

## **Comunicado de Resultados 30 de Setembro de 2010**

Numa base comparável...

- **Volume de Negócios 9M10: 138,1 M.€ (219,9 M.€)**
- **EBITDA 9M10: 3,6 M.€ (49,6 M.€)**
- **Resultado Líquido 9M10: 0,0 M.€ (30,2 M.€)**

O desempenho operacional no terceiro trimestre de 2010 foi positivo, reflectindo o impacto das medidas de contenção de custos adoptadas e o efeito da época de férias nas Operações Turísticas.

O contributo do Grupo Selfrio para o volume de negócios consolidado foi de 54,3 M.€, seguindo-se a Box Lines e Operações Turísticas (excluindo Desenvolvimento de Resorts), nomeadamente os negócios de Hotelaria e Fitness, com contributos de 26,9 M.€ e 29,1 M.€, respectivamente. As 20 escrituras de venda no **troiaresort** assinadas até 30 de Setembro de 2010 contribuíram com 11,4 M.€ para o volume de negócios consolidado no período.

O cash-flow operacional (EBITDA) consolidado foi positivo em 3,6 M.€ nos primeiros nove meses do ano, incorporando um contributo positivo de 1,6 M.€ do terceiro trimestre. Nos nove meses, os principais contributos positivos foram gerados pelo Grupo Selfrio (3,7 M.€) e pelo Fitness (2,6 M.€). Este último, em conjunto com o negócio de Energia e Ambiente, registaram o crescimento mais significativo ao nível dos contributos para o cash-flow operacional (EBITDA), com aumentos de 0,7 M.€ e 0,8 M.€, respectivamente.

O Resultado Líquido do período foi próximo de zero e inclui a mais-valia de 6,6 M.€ gerada na venda da Box Lines, que produziu efeitos no dia 16 de Setembro de 2010 depois de obtida a não-oposição da Autoridade da Concorrência.

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.

Em resultado da venda da participação na Box Lines, que produziu efeitos no dia 16 de Setembro de 2010, o contributo desta unidade de negócio para os indicadores de desempenho é relevado como operação descontinuada em 2010 e 2009, somando aos contributos do Grupo Plysorol e da Elmo em 2009, e não contribui para os indicadores de situação financeira reportados a 30 de Setembro de 2010.

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**

Os resultados dos primeiros nove meses do ano sofreram os efeitos negativos do abrandamento económico permanecendo, em geral e como esperado, abaixo dos comparáveis do ano anterior.

O volume de negócios consolidado ascendeu a 138,1 milhões de euros (219,9 milhões de euros) nos nove meses, com o terceiro trimestre a reflectir o efeito sazonal da época de férias nas Operações Turísticas (excluindo Desenvolvimento de Resorts).

O cash-flow operacional (EBITDA) do período foi de 3,6 milhões de euros (49,6 milhões de euros). Para além do Fitness, com um contributo de 2,6 milhões de euros (1,9 milhões de euros), o negócio de Energia e Ambiente melhorou o seu desempenho operacional, gerando um contributo positivo de 0,6 milhões de euros para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado do período, comparativamente com um contributo de 0,2 milhões de euros negativos no período homólogo do ano anterior.

No terceiro trimestre do ano foram assinadas 4 escrituras de venda relativas a unidades residenciais no **troiaresort** (3 apartamentos da Praia e 1 **troiavillage townhouse**), perfazendo 20 escrituras de venda nos primeiros nove meses do ano. Consequentemente, o Desenvolvimento de Resorts contribuiu com 11,4 milhões de euros para o volume de negócios e 0,3 milhões de euros negativos para o cash-flow operacional (EBITDA) nos primeiros nove meses do ano.

O desempenho do Grupo Selfrio continuou a reflectir o abrandamento no sector da construção e o adiamento de projectos de investimento no retalho. A Selfrio contribuiu 54,3 milhões de euros (61,4 milhões de euros) para o volume de negócios consolidado e 3,7 milhões de euros (5,6 milhões de euros) para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado.

