os serviços de manutenção aumentaram o seu contributo em 0,2 milhões de euros para 3,1 milhões de euros.

O contributo da Box Lines diminuiu 1,4 milhões de euros devido à cessação das operações do negócio de *shipping* internacional (no final de 2009), o que explica uma diminuição de 1,9 milhões de euros. Numa base comparável, o volume de negócios cresceu 2% face ao mesmo período do ano anterior.

De entre os outros segmentos de negócio, as variações mais significativas no período compreendem:

- Crescimento de 2,3 milhões de euros no contributo da área de Energia e Ambiente, para 2,5 milhões de euros, impulsionado pelo negócio da cogeração, adquirido em Setembro de 2009;
- O contributo de 1,3 milhões de euros do negócio de Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais (actualmente sob a gestão da SC Assets), um crescimento de 1,0 milhão de euros, explicado pelas escrituras de venda de 4 apartamentos City Flats/City Lofts (2 escrituras de venda no primeiro semestre de 2009) e de um apartamento noutro condomínio residencial propriedade da SC Assets, que foram assinadas no primeiro semestre de 2010;
- Decréscimo de 0,4 milhões de euros no contributo da Atlantic Ferries, para 1,6 milhões de euros, em resultado da diminuição de 16% no volume de tráfego total, tanto em número de passageiros como de veículos, com estes a justificarem a maior parte do decréscimo.

O cash-flow operacional (EBITDA) consolidado do primeiro semestre do ano ascendeu a 2,0 milhões de euros (43,6 milhões de euros), com os seguintes contributos:



Tal como no volume de negócios, o Desenvolvimento de Resorts, através de um nível menor de vendas no **troiaresort**, explica a maior parte do decréscimo no cash-flow operacional (EBITDA) consolidado. O contributo semestral foi de 1,0 milhão de euros comparativamente com 38,1 milhões de euros no período homólogo do ano anterior.

O contributo da Hotelaria melhorou 0,6 milhões de euros para 3,8 milhões de euros negativos, tendo o principal crescimento sido registado no Aqualuz **troiaresort** cujo contributo subiu 0,6 milhões de euros para 2,0 milhões de euros negativos. O contributo do Porto Palácio Hotel aumentou 0,2 milhões de euros, permanecendo negativo em 0,9 milhões de euros. Os esforços de optimização da estrutura de custos, a par da implementação de uma equipa de gestão centralizada responsável por todas as unidades hoteleiras, explicam estas melhorias. O contributo do apart-hotel Aqualuz Lagos foi de 0,9 milhões de euros negativos, representando um ligeiro decréscimo face ao valor do ano anterior.

O negócio do Fitness melhorou a sua rentabilidade, fazendo crescer o peso dos serviços de valor acrescentado e a sua base de sócios, mantendo em simultâneo os custos operacionais sob controlo apertado. O seu contributo para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado aumentou 0,5 milhões de euros para 2,0 milhões de euros.

O contributo do negócio Outros Activos Imobiliários foi de 1,9 milhões de euros, representando um decréscimo de 6,2 milhões de euros, principalmente decorrente do contributo do Fundo Imosedé para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado no primeiro semestre de 2009.

O contributo do Grupo Selfrio diminuiu 1,5 milhões de euros no período para 2,2 milhões de euros (3,7 milhões de euros), fruto da menor rentabilidade nos segmentos de Engenharia do Frio e AVAC.

A Box Lines melhorou o seu contributo para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado em 0,5 milhões de euros para 0,3 milhões de euros (0,2 milhões de euros negativos), essencialmente devido a um decréscimo de 44% nos custos com o pessoal, já que os valores do primeiro semestre de 2009 incluíam custos com o pessoal não recorrentes de aproximadamente 0,4 milhões de euros e contemplavam ainda a área de negócio de operações internacionais (descontinuada no final de 2009).

Outros contributos para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado dignos de menção incluem:

- A área da Energia e Ambiente, com um contributo de 0,4 milhões de euros, um aumento de 0,5 milhões de euros, essencialmente decorrente do negócio da cogeração;
- A área de Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais, que aportou um contributo de 0,5 milhões de euros negativos, em linha com o contributo no final do primeiro semestre de 2009;
- O contributo da Atlantic Ferries, que ascendeu a 0,7 milhões de euros negativos, em linha com o mesmo período do ano anterior, apesar do decréscimo no número de bilhetes vendidos, reflectindo a optimização de custos que decorreu do ajuste nos horários de transporte.