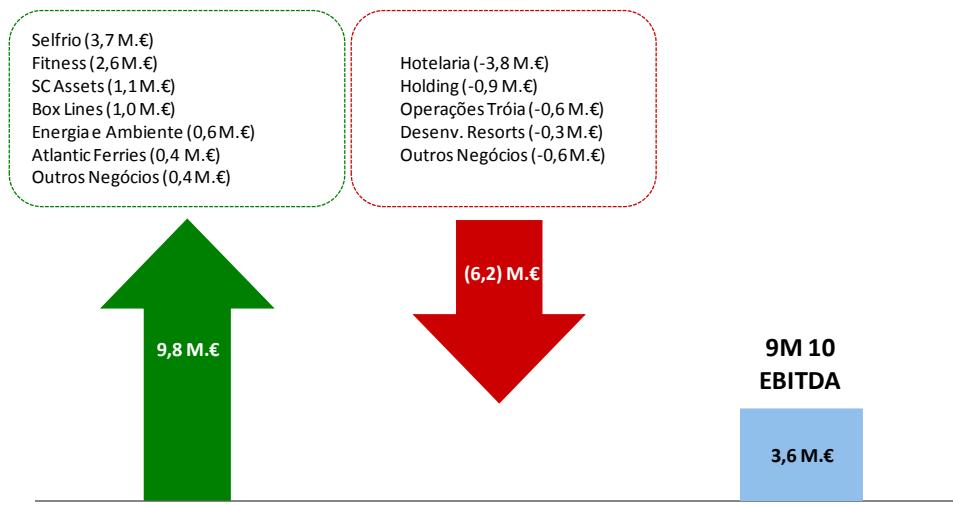
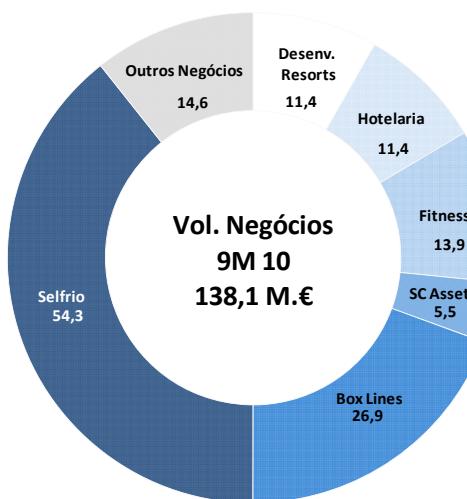
O resultado líquido nos nove meses foi próximo de zero, incluindo a mais-valia de 6,6 milhões de euros na venda da Box Lines e 2,4 milhões de euros positivos de resultados relativos a empresas associadas (fundamentalmente TP e Fundo Imosedede).

Principais indicadores financeiros			Valores em 10 <sup>6</sup> euros		
	3T		9M		% Var.
	2010	2009	2010	2009	
	48,9	57,5	-15,1%	138,1	-37,2%
	1,6	6,0	-73,3%	3,6	-92,8%
	-0,6	2,2	-	-7,3	-
	-1,9	-2,3	+17,3%	-5,9	+30,5%
	6,2	8,0	-22,6%	5,7	-43,6%
<b>Resultado Líquido</b>	5,4	8,3	-35,6%	0,0	30,2

	Investimento Bruto		
	30.09.10	31.12.09	% Var.
	4,4	46,6	-90,6%
<b>Endividamento Líquido</b>	278,3	277,9	+0,1%

### Principais Contributos para o Volume de Negócios Consolidado (M.€)



### Principais Contributos para o EBITDA Consolidado

## **2. Principais Eventos**

Durante os primeiros nove meses do ano, foram comunicados ao mercado os seguintes eventos:

<b>Alienações de activos</b>
<b>14 de Abril de 2010</b>
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 de 2010 foi de 1,5 milhões de euros.
<b>5 de Agosto de 2010</b>
A Sonae Capital, SGPS, SA informou o mercado 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 representa um encaixe de cerca de 10,5 milhões de euros, com um impacto de 6,6 milhões de euros nos resultados consolidados de 2010 da Sonae Capital.
<b>17 de Setembro de 2010</b>
A Sonae Capital, SGPS, SA informou sobre a não oposição da Autoridade da Concorrência à alienação da totalidade da participação na Box Lines, obtida no dia 16 de Setembro de 2010, efectivando-se os termos de venda a partir dessa data.

## **3. Análise das Demonstrações Financeiras Consolidadas**

### Notas:

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

- o contributo de 9 meses da Elmo para a demonstração de resultados consolidada;
- 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).

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 Setembro de 2010.

Na sequência da alienação da participação na Box Lines, com efeitos a partir de Setembro de 2010, os contributos respectivos para as demonstrações financeiras consolidadas relativas aos nove meses de 2010 e 2009 são divulgados como operações descontinuadas, em conjunto com os contributos da Elmo e do Grupo Plysorol no exercício de 2009. A posição financeira consolidada da Sonae Capital reportada a 30 de Setembro não inclui o contributo da Box Lines, enquanto que a posição financeira em 31 de Dezembro de 2009 inclui ainda o contributo da empresa (também divulgado em operações descontinuadas para efeitos deste comunicado).