As depreciações e amortizações aumentaram 16% para 6,8 milhões de euros, em resultado do contributo de 6 meses de:

- Aparthotéis no **troiaresort** (nomeadamente dos que foram inaugurados em Janeiro e Março de 2009);
- Dois novos catamarans operados pela Atlantic Ferries (com início de operações no final de Julho de 2009), e;
- Ecociclo II, unidade de cogeração adquirida em Setembro de 2009.

As provisões e perdas por imparidade no semestre incluem custos com a requalificação geral do **troiaresort** 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 reconhecidos à medida que o proveito da venda dessas unidades residenciais seja registado. Assim, o valor de provisões e perdas por imparidade no semestre inclui 0,9 milhões de euros relativos a activos para os quais tinham já sido registadas perdas por imparidade em trimestres anteriores (custo reconhecido no semestre associado à venda de 16 unidades residenciais no primeiro semestre 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 semestre associado à venda de 215

unidades residenciais até ao final do primeiro semestre de 2010). Cerca de 0,7 milhões de euros relativos a outros activos imobiliários foram reconhecidos como provisões e perdas por imparidade no semestre.

Os resultados financeiros melhoraram 23% para 3,9 milhões de euros (5,1 milhões de euros), influenciados pela acentuada redução no custo médio da dívida, em consequência dos cortes nas taxas de juro de mercado.

Os resultados relativos a empresas associadas foram positivos em 1,5 milhões de euros no primeiro semestre, e incluem 1,0 milhão de euros da TP e 1,2 milhões de euros do Fundo Imosedé, este último, contabilizado pelo método de consolidação integral até ao final de Maio de 2009.

Os resultados relativos a investimentos foram negativos em 0,5 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 semestre.

O resultado líquido no período foi negativo em 5,4 milhões de euros (22,9 milhões de euros positivos), incluindo o impacto do aumento dos impostos diferidos activos decorrentes de perdas por imparidade e de prejuízos fiscais reportados.

3.1.2. Demonstração Consolidada de Resultados Trimestral

Valores em 10³ euros

	2T 10 (A)	2T 09 Total de Operações	2T 09 Operações Descontinuadas	2T 09 Operações Continuadas	Δ (A/B)
Volume de Negócios	47.155,7	66.334,7	0,0	66.334,7	-28,9%
Outros Proveitos Operacionais	2.521,6	13.253,8	0,0	13.253,8	-81,0%
Total de Proveitos Operacionais	49.677,3	79.588,5	0,0	79.588,5	-37,6%
Custo das Mercadorias Vendidas	-10.595,2	-14.619,2	0,0	-14.619,2	+27,5%
Variação da Produção	-2.112,7	13.602,0	0,0	13.602,0	-
Fornecimentos e Serviços Externos	-21.448,7	-45.418,9	-1,3	-45.417,6	+52,8%
Custos com o Pessoal	-11.184,5	-12.651,2	0,0	-12.651,2	+11,6%
Outros Custos Operacionais	-1.059,0	-1.093,3	0,0	-1.093,3	+3,1%
Total de Custos Operacionais	-46.400,0	-60.180,6	-1,3	-60.179,3	+22,9%
Cash-Flow Operacional (EBITDA)	2.546,6	19.276,3	-1,3	19.277,6	-86,8%
Amortizações e Depreciações	-3.481,8	-3.070,2	0,0	-3.070,2	-13,4%
Provisões e Perdas por Imparidade	-477,5	-491,5	0,0	-491,5	+2,9%
Resultados Operacionais (EBIT)	-682,0	15.846,1	-1,3	15.847,4	-
Resultados Financeiros	-1.809,0	-2.195,1	-438,3	-1.756,9	-3,0%
Resultados relativos a Empresas Associadas	1.028,3	637,9	0,0	637,9	+61,2%
Resultados relativos a Investimentos	126,7	2.140,7	0,0	2.140,7	-94,1%
Resultado antes de Impostos	-1.336,0	16.429,6	-439,6	16.869,2	-
Imposto sobre o Rendimento	1.174,3	-3.845,7	0,2	-3.846,0	-
Resultado Líquido	-161,7	12.583,9	-439,4	13.023,3	-
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-219,8	11.752,7	-439,4	12.192,1	-
Atribuível a Interesses sem Controlo	58,1	831,2	0,0	831,2	-93,0%

O volume de negócios consolidado no trimestre diminuiu 19,2 milhões de euros para 47,2 milhões de euros, principalmente devido a:

- Menor contributo da venda de unidades residenciais no **troiaresort** (9 escrituras no 2T10 vs 25 no 2T09), no valor de 5,3 milhões de euros, menos 11,2 milhões de euros do que no mesmo período do ano anterior;
- Diminuição de 4,9 milhões de euros no contributo do Grupo Selfrio para 18,7 milhões de euros, explicado essencialmente pelo segmento de negócio da Engenharia do Frio;
- Menor contributo do negócio da Hotelaria, no valor de 3,4 milhões de euros (4,3 milhões de euros), explicado pela diminuição de 0,8 milhões de euros no contributo do Porto Palácio Hotel, fruto do impacto negativo da descontinuação da actividade do catering, parcialmente compensado pelo aumento da taxa de ocupação no trimestre, e pela diminuição de 0,1 milhões de euros no contributo dos aparthotéis Aqualuz **troiaresort**, na sequência da descida da receita de *Food and Beverage* e dos serviços de catering prestados dentro e fora da Península.
- Diminuição de 1,2 milhões de euros no contributo da Gestão de Activos, explicado pela alteração no método de consolidação do Fundo Imosede (contributo de 1,7 milhões de euros no segundo trimestre de 2009), uma vez que, passou a ser contabilizado pelo método de equivalência patrimonial em 2010.

O cash-flow operacional (EBITDA) trimestral ascendeu a 2,5 milhões de euros (19,3 milhões de euros). A diminuição é explicada essencialmente pelo menor contributo da venda de unidades residenciais no **troiaresort** (diminuiu 11,8 milhões de euros para 1,0 milhão de euros) e do negócio da Gestão de Activos (diminuiu 5,4 milhões de euros para 0,6 milhões de euros), este último devido à alteração no método de consolidação do Fundo Imosede.

O Grupo Selfrio evidenciou uma diminuição de 1,3 milhões de euros no contributo trimestral para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado para 1,0 milhão de euros, devido à diminuição da rentabilidade gerada nos segmentos de negócio da Engenharia do Frio e AVAC.

No trimestre, a Box Lines reverteu os contributos negativos registados no ano anterior e no primeiro trimestre de 2010, contribuindo com 0,4 milhões de euros positivos para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado (0,1 milhões de euros negativos), devido à redução nos custos com pessoal.

Os resultados relativos a empresas associadas aumentaram no trimestre 0,4 milhões de euros, para 1,0 milhão de euros, devido ao contributo de 3 meses do Fundo Imosede que no segundo trimestre de 2009 apenas contribuiu 1 mês para esta rubrica (dada a redução da percentagem de interesses e consequente alteração no método de consolidação ocorrida no final de Maio de 2009).

Os resultados relativos a investimentos ascenderam a 0,1 milhões de euros, uma diminuição de 2,0 milhões de euros no trimestre, uma vez que, os valores do segundo trimestre de 2009 incluíam o impacto da redução da percentagem de interesses no Fundo Imosede (1,4 milhões de euros) e da venda de 0,442% da participação na Sonae Indústria (0,6 milhões de euros).

3.2 Balanço Consolidado

	Valores em 10 ³ euros		
	30.06.2010	31.12.2009	Δ
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	271.511,6	291.421,5	-6,8%
Diferenças de Consolidação	61.350,0	61.350,0	0,0%
Investimentos Não-Correntes	71.526,9	71.837,9	-0,4%
Outros Activos Não-Correntes	33.044,1	36.243,0	-8,8%
Existências	232.341,6	227.548,6	+2,1%
Clientes e Outros Activos Correntes	70.383,1	78.560,6	-10,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.052,9	2.805,3	+44,5%
Total do Activo	744.210,1	769.766,7	-3,3%
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa Mãe	327.378,2	333.620,1	-1,9%
Capital Próprio atribuível a Interesses sem Controlo	11.395,5	11.319,2	+0,7%
Total do Capital Próprio	338.773,7	344.939,4	-1,8%
Empréstimos Não-Correntes	236.648,3	235.922,5	+0,3%
Passivos por Impostos Diferidos	3.341,4	3.143,0	+6,3%
Outros Passivos Não-Correntes	40.276,6	40.815,6	-1,3%
Total de Passivos Não-Correntes	280.266,4	279.881,1	+0,1%
Empréstimos Correntes	52.662,6	44.800,6	+17,5%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	71.328,3	97.766,6	-27,0%
Provisões	1.179,0	2.379,0	-50,4%
Total de Passivos Correntes	125.169,9	144.946,2	-13,6%
Total do Passivo	405.436,3	424.827,3	-4,6%
Total do Capital Próprio e do Passivo	744.210,1	769.766,7	-3,3%