### **3.1. Demonstração Consolidada de Resultados**

#### **3.1.1. Demonstração Consolidada de Resultados Acumulada**

Valores em  $10^3$  euros

	9M 10 Total Operações	9M 10 Operações Descontinuadas	9M 10 Operações Continuadas	9M 09 Total Operações	9M 09 Operações Descontinuadas	9M 09 Operações Continuadas
Volume de Negócios	138.142,9	26.713,8	111.429,2	219.918,1	28.920,5	190.997,6
Outros Proveitos Operacionais	7.480,2	93,9	7.386,3	16.571,9	218,4	16.353,6
<b>Total de Proveitos Operacionais</b>	<b>145.623,1</b>	<b>26.807,7</b>	<b>118.815,5</b>	<b>236.490,1</b>	<b>29.138,9</b>	<b>207.351,2</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	-27.823,5	1,6	-27.825,1	-37.423,1	10,5	-37.433,6
Variação da Produção	-8.090,5	0,0	-8.090,5	-9.573,0	0,0	-9.573,0
Fornecimentos e Serviços Externos	-66.137,4	-24.513,4	-41.624,0	-100.820,9	-26.850,4	-73.970,5
Custos com o Pessoal	-32.572,3	-1.131,4	-31.440,9	-35.876,5	-1.778,2	-34.098,4
Outros Custos Operacionais	-4.492,5	-141,7	-4.350,8	-2.756,1	-149,4	-2.606,7
<b>Total de Custos Operacionais</b>	<b>139.116,1</b>	<b>-25.784,9</b>	<b>-113.331,2</b>	<b>-186.449,6</b>	<b>-28.767,4</b>	<b>-157.682,2</b>
<b>Cash-Flow Operacional (EBITDA)</b>	<b>3.572,1</b>	<b>1.022,7</b>	<b>2.549,3</b>	<b>49.610,6</b>	<b>0,0</b>	<b>49.610,6</b>
Amortizações e Depreciações	-10.263,6	-160,5	-10.103,1	-9.054,7	-158,2	-8.896,5
Provisões e Perdas por Imparidade	-3.547,8	-12,2	-3.535,6	-3.819,2	-44,2	-3.775,0
<b>Resultados Operacionais (EBIT)</b>	<b>-7.304,3</b>	<b>850,1</b>	<b>-8.154,4</b>	<b>37.166,6</b>	<b>169,1</b>	<b>36.997,5</b>
Resultados Financeiros	-5.887,3	-9,1	-5.878,3	-8.468,8	-1.323,1	-7.145,7
Resultados relativos a Empresas Associadas	2.382,5	0,0	2.382,5	1.713,8	0,0	1.713,8
Resultados relativos a Investimentos	5.742,9	6.640,0	-897,1	10.181,3	0,0	10.181,3
<b>Resultado antes de Impostos</b>	<b>-5.066,2</b>	<b>7.481,0</b>	<b>-12.547,3</b>	<b>40.592,8</b>	<b>-1.154,0</b>	<b>41.746,8</b>
Imposto sobre o Rendimento	5.055,7	-54,5	5.110,1	-10.382,4	154,5	-10.536,9
<b>Resultado Líquido</b>	<b>-10,6</b>	<b>7.426,6</b>	<b>-7.437,1</b>	<b>30.210,5</b>	<b>-999,4</b>	<b>31.209,9</b>
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	-400,7	7.426,6	-7.827,3	29.036,6	-999,4	30.036,1
Atribuível a Interesses sem Controlo	390,1	0,0	390,1	1.173,8	0,0	1.173,8

Durante os primeiros nove meses do ano, os contributos para o volume de negócios consolidado de 138,1 milhões de euros (219,9 milhões de euros) foram como segue:



Comparativamente com o período homólogo do ano anterior, o volume de negócios do Grupo nos primeiros nove meses de 2010 continuou a evidenciar o abrandamento no ritmo de vendas de imobiliário turístico no **troiaresort**. O contributo do Desenvolvimento de Resorts foi de 11,4 milhões de euros (78,7 milhões de euros), decorrendo das 20 escrituras de venda assinadas no período, comparativamente com 143 escrituras de venda assinadas nos primeiros nove meses de 2009 (a maior parte das quais decorrentes de contratos promessa de compra e venda assinados entre o quarto trimestre de 2008 e o primeiro semestre de 2009).

Numa base comparável, i.e., excluindo o contributo da actividade de *catering* que foi descontinuada em 2010, no Porto Palácio Hotel e em Tróia (2,2 milhões de euros e 0,4 milhões de euros, respectivamente, nos primeiros nove meses de 2009), os contributos para o volume de negócios consolidado melhoraram em todas as unidades hoteleiras. O Porto Palácio Hotel aumentou o seu contributo em 0,1 milhões de euros (2%) para 5,4 milhões de euros, com um crescimento de 2,3 p.p. na taxa de ocupação e uma receita média diária de 90,8 euros. O contributo do Aqualuz Lagos subiu 12% para 1,6 milhões de euros, apesar de reflectir apenas 8 meses de operação no período, já que o apart-hotel esteve fechado em Janeiro para manutenção anual. A taxa de ocupação cresceu 7,6 p.p. com a receita média diária a alcançar 64,0 euros. Nos aparthotéis Aqualuz **troiaresort**, os resultados alcançados no Verão reflectem a sua consolidação como destino de praia e sol: o contributo para o volume de negócios consolidado aumentou 0,2 milhões de euros, para 4,3 milhões de euros, com a receita média diária a crescer 5% para 104,1 euros e as taxas de ocupação a permanecerem ligeiramente acima das do período comparável no ano anterior.

Os serviços de valor acrescentado de *personal trainer* sustentaram o aumento de 0,3 milhões de euros no contributo do Fitness, que ascendeu a 13,9 milhões de euros no período.

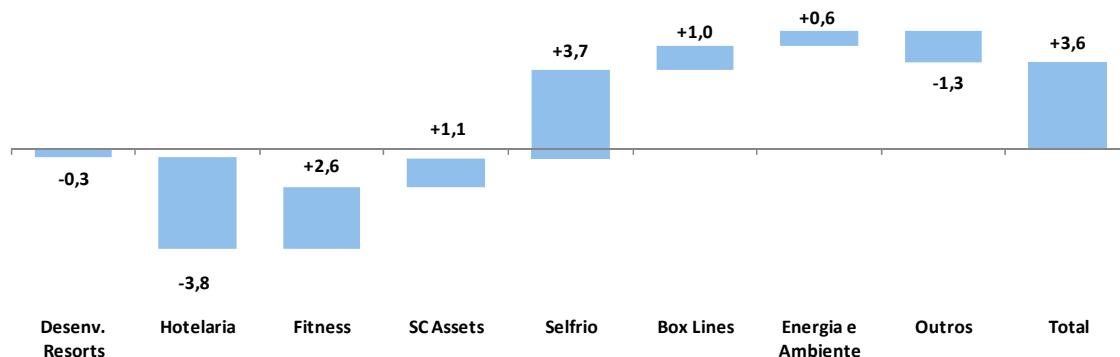
Excluindo o impacto do Fundo Imosedé (contabilizado pelo método da equivalência patrimonial desde Junho de 2009), o contributo da SC Assets para o volume de negócios consolidado aumentou 2,0 milhões de euros, para 5,5 milhões de euros, em larga medida devido ao maior peso das vendas de activos imobiliários, espelho da estratégia explícita do Grupo de alienação de activos não estratégicos. Durante os primeiros nove meses de 2010 foram assinadas 5 escrituras relativas a apartamentos City Flats/City Lofts (3 no período comparável do ano anterior) e um apartamento neste condomínio foi objecto de permuta com um apartamento de outro condomínio residencial da SC Assets, gerando um aumento de 0,9 milhões de euros no contributo do Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais, para 1,6 milhões de euros.

O Grupo Selfrio aportou o principal contributo para o volume de negócios consolidado com 54,3 milhões de euros, uma diminuição de 12% face ao comparável do ano anterior. Este decréscimo foi unicamente explicado pelo negócio da Engenharia do Frio, cujo contributo desceu 7,2 milhões de euros. O contributo do AVAC foi de 26,0 milhões de euros e os serviços de Manutenção Geral contribuíram com 4,6 milhões de euros, um crescimento de 2%.

O negócio da Energia e Ambiente contribuiu com 3,8 milhões de euros para o volume de negócios consolidado, um aumento de 3,5 milhões de euros impulsionado pela unidade de cogeração adquirida em Setembro de 2009.

A rubrica de Outros inclui o contributo da Atlantic Ferries, que diminuiu 0,3 milhões de euros para 3,9 milhões de euros em virtude da diminuição de 15% no tráfego de veículos. Este impacto foi parcialmente compensado pelo aumento de 11% no tráfego de passageiros. Os negócios de Gestão de Resorts (golfe, marina e supermercado) não evidenciaram alteração significativa ao nível do contributo para o volume de negócios consolidado.

O cash-flow operacional (EBITDA) consolidado nos primeiros nove meses do ano foi de 3,6 milhões de euros (49,6 milhões de euros), para o que contribuíram:



O Desenvolvimento de Resorts gerou um contributo negativo de 0,3 milhões de euros para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado, comparativamente com 39,8 milhões de euros positivos no período homólogo do ano anterior, um decréscimo explicado pela evolução do padrão de escrituras de venda de imobiliário turístico desde o pico de escrituras de venda que foi atingido no primeiro semestre de 2009 e que teve origem em períodos anteriores.

O contributo da Hotelaria para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado foi de 3,8 milhões de euros negativos, uma melhoria de 0,2 milhões de euros justificada pelos programas de eficiência de custos promovidos no âmbito da estrutura de gestão centralizada implementada e que abrange todas as unidades hoteleiras. O Porto Palácio Hotel e os apartamentos Aqualuz **troiaresort** melhoraram o seu desempenho operacional em cerca de 0,2 milhões de euros cada, para 1,3 milhões de euros negativos e 1,9 milhões de euros negativos, respectivamente, enquanto o contributo do Aqualuz Lagos diminuiu 0,2 milhões de euros para 0,7 milhões de euros negativos.

Fruto da proporção crescente de serviços de valor acrescentado (nomeadamente *personal trainer*) e de um controlo de custos mais rigoroso, o Fitness gerou um aumento de 34% na sua rentabilidade, tendo o contributo para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado ascendido a 2,6 milhões de euros.

O contributo da SC Assets para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado foi de 1,1 milhões de euros, uma diminuição de 7,3 milhões de euros, que corresponde na sua quase totalidade ao contributo do Fundo Imosedé nos cinco primeiros meses de 2009 (o Fundo Imosedé é contabilizado segundo o método da equivalência patrimonial desde Junho de 2009).

O contributo do Grupo Selfrio para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado diminuiu 1,9 milhões de euros no período, para 3,7 milhões de euros (5,6 milhões de euros), gerando uma margem de 7% (9%). Contrariamente aos serviços de Manutenção Geral, com um aumento de 0,2 milhões de euros no seu contributo, para 0,3 milhões de euros, as margens dos negócios de Engenharia do Frio e AVAC diminuíram em comparação com o mesmo período do ano anterior, reflectindo a concorrência mais forte num ambiente macroeconómico mais adverso, tendo os respectivos contributos sido de 1,0 milhões de euros e 2,0 milhões de euros.

O negócio da Energia e Ambiente contribuiu com 0,6 milhões de euros positivos para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado (0,2 milhões de euros negativos), essencialmente devido ao desempenho positivo da nova unidade de cogeração adquirida em Setembro de 2009.