O investimento bruto ascendeu a 1,9 milhões de euros no primeiro semestre, significativamente inferior ao realizado no ano anterior, fruto da implementação de uma política de investimentos mais restritiva. O negócio do Fitness foi o que aportou o maior contributo para o investimento bruto com 0,6 milhões de euros. Os negócios que integram a SPRED, contribuíram com 0,6 milhões de euros, dos quais 0,2 milhões de euros são imputáveis à Atlantic Ferries e 0,2 milhões de euros ao Grupo Selfrio. O contributo marginal do **troiaresort**, no valor de 0,3 milhões de euros, comparativamente com os valores do ano anterior, espelha a conclusão, em 2009, dos principais projectos no âmbito das UNOP's 1 e 2.

O investimento, registado como variação de produção, relativo aos projectos imobiliários em desenvolvimento ascendeu a 1,2 milhões de euros (0,8 no **troiaresort** e 0,4 na Efanor), tendo a conclusão do projecto do Edifício Ácala representado a parcela mais significativa no período.

Saliente-se o facto de que a discussão pública do plano de pormenor para a UNOP 4 ocorreu entre 14 de Junho e 13 de Julho de 2010, representando um passo adicional no projecto e fase de licenciamento do Ecoresort.

Em 30 de Junho de 2010, o endividamento líquido ascendeu a 285,3 milhões de euros, representando um aumento de 7,4 milhões de euros face a 31 de Dezembro de 2009.

O rácio de gearing foi de 84,2% (80,6% em 31 de Dezembro de 2009) e a cobertura de juros anualizada foi de 1,5 (5,6 em 31 de Dezembro de 2009).

4. Anexos

4.1. Contributos por Área de Negócio

Valores em 10³ euros

Volume de Negócios	2T 10	2T 09	Δ	1S 10	1S 09	Δ
Operações Turísticas	14.657,5	26.417,5	-44,5%	26.342,3	89.427,0	-70,5%
Desenvolvimento de Resorts	5.295,3	16.401,1	-67,7%	9.269,1	71.398,7	-87,0%
Gestão de Resorts (Golfe, Marina e Supermercado)	475,3	458,3	+3,7%	684,7	741,9	-7,7%
Hotelaria	3.419,6	4.296,1	-20,4%	5.602,1	6.842,2	-18,1%
Fitness	4.899,2	4.690,4	+4,5%	9.606,1	9.289,4	+3,4%
Entretenimento	568,1	571,6	-0,6%	1.180,2	1.154,9	+2,2%
Outras	0,5	2,5	-81,5%	1,2	2,8	-59,3%
Contributo da Sonae Turismo	14.658,0	26.420,1	-44,5%	26.343,4	89.429,8	-70,5%
Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais	492,5	182,5	>100%	1.330,1	343,1	>100%
Efanor	40,0	34,5	+16,0%	80,0	69,0	+16,0%
City Flats	195,5	124,5	+57,0%	736,2	250,2	>100%
Outros	257,0	23,5	>100%	513,9	23,9	>100%
Outros Activos Imobiliários	1.008,8	750,3	+34,5%	2.209,5	1.457,3	+51,6%
Outros	0,0	1.731,5	-	0,0	2.737,7	-
Contributo da SC Assets	1.501,4	2.664,4	-43,6%	3.539,6	4.538,1	-22,0%
Atlantic Ferries	1.010,6	1.198,1	-15,7%	1.581,6	2.029,2	-22,1%
Box Lines	9.104,0	9.424,3	-3,4%	17.539,9	18.901,8	-7,2%
Grupo Selfrio	18.744,8	23.677,1	-20,8%	35.303,2	40.651,4	-13,2%
Outros	2.108,3	2.865,3	-26,4%	4.917,9	6.702,4	-26,6%
Contributo da Spred	30.967,7	37.164,8	-16,7%	59.342,7	68.284,8	-13,1%