De entre outros contributos, destaque para a Atlantic Ferries, com 0,4 milhões de euros de contributo para o cash-flow operacional (EBITDA), um crescimento de 0,2 milhões de euros face ao mesmo período do ano anterior, decorrente na sua larga maioria de poupanças ao nível de custos que se materializaram com as alterações ao nível dos horários de transporte.

As amortizações e depreciações totalizaram 10,3 milhões de euros, um aumento de 1,2 milhões de euros devido ao contributo de novos activos que iniciaram operações ao longo de todo o período de reporte, nomeadamente:

- Aparthotéis no **troiaresort** (com abertura em Janeiro e Março de 2009);
- Dois novos catamarans da Atlantic Ferries (que iniciaram 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 período 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 período inclui 1,2 milhões de euros relativos a activos para os quais tinham já sido registadas perdas por imparidade em trimestres anteriores (custo reconhecido nos nove meses associado à venda de 20 unidades residenciais nos primeiros nove meses de 2010) e 1,0 milhão de euros relativos a activos para os quais foram constituídas perdas por imparidade pela primeira vez (custo reconhecido nos nove meses associado à venda de 219 unidades residenciais até ao final de Setembro de 2010). Cerca de 0,7 milhões de euros foram reconhecidos como provisões e perdas por imparidade no período relativas a outros activos imobiliários.

O resultado financeiro continuou a melhorar consequência da diminuição no custo médio da dívida que decorreu da quebra acentuada nas taxas de juro de mercado. O valor no período ascendeu a 5,9 milhões de euros negativos (8,5 milhões de euros negativos).

Os resultados relativos a empresas associadas cresceram 0,7 milhões de euros para 2,4 milhões de euros positivos, incluindo 1,4 milhões de euros imputáveis à TP e 1,7 milhões de euros imputáveis ao Fundo Imosedé.

O resultado relativo a investimentos do período foi de 5,7 milhões de euros, incluindo as mais-valias geradas na venda da Essences Fines (1,5 milhões de euros) e da Box Lines (6,6 milhões de euros), parcialmente compensadas por 2,1 milhões de euros de perdas de imparidade sobre participações em empresas associadas que foram reconhecidas no período.

O resultado líquido do período de 0,0 milhões de euros (resultado líquido de 30,2 milhões de euros positivos nos primeiros nove meses de 2009), inclui o impacto de menor imposto corrente e de impostos diferidos activos mais elevados gerados nas perdas por imparidade e nos prejuízos fiscais reportáveis.

### **3.1.2. Demonstração Consolidada de Resultados Trimestral**

Valores em  $10^3$  euros

	3T 10 Total Operações	3T 10 Operações Descontinuadas	3T 10 Operações Continuadas	3T 09 Total Operações	3T 09 Operações Descontinuadas	3T 09 Operações Continuadas
Volume de Negócios	48.855,8	9.173,9	39.681,9	57.533,4	10.018,7	47.514,7
Outros Proveitos Operacionais	3.512,0	187,4	3.324,6	1.179,1	244,2	934,9
<b>Total de Proveitos Operacionais</b>	<b>52.367,8</b>	<b>9.361,3</b>	<b>43.006,5</b>	<b>58.712,6</b>	<b>10.262,9</b>	<b>48.449,6</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	-10.468,3	1,6	-10.469,9	-11.945,8	10,5	-11.956,3
Variação da Produção	-2.881,3	0,0	-2.881,3	-979,3	0,0	-979,3
Fornecimentos e Serviços Externos	-22.731,2	-8.252,8	-14.478,3	-27.299,1	-9.162,6	-18.136,5
Custos com o Pessoal	-10.118,9	-381,2	-9.737,7	-11.835,3	-441,7	-11.393,5
Outros Custos Operacionais	-2.360,7	18,1	-2.378,8	-523,0	-67,8	-455,1
<b>Total de Custos Operacionais</b>	<b>-48.560,3</b>	<b>-8.614,3</b>	<b>-39.946,1</b>	<b>-52.582,4</b>	<b>-9.661,7</b>	<b>-42.920,7</b>
<b>Cash-Flow Operacional (EBITDA)</b>	<b>1.613,0</b>	<b>755,3</b>	<b>857,7</b>	<b>6.043,0</b>	<b>650,9</b>	<b>5.392,2</b>
Amortizações e Depreciações	-3.417,6	-51,6	-3.366,0	-3.162,6	-55,1	-3.107,5
Provisões e Perdas por Imparidade	-953,6	0,0	-953,6	-743,4	-4,0	-739,4
<b>Resultados Operacionais (EBIT)</b>	<b>-563,7</b>	<b>695,4</b>	<b>-1.259,1</b>	<b>2.224,1</b>	<b>542,1</b>	<b>1.682,0</b>
Resultados Financeiros	-1.941,0	-14,0	-1.927,1	-2.346,0	-361,7	-1.984,4
Resultados relativos a Empresas Associadas	877,0	0,0	877,0	721,6	0,0	721,6
Resultados relativos a Investimentos	6.220,8	6.640,0	-419,2	8.040,6	0,0	8.040,6
<b>Resultado antes de Impostos</b>	<b>4.593,0</b>	<b>7.321,4</b>	<b>-2.728,4</b>	<b>8.640,3</b>	<b>180,5</b>	<b>8.459,8</b>
Imposto sobre o Rendimento	775,8	-38,1	813,9	-298,0	-151,0	-147,1
<b>Resultado Líquido</b>	<b>5.368,9</b>	<b>7.283,3</b>	<b>-1.914,5</b>	<b>8.342,3</b>	<b>29,5</b>	<b>8.312,7</b>
Atribuível a Accionistas da Empresa-Mãe	5.025,5	7.283,4	-2.257,8	8.160,5	29,5	8.130,9
Atribuível a Interesses sem Controlo	343,3	0,0	343,3	181,8	0,0	181,8