Valores em 10³ euros

Cash-Flow Operacional (EBITDA)	2T 10	2T 09	Δ	1S 10	1S 09	Δ
Operações Turísticas	276,6	11.515,8	-97,6%	-1.267,2	34.502,5	-
Desenvolvimento de Resorts	956,9	12.828,7	-92,5%	966,6	38.137,6	-97,5%
Gestão de Resorts (Golfe, Marina e Supermercado)	-184,1	-260,5	29,3%	-478,7	-540,2	+11,4%
Hotelaria	-1.453,3	-1.605,3	+9,5%	-3.811,0	-4.474,3	+14,8%
Fitness	943,3	592,3	+59,3%	1.998,7	1.466,1	+36,3%
Entretenimento	13,7	-39,5	-	57,2	-86,6	-
Outras	343,2	-113,7	-	361,0	-84,7	-
Contributo da Sonae Turismo	619,8	11.402,1	-94,6%	-906,2	34.417,8	-
Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais	-453,3	-309,1	-46,7%	-530,9	-577,9	+8,1%
Efanor	-147,6	-92,8	-59,1%	-221,5	-123,7	-79,0%
City Flats	82,6	6,1	>100%	173,1	16,9	>100%
Outros	-388,3	-222,4	-74,6%	-482,5	-471,1	-2,4%
Outros Activos Imobiliários	1.029,2	4.700,6	-78,1%	1.944,7	5.748,6	-66,2%
Outros	-8,6	1.573,3	-	-20,9	2.388,3	-
Contributo da SC Assets	567,3	5.964,8	-90,5%	1.392,9	7.559,0	-81,6%
Atlantic Ferries	-38,0	-400,8	+90,5%	-655,3	-717,8	+8,7%
Box Lines	327,1	-113,1	-	275,8	-227,2	-
Grupo Selfrio	1.032,3	2.363,1	-56,3%	2.194,2	3.667,6	-40,2%
Outros	380,6	-430,2	-	226,2	-676,1	-
Contributo da Spred	1.702,0	1.419,0	19,9%	2.040,8	2.046,5	-0,3%

4.2. Informação Operacional

Dados de vendas

Informação de vendas no **troiresort** reportada a 24 de Agosto de 2010

# ¹	Área ²	Preço ³	CPCV		Escrituras		# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	% do Total
			#	Área ²	Preço ³			
Apartamentos da Praia [211 unidades]	1	119,9	4.337	139	125,8	4.088	140	66%
Apartamentos da Marina [78 unidades]	1	103,1	3.870	45	82,3	3.949	46	59%
Lotes de Moradias Praia, Lago e Golfe ⁴ [96 unidades]	1	343,8	2.164	31	343,8	3.227	32	33%
Aqualuz troiamar [35 unidades]	0	0,0	0	1	87,7	4.002	1	3%
Aqualuz troialagoa [40 unidades]	0	0,0	0	1	171,0	4.678	1	3%
troiresort Village [90 unidades]	0	0,0	0	1	159,0	3.646	1	3%
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 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 m².

Desde a data do último reporte (20 de Maio de 2010) e até 24 de Agosto de 2010, o número de unidades vendidas aumentou em 5 unidades: 3 escrituras assinadas de apartamentos da Praia, 1 escritura assinada de townhouses do **troiresort Village** e 1 CPCV de Lotes de Moradias Praia, Lago e Golfe.

Em 24 de Agosto de 2010, existem 3 reservas em aberto relativas a unidades residenciais no **troiresort**, 1 para os apartamentos da Praia e 2 para as townhouses do **troiresort Village**.

Dados de vendas

Vendas de Empreendimentos Residenciais com referência a 24 de Agosto de 2010

	Apartamentos Vendidos ¹	Área média (m ²) ²	Preço médio de venda (€/m ²)	Apartamentos Arrendados ³
City Flats / Lofts [212 unidades]	101	51,0	2.000	30
Efanor - Edifício <i>Delfim Pereira da Costa</i> [40 unidades]	0	0	0	n.a.

¹ 98 apartamentos já escriturados.

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

³ 5 destes contratos de arrendamento têm opção de compra.

n.a. - não aplicável.

Desde a data do último reporte até 24 de Agosto de 2010, o número de apartamentos City Flats/Lofts vendidos aumentou em 2 unidades com a assinatura de 2 novos CPCV no período, tendo um deles sido objecto de escritura à data deste comunicado.

Principais Indicadores Operacionais (24 de Agosto de 2010)		Informação de vendas	
		# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	
Total troiaresort	221	400	
City Flats/Lofts	101	111	
Efanor - Edifício Delfim Pereira da Costa	0	40	
Yields das rendas		Capital empregue em Outros Activos	
30 Junho 2010		Imobiliários (M.€)	
		30 Junho 2010	
Yield		Capital empregue	
Armazéns	8,9%	Activos em comercialização	28,5
Escritórios	12,0%	Activos em exploração	191,8
Estabelecimentos Comerciais	5,8%	Projectos imobiliários	113,9
Estacionamentos	1,7%	Outros Activos	29,2
Habitação*	6,2%	Total	<u>363,4</u>
Hotelaria	5,2%		

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

Maia, 25 de Agosto 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