O volume de negócios consolidado trimestral diminuiu 8,7 milhões de euros para 48,8 milhões de euros, com o contributo das escrituras de venda no **troiresort**, 4 no trimestre, a aportarem 2,1 milhões de euros e a explicarem 5,2 milhões de euros do decréscimo, comparativamente com o impacto das 15 escrituras de venda assinadas no terceiro trimestre de 2009.

O contributo trimestral do Grupo Selfrio para o volume de negócios consolidado foi de 19,0 milhões de euros, uma quebra de 8% explicada pela diminuição nos contributos da Engenharia do Frio e dos serviços de Manutenção Geral, em 2,9 milhões de euros e 0,2 milhões de euro, respectivamente .

Numa base comparável, i.e., excluindo o contributo da operação de *catering* que foi descontinuada em 2010, o volume de negócios das Operações Hoteleiras cresceu 0,3 milhões de euros para 5,8 milhões de euros. Todas as unidades hoteleiras melhoraram o seu contributo em 0,2 milhões de euros, com as unidades do **troiresort** a beneficiarem de promoção mais forte junto dos operadores turísticos, uma relação que estava ainda numa fase incipiente em 2009.

O acréscimo de 0,3 milhões de euros no contributo da SC Assets reflecte um maior volume de vendas de activos imobiliários no trimestre.

O negócio da cogeração (adquirido em Setembro de 2009), explica a maior fatia do crescimento no contributo da área de Energia e Ambiente, de 0,1 milhões de euros no terceiro trimestre de 2009 para 1,3 milhões de euros no terceiro trimestre de 2010.

Numa base trimestral, os restantes negócios não evidenciaram alterações significativas face ao contributo para o volume de negócios do terceiro trimestre de 2009.

O cash-flow operacional (EBITDA) consolidado do trimestre foi de 1,6 milhões de euros (6,0 milhões de euros). A maior parte do decréscimo face ao período homólogo decorreu de volumes de venda inferiores e de custos recorrentes de manutenção e promoção no **troiaresort**. O Desenvolvimento de Resorts contribuiu com 1,5 milhões de euros negativos no trimestre (1,6 milhões de euros positivos) e o contributo trimestral dos hotéis foi de 0,0 milhões de euros, um decréscimo de 0,1 milhões de euros numa base comparável, i.e., excluindo o negócio do *catering* dos contributos de 2009. Também o Grupo Selfrio diminuiu o seu contributo para o cash-flow operacional (EBITDA) consolidado em 0,4 milhões de euros, para 1,5 milhões de euros, já que a rentabilidade dos segmentos de negócio de Engenharia do Frio e de AVAC evidenciaram as condições de mercado adversas.

O negócio da Energia e Ambiente apresentou o maior crescimento ao nível do contributo para o cash-flow operacional (EBITDA), com um aumento de 0,3 milhões de euros para 0,2 milhões de euros positivos.

O aumento de 0,2 milhões de euros nos resultados trimestrais relativos a empresas associadas decorre principalmente do aumento de 0,4 milhões de euros no contributo trimestral da TP.

Os resultados relativos a investimentos do período incluem a mais-valia de 6,6 milhões de euros gerada na venda da Box Lines. No terceiro trimestre de 2009, os resultados relativos a investimentos incluíam o ganho de cerca de 8 milhões de euros apurados na venda da participação na Sonae Indústria.

### 3.2 Balanço Consolidado

	Valores em 10 <sup>3</sup> euros		
	30.09.2010	31.12.2009	Δ
Activos Fixos Tangíveis e Intangíveis	265.242,7	291.421,5	-9,0%
Diferenças de Consolidação	61.133,3	61.350,0	-0,4%
Investimentos Não-Correntes	72.500,8	71.837,9	+0,9%
Outros Activos Não-Correntes	34.384,4	36.243,0	-5,1%
Existências	229.842,3	227.548,6	+1,0%
Clientes e Outros Activos Correntes	63.218,1	78.560,6	-19,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.385,5	2.805,3	+56,3%
<b>Total do Activo</b>	<b>730.707,2</b>	<b>769.766,7</b>	<b>-5,1%</b>
Capital Próprio atribuível a Accionistas da Empresa Mãe	332.122,1	333.620,1	-0,4%
Capital Próprio atribuível a Interesses sem Controlo	11.719,1	11.319,2	+3,5%
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>343.841,1</b>	<b>344.939,4</b>	<b>-0,3%</b>
Empréstimos Não-Correntes	161.774,7	235.922,5	-31,4%
Passivos por Impostos Diferidos	3.265,7	3.143,0	+3,9%
Outros Passivos Não-Correntes	40.387,6	40.815,6	-1,0%
<b>Total de Passivos Não-Correntes</b>	<b>205.428,1</b>	<b>279.881,1</b>	<b>-26,6%</b>
Empréstimos Correntes	120.944,7	44.800,6	>100%
Fornecedores e Outros Passivos Correntes	59.099,1	97.766,6	-39,6%
Provisões	1.394,1	2.379,0	-41,4%
<b>Total de Passivos Correntes</b>	<b>181.437,9</b>	<b>144.946,2</b>	<b>+25,2%</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>386.866,0</b>	<b>424.827,3</b>	<b>-8,9%</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>730.707,2</b>	<b>769.766,7</b>	<b>-5,1%</b>

O investimento bruto no período ascendeu a 4,4 milhões de euros, permanecendo significativamente aquém dos níveis apresentados em anos anteriores, fruto de restrições introduzidas pela política de investimento do Grupo, ajustada à conjuntura económica actual. O troiaresort explica cerca de 1,4 milhões de euros do investimento bruto consolidado e o Fitness cerca de 0,5 milhões de euros. Na Spred, com um contributo acumulado de 1,6 milhões de euros, a Energia e Ambiente justifica 1,1 milhões de euros, a Atlantic Ferries 0,2 milhões de euros e o Grupo Selfrio 0,2 milhões de euros.

O investimento, registado como variação de produção, relativo aos projectos imobiliários em desenvolvimento ascendeu a 1,3 milhões de euros (0,9 no troiaresort e 0,4 na Efanor), tendo a conclusão do projecto do Edifício Ácala representado a parcela mais significativa no período.

Com referência a 30 de Setembro de 2010, a Dívida Líquida ascendeu a 278,3 milhões de euros, um aumento de 0,4 milhões de euros face a 31 de Dezembro de 2009.

O rácio de *Gearing* foi de 80,9% (80,6% em 31 de Dezembro de 2009) e a cobertura de juros anualizada foi 0,8 (5,6 em 31 de Dezembro de 2009).

## 4. Anexos

### 4.1. Contributos por Área de Negócio

Valores em 10<sup>3</sup> euros

Volume de Negócios	3T 10	3T 09	Δ	9M 10	9M 09	Δ
Operações Turísticas	14.189,2	19.925,2	-28,8%	40.531,5	109.352,2	-62,9%
Desenvolvimento de Resorts	2.118,1	7.260,2	-70,8%	11.387,2	78.658,9	-85,5%
Operações em Tróia (Golfe, Marina e Supermercado)	1.245,4	1.122,6	+10,9%	1.930,2	1.864,5	+3,5%
Hotéis	5.798,5	6.621,6	-12,4%	11.400,6	13.463,8	-15,3%
Fitness	4.329,2	4.238,2	+2,1%	13.935,3	13.527,6	+3,0%
Entretenimento	697,9	682,5	+2,3%	1.878,2	1.837,4	+2,2%
Outras	0,5	4,8	-90,1%	1,6	7,6	-78,7%
<b>Contributo da Sonae Turismo</b>	<b>14.189,7</b>	<b>19.930,0</b>	<b>-28,8%</b>	<b>40.533,1</b>	<b>109.359,8</b>	<b>-62,9%</b>
Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais	310,8	316,2	-1,7%	1.640,9	659,2	>100%
Efanor	26,7	36,3	-26,6%	106,7	105,3	+1,3%
City Flats	163,4	121,5	+34,5%	899,6	371,7	>100%
Outros	120,7	158,3	-23,8%	634,6	182,3	>100%
Outros Activos Imobiliários	1.664,6	1.335,9	+24,6%	3.874,2	2.793,2	+38,7%
Outros	0,0	-1,3	-	0,0	2.736,5	-
<b>Contributo da SC Assets</b>	<b>1.975,5</b>	<b>1.650,8</b>	<b>+19,7%</b>	<b>5.515,1</b>	<b>6.188,9</b>	<b>-10,9%</b>
Atlantic Ferries	2.279,5	2.097,3	+8,7%	3.861,2	4.126,5	-6,4%
Box Lines	9.324,7	10.236,6	-8,9%	26.864,6	29.138,4	-7,8%
Grupo Selfrio	19.000,7	20.760,2	-8,5%	54.303,9	61.411,5	-11,6%
Energia e Ambiente	1.317,3	97,4	>100%	3.773,2	293,1	>100%
Outros	734,8	2.727,4	-73,1%	3.196,8	9.234,1	-65,4%
<b>Contributo da Spred</b>	<b>32.657,0</b>	<b>35.918,9</b>	<b>-9,1%</b>	<b>91.999,7</b>	<b>104.203,6</b>	<b>-11,7%</b>

Valores em 10<sup>3</sup> euros

Cash-Flow Operacional (EBITDA)	3T 10	3T 09	Δ	9M 10	9M 09	Δ
Operações Turísticas	-746,2	2.501,2	-	-2.013,4	37.003,7	-
Desenvolvimento de Resorts	-1.315,2	1.625,1	-	-348,5	39.762,7	-
Operações em Tróia (Golfe, Marina e Supermercado)	-93,9	-160,9	+41,6%	-572,7	-701,1	+18,3%
Hotéis	-10,1	464,2	-	-3.821,1	-4.010,1	+4,7%
Fitness	603,7	477,6	+26,4%	2.602,3	1.943,7	+33,9%
Entretenimento	69,4	95,2	-27,1%	126,6	8,6	>100%
Outras	-455,3	57,9	-	-94,3	-26,8	<-100%
<b>Contributo da Sonae Turismo</b>	<b>-1.201,4</b>	<b>2.559,1</b>	<b>-</b>	<b>-2.107,6</b>	<b>36.977,0</b>	<b>-</b>
Desenvolvimento de Empreendimentos Residenciais	-214,4	-274,2	+21,8%	-745,3	-852,1	+12,5%
Efanor	-231,2	-56,4	<-100%	-452,7	-180,1	<-100%
City Flats	45,3	-5,1	-	218,4	11,8	>100%
Outros	-28,5	-212,6	+86,6%	-511,0	-683,8	+25,3%
Outros Activos Imobiliários	800,6	1.039,8	-23,0%	2.745,3	6.788,5	-59,6%
Outros	-853,3	6,7	-	-874,2	2.394,9	-
<b>Contributo da SC Assets</b>	<b>-267,1</b>	<b>772,3</b>	<b>-</b>	<b>1.125,8</b>	<b>8.331,3</b>	<b>-86,5%</b>
Atlantic Ferries	1.005,8	883,2	+13,9%	350,5	165,4	>100%
Box Lines	747,0	603,2	+23,8%	1.022,8	376,0	>100%
Grupo Selfrio	1.475,4	1.909,2	-22,7%	3.669,6	5.576,8	-34,2%
Energia e Ambiente	245,1	-97,1	-	603,4	-223,7	-
Outros	-18,0	-192,6	+90,7%	-150,1	-742,1	+79,8%
<b>Contributo da Spred</b>	<b>3.455,3</b>	<b>3.105,8</b>	<b>+11,3%</b>	<b>5.496,1</b>	<b>5.152,4</b>	<b>+6,7%</b>

## 4.2. Informação Operacional

### Dados de vendas

Informação de vendas no **troiresort** reportada a 16 de Novembro de 2010

	CPCV			Escrituras			# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	% do Total
	# <sup>1</sup>	Área <sup>2</sup>	Preço <sup>3</sup>	#	Área <sup>2</sup>	Preço <sup>3</sup>		
Apartamentos da Praia [211 unidades]	1	119,9	4.337	140	125,4	4.087	141	67%
Apartamentos da Marina [78 unidades]	0	0,0	0	45	82,3	3.949	45	58%
Lotes de Moradias Praia, Lago e Golfe <sup>4</sup> [96 unidades]	1	343,8	2.164	31	343,8	3.227	32	33%
Aqualuz <b>troiamar</b> [35 unidades]	0	0,0	0	1	87,7	4.002	1	3%
Aqualuz <b>troialagoa</b> [40 unidades]	0	0,0	0	1	171,0	4.678	1	3%
<b>troiresort Village</b> [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%

<sup>1</sup> Número de unidades pré-vendidas (CPCV celebrados) líquido das unidades com escrituras já assinadas.

<sup>2</sup> Área média (m<sup>2</sup>), incluindo áreas de habitação e áreas de varanda e terraço.

<sup>3</sup> Preço médio de venda (€/m<sup>2</sup>).

<sup>4</sup> 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<sup>2</sup>.

Desde a última data de reporte (24 de Agosto de 2010) e até 16 de Novembro de 2010, houve uma permuta de um apartamento da Marina por um apartamento da Praia, a pedido do comprador.

Com referência a 16 de Novembro de 2010, estavam em aberto 4 reservas para unidades residenciais no **troiresort**, 3 para townhouses **troivillage** e 1 para apartamento no Edifício Ácala.

### Dados de vendas

Vendas de Empreendimentos Residenciais com referência a 16 de Novembro de 2010

	Apartamentos Vendidos <sup>1</sup>	Área média (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	Preço médio de venda (€/m <sup>2</sup> )	Apartamentos Arrendados <sup>3</sup>
City Flats / Lofts [212 unidades]	101	51,0	2.000	29
Efanor - Edifício <i>Delfim Pereira da Costa</i> [40 unidades]	0	0	0	n.a.

<sup>1</sup> 98 apartamentos já escriturados.

<sup>2</sup> Inclui área de habitação e áreas de varandas e terraços.

<sup>3</sup> 5 destes contratos de arrendamento têm opção de compra.

n.a. - não aplicável.

<b>Principais Indicadores Operacionais (16 de Novembro de 2010)</b>		<b>Informação de vendas</b>
Total troiresort	# Total de Unidades (Escrituras + CPCV)	# Total de Unidades Disponíveis
City Flats/Lofts	221	400
Efanor - Edifício Delfim Pereira da Costa	101	111
	0	40

<b>Yields das rendas</b>	<b>30 Setembro 2010</b>	<b>Capital empregue em Outros Activos Imobiliários (M.€)</b>	<b>30 September 2010</b>
	<b>Yield</b>		<b>Capital empregue</b>
Armazéns	5,5%	Activos em comercialização	29,5
Escritórios	12,4%	Activos em exploração	197,0
Estabelecimentos Comerciais	6,0%	Projectos imobiliários	121,6
Estacionamentos	0,6%	Outros Activos	33,1
Habitação*	6,6%	Total	381,2
Hotelaria	5,2%		

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

Maia, 17 de Novembro 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.
- Yield = Rendas Anuais / Capital Empregue.

---

**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](http://www.sonaecapital.pt)